Bestemmingsplan Volkstuinen en recreatiebad

TOELICHTING

D.O.W. gemeente Voorschoten

maart 1980

1. Inleiding:

Het plan "Volkstuinen en recreatiebad" beoogt een tweeledig effect. Eenerzijds voorziet het plan in een volkstuinencomplex dat dient ter vervanging van het huidige (tijdelijke) complex, gelegen ten oosten van de verlengde Richard Wagnerlaan.
Anderzijds voorziet het plan in een recreatiebadcomplex met een overdekt zwembad, een instructiebad, ligweiden, buitenbaden en midgetgolfbaan.

Het plan houdt een gedeeltelijke herziening in van de plannen Adegeest (vastgesteld op 22-11-1968, goedgekeurd op 7-1-1970), Adegeest-recreatiebad (vastgesteld op 15-12-1972, goedgekeurd op 11-7-1973), Adegeest-sportpark (vastgesteld op 22-11-1968, goedgekeurd op 13-8-1969) en het plan in hoofdzaak (vastgesteld op 3-12-1954, goedgekeurd op 10-1-1956).

2. Locatie van het plangebied: 1)

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de wijk Adegeest. Het plan wordt aan de westzijde begrensd door de spoorlijn Den Haag - Leiden, aan de noordzijde door de grens van de eventuele rijksweg 11. Aan de oostzijde wordt het plan begrensd door de sportterreinen (bestemmingsplan Adegeest-sportpark) en aan de zuidzijde door de wijk Adegeest, resp. de agrarische gronden tussen de woonbebouwing van Adegeest en de spoorlijn.

De ligging ten opzichte van de wijken Adegeest en Noord-Hofland is bijzonder gunstig, terwijl de afstanden tot de overige Voorschotense woonwijken eveneens beperkt is.
De bereikbaarheid met openbaar vervoer is niet optimaal;
maar is afhankelijk van het intergemeentelijk vervoer, voor zover gemeentelijk gebruik dit toelaat. De vervoerslijn Den Haag - Voorschoten - Leiden - Leiderdorp (bus 48) is vooral gericht op intergemeentelijke verbinding.
Voorschoten beschikt niet over een sluitend binnengemeentelijk vervoersnet.
Daarom is primair uitgegaan van de bereikbaarheid met eigen vervoer.
Voor de auto is voldoende parkeeraccommodatie aanwezig; het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door het aanwezige fietspad (zie 4.2. ontsluiting).

3. Bestaande toestand en civiel-technische gegevens:

Tot voor kort was het plangebied als weidegrond in gebruik (1.10-NAP); door het plan loopt de Voorwatering (0.60-NAP).
Door toepassing van een onderbemaling (enkele tientallen cm onder polderpeil) is voor het volkstuinencomplex en de bij het zwembad behorende ligweiden op eenvoudige wijze een zeer bevredigende situatie bereikt.
Ook voor het overdekte zwembad zijn, gelet op de waterstand en bodemgesteldheid, de omstandigheden vrij gunstig.
Ophogingen kunnen beperkt blijven.

4. Planopzet en inhoud:

4.1. Algemeen:

Het plangebied maakt deel uit van een groene, recreatieve zone ten noorden van de wijk Adegeest (Berbice/sportpark/zwembad/volkstuinen). Deze zone wor aan de westzijde begrensd door de spoorlijn; ten westen van de spoorlijn bevindt zich het open poldergebied van de Papenwegse polder.
Het agrarisch gebied ten oosten van spoorlijn maakt evenzeer deel uit van dit poldergebied. De begrenzing van Adegeest en vooral ook de groene lob tussen Adegeest en de Nassauwijk is van een zodanige landschappelijke kwaliteit dat de zuidelijke grens van het voorliggende plan "Volkstuinen en recreatiebad" een duidelijke begrenzing van de recreatieve zone inhoudt.
Het gebied ten zuiden van deze grens blijft open poldergebied en zal zijn agrarische functie kunnen behouden. Het zwembad is op zodanige afstand van woonbebouwing gelegen dat weinig hinder is te verwachten.

1) zie afbeelding 1.

Hinder van wegverkeer (eventuele R.W.11) en treinverkeer kan voor bezoekers van het zwembad buiten beschouwing blijven.
Wel kan dit voor de volkstuinders en andere recreanten minder plezierig blijken.
Door middel van beplantingen zullen hiertegen voor zover mogelijk maatregelen worden genomen.

4.2. Ontsluiting:

De opzet van het plan is zodanig dat vanaf de Richard Wagnerlaan de verschillende elementen eenvoudig kunnen worden bereikt (volkstuinen, zwembad, sportterreinen 1)). Daarom is een centraal parkeerterrein geprojecteerd dat voor deze drie genoemde recreatieve elementen kan dienen.
Dit parkeerterrein biedt ruimte aan ongeveer 260 auto's.

De Richard Wagnerlaan is als fietspad doorgetrokken in noordelijke richting zodat een verbinding met de wijk Noord-Hofland aanwezig is.

Tussen zwembad en volkstuinencomplex is een fiets-voetpad geprojecteerd dat dient ter ontsluiting van de volkstuinen, doch dat tevens een voetgangersverbinding kan vormen met Noord-Hofland door het aan te sluiten op het padenstelsel in de groene zone langs de spoorlijn. Het fietspad zal worden aangesloten op de provinciale fietsroute welke van Noord naar Zuid door de gemeente Voorschoten ligt.
Op de exacte voortzetting in zuidelijke richting wordt nog gestudeerd.

4.3. Het volkstuinencomplex:

Het huidige volkstuinencomplex in Adegeest ter grootte van ruim 4 ha. kan niet worden uitgebreid. De gestadig groeiende wachtlijst van de volkstuindersvereniging maakt die uitbreiding dringend gewenst.
Verplaatsing van het complex voorziet wel in een mogelijke uitbreiding en heeft bovendien een aantal andere voordelen:

a. Het vrijgekomen terrein kan worden ingericht als sportterrein, aansluitend op de bestaande sportterreinen, waardoor de additionele voorzieningen niet behoeven te worden uitgebreid. Bovendien kan gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting en hoeft de gemeente geen pogingen te doen andere gronden in eigendom te verwerven.
Een en ander brengt een aanzienlijke kostenbesparing met zich mee.

b. Verplaatsing leidt tot de snelst mogelijke oplossing van het acute ruimtegebrek voor sportvelden (zie a.).

c. Verplaatsing biedt de mogelijkheid om het nieuwe complex in te richten overeenkomstig de (sinds 1960) sterk gewijzigde inzichten en ontwikkelingen.

d. De huidige situering van de volkstuinen bij voetbalvelden geeft vooral voor de volkstuinders schade en hinder en geeft tevens problemen bij waterbeheersing.

Het voor deze verplaatsing aangewezen terrein biedt, voorzover het in eigendom is bij de gemeente, de mogelijkheid daarop 136 volkstuinen met een gemiddelde oppervlakte van 228 m2 aan te leggen. Een aansluitend terrein, dat de gemeente nog in eigendom dient te verwerven, biedt de mogelijkheid nog eens 66 volkstuinen van gelijke grootte aan te leggen.
De van het plan deeluitmakende voorschriften maken het mogelijk gebouwtjes op de tuinen te plaatsen. Daarnaast is de oprichting van een verenigingsgebouw (kantine/berging) nabij de entree van het complex mogelijk gemaakt.
In het bestemmingsplan zijn diverse bebouwingsmogelijkheden vastgelegd. Er is echter vanaf gezien een exacte verkaveling vast te leggen. Om bij versnippering van de tuinen een overdaad aan bebouwing te voorkomen, is in de voorschriften bepaald dat bebouwing alleen is toegestaan bij een tuin van minimaal 90 m2.
Andere zaken, zoals vorm en uitvoering van huisjes en kassen, zullen in

1) De sportterreinen vallen buiten dit plan.

de pachtovereenkomst tussen de gemeente en de volkstuindersvereniging worde vastgelegd.

De uitbreiding van het complex op de nieuwe locatie wordt voorshands bemoei lijkt door de langdurige en moeizame procedure voor de verwerving van de daarvoor noodzakelijke gronden.
Verplaatsing kan evenwel niet langer worden uitgesteld. De uitbreiding zal in een latere fase aan de orde komen.

4.4. Het recreatiebad:

De behoefte aan een grotere accommodatie bij zowel recreanten als sport- en wedstrijdzwemmers, en de hoge kosten die renovatie van het instructie-bad met zich mee zouden brengen, heeft de gemeenteraad doen besluiten tot de bouw van een geheel nieuw zwembad over te gaan.

Het voor recreatiebad gereserveerde terrein heeft een oppervlakte van ca. 2,5 ha. Hierop is de realisatie van een zwembad, een instructiebad, ligweiden en buitenbaden, alsmede bijbehorende voorzieningen mogelijk.

In de voorschriften is voorzien in een bepaling waarbinnen de realisatie van een midgetgolfbaan mogelijk is.
Bovendien is middels de voorschriften een uitbreiding van de fietsenberging toegestaan. Een fietsenberging groter dan de vastgelegde 30 m2 kan namelijk enige inpassingsproblemen met zich mee brengen en vereist een zorgvuldige afweging van de verschillende mogelijkheden.

Met de uitvoering van het zwembad is in oktober 1978 daadwerkelijk een aanvang gemaakt. Rekening houdend met een normaal verloop van de bouw mag worden verwacht dat het nieuwe zwembad in voorjaar 1980 in gebruik kan worden genomen.

5. Economische uitvoerbaarheid:

Het plan gaat vergezeld van een exploitatie-opzet, waarin de economische uitvoerbaarheid tot uitdrukking wordt gebracht.

6. Vooroverleg:

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het onderhavige plan ter kennisneming toegezonden aan de volgend instanties:

- het Hoogheemraadschap Rijnland,
- de Provinciale Planologische Commissie,
- de Provinciale Waterstaat,
- de Rijkswaterstaat,
- het Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland,
- de Inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu,
- de Gewestelijke raad Zuid-Holland van het Landbouwschap,
- de Nederlandse Spoorwegen,
- de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie.
- de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting.

Van bovengenoemde instanties hebben de Provinciale Planologische Commissie, de Provinciale Waterstaat, de Rijkswaterstaat, het Elektriciteitsbedrijf Zui Holland, de inspecteur van de Volksgezondheid en de Nederlandse Spoorwegen aanleiding gevonden kanttekeningen bij het ontwerp-bestemmingsplan te plaatsen (zie bijlagen).
Behoudens een aantal minder verstrekkende opmerkingen, die voor zover mogelijk in de plankaart en - voorschriften zijn verwerkt, spitsen de reakties zich toe op een viertal onderwerp te weten:
- de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf op een gedeelte waarvan de uitbreiding van de volkstuinen plaats zal moeten vinden;
- de ondergrondse gasleidingen van de Nederlandse Gasunie;
- de bovengrondse leidingen van het elektriciteitsbedrijf Zuid-Holland;

- het als "primaire waterkering" bestemmen van de kaden van de Voorwatering.

I. De levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf.

De Provinciale Planologische Commissie vraagt zich af of de uitbreiding van het volkstuinencomplex met 66 tuinen geen bedreiging inhoudt voor de levensvatbaarheid van het betreffende agrarisch bedrijf, dat landschappelijk waardevol wordt geacht voor de twee aan deze boerderij grenzende woonbuurten. Bij de opstelling is er door de gemeente echter naar gestreefd aan de westzijde van de spoorbaan aansluitend aan het bedrijf compensatiegrond te verwerven. Onderzocht wordt of de levensvatbaarheid van het bedrijf in ernstige mate wordt bedreigd door het onttrekken van 2½ ha. (10%) aan de huidige oppervlakte, indien compensatie op termijn als mogelijkheid uitvalt.
Het feit dat de vereniging van volkstuinders al sinds 1970 om uitbreiding verzoekt met een wachtlijst voor ± 40 tuinen, welke inmiddels is aangegroeid tot ± 120 tuinen, zonder dat enige vorm van propaganda voor de volkstuinen wordt gemaakt, moge een illustratie zijn van de behoefte aan deze uitbreiding.
Zie ook de reactie onder II.

II. De ondergrondse gasleiding van de Nederlandse Gasunie.

Inspelend op de Provinciale problematiek, dient zoveel mogelijk daarvoor geschikte grond te worden benut voor woningbouw in steeds toenemende dichtheid.
Dit leidt ertoe dat de noodzakelijke bijbehorende voorzieningen - die door de hogere bouwdichtheid toenemen - moeten worden gerealiseerd op de overige gronden, waarbij rekening moet worden gehouden met landschappelijke waarden, de noodzakelijk geachte reserveringen voor boven-gemeentelijke verkeersdoeleinden en de omstandigheid dat Voorschoten op zeer hinderlijke wijze wordt doorsneden door een aantal bovengemeentelijke voorzieningen (leidingen E.Z.H., Gasunie, L.D.M., D.O.C.).
De gronden gelegen onder en boven deze leidingen zijn voor woningbouw zonder meer ongeschikt, doch onder de daaraan door de zakelijk gerechtigden verbonden voorwaarden zeer wel aan te wenden voor bepaalde, veel ruimte vergende recreatieve voorzieningen onder andere parken, sportvelden en volkstuinen.
Op deze wijze kan de schaarse bouwgrond optimaal worden benut, waarbij de voor- en nadelen - en de risico's - in het gemeentelijk beleid zorgvuldig worden afgewogen.
Nader overleg met de inspecteur van het ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne heeft geen duidelijk inzicht opgeleverd omtrent de risico's welke genoemde inspectie meent te onderkennen. Getracht is de inspecteur te bewegen tot het stellen van minimaal in acht te nemen maten, hetgeen niet gelukt is.
Van de zijde van de gemeente is bezien of bij wijziging van het plan meer aan de overigens niet duidelijke veiligheidseisen tegemoet gekomen kan worden teneinde een beslissing in gunstige zin te beïnvloeden.
Om daarnaast het plan zoveel mogelijk ongeschonden te houden, wordt gedacht aan de volgende tegemoetkomingen:

1e. De gemeente ziet af van de aanleg van volkstuinen en het aanbrengen van beplanting boven een strook van 1.50 m. ter weerszijden van het hart van de gasleidingen;
2e. Voor de bebouwing zal in plaats van de huidige minimale afstand van 5.00 m. uit de zijkant van de leidingen worden aangehouden tenminste 10.00 m.

Een en ander is in de voorschriften en op de bijbehorende plankaart verwerkt.
Uit het overleg met de Nederlandse Gasunie mag worden geconcludeerd dat de geformuleerde maatregelen niet op bezwaar zullen stuiten.

III. De bovengrondse leidingen van de E.Z.H.

De reactie van het E.Z.H. spitst zich toe op twee aspecten.

Naast het verzoek als zakelijke rechtsstrook "hoogspanningsleiding" niet twee maal 15 m. maar twee maal 27.50 m. aan te geven zijn dat:

1e. de hiermee verband houdende beperkingen ten aanzien van het oprichten van opstallen in de voorschriften te regelen;
2e. in de voorschriften vast te leggen dat binnen de zakelijke rechtsstrook a: parkeren niet kan worden toegestaan, b: speeltoestellen niet mogen worden opgericht en c: ten behoeve van de toegankelijkheid van de hoogspanningsmasten paden zullen worden aangelegd.

Ten aanzien van het eerste aspect zij opgemerkt dat ten behoeve van reclamant een zakelijk recht is gevestigd op een strook van 55 m. breed, krachtens hetwelk derden toestemming van reclamant behoeven voor het oprichten van bouwwerken, het verrichten van werkzaamheden en het aanleggen van werken
- dat hiermede de rechten van reclamant voldoende zijn gewaarborgd en dat een nadere regeling in de planvoorschriften derhalve overbodig is;
- dat aan het verzoek van reclamant tot het aanduiden van de onderhavige strook op de plankaart kan worden tegemoet gekomen.

Tevens is in de voorschriften opgenomen dat binnen een strook van 2 x 15 m. breed aan weerszijden van de op de plantekening voorkomende lengte-as geen bouwwerken mogen worden opgericht.

Ten aanzien van het tweede aspect moet worden opgemerkt dat ad a. het niet mogelijk is in de planvoorschriften bepalingen op te nemen over het stoppen van voertuigen op de openbare weg daar zulks een zaak is welke binnen de verkeerswetgeving wordt geregeld. De wegen welke binnen de zakelijke rechtsstrook vallen zijn overigens primair bestemd tot voet-/fietspad.

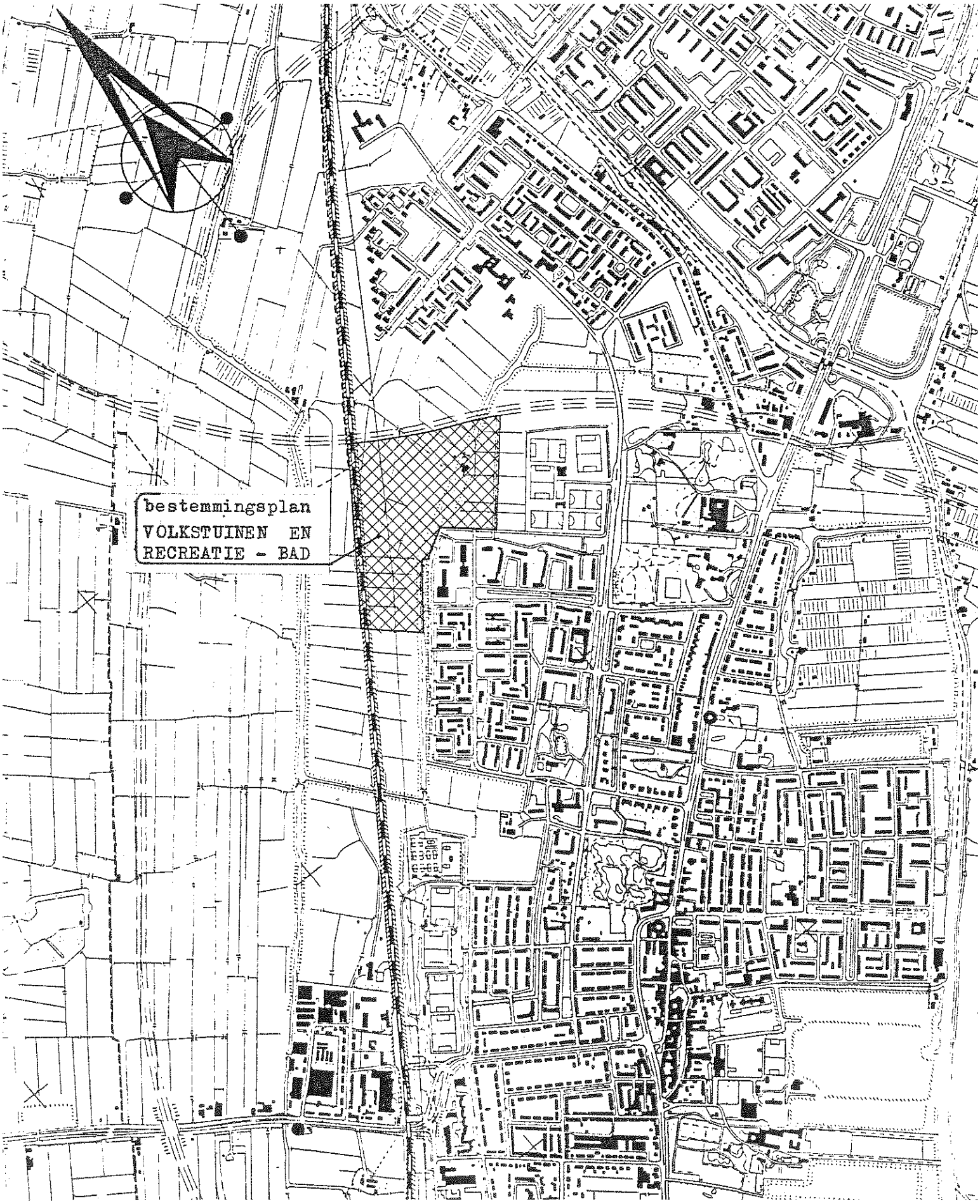
Ad b.: van oprichting van speeltoestellen op de openbaar groenbestemming is in beginsel geen sprake. Niettemin kan aan het verzoek dit in de planvoorschriften te regelen gehoor worden gegeven.

Ad c.: in de planvoorschriften zal op verzoek van het E.Z.H. bepaald worden dat "binnen de op de kaart als zodanig aangewezen gronden ten behoeve van de toegankelijkheid en/of bereikbaarheid van de hoogspanningsmasten paden zullen worden aangelegd".

IV. Waterkering.

Tenslotte moet nog worden opgemerkt dat naar aanleiding van een opmerking van de Provinciale Waterstaat is volstaan met een aanduiding "waterkering" op de plankaart. Aangezien een publiekrechtelijke bepaling - volgens Rijnlands keur - is gevestigd op de door reclamant bedoelde kaden langs de Voorwatering, krachtens hetwelke derden toestemming van de bevoegde instantie behoeven voor het oprichten van bouwwerken, het verrichten van werkzaamheden en het aanleggen van wegen, zijn de rechten van laatstbedoelde instantie voldoende gewaarborgd en is een nadere regeling in de planvoorschriften overbodig.

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten der Provincie Zuid-Holland d.d. 18 mei 1981 No. B 2407/11
Bij beland
De Griffier der Staten
C. J. VOGEL



Afbeelding 1. Locatie van het plangebied.