

koninklijke
nederlandsche
heidemaatschappij



Een tuin voor Vathorst

Afstudeerscriptie

impuls
aan de
leefomgeving

Een tuin voor Vathorst

Schetsontwerp voor Vereniging Tuinpark Laakzijde

Afstudeerscriptie in opdracht van Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij

Opdrachtgever	Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij www.knhm.nl
Begeleider KNHM	Pieter Rozema pieter.rozema@knhm.nl
Initiatiefnemer	Vereniging Tuinpark Laakzijde info@laakzijde.nl
Opleiding	Hogeschool Van Hall Larenstein Bos- en natuurbeheer www.vanhall-larenstein.nl
Specialisaties	Natuur- en landschapstechniek Bosbouw-Urban Forestry
Begeleidend docent	Roos van Doorn roos.vandoorn@wur.nl
Afstudeerders	Tineke Vos tinekevos1987@gmail.com Gerard van Looijengoed gsvanlooijengoed@gmail.com
Afstudeer periode	31 januari 2011 – 9 juni 2011

Voorwoord

Arnhem, juni 2011

Een tuin voor Vathorst. Deze wens van Vereniging Tuinpark Laakzijde hebben wij als studenten een stukje dichterbij gebracht, door het maken van een schetsontwerp. Dit sluit aan bij onze interesse in planvorming, participatie en burgerinitiatieven. Deze kans werd ons geboden door Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij (KNHM) en is voor ons de passende afsluiting van de studie.

Terugkijkend op het proces waren het onderzoek, de opdrachtgever en de initiatiefnemers de combinatie die we zochten. Daardoor hebben wij met veel plezier gewerkt aan deze opdracht. Het samenwerken met een burgerinitiatief was voor ons een uitdaging en leerde ons over de grenzen van ons vakgebied heen kijken.

De afstudeerscriptie die voor u ligt, had niet geschreven kunnen worden zonder de inzet van een aantal personen en organisaties. Wij willen graag de volgende personen bedanken:

- Bestuur en leden van Vereniging Tuinpark Laakzijde; voor het idee.
- Pieter Rozema; voor de begeleiding vanuit KNHM.
- Roos van Doorn; voor de begeleiding vanuit de opleiding.
- Bart Pijnenburg en Justin Pagden; voor de input vanuit EcoErf.
- Frans ter Maten; voor de tips, trucs en frisse blik vanuit KNHM-afdeling Utrecht.
- Joris Steentjes; voor de energie en het streven om van Vathorst de Gelukkigste Wijk te maken.
- Rob Hoekstra; voor de introductie bij KNHM.
- Alle geïnterviewden willen we bedanken voor de beschikbaar gestelde tijd en de input die dit onderzoek handen en voeten gaf.

Tenslotte willen we de 'collega's' bij KNHM bedanken voor de ondersteuning, de werksfeer en de KNHM gedachte; het was een genoegen bij jullie te werken aan een impuls voor de leefomgeving.

We kijken er naar uit om in de nabije toekomst letterlijk de schop in de grond te zien gaan bij het tuinpark in Vathorst Noord, op de definitieve locatie.

Tineke Vos & Gerard van Looijengoed

Samenvatting

Vereniging Tuinpark Laakzijde heeft de wens om een tuinpark te ontwikkelen in Vathorst Noord. KNHM ondersteunt dit burgerinitiatief door deze afstudeeropdracht waarbij een schetsontwerp wordt ontwikkeld samen met de vereniging.

De basis van dit schetsontwerp wordt gevormd door ontwerpprincipes. Deze principes zijn gebaseerd op analyses van het landschap, de wensen van de vereniging en de actoren. Inpassing in het landschap is een belangrijk aandachtspunt. Het landschap is een ongerepte en rechtlijnige slagenverkaveling en wordt tegen verrommeling beschermd door de status Nationaal Landschap. De belangrijkste wens van de vereniging is dat in het ontwerp invulling wordt gegeven aan de doelstellingen: biodiversiteit vergroten, ontspanning, educatie, lokaal voedsel produceren en ontmoeting. De ambities bij bestuur en leden voor het verwezenlijken van deze doelstellingen verschillen. Dit ambitieverschil leidt tot een spanningsveld tussen collectief park en individuele tuin. Andere wensen van de vereniging zijn een verenigingsgebouw en een uitnodigende en afwisselend park.

Het opgestelde krachtenveld maakt inzichtelijk dat gemeente Amersfoort de meest invloedrijke actor is. De gemeente bepaald of de vereniging uiteindelijk een bestemming in het bestemmingsplan krijgt. In voorbereiding hierop heeft de gemeente een conceptvisie opgesteld voor Vathorst Noord, waarin voor de vereniging een zoekgebied is aangewezen. De belangrijkste voorwaarde is dat de vereniging geen bijdrage van de gemeente nodig heeft voor de realisatie. De ontwerpprincipes leiden tot een locatie voor het tuinpark en zijn uitgewerkt in een basismodel. Hierin zijn de belangrijkste wensen van de vereniging en de actoren opgenomen. Het basismodel is uitgewerkt in vier scenario's. Het bestuur van de vereniging heeft uit deze scenario's een definitief ontwerp gekozen. In het definitieve ontwerp ligt het collectieve park centraal. De tuinen liggen aan de rand waardoor de tuinder rust heeft. Door de omringende tuinen voelt de bezoeker zich welkom en wordt uitgedaagd het park te bezoeken. De afwisseling heeft vorm gekregen door een slingerende watergang en pad.

Het realiseren van het tuinpark kost ruim € 270.000. Koop van de locatie door de vereniging is geen optie, dit zorgt voor een onrealistisch hoge ledenbijdrage. Erfpacht, huur of bruikleen zijn alternatieven. De realisatie van het tuinpark is uitgewerkt in verschillende strategieën. De meest realistische strategie is dat de vereniging het tuinpark op eigen kracht realiseert. Hierdoor is de vereniging minimaal afhankelijk van derden. De gemeente heeft aangegeven niet te willen bijdragen. Deze strategie houdt in dat een locatie wordt gekozen waar geen bebouwing aanwezig is. Hierdoor mag de vereniging het verenigingsgebouw misschien niet bouwen vanwege verrommeling in het landschap. Het gebouw is inzet van onderhandeling met gemeente Amersfoort. De leden moeten wel bereid zijn tot een lidmaatschap dat driemaal zo hoog is als van een 'normale' volkstuinvereniging. Door subsidie aan te vragen of partnerschap met een bedrijf te zoeken kunnen deze kosten worden verlaagd. Dit is echter onzeker in een tijd van bezuinigingen en de economische situatie.

In de conceptvisie van de gemeente is het zoekgebied ook aangewezen voor EcoErf. Dit initiatief wil de sociale, ecologische en recreatieve kwaliteit van Vathorst Noord verhogen door middel van duurzaam wonen, landschapsbeheer en lokale voedselproductie. De doelstelling van beide initiatieven voor een groen en recreatief Vathorst Noord, vertonen overlap. Door de kansen en risico's die beide initiatieven zien kan worden geconcludeerd dat samenwerking voor beide initiatieven op dit moment geen meerwaarde heeft. De kansen en risico's die worden ingeschat en de randvoorwaarden die beide stellen, wijken te veel af voor nauwere samenwerking.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting.....	5
1. Inleiding	9
2. Het onderzoek	11
2.1. Structuur	11
2.2. Methode.....	11
3. Landschap	13
3.1. Geomorfologie	13
3.2. Bodem en water	13
3.3. Historie.....	13
3.4. Het huidige landschap	14
4. Wensen.....	17
4.1. De vereniging.....	17
4.2. De maatschappij.....	18
5. Belanghebbenden	19
5.1. Actoren	19
5.2. Krachtenveld.....	21
6. Schetsontwerp	23
6.1. Ontwerpprincipes.....	23
6.2. Locatie	23
6.3. Basismodel	24
6.4. Scenario's	25
6.5. Definitief ontwerp.....	26
6.6. Inrichtingselementen	26
6.7. Beheer	30
6.8. Aansluiting op omgeving	30
7. Kosten.....	31
7.1. Realisatiekosten	31
7.2. Beheerkosten.....	32
8. Financiering	33
8.1. Vereniging Tuinpark Laakzijde	33
8.2. Tuinpark Laakzijde en partners	34
8.3. Aanvullende financiering	35
9. Samenwerking	37
9.1. Inleiding EcoErf	37
9.2. Kansen & risico's	38
9.3. Advies	39

10. Conclusie.....	41
11. Discussie	43
12. Aanbevelingen.....	45
13. Bibliografie.....	46
14. Bijlagen.....	49
A. Natuurwaarden & landschap	49
B. Vegetatietype.....	50
C. Inventarisatie wensen Vereniging	51
D. Definitief ontwerp.....	53
E. Koppeling doelstellingen aan elementen	55
F. Groeimodel.....	57
G. Beheer	66
H. Specificatie aanlegkosten.....	68
I. Erfpacht, huur en bruikleen	70
J. Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling	71
K. Subsidies	72
L. Overzicht kansen en risico's samenwerking	73
M. CD-Rom.....	75

1. Inleiding

Vathorst is een wijk van Amersfoort, in het midden van Nederland. In Vathorst zijn tot 2018 circa 11.000 woningen gepland, waarvan ruim de helft is gerealiseerd (www.amersfoort.nl). Vathorst heeft een sterk stedelijk karakter en weinig groen. Om dit op te vangen is bij de wijk een recreatief uitlooptgebied gepland,

Vathorst Noord (Figuur 1). Vanwege de huidige economische situatie zijn de bouwplannen voor de resterende woningen vertraagd. Door deze vertraging en de bezuinigingsopgave van de gemeente is de realisatie van Vathorst Noord ook uitgesteld. Dit uitstel heeft geleid tot onvrede in de wijk over de recreatieve voorzieningen.



Figuur 1 Luchtfoto Vathorst Noord & zoekgebied (www.maps.google.nl)

Aanleiding opdracht

Door de onvrede in de wijk is Stichting de Gelukkigste Wijk ontstaan (zie kader). Dit burgerplatform heeft KNHM gevraagd burgerinitiatieven te ondersteunen die plannen hebben voor Vathorst Noord waaronder Vereniging Tuinpark Laakzijde en EcoErf. Deze burgerinitiatieven hebben zich op een bewonersavond (26 oktober 2010) gepresenteerd aan de wijk.

Door verschillende acties vanuit de wijk heeft gemeente Amersfoort zich beraadt over de ontwikkeling van Vathorst Noord en heeft een visie opgesteld. In deze visie is voor Tuinpark Laakzijde en EcoErf een zoekgebied aangewezen (Figuur 1 en kader). Als beide initiatieven voldoen aan de voorwaarden van de gemeente, kunnen ze een bestemming krijgen in het gebied. De initiatiefnemers zijn door de gemeente uitgedaagd om de gemeente te overtuigen van de financiële haalbaarheid en het maatschappelijk belang. Het onderzoeken van samenwerking tussen beide initiatieven wordt door de gemeente geadviseerd. Dit is een logisch gevolg van het gezamenlijke zoekgebied en de overlap in doelstellingen.

De Gelukkigste Wijk is een burgerinitiatief voor en door bewoners met als doel om andere burgerinitiatieven aan te jagen, te begeleiden en samen te brengen om de realisatie van de initiatieven te bespoedigen (www.gelukkigstewijk.nl).

Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij ondersteunt mensen die hun buurt, wijk of streek willen verbeteren. KNHM helpt deze verbeteringen van de leefomgeving te realiseren met inzet van kennis, geld en een uitgebreid netwerk.

Vereniging Tuinpark Laakzijde heeft de wens om volkstuinen, maatschappelijke functies en natuurbeleving te realiseren in Vathorst Noord. Op deze manier ontstaat natuur dichtbij de stad.

EcoErf beoogt de sociale, ecologische en recreatieve kwaliteit van Vathorst Noord te verhogen door de herontwikkeling van een boerenerf waarbij zorg wordt dragen voor het beheer van een publiek toegankelijk landschap (Pagden & Pijnenburg, 2011).

Opdrachtomschrijving

De opdracht is om de ideeën van de vereniging te vatten in een schetsontwerp en op basis daarvan samenwerking te onderzoeken. Met dit ontwerp wordt de eerste stap om de gemeente te overtuigen gezet.

2. Het onderzoek

Het onderzoek wordt uitgevoerd door de afstudeerders in opdracht van KNHM, als ondersteuning aan Vereniging Tuinpark Laakzijde. Het onderzoek wordt gestructureerd door doelstellingen, hoofdvragen en deelvragen op te stellen en te koppelen aan methoden. Als ondersteunende partij worden adviezen over de te kiezen mate van participatie gegeven. De beslissing of deze adviezen worden opgevolgd ligt bij het bestuur van Vereniging Tuinpark Laakzijde.

2.1. Structuur

De opdrachtschrijving is globaal geschetst in de inleiding. Deze opdrachtschrijving is gespecificeerd in een tweeledige doelstelling:

- Het vatten van de (natuurlijk) wensen van Vereniging Tuinpark Laakzijde in een schetsontwerp met financiële onderbouwing.
- Het onderzoeken van samenwerking met EcoErf.

De twee hoofdvragen:

- Welke (natuurlijke) wensen wil Vereniging Tuinpark Laakzijde verwezenlijken in het schetsontwerp en sluiten deze aan bij wensen van andere belanghebbenden?
- Is ruimtelijke, organisatorische en financiële samenwerking met EcoErf mogelijk?

De eerste vier deelvragen vormen de informatieverzameling:

1. Welke abiotische, biotische en antropogene factoren hebben invloed op het schetsontwerp?
2. Welke wensen wil Vereniging Tuinpark Laakzijde verwezenlijken in het schetsontwerp?
3. Sluiten de wensen van Vereniging Tuinpark Laakzijde aan bij maatschappelijke trends?
4. Welke belanghebbenden oefenen invloed uit op de realisatie van Tuinpark Laakzijde?

De conclusies van de eerste vier deelvragen leiden tot ontwerpprincipes. De ontwerpprincipes vormen de basis voor ontwerpscenario's. Deze scenario's worden gebruikt door de vereniging om een definitief ontwerp te bepalen. Daarna volgen de vijfde en zesde deelvraag die ingaan op de realisatiemogelijkheden:

5. Welke investeringen voor aanleg en beheer zijn te verwachten?
6. Welke mogelijkheden zijn er om aanleg en beheer te financieren?

De zevende deelvraag leidt tot het antwoord op de tweede hoofdvraag en doelstelling.

7. Is ruimtelijke, organisatorische en financiële samenwerking met EcoErf mogelijk?

2.2. Methode

De antwoorden op de deelvragen worden verkregen door één of meerdere methodes toe te passen, deze worden per deelvraag toegelicht.

1 Welke abiotische, biotische en antropogene factoren hebben invloed op het schetsontwerp?

Studie naar geomorfologie, bodem, waterhuishouding, historie en het huidige landschap. De uitkomsten van deze analyses worden verwerkt in ontwerpprincipes.

2 Welke wensen wil de vereniging verwezenlijken in het schetsontwerp?

Studie naar de statuten van de vereniging. Hierdoor wordt inzicht verkregen in de eerste wensen van de vereniging.

Daarna worden twee workshops georganiseerd om de wensen te inventariseren. Workshops bieden de mogelijkheid tot interactie met en tussen de verenigingsleden. Tijdens de eerste workshop worden doelstellingen voor het tuinpark opgesteld met het bestuur. De tweede workshop met de hele vereniging wordt gebruikt om de wensen van het bestuur aan te vullen en prioriteiten toe te kennen. De uitkomsten worden verwerkt in ontwerpprincipes.

3 Sluiten de wensen van de vereniging aan bij maatschappelijke trends?

Literatuurstudie naar maatschappelijke trends en behoeften die van toepassing zijn voor Vathorst. Deze resultaten dragen bij aan de maatschappelijke onderbouwing van het tuinpark. Door een literatuurstudie kan in korte tijd veel informatie vanuit verschillende standpunten worden ingewonnen.

4 Welke belanghebbenden oefenen invloed uit op de realisatie van Tuinpark Laakzijde?

De belanghebbenden worden gerangschikt in een krachtenveld. Hierdoor wordt de houding van de actoren ten opzichte van de vereniging en van elkaar inzichtelijk. Invloedrijke personen binnen een organisatie worden geïnterviewd. Interviews bieden de mogelijkheid tot doorvragen, onder andere op punten die niet vastliggen in concreet beleid. De personen voor een interview worden via de sneeuwbalmethode gevonden. De visie van de belanghebbenden wordt verwerkt in ontwerpprincipes.

5 Welke investeringen voor aanleg en beheer zijn te verwachten?

De investeringen worden bepaald aan de hand van de verschillende maatregelen die nodig zijn om het tuinpark te realiseren. Op basis van de Grond, Weg en Waterbouw kostensystematiek en het Normenboek Bos Natuur en Landschap van Alterra worden de kosten aan de maatregelen gekoppeld. Hierdoor ontstaat een kostenraming voor de realisatie en beheer van het tuinpark.

6 Welke mogelijkheden zijn er om aanleg en beheer te financieren?

Door interviews met experts worden de financieringsmogelijkheden onderzocht. De experts zijn werkzaam ter ondersteuning van volkstuinen en burgerparticipatie en hebben zodoende ruime ervaring met financieringsmogelijkheden.

7 Is ruimtelijke, organisatorische en financiële samenwerking met EcoErf mogelijk?

De mogelijke samenwerking wordt onderzocht door met de initiatiefnemers afzonderlijk een brainstormsessie te houden. Hierbij worden kansen en risico's geïnventariseerd, waarna een advies wordt opgesteld. De afzonderlijke brainstormsessies bieden de initiatiefnemers gelegenheid om vanuit het eigen initiatief kritisch te zijn. Na de afzonderlijke brainstormsessie worden de uitkomsten teruggekoppeld in een gezamenlijke bijeenkomst.

3. Landschap

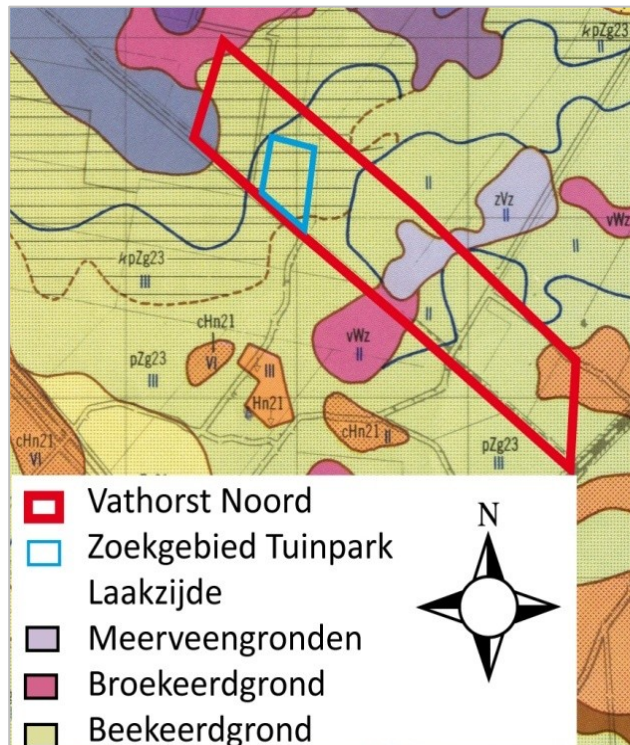
De geomorfologie, bodem en water, historie en het huidige landschap van het zoekgebied worden geanalyseerd. Deze aspecten vormen de basis van het schetsontwerp.

3.1. Geomorfologie

Op een geomorfologische kaart staan de vormen van het aardoppervlak weergegeven (morfologie is letterlijk: vormkunde). Door deze aardvormen te bestuderen kan verklaard worden hoe het landschap is ontstaan. De invloed van de aardvormen op het huidige gebruik is hieruit af te leiden (Stichting voor Bodemkartering, 1966). Uit de geomorfologische analyse blijkt dat in het landschap van Vathorst Noord geen reliëf of andere morfologische vormen zichtbaar zijn die van invloed zijn op de inrichting van Tuinpark Laakzijde.

3.2. Bodem en water

De bodem van het zoekgebied (Figuur 2) is een beekerdgrond met lemig fijn zand en een kleidek van 15 á 40 cm dik. De grondwaterstand varieert van < 40 cm tot 80-120 cm onder maaiveld (Stichting voor Bodemkartering, 1966). Beekerdgronden liggen lager in het landschap en worden meestal gebruikt als grasland. Door het ondiepe watervoerende pakket komt kwel in het gebied voor (Gemeente Amersfoort, 2006). Voor Tuinpark Laakzijde betekent dit een voedselrijke natte grond. Het peilbesluit voor Vathorst Noord wordt door gemeente Amersfoort en waterschap Vallei & Eem bepaald wanneer de functies voor Vathorst Noord bekend zijn. Hierbij is ruimte voor inbreng van de initiatiefnemers van de verschillende functies (Goossens, 2011). In het gebied is geen sprake van een (historische) bron van vervuiling, naast het agrarische gebruik.

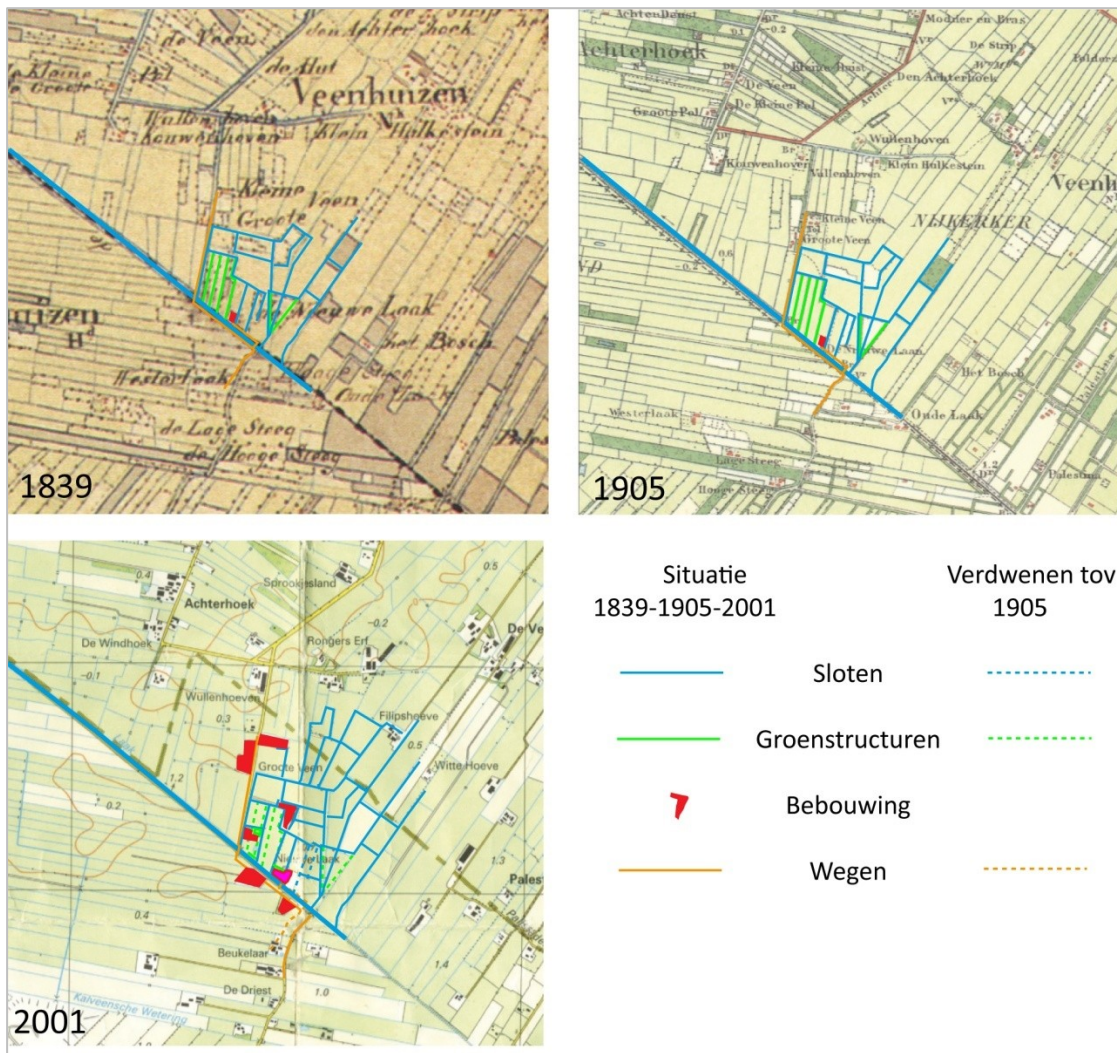


Figuur 2 Bodemkaart (Stichting voor Bodemkartering, 1966)

3.3. Historie

Vathorst Noord en het gebied daaromheen werd in rond het jaar 1000 omschreven als een 'min of meer Biesbosachtig landschap dat geleidelijk overging in het open water van de Almere (Zuiderzee)' (Kemperink, Burchard, & Jacobs, 2009). Rond 1200 werd de Laak vergraven tot een klein kanaal om overtollig water af te voeren vanuit de Gelderse Vallei richting Zuiderzee. De ontginning van Vathorst Noord begon rond 1400 (Gemeente Amersfoort, 2009). De ontginning werd uitgevoerd vanaf de Laak door sloten te graven. Dit vormde de huidige slagenverkaveling.

De vergelijking tussen de (historische) kaarten van 1839, 1905 en 2001 (Figuur 3) toont minimale verschillen in kavelpatroon. Hieruit is af te leiden dat het landschap slechts minimaal is gewijzigd. Op de kaart van 2001 is te zien dat de bebouwing is toegenomen en groenstructuren en sloten zijn verdwenen. In het ontwerp voor Tuinpark Laakzijde is het van belang de oude kavelpatronen te bewaren en te herstellen. Dit draagt bij aan een landschappelijke inpassing van het tuinpark.



Figuur 3 Vergelijking historische kaarten (Grote Topografische Historische Atlas, 1889) (Historische Atlas van Nederland, 1990) (Grote Provincie Atlas Utrecht, 2001)

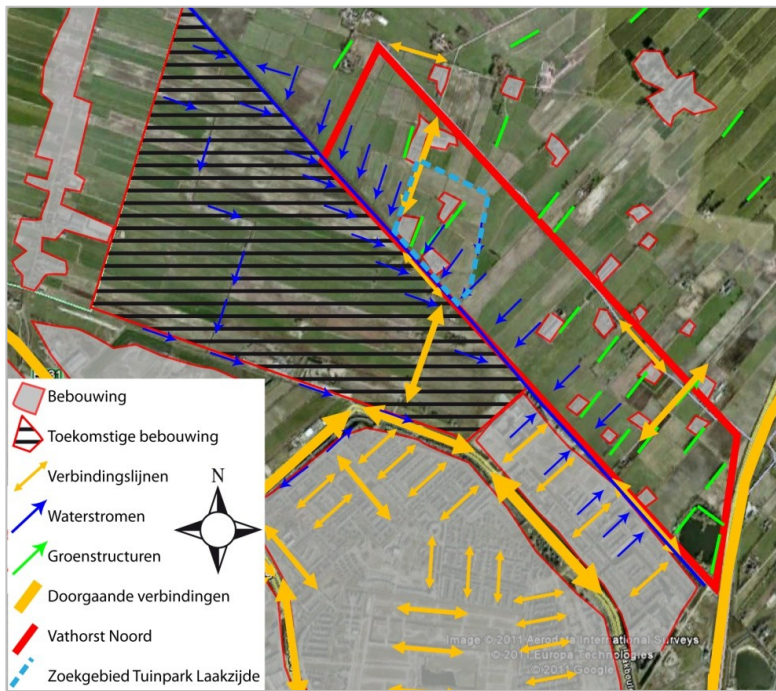
3.4. Het huidige landschap

Vathorst Noord is een halfopen landschap. Het gebied is in agrarisch gebruik met weilanden en een klein deel akkerbouw. De percelen in het gebied zijn lang en smal: een slagenverkaveling (Gemeente Amersfoort, 2009). Deze verkaveling komt tot uitdrukking door de sloten die afwateren op de Laak (Figuur 5). Dit landschap heeft de beschermde status Nationaal Landschap (Arkemheen-Eemland) gekregen, de provincie Utrecht is hiervoor verantwoordelijk.

De belangrijkste wegen zijn de Palissaden (oost-west), Achterhoekse weg en de Hoge Steeg (beide noord-zuid). De meest bijzondere natuurwaarden zijn te vinden rond de boerderijen. Voorbeelden zijn de kraamkolonie van gewone dwergvleermuis, het voorkomen van acht andere soorten en de hoge dichtheid aan broedende uilen (bijlage A). In het buurtschap Palestina zijn rondom de oudere boerderijen en sloten singelrestanten van zwarte els, wilg en populier aanwezig. De beplanting hoort waarschijnlijk tot restanten van het Vogelkers-essenbos (bijlage B) (van der Werf, 1991). In de zuidoost punt van het gebied ligt voormalige zandwinplas het Hammetje, omringd door opgaande beplanting.

Het hele gebied staat onder invloed van lichte kwel. De vervuiling met meststoffen door het agrarisch gebruik zorgt ervoor dat deze kwel slechts zeer plaatselijk tot uitdrukking komt in de (water)vegetatie. Minder gebruik van meststoffen, bijvoorbeeld door een recreatieve functie, stimuleert de vegetatie van bijvoorbeeld dotterbloem, waterviolier en veldrus (Figuur 4).

Vanuit het Nationaal Landschap is het belangrijk de karakteristieken van dit landschap te behouden en te versterken. Voor het schetsontwerp van Tuinpark Laakzijde betekend dit zoveel mogelijk aansluiten bij het verkavelingspatroon.



Figuur 5 Landschapsopbouw (www.maps.google.nl)



Figuur 4 Voorbeelden van mogelijke watervegetatie bij minder vervuiling (Hogeschool van Hall Larenstein , 2009)

4. Wensen

Dit hoofdstuk beschrijft de verschillende wensen voor de inrichting die leven binnen de vereniging en de maatschappij.

4.1. De vereniging

Het bestuur heeft een visie waaruit zij het tuinpark wil realiseren. Deze visie houdt in dat zij als vereniging bewustwording willen creëren in de maatschappij voor de oorsprong van ieders voedsel. Om deze visie breed uit te dragen wordt het tuinpark openbaar zodat mensen het proces van ontkieming tot eetbaar product kunnen meemaken. Vanuit deze visie (bijlage C) komen vijf doelstellingen naar voren.

Lokaal voedsel produceren

Voedsel produceren is een essentiële doelstelling. Deze krijgt een bredere invulling dan bij 'normale' volkstuincomplexen. Zo kunnen niet leden voedsel kopen of plukken vanuit de gezamenlijke tuinen.

Biodiversiteit vergroten

Tuinpark Laakzijde wordt een plek die bijdraagt aan een grotere biodiversiteit in Vathorst en Amersfoort. Aan de basis hiervan staat de permacultuur gedachte en de verantwoordelijkheid die we als mens hebben voor onze omgeving. Vanuit deze doelstelling heeft een tuinpark meerwaarde ten opzichte van een 'normale' volkstuin. Een grote biodiversiteit biedt een recreatieve en educatieve functie.

Ontspanning

Een belangrijke doelstelling van het tuinpark is dat leden en niet-leden er kunnen ontspannen. Even weg uit de drukte van alle dag en tot rust komen in een omgeving dicht bij de natuur.

Educatie

Binnen het tuinpark is educatie een sleutelwoord. Educatie voor kinderen, jongeren en volwassenen over contact met de omgeving en bewustwording van voedsel.

Ontmoeting

Het tuinpark moet een plek worden waar jong en oud, leden en niet leden elkaar kunnen ontmoeten (sociale cohesie). Het tuinpark wordt een plek die Vathorsters verbindt met elkaar en met hun omgeving.

Deze doelstellingen komen overeen met de statuten van de vereniging (bijlage C). Naast deze doelstellingen heeft het bestuur concrete wensen voor de ontwikkeling van het tuinpark:

- Een verenigingsgebouw voor opslag, sanitair en een multifunctionele ruimte.
- Het schetsontwerp uitvoeren als groeimodel zodat uitbreiding mogelijk is.
- Het tuinpark moet zo dicht mogelijk bij de wijk Vathorst liggen.
- Het tuinpark wordt uiteindelijk circa 2 hectare groot.
- Het park moet uitnodigend en verrassend zijn, afwisselend.

De gewenste functies zoals die door het bestuur geformuleerd zijn, zijn geverifieerd bij de leden. Door de leden werden een drietal aanvullingen gedaan: er is behoefte aan rustige individuele moestuinen, vogelvriendelijke beplanting en aan beplanting die aantrekkelijk is voor vlinders.

Biodiversiteit: hiermee wordt bedoeld *bio: leven; divers: veel. Een grote verscheidenheid in planten en dieren, met een voorkeur voor inheems, passend in de streek, maar met ruimte voor eetbare en sierlijke of op een andere manier nuttige soorten.*

Permacultuur: Het doel is samenwerking tussen mens en de omliggende natuur te stimuleren en gebruiken. Permacultuur tuinen vormen een evenwichtige balans tussen natuur en productie.
(www.permacultuurnederland.org)

Aan de gewenste functies zijn vervolgens prioriteiten toegekend (bijlage C). Opvallend hierin is de nadruk op de functies die individueel tuinieren mogelijk maakt. Uit de door leden gestelde vragen (naar: hangjongeren, stelende bezoekers en herrie van kinderen) blijkt een lichte argwaan tegenover de collectieve elementen. Dit vormt een spanningsveld met de waarde die het bestuur hecht aan de maatschappelijke functies. Verder blijkt dit spanningsveld uit de enquête die op deze avond is afgenomen (bijlage C). Veel leden willen zich niet inzetten voor het collectieve parkdeel. Voor dit accentverschil collectief-individueel moet een balans worden gevonden in het ontwerp.

4.2. De maatschappij

Naast het inventariseren van de wensen vanuit de vereniging is het belangrijk om te inventariseren of een tuinpark aansluit bij de maatschappij. Als blijkt dat er een maatschappelijke behoefte is aan tuinparken, kan Vereniging Tuinpark Laakzijde hun wens beargumenteren bij partners.

Behoeft bij doelgroepen

De behoefte aan en de populariteit van volkstuinten neemt toe onder verschillende lagen van de bevolking (H+N+S Landschapsarchitecten, 2008). Er treedt een verschuiving op in de gebruikers van een volkstuin. Van de traditionele autochtone man van boven de 50 naar een meer gevarieerde gebruiker: jonge mensen, jonge gezinnen, allochtonen en (alleenstaande) vrouwen (CBS, 2007). De verschuiving sluit aan bij de bevolkingsopbouw van Vathorst. De wijk bestaat vooral uit dertigers met jonge kinderen (Gemeente Amersfoort, 2009). Slechts 1,3% van de bevolking is ouder dan 65 jaar. Tenslotte is het aandeel bewoners van "niet westerse" etniciteit gemiddeld 11%. Vanuit de wijk Hooglanderveen kan de traditionele volkstuinder lid worden van de vereniging, deze wijk kent een groter percentage bewoners van 65 jaar en ouder (18%).

Noodzakelijk groen

De ontwikkeling van Vathorst Noord als recreatief uitlooph gebied is nodig omdat in de wijk weinig groen aanwezig is. Het gemiddelde aantal vierkant meters groen voor gemeente Amersfoort is 101 m², voor Vathorst is dit 23 m² (Tripple E, 2007). Daarmee wordt het landelijke geadviseerde (5^e Nota Ruimte) aantal meters 75 m² niet gehaald. Bij het kopen van hun huis is de bewoners een uitlooph gebied in het vooruitzicht gesteld (Gemeente Amersfoort, 2004).

De leefbaarheid van Vathorst wordt vergroot door bewoners de mogelijkheid te bieden zich te ontspannen in het Tuinpark (Hoeven & Stobbelaar, 2006). Daarnaast is Vathorst een jonge wijk waarin weinig sociale cohesie is. Het tuinpark biedt bewoners de mogelijkheid elkaar te ontmoeten. Dit past in de doelstelling 'ontmoeting' van de vereniging. De realisatie van Tuinpark Laakzijde biedt een oplossing voor de vraag naar goed onderhouden en afwisselend groen terwijl daar geen geld voor is vanuit de gemeente (H+N+S Landschapsarchitecten, 2008).

Gezondheid

De gezondheid van tuinders (ouder dan 62) is significant beter dan die van leeftijdsgenoten zonder volkstuin (Berg & Ronde, 2010). De oudere volkstuinders hebben minder gezondheidsklachten en bezoeken minder vaak een huisarts. Een ander resultaat van dit onderzoek is dat stedelingen met een volkstuin (jong en oud) meer bewegen dan buurtgenoten zonder volkstuin. Door voldoende te bewegen blijven mensen gezonder. Door de realisatie van Tuinpark Laakzijde krijgen bewoners de mogelijkheid meer te bewegen.

Vathorst staat bekend om de slecht geventileerde huizen waardoor gezondheidsklachten ontstaan (Houtsma, 2006). Een tuinpark waarin bewoners hun eigen voedsel kunnen verbouwen draagt bij aan een beter wijkbeeld en gezondere bewoners.

5. Belanghebbenden

Verschillende partijen hebben de macht om daadwerkelijk invloed uit te oefenen op het ontwerp en de realisatie van het tuinpark. Deze partijen worden actoren genoemd. De belangrijkste actoren voor Tuinpark Laakzijde zijn geïnterviewd om een helder beeld te krijgen van de belangen en invloed. Dit beeld is weergegeven in een krachtenveld.

5.1. Actoren

Provincie Utrecht

Vathorst Noord valt onder het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. Dit is een beschermd gebied waar de betrokken provincies (Gelderland en Utrecht) verantwoordelijk voor zijn (www.nationalelandschappen.nl). Het Nationaal Landschap kent een wettelijke bescherming door de 'migratiesaldo 0 regel'. Deze regeling houdt in dat er geen grootschalige woningbouw mag plaatsvinden. Vanuit het Nationaal Landschap worden kernkwaliteiten nagestreefd (Provincie Utrecht, 2010). De kernkwaliteiten voor Arkemheen-Eemland zijn openheid, slagenverkaveling en het veenweide-karakter (Berkelaar, 2011). Ruimtelijke ontwikkelingen in het Nationaal Landschap zijn mogelijk zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

Vathorst Noord ligt in reconstructiegebied 'Gelderse Vallei en Utrecht Oost' (Provincie Utrecht; Provincie Gelderland, 2005). Aan de reconstructiegebieden is de Agenda Vitaal Platteland gekoppeld die gelden beschikbaar stelt voor het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. Vanuit dit beleid is de regeling Ruimte voor Ruimte van kracht. Bij plannen voor een nieuwe woning moeten gebouwen met een oppervlakte van minimaal 1000 m² worden afgebroken (Provincie Utrecht, 2009). Nieuwbouw mag niet groter zijn dan 600 m³.

Concreet vraagt de provincie om in Vathorst Noord:

- De slagenverkaveling te versterken; bijvoorbeeld door deze met beplanting te accentueren (Berkelaar, 2011).
- De bebouwing zoveel mogelijk op historische plaatsen terug te laten komen.
- Vanuit de Reconstructiewet de Ruimte voor Ruimte regeling toe te passen.

De detailinvulling van de beleidsstukken wordt door de gemeente bepaald in het bestemmingsplan, dit document is als enige juridisch bindend. De provincie heeft hierin in een consulterende rol (www.nwro.nl). De beleidslijnen van de provincie zijn leidend voor de gemeente. De provincie is een actor met indirecte invloed.

Gemeente Amersfoort

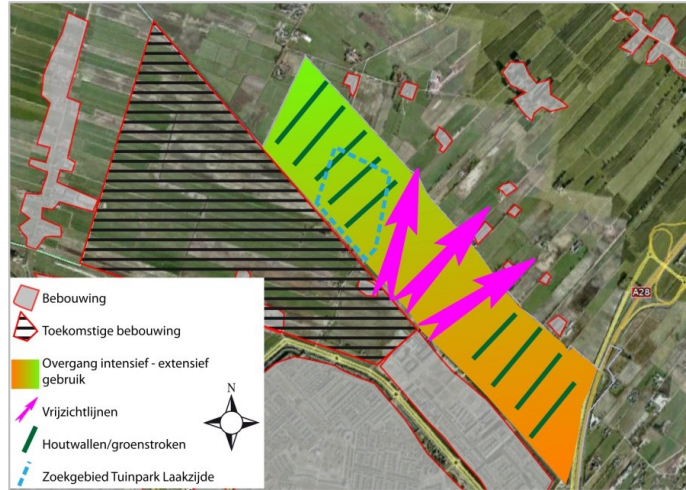
Vathorst Noord is in de groen-blauwe structuurvisie aangewezen als recreatief gebied met mogelijkheden tot het versterken van het Nationaal Landschap (Gemeente Amersfoort, 2004). Gemeente Amersfoort is ook de handhaver en schrijver het bestemmingsplan. Dit maakt de gemeente de belangrijkste actor. De gemeente heeft een eerste visie ontwikkeld als basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor Vathorst Noord. Deze visie is nog niet uitgewerkt in een geldend beleidsstuk of besproken in de gemeenteraad (Goossens, 2011):

- Een 'kamer' structuur door beplantingen op kavelranden die de slagen benadrukt.
- Intensieve functies bij de A28 meer extensieve functies in het westen.
- Het midden van Vathorst Noord blijft open waardoor vrij zicht is op het landschap.
- (Nieuwe) bebouwing binnen de contouren van huidige bebouwing.

Passend binnen deze wensen heeft de gemeente een zoekgebied aangewezen (Figuur 6). Door bezuinigingen wil de gemeente geen financiële bijdrage leveren. De realisatie van Vereniging Tuinpark Laakzijde moet daarom financieel haalbaar zijn. Het overtuigen van de gemeente van de noodzaak van het tuinpark en de financiële zekerheid is nodig om een plaats te krijgen in het bestemmingsplan.

Waterschap Vallei & Eem

Het Waterschap Vallei & Eem is verantwoordelijke voor het water in het gebied. Wanneer bekend is welke functies in Vathorst Noord worden gelokaliseerd, bepalen gemeente en waterschap samen de waterstand. Bij dit proces mogen de initiatiefnemers van de verschillende functies participeren. Voor Vereniging Tuinpark Laakzijde is dit gunstig omdat de waterstand voor het telen van voedsel belangrijk is. De invloed van deze actor is indirect.



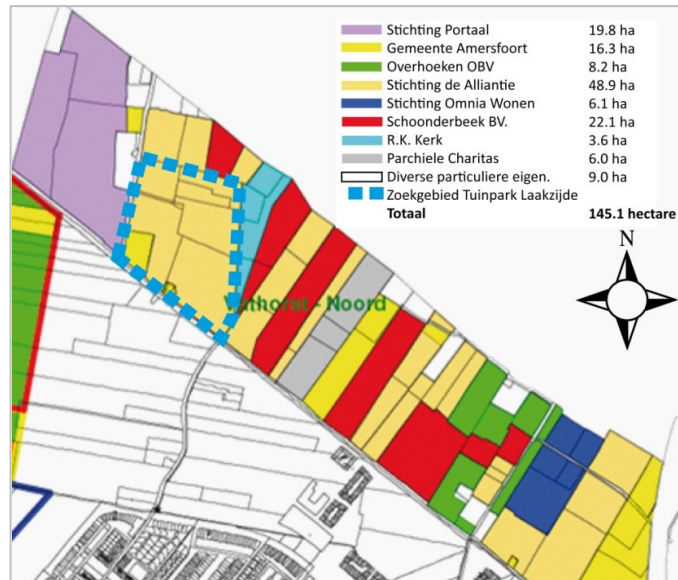
Figuur 6 Visie gemeente op Vathorst Noord (www.maps.google.nl)

Stichting de Gelukkigste Wijk & bewoners Vathorst

Stichting de Gelukkigste Wijk heeft als burgerplatform een nauwe band met Tuinpark Laakzijde. De Gelukkigste Wijk speelt een rol in het vertegenwoordigen van de burgers van Vathorst en in het contact met de gemeente (-raad). Wens van de vereniging is samen met de wijk een tuinpark te realiseren. Dit kan alleen als er actieve betrokkenheid vanuit de wijk is. De stichting is een belangrijke partner om de wensen van de bewoners te inventariseren. De invloed is direct.

Huidige grondeigenaren

De vereniging is afhankelijk van de grondeigenaren als de gemeente besluit Vathorst minimaal te ontwikkelen. De invloed is direct. Voor de realisatie van het Tuinpark is een goede verstandhouding met de grondeigenaren aan te bevelen. De grond is in eigendom van meerdere bedrijven en organisaties (Figuur 7). Woningbouwcorporatie Stichting de Alliantie is eigenaar van het grootste deel van het zoekgebied. De Alliantie zet zich in voor vitale en sociaal gezonde wijken (www.de-alliantie.nl). De gemeente is eigenaar van de rest van het zoekgebied. De huizen zijn eigendom van de grondeigenaren, over de afspraken met de huurders van deze woningen is niets bekend.



Figuur 7 Huidige grondeigenaren Vathorst Noord (Gemeente Amersfoort, 2009)

AVVN

Als belangenbehartiger van volkstuinverenigingen heeft deze vereniging veel kennis van het ontwikkelen en inrichten van een tuinpark (Hoentjen & Flohr, 2011). Een goede verstandhouding met de AVVN is van belang, de invloed is indirect. Deze bestaat voornamelijk uit advies geven en juridische ondersteuning.

EcoErf

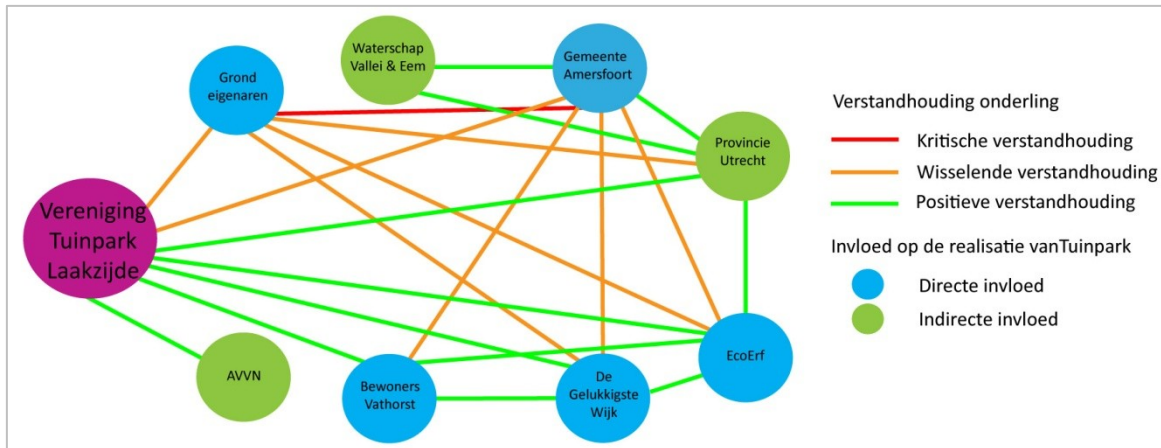
De gemeente heeft Tuinpark Laakzijde en EcoErf in hetzelfde zoekgebied geplaatst waardoor het onderzoeken van samenwerking een wens van de gemeente is geworden. De verstandhouding tussen de initiatiefnemers is goed en beide initiatieven willen zich inzetten voor de overeenkomstige functies. Samenwerking onderzoeken is voor beide initiatieven van belang. EcoErf kan direct invloed uitoefenen.

Overige actoren

In Vathorst Noord willen andere initiatieven graag een bestemming. Een recreatie ondernemer, de kloostertuin, Scoutinggroep St. Jozef en een sportvereniging. Het kan zijn dat deze actoren belangrijk worden op het niveau van proces en draagvlak naar de wijk en naar de gemeente toe. De invloed is indirect en klein.

5.2. Krachtenveld

Op basis van de beschreven actoren is een krachtenveld opgesteld (Figuur 8). De kleuren geven aan of de actoren directe of indirecte invloed kunnen uitoefenen op de realisatie van Tuinpark Laakzijde. De lijnen laten de verstandhouding zien ten opzichte van Tuinpark Laakzijde en van elkaar. Tussen partijen waar geen lijn staat is de verstandhouding neutraal.



Figuur 8 Krachtenveld

Richting de vereniging is geen van de actoren kritisch. Advies voor de vereniging is om actie te ondernemen bij actoren met een wisselende houding. Dit kan door bijvoorbeeld het gesprek aan te gaan over het belang van het tuinpark, de doelen en de motivatie. Met neutrale en positieve actoren is regelmatig contact houden en heldere communicatie een mogelijkheid om de verstandhouding goed te houden of te verbeteren.

Deze analyse moet gezien worden als een momentopname. Standpunten van actoren kunnen veranderen.

6. Schetsontwerp

Op basis van de uitkomsten van de voorafgaande hoofdstukken zijn ontwerpprincipes opgesteld. Deze principes zijn toegepast op het zoekgebied van de gemeente om een locatie te bepalen. Voor de gekozen locatie is een basismodel ontwikkeld, wat verder is uitgewerkt in verschillende scenario's. Na een keuze door het bestuur is één scenario aangepast en in detail uitgewerkt.

6.1. Ontwerpprincipes

De ontwerpprincipes dienen als kaders waarbinnen het ontwerp moet passen.

Landschap

- Aansluiten bij het slagenverkavelingspatroon, de bestaande bebouwing, sloten en groenstructuren.
- Toepassen van bij landschap en bodem passende beplanting.

Vereniging

- Een verenigingsgebouw voor opslag, sanitair en multifunctionele ruimte.
- Dicht tegen de wijk Vathorst aan.
- Het tuinpark wordt circa 2 hectare groot.
- Gewenste functies opnemen die voldoen aan de doelstellingen.
- Ontwikkelen groeimodel om klein te beginnen en daarna uit te groeien.
- Balans tussen collectief park en individueel tuinieren.
- Het tuinpark moet afwisselend en uitnodigend zijn.

Provincie Utrecht

- Ruimte voor Ruimte regeling toepassen vanuit de Reconstructiewet.
- Bebouwing zoveel mogelijk op historische plaatsen ontwikkelen.
- Het versterken van historische lijnen die kenmerkend zijn voor het Nationale Landschap.

Gemeente Amersfoort

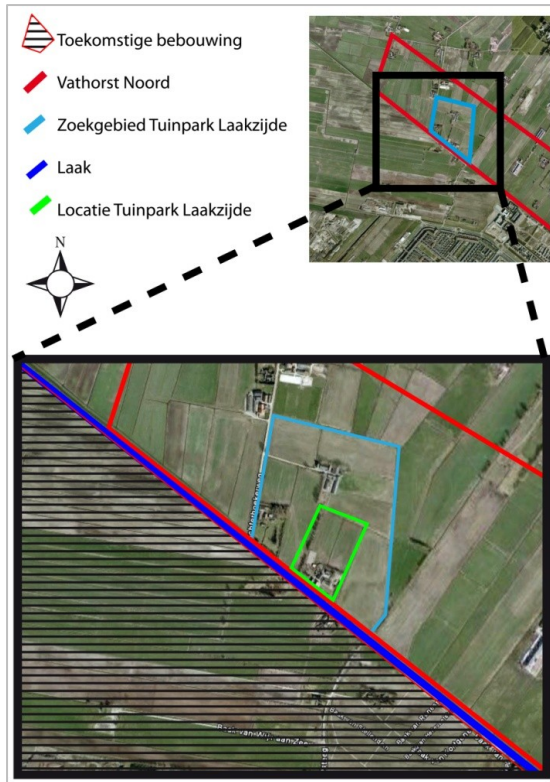
- Uitgangspunt is de zoeklocatie die is aangewezen in Vathorst Noord.
- Het schetsontwerp moet passen binnen de 'kamer' opbouw.
- Het schetsontwerp moet passen binnen de gewenste gebruiksintensiteit: intensief bij de A28, extensief richting het westen.
- Het inrichtingsplan moet financieel haalbaar zijn, zonder financiële steun.
- Bebouwing in het ontwerp moet passen binnen de contouren van de bestaande bebouwing.

6.2. Locatie

Voor het kiezen van de locatie voor Tuinpark Laakzijde worden verschillende ontwerpprincipes gecombineerd. Het zoekgebied, aangewezen door de gemeente Amersfoort vormt het uitgangspunt (Figuur 9). De volgende ontwerpprincipes onderbouwen de keus voor de locatie:

- Vanuit landschap: aansluiten bij bestaande bebouwing.
- Vanuit vereniging: een verenigingsgebouw.
- Vanuit vereniging: dicht tegen de wijk Vathorst aan.
- Vanuit vereniging: circa 2 hectare groot.
- Vanuit provincie: toepassen Ruimte voor Ruimte regeling vanwege de Reconstructiewet.
- Vanuit provincie: aansluiten bij historische bebouwing.
- Vanuit provincie: versterken historische lijnen.
- Vanuit gemeente: de zoeklocatie die is aangewezen in Vathorst Noord.
- Vanuit gemeente: bebouwing moet passen binnen de contouren van de huidige bebouwing.

Deze ontwerpprincipes leiden tot een locatie met bebouwing. Dit betekent dat (delen van) een boerderij moet worden gesloopt. Het slopen is een grote kostenpost (hoofdstuk 7).



Figuur 9 Locatiekeuze (www.maps.google.nl)



Figuur 10 Luchtfoto locatie (www.maps.google.nl)

In Figuur 3 is te zien dat het oostelijke erf in 1839 al aanwezig was. Daarnaast is de kenmerkende langwerpige verkaveling rondom het erf weinig aangetast. Wel zijn sloten en beplantingsstroken verwijderd. Het erf is goed bereikbaar voor bezoekers en zichtbaar voor passanten. Dit erf met omliggende perceel 2,5 hectare groot.

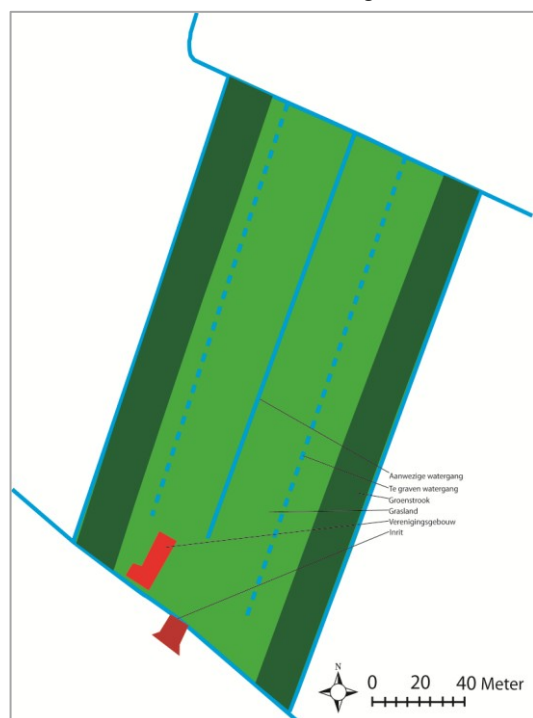
Dit oostelijke erf (Figuur 10) voldoet aan de ontwerpprincipes en wordt daarom als locatie voor Tuinpark Laakzijde gekozen. De locatie voor het tuinpark is in eigendom van twee partijen (Figuur 7). Het bewoonde erf is van gemeente Amersfoort. Het achterste deel is van Stichting de Alliantie.

6.3. Basismodel

Op basis van de locatie is vanuit de ontwerpprincipes een basismodel ontwikkeld. Dit basismodel is gebaseerd op de ontwerpprincipes:

- Vanuit landschap: aansluiten bij verkavelingspatronen.
- Vanuit provincie: versterken historische lijnen en het Nationaal Landschap.
- Vanuit gemeente: passend in de kamerstructuur.
- Vanuit gemeente: passend in de intensiteitvisie.

Deze ontwerpprincipes leiden tot een basismodel met langgerekte stroken die haaks op de Laak liggen (Figuur 11). Deze stroken worden geaccentueerd door aanwezige of te graven sloten. Door deze sloten wordt het verkavelingspatroon hersteld zoals dit aanwezig was in 1839 (Figuur 3). De buitenste groenstroken benadrukken de historische verkaveling en het 'kamer' idee.



Figuur 11 Basismodel schetsontwerp

6.4. Scenario's

Vanuit het basismodel is verder gezocht naar de invulling van de locatie. Uit de workshops met de vereniging (bijlage C) blijkt dat voor de scenario's twee ontwerpprincipes van belang zijn:

- De balans tussen individueel tuinieren en de meer maatschappelijke park functie
- De uitstraling van het tuinpark; het park moet verrassend en uitnodigend zijn.

De scenario's 1 en 4 (Figuur 12) zijn verder uitgewerkt met behulp van de ontwerpprincipes:

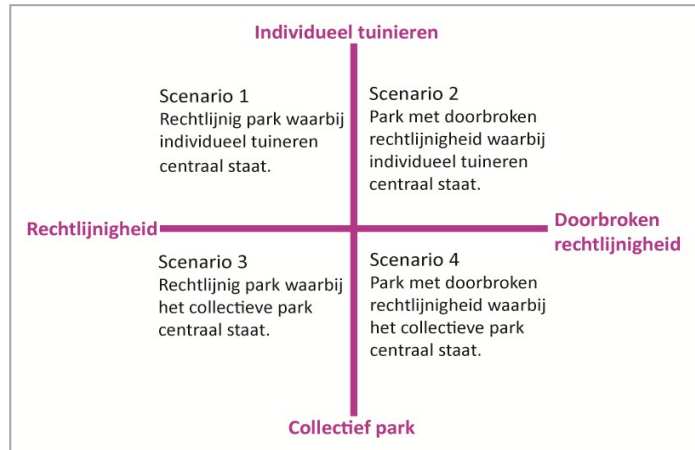
- Gewenste functies opnemen die voldoen aan de doelstellingen (bijlage C).
- Een verenigingsgebouw voor opslag en ontmoeting tussen tuinders en bezoekers.

Scenario 1 (Figuur 13) is ingevuld door alle elementen haaks op de Laak te plaatsen en de individuele tuinen centraal te plaatsen. Scenario

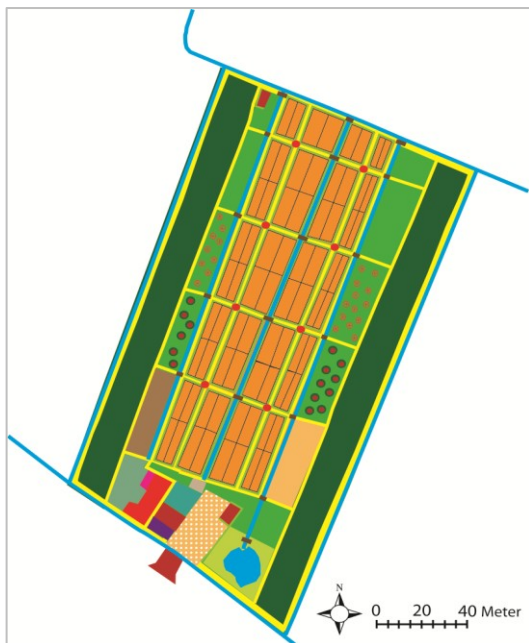
4 (Figuur 14) is ingevuld door de elementen haaks op de Laak te plaatsen zodat de rechtlijnigheid bewaard blijft. Het park staat centraal en de rechtlijnigheid wordt doorbroken door een slingerende sloot en wandelpad.

Door deze twee scenario's uit te werken zijn de twee uiterste vormen in beeld weergegeven.

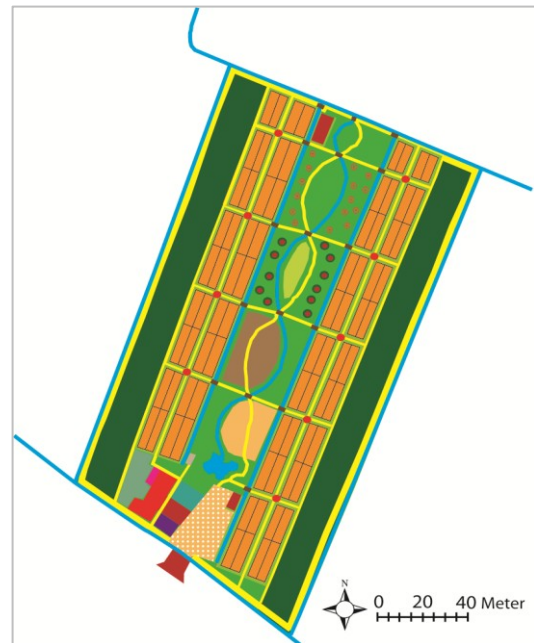
Scenario 2 is gelijk aan scenario 1 maar de groenstructuren kunnen in een golvende lijn worden weergegeven. Scenario 3 is gelijk aan scenario 4 maar dan met een rechte sloot.



Figuur 12 Scenario's uitgezet langs twee assen



Figuur 13 Scenario 1 rechtlijnigheid en individueel tuinieren centraal



Figuur 14 Scenario 4 doorbroken rechtlijnigheid en park centraal

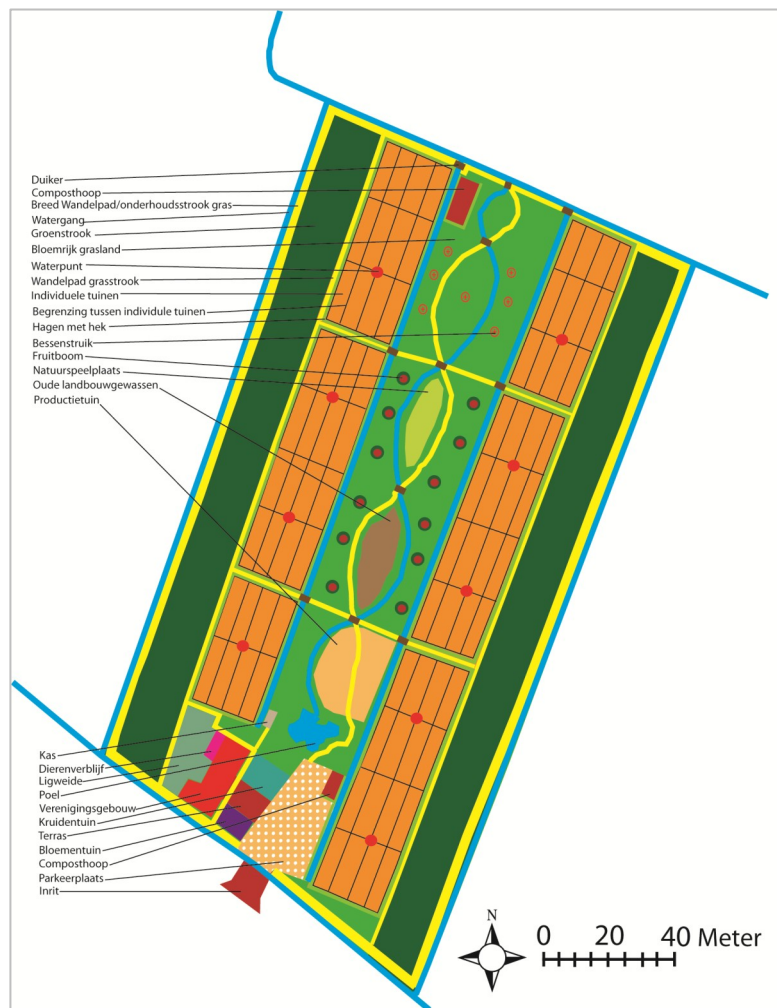
In scenario 1 en 2 is plaats voor 72 tuinen van 100 m², in scenario 3 en 4 is plaats voor 80 tuinen. De hoeveelheid tuinen is gebaseerd op de vuistregel van de AVVN waarbij 1 op 100 mensen een volkstuintje is. Voor de wijk Vathorst waar uiteindelijk 20.000 mensen wonen betekent dit 200 potentiële leden. In praktijk blijkt dat kleinere tuinen ook gewenst zijn, waardoor ruimte is voor minimaal 100 leden. Als blijkt dat er te weinig individuele tuinen zijn, is het ontwerp uit te breiden.

6.5. Definitief ontwerp

De scenario's zijn voorgelegd aan het bestuur van de vereniging. Het bestuur heeft op basis van de wens een maatschappelijke functie te vervullen, gekozen voor scenario 4. Deze keuze onderbouwen zij met de verwachting dat het park in twee delen zorgt voor minder eenheid. Verder verwacht het bestuur dat de tuinders meer het gevoel hebben dat het park van hen is en dat de bezoekers meer 'op bezoek komen'.

Het bestuur heeft in het gekozen scenario een aantal aanpassingen gevraagd. Door het bundelen van de tuinenclusters ontstaat meer rust voor de huurders en worden kosten voor hekwerk en hagen bespaard. Het aangepaste definitieve ontwerp is weergegeven in Figuur 15 (en groot in bijlage D).

Vanuit het ontwerpprincipe: ontwikkelen groeimodel is het definitieve ontwerp uitgewerkt in een groeimodel (bijlage F). Op deze manier kan het tuinpark worden uitgebreid, naar mate het ledenaantal groeit en er behoefte blijkt te zijn aan specifieke (gezamenlijke) functies.



Figuur 15 Definitief ontwerp

6.6. Inrichtingselementen

De door de vereniging gewenste inrichtingselementen worden hierna weergegeven. Bij de wensen voor natuurelementen worden deze aangelegd volgens de voorwaarden van provinciale subsidiepakketten. Op deze manier is de mogelijkheid om subsidie aan te vragen veiliggesteld. De elementen worden uitgevoerd in een stijl en materiaalgebruik dat past in het landschap. Kernwoorden hierin zijn: landelijk, agrarisch, praktisch en eenvoudig. De stijl wordt weergegeven door de figuren bij de elementen. De elementen zijn te koppelen aan de doelstellingen van de vereniging (bijlage E).

Individuele tuinen

De oppervlakte van de individuele tuinen wordt door de vereniging bepaald. Op de tuinen mogen geen huisjes of afdaken worden gebouwd (Figuur 16). Het advies is om vanuit de vereniging opbergkisten, een regenton en kleine bergplaats voor compost te verstrekken. Hierdoor zijn de eerste tuinderbehoeften gestandaardiseerd binnen handbereik.



Figuur 16 Individuele tuinen (eigen collectie)

Zo wordt voorkomen dat Tuinpark Laakzijde veranderd in een, vaak met volkstuinten geassocieerde, zelfbouwplaats. Gestandaardiseerde voorzieningen dragen bij aan de gemeentelijke wens het landschap niet te verrommelen.

Hagen met hekwerk

De clusters met individuele tuinen worden omsloten door een heg van meidoorn en hekwerk. Deze soort is karakteristiek voor het landschap (bijlage B). Door deze heg worden de tuinen beschermd tegen ongewenste bezoekers. De hoogte van de hagen wordt maximaal 1,25 m zodat de tuinder en de bezoeker gemakkelijk contact kunnen maken en sociale controle mogelijk is (Figuur 17). Door lage hagen wordt de openheid van het landschap niet aangetast. De tuinders hebben toegang door middel van een afgesloten toegangshek. De meidoornhaag draagt bij aan het verhogen van de natuurwaarde. De hagen vormen het leefgebied voor broedvogels zoals merels, mussen en verschillende soorten mezen (Terreinbeheerders; IPO; min. LNV, 2009). Daarnaast kunnen allerlei kleine zoogdieren, als egels en muizen, de hagen gebruiken als migratie- en schuilmogelijkheid. Vanuit de doelstelling lokaal voedsel produceren kan het gewenst zijn om het hekwerk in te graven. Hazen, konijnen en egels worden op deze manier buiten de clusters gehouden. Vanuit de doelstelling biodiversiteit vergroten is ingegraven hekwerk niet gewenst. Het ingegraven hekwerk is kostbaar en daarom als optie meegenomen in hoofdstuk 7.1.2, zodat de vereniging een bewuste keus kan maken.



Figuur 17 Hek en heg (Wetenschapswinkel WUR, 2009)

Waterpunten

Een constante watervoorziening is nodig voor het telen van voedsel. Hierin wordt voorzien door een handpomp waarmee grondwater kan worden opgepompt (Figuur 18). Dit is duurzamer en goedkoper dan leidingen of een elektrische pomp. De pompen worden zo geplaatst dat ze maximaal 800 m² tuin voorzien van water.



Figuur 18 Waterpunt (Eigen collectie)

Composthoop

De gezamenlijke composthoopen worden gebruikt voor het tuinafval van het gezamenlijke parkdeel. De gezamenlijke composthoopen zijn van beton, omgeven door een meidoornheg. De composthoop bestaat uit drie delen waarin het onverteerde afval, het half verteerde afval en de uiteindelijke compost worden gemaakt en opgeslagen. De composthoopen zijn even hoog als de omringende meidoornhaag (1,25 m) die het element aan het zicht onttrekt.

Watergang

De watergangen in het tuinpark krijgen een schuin afgegraven oever waardoor gradiënt ontstaat (Figuur 19). Door deze gradiënt vinden libellen, kikkers en watersalamanders een leefomgeving (Terreinbeheerders; IPO; min. LNV, 2009). De oevers worden op een zo natuurlijk mogelijke manier beheerd, binnen de regels van het Waterschap. In de watergangen kunnen de kleine modderkruiper en zoetwater mossel voorkomen.



Figuur 19 Watergang (www.walkingsunshine.nl)

Terras

Bij het verenigingsgebouw is een terras aanwezig zodat buiten kan worden uitgerust. Op het terras zijn de bezoekers welkom en kunnen zij ontspannen en tuinders ontmoeten.

Groenstroken

De groenstroken verweven het tuinpark met het landschap. Belangrijk is dat de beplanting zo min mogelijk schaduw op de tuinen werpt (Figuur 20). Door het toepassen van een zoom-mantel-kern opbouw wordt hier naar gestreefd. De groenstrook wordt beplant met karakteristieke beplantingen voor dit landschap, het Vogelkers-Essenbos (van der Werf, 1991) (bijlage B). Het aantal boomvormers, voornamelijk zwarte els en gewone es, blijft beperkt (1 per 30-40 strekkende meters) en worden zo ver mogelijk van de tuinen vandaan geplant. De struiken (voornamelijk gewone vogelkers en meidoorn) worden zo geplant dat relatief snel een groenstrook wordt gecreëerd. Bij de definitieve beplantingskeuze moet rekening worden gehouden met de groenstroken die worden aangelegd in Vathorst Noord. De struiklaag gaat over in bloemrijk grasland. Het element vormt een leefomgeving voor vogels als braamsluiper, fazant en patrijs; voor vlinders als icarusblauwtje, bruin zandoogje en argusvlinder (Rijksinstituut voor Natuurbeheer, 1979); en voor zoogdieren zoals egels, muizen, das en vos (Terreinbeheerders; IPO; min. LNV, 2009). De lijnvormige structuur kan gebruikt worden door vleermuizen om langs te navigeren.



Figuur 20 Houtsingel (eigen collectie)

Bloemrijk grasland

Het grasland is de natuurlijke verbinding in het tuinpark (Figuur 21). Dit grasland kan worden beheerd als bloemrijk grasland. Het grasland wordt door verschraving rijker aan (zeldzame) plantensoorten en is belangrijk voor vlinders en andere insecten; vogels en kleine zoogdieren, zoals muizen (Terreinbeheerders; IPO; min. LNV, 2009).



Figuur 21 Bloemrijk grasland (eigen collectie)

Parkeerplaats

Het tuinpark krijgt een kleine parkeervoorziening (Figuur 23) voor auto's en fietsen. De parkeerplaats is van grasbeton zodat deze een groene uitstraling heeft (Figuur 22).



Figuur 22 Parkeerplaats (eigen collectie)



Figuur 23 Fietsenrek (eigen collectie)

Wandelpaden

De wandelpaden bestaan uit kort gemaaid gras passend in het landschap (Figuur 24). Deze paden zijn niet geschikt voor minder validen. Dit is wel één van de wensen van de vereniging. De kosten voor de aanleg van een pad dat wel goed begaanbaar is en de onzekerheid over de ontsluiting vanuit de wijk zijn de motivatie om de paden niet te verhardden. Eventueel kan in de toekomst een aantal paden verhard worden.



Figuur 24 Graswandelpad (eigen collectie)

Duikers

De duikers zijn nodig voor de ontsluiting van het gezamenlijke park. Duikers passen beter in het (agrarische gebruiks-) landschap dan bruggen. De duikers zijn geschikt voor voetgangers. Een aantal bredere duikers zorgen voor ontsluiting voor tractoren, dit is nodig voor het beheer.

Slingerende watergang

De slingerende watergang heeft naast een recreatieve functie ook een natuurlijke functie door schuin afgegraven oevers. Door de gradiënten vinden libellen, padden, kikkers en salamanders een habitat (Terreinbeheerders; IPO; min. LNV, 2009). De oevers worden op een zo natuurlijk mogelijke manier beheerd, binnen de regels van het Waterschap.

Poel

De poel (Figuur 25) wordt aangelegd met schuine oevers waardoor een leefomgeving ontstaat voor waterplanten en -dieren; zoals kikkers en libellen (Terreinbeheerders; IPO; min. LNV, 2009). De oevers bieden een leefomgeving aan planten, vlinders en libellen.



Figuur 25 Poel (eigen collectie)

Verenigingsgebouw

In het gebouw moet plaats zijn voor: sanitair, keuken, opslag voor gereedschap van tuinders en gezamenlijk gereedschap (zoals de trekker). Daarnaast is in het gebouw een multifunctionele ruimte voor onder andere vergaderingen en verhuur. Nieuwbouw, een mobiele voorziening of een (verbouwd) bestaand gebouw zijn mogelijkheden. In het ontwerp is uitgegaan van nieuwbouw.

Bloementuin

De bloementuin is ingetekend naast het terras. Op deze manier kan er maximaal van de bloementuin worden genoten en van de insecten zoals vlinders en bijen. Door de centrale ligging wordt beheer gestimuleerd. De bloemen kunnen worden verkocht zodat de vereniging inkomsten genereert.

Kruidentuin

De kruidentuin ligt naast het terras zodat hier maximaal van genoten en geprofitteerd kan worden, de zichtlocatie stimuleert het beheer. De kruidentuin kan ook gebruikt worden vanuit educatief oogpunt.

Ligweide

Bij de ligweide kunnen voetbaldoeltjes, tennistafel, jeux de boules baan en andere voorzieningen voor jong en oud worden gerealiseerd, zoals vanuit de doelstelling 'ontmoeting' is gewenst.

Dierenverblijven

Onder een aantal leden leeft de wens om vanuit de permacultuur kleinvee in te zetten voor het bewerken van de tuinen. Voordat deze dieren worden ingezet moet duidelijk zijn wie verantwoordelijk is voor de verzorging.

Natuurspeelplaats

De natuurspeelplaats wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht. Daarbij moet rekening worden gehouden met de inpassing in het landschap (Figuur 26). Dit betekent lage speelaanleidingen zoals de naastgelegen sloot.



Figuur 26 Natuurspeelplaats (eigen collectie)

Kas

De kas kan gebruikt worden voor educatie en voor de teelt en verkoop van plantjes. De kas mag de openheid van het landschap niet aantasten. Een verzonken kas is daardoor een overweging, waarbij rekening moet worden gehouden met de grondwaterstand.

Fruitbomen

Deze worden geplant wanneer blijkt dat er vraag is naar fruit voor de consumptie en verkoop. De fruitbomen worden ruim geplant; om ruimte te laten om te groeien en om de openheid van het park niet aan te tasten (Figuur 27). De boomgaard vormt voor insecten als vlinders en bijen een voedselbron (Terreinbeheerders; IPO; min. LNV, 2009). Egels, muizen en steenuilen kunnen profiteren van de bomen als broedboom of voedselvoorziening.



Figuur 27 Fruitbomen (eigen collectie)

Bessenstruiken

Deze worden geplant wanneer blijkt dat er vraag is naar fruit voor consumptie of verkoop. Advies is de struiken te planten in zes groepen bestaande uit één soort (Figuur 28).



Figuur 28 Bessenstruiken (eigen collectie)

Oude landbouwgewassen tuin

Deze tuin kan gebruikt worden om oude gewassen in te stand houden. Voor de aanleg van deze tuin moet duidelijk zijn welke leden of bezoekers verantwoordelijk zijn voor het beheer.

Productietuin

Als er vanuit de wijk vraag is naar verse groenten kan deze tuin worden aangelegd. Voor de aanleg moet duidelijk zijn welke leden of bezoekers verantwoordelijk zijn voor het beheer en de verkoop. De verkoop van deze groenten kan plaatsvinden in het verenigingsgebouw. De productietuin kan volgens de principes van de permacultuur worden aangelegd en beheerd. Deze tuin kan ook een educatieve functie krijgen.

6.7. Beheer

De voorzieningen en elementen die het tuinpark vormen moeten na de aanleg beheerd worden. Voor het beheer van de elementen is een voorstel opgenomen in bijlage G. Uiteindelijk moet de vereniging zelf bepalen hoe zij het beheer uitvoert. De uitvoering van het beheer is van invloed op de exploitatiekosten en de samenwerking met EcoErf.

6.8. Aansluiting op omgeving

Het tuinpark wordt onderdeel van recreatiegebied Vathorst Noord. De aansluiting met de andere functies in het gebied en op wandel- en fietsroutes kan worden gemaakt door paden te verbinden. Een gedetailleerd ontwerp hiervoor is met het schrijven van dit rapport niet te maken omdat de andere functies en de ligging van de wandel- en fietsroutes nog niet bekend zijn. Zodra de functies bekend zijn kan aansluiting worden gezocht, op basis van de ontwerpprincipes.

7. Kosten

De randvoorwaarden die de gemeente stelt is een financieel haalbaar ontwerp. Het bepalen van de kosten voor aanleg en beheer biedt de vereniging inzicht in de investeringen die nodig zijn. Met het schetsontwerp als basis zijn de werkzaamheden bepaald, waarna de kosten voor de aanleg en het beheer zijn berekend. Uitgangspunten voor het berekenen van de kosten zijn:

- Gebruik van standaardprijzen zoals bepaald in het normenboek GWW 2008 en het Normenboek Natuur Bos Landschap 2006, afgerond op hele bedragen.
- De standaardprijzen zijn inclusief een inflatiecorrectie van 2% per jaar, standaard in de gebruikte systematiek.
- De standaardprijzen zijn inclusief een 20% toeslag voor overheadkosten, volgens het Normenboek Natuur bos landschap.
- De prijzen zijn inclusief 19% BTW waardoor de volledige kostprijs wordt weergegeven.
- Mogelijkheden om kosten te besparen zijn opgenomen.
- Alle kosten staan volledig en gespecificeerd uitgewerkt op cd-rom in bijlage M.
- Wanneer de kosten per lid per jaar zijn berekend, is dit op basis van 100 leden.
- De bijkomende kosten voor vergunningen, milieukundig onderzoek en aan de flora- en faunawet gekoppelde onderzoeken zijn niet opgenomen. Deze kosten zijn op basis van de huidige gegevens niet inzichtelijk. Een opsomming is te vinden op de cd-rom in bijlage M.

7.1. Realisatiekosten

In Tabel 1 is een totaaloverzicht van de realisatiekosten opgenomen.

- Voor de uitgewerkte kostenberekening zie bijlage H.
- Bij het bouwrijp maken is een de standaardprijs voor de sloopkosten van een boerderij genomen, (bijlage M).
- De specificaties van het aanleggen van de verhardingen, bouwkundige elementen en groenelementen met bijbehorende grondbalans zijn weergegeven in bijlage H.
- De kosten voor de bloementuin, kruidentuin, ligweide, natuurspeelplaats, kas, dierenverblijven, productietuin, oude landbouwgewassen tuin, fruitbomen en bessenstruiken zijn niet gespecificeerd. De invulling van deze elementen wordt te zijner tijd bepaald.
- Bouwen verenigingsgebouw, de bouwkosten voor het verenigingsgebouw (bijlage J).
- Investerings, de kosten voor aanschaf van machines en gereedschappen (bijlage H).

	Prijs incl BTW	Besparing zelf	Prijs
Bouwrijp maken (Slopen opstallen, verhardingen e.d.)	€ 108.756	€ 456	€ 108.299
Grondwerk (Graven sloten, poel, dempen sloot)	€ 18.109	€ -	€ 18.109
Verhardingen (Aanleggen paden, parkeerplaats)	€ 29.602	€ -	€ 29.602
Bouwkundige elementen (Plaatsen hekwerk, duikers e.d.)	€ 40.165	€ -	€ 40.165
Groenelementen (Aanplant singels, hagen e.d.)	€ 12.133	€ 3.285	€ 8.849
Bouwen verenigingsgebouw	€ 58.950	€ -	€ 58.950
Investerings in materieel (Gereedschap en machines)	€ 7.550	€ -	€ 7.550
Totaal	€ 275.265	€ 3.741	€ 271.523

Tabel 1 Overzicht aanleg en investeringskosten

Het realiseren van het tuinpark kost ruim € 270.000. In Tabel 1 is de mogelijkheid voor het zelf uitvoeren van een aantal aanlegwerkzaamheden opgenomen, dit levert een besparing op van een kleine € 4000. De kosten bestaan uit het materiaal en de uurkosten van de externe partij (bijlage H). Op het totaal bedrag is dit geen significante besparing. Het toont echter de bijdrage in tijd van de vereniging. Het totaalbedrag is relatief hoog door het slopen van opstallen vanuit de Ruimte voor Ruimte regeling en het nieuw te bouwen verenigingsgebouw. De vereniging kan deze kosten besparen door met behulp van de ontwerpprincipes een locatie te kiezen zonder bebouwing, hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 8.

7.1.1. Kosten per fase

De vereniging heeft de wens voor een schetsontwerp met groeimogelijkheden (bijlage F). Door gebruik te maken van fases kan de vereniging het benodigde geld spreiden in de tijd, net als de capaciteit die nodig is voor de uitvoering. Uit de fasering blijkt dat veel kosten in de eerste fase nodig zijn. Het gebouw is vrij in de tijd te plaatsen, maar het is gewenst om deze zo snel mogelijk te realiseren.

7.1.2. Opties

Bij twee inrichtingselementen zijn duurdere opties mogelijk, de kosten hiervoor zijn opgenomen in bijlage H. Het betreft:

- De wandelpaden kunnen (gedeeltelijk) geschikt worden gemaakt voor minder validen.
- Het hekwerk wordt vanuit doelstelling lokaal voedsel produceren ingegraven.

7.2. Beheerkosten

De kosten voor het beheer zijn weergegeven in Tabel 2. In bijlage G zijn de beheermaatregelen verder uitgewerkt. De kosten van het beheer van het tuinpark zijn omgerekend naar de kosten per lid, uitgaande van 100 leden.

- In de kolom 'uitbesteden' zijn de kosten voor het beheer weergegeven; er vanuit gaande dat deze volledig door de in te huren partij worden uitgevoerd.
- In de kolom 'zelf onderhouden' zijn de bedragen opgenomen die de vereniging kwijt is aan beheer per jaar (inclusief de machinehuur en onderhoud van het eigen materieel) wanneer de vereniging zelf zoveel mogelijk het beheer uitvoert. De kosten zijn de materiaal- en uurkosten die door een externe partij gemaakt moeten worden, exclusief vrijwilligersuren.

Beheer	Uitbesteden	Zelf onderhouden
Gemiddeld per jaar Totaal	€ 5.241	€ 2.584
Gemiddeld per jaar per lid	€ 52	€ 26

Tabel 2 Overzicht beheerkosten

Het beheer kost per jaar € 26 per lid. Hierbij voeren de leden het beheer zelf uit, met uitzondering van het schonen van de watergangen en de poel. Deze kosten kunnen opgenomen worden in het lidmaatschap (hoofdstuk 8).

8. Financiering

Voor de financiering van het tuinpark zijn verschillende uitgangspunten van belang:

- Financiering vanuit eigen kracht door Vereniging Tuinpark Laakzijde; het is onwaarschijnlijk dat een andere partij het tuinpark gaat aanleggen voor de vereniging.
- Indien een externe partij nodig is voor de financiering wordt deze gekozen op basis van belang en grondpositie. Jaarlijks terugkerende lasten voor deze partij worden vermeden.
- Jaarlijkse subsidies zijn niet gewenst omdat onzekerheid bestaat over de gunning. De optie om subsidie aan te vragen als aanvullende maatregel blijft bestaan.
- Wanneer de kosten zijn berekend per lid per jaar, is dit op basis van 100 leden.

Vanuit deze uitgangspunten zijn verschillende financieringsmogelijkheden onderzocht:

- Vereniging Tuinpark Laakzijde realiseert het tuinpark met eigen middelen.
- Vereniging Tuinpark Laakzijde realiseert het tuinpark samen de huidige grondeigenaren: gemeente Amersfoort en Stichting de Alliantie.

8.1. Vereniging Tuinpark Laakzijde

De vereniging kan de kosten op zich nemen (hoofdstuk 7). De koopprijs van de locatie is gebaseerd op vergelijkbaar onroerend goed in de regio en kost circa 800.000 euro (www.funda.nl). Met een hypotheek (looptijd 30 jaar; rente 6%) voor de volledige waarde komen de maandelijkse kosten op 747 euro per lid, per jaar (Tabel 3). Een belangrijke randvoorwaarde bij een hypotheek is dat de vereniging de grond tot beschikking heeft voor de looptijd van de hypotheek. Gemiddeld kost een volkstuin de tuinders in totaal circa € 100 (Hoentjen & Flohr, 2011). Op basis van deze gegevens is kopen van de locatie geen reële optie. Andere opties om de grond te verwerven zijn erfpacht, huur en bruikleen. In Tabel 3 zijn de kernbedragen weergegeven, deze zijn toegelicht in bijlage I.

Overzicht opties grond			
Grond	Kosten	Jaar	Lid/jaar**
Kopen: hypotheek*	€ 800.000	€ 74.667	€ 747
Erfpacht 3-5%/ha/jr	€ 16.224	€ 16.224	€ 162
Huur	€ 10.000/ha/jr	€ 26.000	€ 260
Bruikleen	€ -	€ -	€ -
* Rente van 6% en aflossing over 30 jaar			
** Op basis van 100 leden			

Tabel 3 Overzicht opties grondverwerving

Nadat de grond is verworven moet gezocht worden naar financiering voor de realisatie (slopen, bouwen gebouw, aanleg park en investeringen in machines). De realisatie kan gefinancierd worden met behulp van een hypotheek (looptijd 30 jaar, 6% rente). De kosten per lid per jaar voor de aanleg bedragen € 257 (Tabel 4). Daarboven op komen kosten voor:

- Beheer: de kosten zoals gespecificeerd in paragraaf 7.2.
- Lidmaatschap van de AVVN.
- Verenigingskosten: kosten voor verzekering, vergaderingen, administratie e.d.

De kosten voor realisatie inclusief jaarlijkse kosten bedragen € 326,- per lid per jaar. Dit bedrag komt bovenop het bedrag voor de grondverwerving (Tabel 3). In geval van erfpacht, huur of bruikleen kan de vereniging overwegen om deze kosten op zich te nemen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de afwegingen:

- 'Normale' volkstuinen kosten de tuinder circa € 100 per jaar. In verhouding zijn de kosten voor leden van Tuinpark Laakzijde hoog.
- Het lidmaatschap van de AVVN is een kostenpost waarop kan worden bespaard. De adviezen die de AVVN verstrekt zijn gratis te ontvangen bij 'het Juridisch Loket' (www.juridischloket.nl).
- De kosten voor het beheer kunnen worden verkleind door de aanvraag van beheersubsidies, zie paragraaf 8.3. Het aanvragen kost tijd en geld, en vereist specifieke kennis.

Kostenpost	Bedrag	Lasten	
		Jaar	Lid/jaar**
Slopen opstallen*	€ 103.272	€ 9.639	€ 96
Gebouw bouwen*	€ 58.950	€ 5.502	€ 55
Aanleg kosten*	€ 105.493	€ 9.846	€ 98
Investerings*	€ 7.550	€ 705	€ 7
Beheer	€ 25.836	€ 2.584	€ 26
Lidmaatschap AVVN	€ -	€ 2.350	€ 24
Verenigingskosten	€ -	€ 2.000	€ 20
Totale lasten	€ 301.101	€ 32.625	€ 326
* Bij lid/jaar: Hypotheek met 6% rente en aflossing over 30 jaar			
** uitgaande van 100 leden			

Tabel 4 Kosten voor Vereniging Tuinpark Laakzijde

Vanuit de afwegingen kan geconcludeerd worden dat de kosten voor de realisatie van het tuinpark voor de vereniging te hoog zijn. Realisatie op eigen kracht is daardoor niet realistisch, het lidmaatschap is ruim vijf keer zo hoog dan bij een 'normale' volkstuinvereniging. Uit een gesprek met de gemeente blijkt dat de gemeente op dit moment geen bijdrage wil leveren om de realisatie mogelijk te maken. De gemeente heeft wel aangegeven dat er ruimte is om te onderhandelen over het ontwerp-principe 'toepassen Ruimte voor Ruimte regeling' (Goossens A. , 2011). Wanneer dit ontwerp-principe minder strikt wordt gehanteerd, kan een andere locatie zonder bebouwing worden gezocht. Op deze locatie wordt een verenigingsgebouw niet getolereerd, een tijdelijk gebouw (zoals een bouwkeet) voor opslag van materiaal en sanitair is een mogelijkheid. De vereniging kan overwegen in de wijk Vathorst een voorziening te zoeken voor vergaderingen en sociale activiteiten.

Deze onbebouwde locatie kan verworven worden door koop, pacht, huur of bruikleen. Koop van een dergelijke locatie kost circa € 60.000 per hectare (Arcadis, 2011). De vereniging kan voor dit bedrag een hypotheek nemen tegen 6% rente voor een looptijd van 30 jaar. De kosten per lid per jaar worden dan € 146. Naast koop is een erfpachtconstructie mogelijk, dit is echter afhankelijk van de grondeigenaar. De gemeente heeft aangegeven een erfpachtconstructie te willen overwegen. De verenigingskosten in deze constructie bedragen € 175 per lid per jaar (Tabel 4). Hierboven op komt € 146 in geval van koop of circa € 162 in geval van erfpacht. De vereniging kan overwegen deze kosten op zich te nemen, het lidmaatschap is dan nog steeds ruim driemaal zo hoog als bij een 'normale' volkstuinvereniging.

8.2. Tuinpark Laakzijde en partners

Het realiseren van Tuinpark Laakzijde geeft een kwaliteitsimpuls aan Vathorst Noord. De eerdere plannen van gemeente Amersfoort om een groen recreatief uitloopgebied te ontwikkelen scheppen verantwoordelijkheid. Door de realisatie van Tuinpark Laakzijde wordt deze 'belofte' gedeeltelijk ingelost. Het tuinpark draagt bij aan de sociale cohesie in de wijk, fittere bewoners en bespaard de maatschappij geld (paragraaf 4.2).

De gemeente is eigenaar van het erf op de gewenste locatie, Stichting de Alliantie van het resterende deel (paragraaf 5.1). De vereniging kan beide partijen vragen eenmalig te investeren. Het volledige perceel kan door één van beide partijen verworven worden door koop of uitruil. De vereniging heeft daardoor te maken met één eigenaar, dit is echter niet noodzakelijk. De grondeigenaar kan de bestaande opstallen slopen, het verenigingsgebouw bouwen en het tuinpark aanleggen. Deze investering kan gedeeltelijk worden terug verdient vanuit de Ruimte voor Ruimte regeling, elders mag een huis worden gebouwd. De afmetingen bedragen circa 470 m³, dit is een gemiddeld Utrechts huis (www.statline.cbs.nl) (bijlage J). Wanneer de partner de investering niet volledig op zich wil nemen kan de vereniging overwegen zelf de aanleg van het gebouw en/of het park te bekostigen door een hypotheek (paragraaf 8.1). Voorwaarde daarbij is dat de vereniging de grond voor minimaal de looptijd van de hypotheek wettelijk tot beschikking heeft. De partner kan na de realisatie de grond in bruikleen geven aan de vereniging. Wil zij een jaarlijkse bijdrage voor de grond ontvangen dan kan aan erfpacht of huur worden gedacht.

Voordelen voor de partner:

- De partner geeft invulling aan de maatschappelijke doelstelling die de organisatie heeft. De realisatie van Tuinpark Laakzijde draagt bij aan sociale cohesie in de wijk en verhoogd de gezondheid van de bewoners.
- Vanuit de Ruimte voor Ruimte regeling kan elders een huis worden gebouwd.
- De grondeigenaar krijgt door middel van erfpacht een jaarlijkse bijdrage en heeft zodoende geen kosten voor het bezitten van de grond en profiteert van de waardestijging.

8.3. Aanvullende financiering

De hiervoor genoemde financieringsmogelijkheden kunnen worden aangevuld met één of meerdere van de volgende opties. Deze opties zijn met name interessant bij de realisatie op eigen kracht. De opties zijn onderverdeeld in bijdrage voor de aanleg, voor (eenmalige) activiteiten of voor beheer. Voor de vereniging is het belangrijk om op dit moment opties te onderzoeken die bijdragen aan de aanleg.

8.3.1. Aanleg

Lokaal wil een (groot) bedrijf soms investeren in een project waarmee invulling wordt gegeven aan maatschappelijke of duurzaamheids doelstellingen. Tuinpark Laakzijde kan op zoek naar dergelijke bedrijven. Het tuinpark draagt bij aan dergelijke doelstellingen door sociale cohesie en gezondheid te bevorderen in de wijk. Het onderstrepen van de binding met Vathorst kan voor een bedrijf aantrekkelijk zijn. Wanneer een lokaal bedrijf investeert kan dit uiteenlopen van eenmalige bedragen in geld of materieel. In de huidige economische situatie is de verwachting dat bedrijven minder interesse hebben om maatschappelijke doelstellingen na te streven.

Particuliere verenigingen zijn eveneens een mogelijke financieringspartner voor een (klein) deel van de aanleg. Verenigingen die om een donatie kunnen worden gevraagd zijn:

- Rotary club; heeft vier afdelingen in Amersfoort (www.rotary.nl).
- Lions club; één afdeling in Amersfoort (www.lions.nl).

De provincie Utrecht stelt verschillende aanlegsubsidies beschikbaar voor investeringen in het landelijk gebied, hiervan kan er één worden aangevraagd (Provincie Utrecht, 2009). Het aanleggen van een tuinpark voldoet aan de voorwaarden voor de:

- Inrichtingssubsidie voor de inrichting van landbouwgrond als natuur. Voor de aanleg van de poel, de groensingels en de hagen. Deze regeling vergoedt maximaal 95% van de kosten (bijlage K).
- Agenda Vitaal Platteland, AVP, van toepassing op projecten in reconstructiegebieden. Concrete bedragen zijn niet te voorspellen, dit is afhankelijk van het project.

8.3.2. Eenmalige activiteiten

Voor veel maatschappelijke initiatieven is een bijdrage uit één van de vele ideële fondsen een manier om de financiering rond te krijgen. Deze ideële fondsen gunnen een bedrag toe op basis van een activiteit. Dergelijke fondsen keren bedragen uit van circa € 1000. De vereniging kan een bijdrage vragen voor activiteiten om bekendheid en ontmoeting te stimuleren in de wijk. De volgende fondsen kan om een bijdrage worden gevraagd:

- VSB fonds; het Mens & Maatschappij beleid van het VSB fonds is gericht op het stimuleren van sociale contacten tussen verschillende bevolkingsgroepen (jong-oud, etniciteit en stad-platteland) (www.vsbfonds.nl).
- Emancipatiefondsen; voor het vergroten van de sociale cohesie tussen verschillende bevolkingsgroepen. Via projectsubsidie van de gemeente of de Rijksoverheid kan hier een beroep op worden gedaan (Hoentjen & Flohr, 2011).
- Oranjefonds; de pijlers diversiteit en samenhang in de buurt zijn mogelijkheden om een bijdrage te ontvangen vanuit het Oranjefonds (www.oranjefonds.nl).
- De gemeente Amersfoort stelt ieder jaar buurtbudgetten beschikbaar om de wijk Vathorst te versterken. Hiervan kunnen gereedschappen, voorzieningen of evenementen worden bekostigd (www.beheerbbvathorst.nl).

8.3.3. Beheer

De kosten voor het beheer worden zo laag mogelijk gehouden doordat de vereniging het tuinpark zelf beheert. De resterende kosten zijn opgenomen in de contributie, hierdoor is de vereniging niet afhankelijk van derden bij de exploitatie. De kosten kunnen verder omlaag worden gebracht. Dit kan door het aanvragen specifieke beheersubsidies vanuit provincie Utrecht. Het aanvragen van subsidies kost tijd en geld en daarnaast is het gunnen van subsidies onzeker in deze tijd van bezuinigingen. Tegen de tijd dat Tuinpark Laakzijde is gerealiseerd moet dit opnieuw worden onderzocht.

De beheerpakketten zijn op basis van het schetsontwerp gekozen (bijlage K). Met het intekenen van de elementen is rekening gehouden met de voorwaarden. Bij het aanvragen van de subsidie moet de vereniging aantonen dat zij de grond in gebruik heeft voor de duur van het pakket (6 jaar). In bijlage K is ook een overzicht van de exploitatie opgenomen van het beheer, met en zonder subsidies.

Andere mogelijkheden om het beheer uit te voeren zijn partnerschap met bedrijven (zie 8.3.1), samenwerking met andere initiatieven of samenwerking met zorgbieders. Bij de laatste optie moet rekening worden gehouden met het feit dat zorgcliënten veel begeleiding (tijd) kosten.

9. Samenwerking

Aanleiding voor het onderzoeken van mogelijke samenwerking is de aanwijzing van het zoekgebied voor beide initiatieven door gemeente Amersfoort. De gemeente heeft de gezamenlijke locatie gebaseerd op ogenschijnlijke overlappende functies van beide initiatieven. Vereniging Tuinpark Laakzijde en EcoErf delen de wens voor kleinschalige voedselproductie met moestuinen, het stimuleren van biodiversiteit en het realiseren van recreatieve functies voor Vathorst. Het initiatief EcoErf wordt in dit hoofdstuk ingeleid. De mogelijke samenwerking wordt geanalyseerd aan de hand van kansen en risico's die beide initiatieven inschatten.

9.1. Inleiding EcoErf

EcoErf is een project van Stichting One Planet en adviesbureau Mensenland. Doel van het project is de sociale, ecologische en recreatieve kwaliteit van Vathorst Noord verhogen door de herontwikkeling van een boerenerf (Pagden & Pijnenburg, 2011). De bewoners van dit erf zijn ondernemers die samen werken in een nieuwe plattelandsonderneming. Deze onderneming draagt bij aan: het vergroten van de biodiversiteit, stimulering van kleinschalige landbouw, een toegankelijk landschap en kleinschalig wonen en werken in het buitengebied. Op deze manier combineert EcoErf een investering in landschap, een energieneutraal woongebouw en duurzaam leven. Door actieve participatie van buurtbewoners en de bewoners van het EcoErf met economische en fysieke verbondenheid, kan een hoge kwaliteit en continuïteit gewaarborgd worden.

9.1.1. Functies

EcoErf streeft naar de onderstaande doelstellingen met daaraan gekoppelde functies:

- Duurzaam wonen (streven naar een lage ecologische voetafdruk van 1,8 ha per persoon)
 - Duurzaam woongebouw - parkeerplaats - fietsenstalling
- Recreatieve voorzieningen voor Vathorst
 - Fietspaden - wandelpaden - speelveld - picknickveld
- (Kleinschalige) voedselproductie (uitgevoerd door een tuinder)
 - Boomgaard - kas - compostplaats - loods - moestuin - kruidentuin - bloementuin - kippen en konijnen - walnoten voor de verkoop
- Biodiversiteit/landschapsbeheer (uitgevoerd door een adviseur natuur en landschap)
 - Weiland - hagen - bijenstal - windwal - knotwilgen en -essen voor adoptie
- Horecavoorziening (uitgevoerd door een horecaondernemer)
- Verhuur ruimten
- Verkoop biologisch voedsel en streekproducten (uitgevoerd door een tuinder)
- Dagbesteding zorgcliënten (uitgevoerd door een zorgcoördinator)

9.1.2. Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van het EcoErf is in twee delen verdeeld: planvorming & realisatie en beheer & continuïteit. Voor deze tweedeling is gekozen omdat de partijen belangrijk voor de planvorming & realisatie geen rol spelen in beheer & continuïteit.

Planvorming & realisatie

- De ontwikkeling van het concept EcoErf wordt gecoördineerd door Mensenland en Stichting One Planet.
- Vereniging Duurzaam Wonen Amersfoort (vDWA) gaat middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) het EcoErf realiseren. Bewoners moeten lid zijn van de vereniging die zorg draagt voor de aanmeldprocedure, de statuten en het proces.
- Onder de bewoners zijn bij voorkeur de volgende ondernemers:
 - Een tuinder die zorg draagt voor voedselproductie.
 - Een zorgcoördinator die de dagbesteding en andere zorgactiviteiten coördineert.
 - Een horecaondernemer die de horecavoorziening exploiteert.
 - Een adviseur groen en landschap die het landschapsonderhoud coördineert.

Beheer & continuïteit

- De woningen en gezamenlijk gebouwen zijn eigendom van de bewoners, verenigd in de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE coördineert onderhoud en verhuur van de gezamenlijk gebouwen.
- De grond is in eigendom of pacht bij een stichting. Mogelijke aandeelhouders zijn: gemeente, bewoners van Vathorst (al dan niet verenigd), de VvE en bijvoorbeeld een (lokaal) bedrijf.
- De VvE is door een convenant verbonden met de stichting. In het convenant wordt de duurzaamheid van het erf geregeld en de afspraken rondom het (landschaps)beheer.

9.1.3. Maatschappelijke relevantie

Door aansluiting op maatschappelijk relevante vraagstukken kan het concept EcoErf daadwerkelijk worden gerealiseerd (Pagden & Pijnenburg, 2011). Het concept EcoErf sluit aan bij:

- Gewenst groen en recreatief uitloopgebied voor de wijk Vathorst.
- Nieuwe economische dragers voor het platteland.
- Goedkopere financiering voor het beheer van openbaar groen.
- Educatieve mogelijkheden om mensen dichterbij de natuur en voedselproductie te brengen.
- Duurzaam geproduceerd voedsel.
- Duurzaam gebouwde woningen, een zelf gestelde opgave van gemeente Amersfoort.

9.2. Kansen & risico's

De kansen en risico's die de initiatieven zien bij samenwerking zijn ingedeeld in vier categorieën: ruimtelijk, organisatorisch, financieel en haalbaarheid/realisatie. De uitkomsten zijn weergegeven in bijlage L.

9.2.1. Kansen

De belangrijkste kansen gezien door Vereniging Tuinpark en EcoErf zijn:

- Het realiseren van een groter, groen, recreatief gebied met één visie en uitstraling.
- De maatschappelijke functies versterken elkaar en vullen elkaar aan.
- De mogelijkheid voor een beheerder die toezicht houdt op het tuinpark.

Verdere kansen worden vooral door EcoErf aangeduid. Hierbij ligt de nadruk op de directe link met de bewoners van Vathorst die de vereniging heeft door de leden. Deze directe link heeft EcoErf niet, waardoor draagvlak moeilijk te peilen is. EcoErf verbindt aan samenwerking de voorwaarde dat beide initiatieven commitment uitspreken zodat de initiatieven in elkaar op kunnen gaan en samen verder ontwikkelen. EcoErf stelt deze voorwaarde omdat zij duidelijke verbondenheid wil, als dit niet aanwezig is verwacht zij dat de samenwerking mislukt.

9.2.2. Risico's

De volgende risico's worden door beide initiatieven onderkend:

- De complexiteit en de organisatie nemen enorm toe.
- EcoErf heeft door het vernieuwende concept een communicatieprobleem naar de wijk, de gemeente en naar de vereniging toe, het idee is moeilijk te begrijpen.
- Samenwerking kan invloed hebben op de grondprijs, waarschijnlijk leidt dit tot een hogere prijs.
- Het realiseren van Tuinpark Laakzijde kan EcoErf overbodig maken, een vergelijkbaar resultaat (voor de gemeente) zonder woningbouw.

Tuinpark Laakzijde geeft als belangrijkste risico aan dat zij verwachten de autonomie te verliezen door helemaal op te gaan in EcoErf (de voorwaarde commitment die EcoErf stelt). Dit past niet in de doelstellingen van de vereniging. Een ander risico is de mogelijk lange realisatietermijn van het EcoErf. Dit wordt verwacht door de woningen, deze passen niet in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Tuinpark Laakzijde verwacht een communicatieprobleem omdat het kan lijken alsof zij en de wijkbewoners de achtertuin van de bewoners van EcoErf gaan onderhouden. EcoErf ziet het verenigingskarakter met stemgerechtigde leden van Tuinpark Laakzijde als een risico, de leden kunnen invloed uitoefenen op de ontwikkeling van het concept EcoErf. De mogelijke verrommeling, die vaak geassocieerd wordt met volkstuinten, is een landschappelijk risico. De gemeente kan geneigd zijn een verrommelende functie geen bestemming te geven.

9.3. Advies

Op basis van de analyse kan geconcludeerd worden dat het onderzoeken van verdere samenwerking voor beide partijen op dit moment geen meerwaarde heeft. De verschillen tussen de vereniging (autonomie behouden) en EcoErf (commitment) zijn niet verenigbaar in een gezamenlijk ontwerp of inhoudelijk samenwerkingsadvies. Daarnaast is samenwerking voor EcoErf van groter belang omdat draagvlak vanuit Vathorst voor EcoErf moeilijk aantoonbaar is. Door samenwerking kan EcoErf de vereniging als draagvlak gebruiken in communicatie richting de gemeente. Voor de vereniging is een dergelijke noodzaak tot samenwerking niet aanwezig waardoor de samenwerking moeilijk in balans is te brengen.

Het advies is om de initiatieven onafhankelijk van elkaar verder te ontwikkelen. De kansen die beide zien kunnen worden benut bij de realisatie. Deze kansen zijn er met name op gericht om doorgaande routes te creëren in Vathorst Noord.

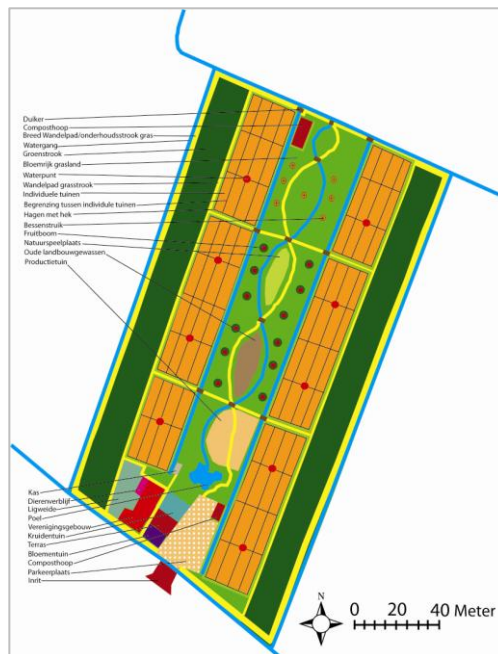
10. Conclusie

De hoofdvragen beantwoord in dit onderzoek zijn:

- Welke (natuurlijke) wensen wil Vereniging Tuinpark Laakzijde verwezenlijken in het schetsontwerp en sluiten deze aan bij wensen van andere belanghebbenden?
- Is ruimtelijke, organisatorische en financiële samenwerking met EcoErf mogelijk?

De wensen die de vereniging wil realiseren in het tuinpark zijn verenigbaar met de wensen van belanghebbenden, zoals de gemeente en de provincie. Deze zijn verwerkt in het schetsontwerp (Figuur 29). De wensen van de vereniging sluiten aan bij maatschappelijke trends waardoor deze een onderbouwde vorm voor de realisatie van het tuinpark. De vereniging kan het tuinpark zelf realiseren als het ontwerpprincipe 'Ruimte voor Ruimte regeling toepassen' komt te vervallen. Hierdoor kan een locatie worden gezocht zonder bebouwing, dit is minder kostbaar. Deze moet dan verworven worden. Erfpacht en koop van deze locatie zijn realistische opties. De gemeente heeft aangegeven deze strategie te willen overwegen. Het verenigingsgebouw is inzet van onderhandeling. Bij deze strategie moet de vereniging bereid zijn een driemaal zo hoog lidmaatschap op te brengen, in vergelijking met 'normale' volkstuinverenigingen.

Samenwerking met EcoErf heeft op dit moment geen meerwaarde voor beide initiatieven. De verschillen tussen de vereniging (autonomie behouden) en EcoErf (commitment) zijn niet verenigbaar in een gezamenlijk ontwerp of inhoudelijk samenwerkingsadvies.



Figuur 29 Definitief schetsontwerp

Welke abiotische, biotische en antropogene factoren hebben invloed op het schetsontwerp?

Het versterken van (historische) structuren en bebouwing is de belangrijkste invloed vanuit het landschap. De historische structuren worden gevormd door de ongerepte, open slagenvervelding. De provincie Utrecht hecht belang aan het behouden van deze historische vervelding. Vathorst Noord valt daarom onder de beschermde status Nationaal Landschap. In het schetsontwerp worden de historische lijnen versterkt door sloten terug te brengen en kenmerkende beplanting toe te passen. Het peilbesluit voor Vathorst Noord is nog niet vastgelegd en daarom niet verwerkt in het schetsontwerp. Het peilbesluit wordt in samenspraak met de initiatiefnemers vastgesteld.

Welke wensen wil de vereniging verwezenlijken in het schetsontwerp?

De vereniging wil de doelstellingen: lokaal voedsel produceren, biodiversiteit vergroten, ontspanning, educatie en ontmoeting, verwezenlijken in een openbaar tuinpark. Een openbaar tuinpark geeft een bredere invulling aan de doelstellingen dan 'normale' volkstuinen. De leden en het bestuur kennen echter verschillende prioriteiten toe aan de doelstellingen. Dit accentverschil uit zich in het spanningsveld tussen individueel tuinieren en het collectieve park. Een balans is gevonden door het park centraal te stellen en grote clusters tuinen aan de randen te realiseren. De vereniging wil een verenigingsgebouw voor ontmoeting en opslag. De vereniging wil een afwisselend, uitnodigend park voor de bezoekers.

Sluiten de wensen van de vereniging aan bij maatschappelijke trends?

Maatschappelijke trends waar de vereniging op aansluit zijn:

- Verschuiving in de doelgroep van volkstuinen, van autochtone oudere man naar jonge gezinnen, allochtonen en alleenstaande vrouwen. Deze bevolkingsgroepen zijn aanwezig in Vathorst.
- In de jonge wijk Vathorst is behoefte aan sociale cohesie. Tuinpark Laakzijde vergroot de mogelijkheden door haar openbare karakter en activiteiten.
- In Vathorst is behoefte aan openbaar recreatief groen, de realisatie van een tuinpark draagt bij aan deze behoefte.
- Onderzoek heeft bewezen dat mensen met een volkstuin meer bewegen en gezonder blijven. In Vathorst zijn weinig recreatieve mogelijkheden, de realisatie van het tuinpark biedt gelegenheid tot bewegen.

Welke belanghebbenden oefenen invloed uit op de realisatie van Tuinpark Laakzijde?

Op basis van het krachtenveld kan gesteld worden dat geen van de actoren kritisch tegenover het tuinpark staat. De wensen en kaders van de actoren zijn verwerkt in de ontwerpprincipes die de basis voor het schetsontwerp vormen. Hierdoor wordt bij de actoren geen kritische houding gecreëerd. De belangrijkste actor voor de realisatie van het tuinpark is gemeente Amersfoort. Zij stelt de volgende kaders en eisen aan het plan:

- Het tuinpark moet een plek krijgen in het zoekgebied in Vathorst Noord.
- Het schetsontwerp moet passen binnen de 'kamer' opbouw.
- Het schetsontwerp moet passen binnen de gewenste gebruiksintensiteit van de gemeente.
- Het plan moet financieel haalbaar zijn, zonder financiële steun van de gemeente.
- Bebouwing in het ontwerp moet passen binnen de contouren van de bestaande bebouwing.

Welke investeringen voor aanleg en beheer zijn te verwachten?

In totaal kost de aanleg van Tuinpark Laakzijde circa € 270.000. Dit bedrag is hoog vanwege het slopen van opstallen en nieuwbouw van het verenigingsgebouw. De kosten voor het verwerven van een locatie zijn niet meegenomen in dit totaal bedrag.

De kosten voor het beheer zijn gemiddeld per jaar € 2.584, dit komt neer op circa € 26,- per lid per jaar.

Welke mogelijkheden zijn er om aanleg en beheer te financieren?

De vereniging kan het tuinpark aanleggen op eigen kracht als het ontwerpprincipe 'Ruimte voor Ruimte regeling toepassen' vervalst. De gemeente heeft aangegeven dat dit ontwerpprincipe onderhandelingsruimte biedt. De grond moet dan verworven worden door koop of een erfpacht constructie. De leden moeten dan wel bereid zijn een driemaal zo hoog lidmaatschap te betalen, in vergelijking met een 'normale' volkstuinvereniging. Het verenigingsgebouw is inzet van onderhandeling met de gemeente, een optie is een verplaatsbaar gebouw zoals een bouwkeet.

Is ruimtelijke, organisatorische en financiële samenwerking met EcoErf mogelijk?

Samenwerking heeft op dit moment geen meerwaarde voor beide initiatieven. De verschillen tussen de vereniging (autonomie behouden) en EcoErf (commitment) zijn niet verenigbaar in een gezamenlijk ontwerp of inhoudelijk samenwerkingsadvies. Ruimtelijke samenwerking is wel mogelijk door bijvoorbeeld doorgaande routes te creëren. Hierdoor worden de ingeschatte kansen benut en worden de risico's vermeden.

11. Discussie

De toegepaste onderzoeksmethodes zijn niet altijd de enige alternatieven. Een zelfreflectie op het onderzoek en de gebruikte methoden is nodig om dit onderzoek in het juiste kader te kunnen plaatsen.

Draagvlak en Ontwerp

De wensen van de leden zijn door middel van één workshop geïnventariseerd. Tijdens deze workshop waren niet alle (huidige) leden aanwezig. Daardoor kunnen nog andere wensen leven. De wensen van de vereniging zijn uitgewerkt in scenario's. Het bestuur heeft het definitieve ontwerp bepaald zonder inmenging van de leden. Voor de leden is er daardoor geen terugkoppeling geweest over de verwerking van hun wensen. Dit kan tot gevolg hebben dat er minder draagvlak is voor het schetsontwerp. De wens van de vereniging voor een afwisselend en uitnodigend tuinpark is verwerkt door een slingerende watergang op te nemen in het ontwerp. Deze watergang is niet volledig in overeenstemming met het rechtlijnige landschap. Het kan daarom zijn dat een invloedrijke actor zoals de gemeente besluit dat het ontwerp niet passend is in het landschap.

De prioritering zoals die is aangegeven door de leden was niet direct over te nemen in het schetsontwerp. Onderdelen zoals een waterpunt werden bijvoorbeeld niet gewaardeerd terwijl ze noodzakelijk zijn. Hierdoor kan het zijn dat de prioritering niet juist is doorvertaald in het schetsontwerp.

De wijk Vathorst heeft geen inspraak gehad in de doelstellingen of wensen van de vereniging. Het is niet bekend of er vanuit de wijk nog wensen zijn die verwerkt konden worden in het schetsontwerp. Wanneer de wijk wel was betrokken bij de ontwikkeling van het schetsontwerp had dit meer draagvlak op kunnen leveren. Het schetsontwerp was daardoor steviger onderbouwd.

De actoren zijn vertegenwoordigd door één geïnterviewd persoon. Deze persoon is niet (politiek) eindverantwoordelijk voor het definitieve standpunt van de actor. Veel van de (politieke) besluiten zijn nog niet genomen, het krachtenveld is daardoor een momentopname.

Kosten en Realisatie

De kosten zijn gebaseerd op het schetsontwerp. Dit ontwerp is niet uitgewerkt in technische tekeningen waardoor de maatvoering schattingen zijn. De kosten voor het kopen van de grond zijn gebaseerd op de prijs van vergelijkbaar onroerend goed. Er is geen taxatie uitgevoerd waardoor de gebruikte prijs een aanname is. De kosten zijn berekend op basis van eenheidsprijzen wat een globale raming oplevert. Bij realisatie kunnen de kosten afwijken.

De leden zijn niet gekend in het voorstel om de kosten voor de aanleg, het gebouw en het beheer te verdelen in het lidmaatschap. Het is daarom niet bekend of de leden bereid zijn een hoger lidmaatschap te betalen voor Vereniging Tuinpark Laakzijde.

Het politieke besluit rondom de ontwikkeling van Vathorst Noord is nog niet genomen. Hierdoor kan geen definitieve uitspraak worden gedaan over de inzet van de gemeente en Stichting de Alliantie. De mogelijkheid dat deze instellingen willen bijdragen aan de realisatie van Tuinpark Laakzijde is daarom slechts minimaal onderzocht. Beide organisaties willen zich niet committeren aan een bijdrage.

Een partnerschap met de gemeente is onwaarschijnlijk door de bezuinigingsopgave. Dit kan een motivatie zijn om Vathorst Noord niet te ontwikkelen en geen bijdrage aan het tuinpark te verstrekken. Door de economische situatie is het onzeker of bedrijven hun maatschappelijke doelen willen nastreven en zodoende willen investeren in de vereniging. De aanvullende financieringsmogelijkheden zijn daarom onzeker.

Samenwerking

De samenwerking is geanalyseerd door met beide initiatieven apart een brainstorm te organiseren. Wanneer de samenwerking met beide initiatieven tegelijk was geanalyseerd had dit mogelijk geleid tot een andere uitkomst. De gezamenlijke terugkoppeling met beide initiatieven heeft niet in de onderzoeksperiode plaatsgevonden, vanwege drukke agenda's. Daardoor hebben de initiatieven nog niet kunnen reageren op de risico's en de kansen.

Het analyseren van de samenwerking is een moment opname. Beide initiatieven zijn in ontwikkeling waardoor kan blijken dat samenwerking in de toekomst wel mogelijk is of zelfs noodzakelijk.

12. Aanbevelingen

Om dit onderzoek een goede doorwerking te geven en te versterken volgen een aantal aanbevelingen.

Draagvlak en Ontwerp

Voor de daadwerkelijke realisatie moeten de wensen van de leden nogmaals worden geïnventariseerd en het schetsontwerp mogelijk aangepast. Hierdoor krijgen alle leden de kans invloed uit te oefenen op het schetsontwerp wat leidt tot een groter draagvlak.

Een terugkoppeling naar de leden over het definitieve ontwerp is nu al noodzakelijk waarbij benadrukt moet worden dat aanpassingen voor realisatie mogelijk zijn.

De bewoners van de wijk Vathorst en andere geïnteresseerden moeten geïnformeerd worden over de ontwikkeling van de Vereniging Tuinpark Laakzijde. Hierdoor kan de vereniging leden werven maar ook draagvlak voor haar plannen. Als blijkt dat de wijkbewoners specifieke wensen voor tuinpark hebben, kan het schetsontwerp worden aangepast.

Een dringende aanbeveling is om contact houden met de actoren over de realisatie van het tuinpark. De houding van actoren kan altijd veranderen, zeker wanneer dit samenhangt met politieke beslissingen. Door in gesprek te blijven en helder te communiceren over de ontwikkeling van het tuinpark blijft het krachtenveld positief, ook als belangen niet gelijk zijn.

Kosten en Realisatie

Voordat met de realisatie van het tuinpark kan worden begonnen is het nodig een technische uitwerking van het ontwerp en een doorrekening van de kosten te maken. Dit kan uitgevoerd worden door KNHM of een onderwijsinstelling om kosten te besparen. Een offerte van een aannemer is altijd gewenst. Nader onderzoek naar de prijs van de locatie is nodig. Een taxatie of een gesprek met de huidige eigenaar kan zorgen voor een duidelijke prijs zodat verrassingen worden voorkomen.

Het is niet bekend of de leden bereid zijn een hoger lidmaatschap te betalen. Het gesprek aangaan met de leden over de realisatie van tuinpark en hun financiële bijdrage en de bijdragen in arbeid is noodzakelijk. Als de leden hiertoe niet bereid zijn wordt de realisatie van het tuinpark moeilijk.

De bijdrage van de gemeente is nog niet bekend. Door contact te houden met de gemeente blijft de vereniging op de hoogte van de ontwikkelingen binnen de gemeente, wat betreft Vathorst Noord. Voor de realisatie van het tuinpark moet de vereniging contact zoeken met de huidige grondeigenaren en onderzoeken of deze bereid zijn de grond te verpachten of op een andere manier bij te dragen. Ook het gesprek met aangaan met maatschappelijk georiënteerde bedrijven die mogelijk willen bijdragen en met subsidieverstrekkers (zoals de provincie Utrecht) is aan te bevelen. Bij al deze gesprekken moet het maatschappelijk nut en de noodzaak onder de aandacht te brengen evenals het draagvlak vanuit de wijk.

Samenwerking

Het gezamenlijke gesprek over de samenwerking moet nog plaats vinden. Het is een sterke aanbeveling dit gesprek door te laten gaan. De initiatieven kunnen hierdoor op elkaars argumenten reageren. Dit is nodig om helderheid te creëren van beide kanten. Het gesprek zorgt voor een goede afsluiting zodat men 'uit elkaar gaat' met een goede verstandhouding en contact en samenwerking in de toekomst mogelijk blijft.

13. Bibliografie

- (sd). Opgeroepen op januari 9, 2011, van www.gelukkigstewijk.nl: <http://www.gelukkigstewijk.nl/?id=4>
- (sd). Opgeroepen op maart 1, 2011, van www.nationalelandschappen.nl: <http://www.nationalelandschappen.nl/page.php?id=21>
- (sd). Opgeroepen op april 20, 2011, van www.stihl.nl: <http://stihl.nl/nederland/default.htm>
- (sd). Opgeroepen op april 13, 2011, van www.funda.nl: <http://www.funda.nl/koop/nijkerkgld/huis-47056413-nekkeveld-7/>
- (sd). Opgeroepen op april 2011, 19, van www.vsbfonds.nl: <http://www.vsbfonds.nl/>
- (sd). Opgeroepen op april 19, 2011, van www.rotary.nl: <http://www.rotary.nl/amersfoort/>
- (sd). Opgeroepen op april 19, 2011, van www.lions.nl: http://www.lions.nl/Lions_helpen/8044/LCIF.html
- (sd). Opgeroepen op april 19, 2011, van www.oranjefonds.nl: <http://oranjefonds.nl/oranjefonds/106162/>
- (sd). Opgeroepen op mei 2, 2011, van www.de-alliantie.nl: <http://www.de-alliantie.nl/smartsite.shtml?id=3910>
- (sd). Opgeroepen op april 20, 2011, van www.agrarisch.tweedehands.nl: <http://agrarisch.tweedehands.net/search.php?search=1&q=zoekterm&type=1&hr=29&sr=452&searchlijst=1>
- (sd). Opgeroepen op april 11, 2011, van www.permacultuurnederland.org: <http://www.permacultuurnederland.org/>
- (sd). Opgeroepen op 2011, van www.maps.google.nl: http://maps.google.nl/maps?hl=&q=&sourceid=navclient-ff&rlz=1B3GGLL_nINL372NL372&ie=UTF-8
- (sd). Opgeroepen op mei 9, 2011, van www.beheerbbvathorst.nl: <https://sites.google.com/site/beheerbbvathorst/home>
- (sd). Opgeroepen op mei 30, 2011, van www.statline.cbs.nl: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70171ned&D1=a&D2=a&D3=a&D4=13-l&HD=090506-1642&HDR=T,G3&STB=G1,G2>
- (sd). Opgeroepen op mei 12, 2011, van www.nwro.nl: <http://www.nwro.nl>
- (sd). Opgeroepen op maart 15, 2011, van www.walkinginsunshine.nl: www.walkinginsunshine.nl/images/wpd_sloot_2002apr.jpg&imgrefurl=http://www.walkinginsunshine.nl/wis_nwe_holl_waterlinie_XIV_fotos.html&usq=__eL_zQeStllyAF1sGSPm5JDxVnPE=&h=341&w=512&sz=100&hl=nl&start=0&sig2=gW8SS
- (sd). Opgeroepen op mei 21, 2011, van www.juridischloket.nl: <http://www.juridischloket.nl/Pages/default.aspx>
- Historische Atlas van Nederland. (1990). *Grote Historische Atlas van Nederland 1:50.000* (Vol. I West Nederland). Groningen: Wolters-Noordhoff Atlasproducties.
- Arcadis. (2011, mei 26). *Pacht- en koopprijzen landbouwgrond*. Arnhem.
- Berg, v. A., & Ronde, K. (2010). *Gezonder in de Volkstuin*. Wageningen: Alterra Wageningen UR.
- Berkelaar, C. (2011, maart 21). Projectleider afdeling Landschap. (G. van Looijengoed, & T. Vos, Interviewers)
- CBS. (2007). *Dagtochten naar Kenmerken*. Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Gemeente Amersfoort. (2004). *Beleidsvisie Groen Blauwe structuur Amersfoort*. Amersfoort: Gemeente Amersfoort.
- Gemeente Amersfoort. (2006). *Grondwaterplan Amersfoort*. Amersfoort: Gemeente Amersfoort afdeling Beheer Openbare Ruimte.
- Gemeente Amersfoort. (2009). *Vathorst West en Noord; Concept-Eindrapportage visieontwikkeling creatieve sessie; achtergronddocument deel B*. Amersfoort: Gemeente Amersfoort.
- Gemeente Amersfoort. (2009). *Wijkatlas Vathorst en Hooglanderveen; wijk- en buurtanalyse 2000-2008*. Sector Welzijn, Sociale Zekerheid en Onderwijs en Sector Dienstverlening, Informatie en Advies. Amersfoort: Gemeente Amersfoort.

- Goossens, A. (2011, mei 23). sr. Strategisch Adviseur RO bij gemeente Amersfoort. (T. v. Vos, Interviewer)
- Goossens, A. (2011, februari 21). sr. Strategisch Adviseur RO bij Gemeente Amersfoort. (T. Vos, & G. van Looijengoed, Interviewers)
- Grote Provincie Atlas Utrecht. (2001). *Grote Provincie Atlas Utrecht*. Groningen: Wolters-Noordhoff Atlasproducties.
- Grote Topografische Historische Atlas. (1989). *Grote Topografische Historische Atlas Gelderland - Utrecht 1905*. Landsmeer: Uitgeverij Robas Producties.
- H+N+S Landschapsarchitecten. (2008). *Volkstuinen als groene motor*. Utrecht: InnovatieNetwerk.
- Hoentjen, W., & Flohr, F. (2011, maart 10). Algemeen directeur; Beleidsmedewerker AVVN. (G. van Looijengoed, & T. Vos, Interviewers)
- Hoeven, v. d., & Stobbelaar, D. (2006). *De meerwaarde van tuinparken*. Wageningen: Wetenschapswinkel Wageningen UR.
- Hogeschool van Hall Larenstein . (2009). Plantenlijst I&I. *Presentatie Plantenlijst I&I* . Velp.
- Houtsma, E. (2006, januari 16). Mechanische ventilatie ongezond. *Algemeen Dagblad* .
- Kemperink, r., Burchard, e., & Jacobs, I. (2009). *'Bruit van d'Eem' Geschiedenis van Amersfoort* (Vol. deel 1). Utrecht: Matrijs.
- Pagden, J., & Pijnenburg, B. (2011, april 22). (T. Vos, & G. van Looijengoed, Interviewers)
- Provincie Utrecht. (2010). *Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen; Katern Arkemheen-Eemland*. Utrecht: Okra Landschapsarchitekten BV.
- Provincie Utrecht. (2009). *Provinciale ruimtelijke verordening*. Utrecht: Provincie Utrecht.
- Provincie Utrecht; Provincie Gelderland. (2005). *Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost*. Utrecht en Arnhem: Provincie Utrecht en Gelderland.
- Rijksinstituut voor Natuurbeheer. (1979). *Natuurbeheer in Nederland; Levensgemeenschappen*. Wageningen: Pudoc.
- Stichting voor Bodemkartering. (1966). *Bodemkaart van Nederland; blad 32 west Amersfoort*. Wageningen: Stichting voor Bodemkartering.
- Terreinbeheerders; IPO; min. LNV. (2009). *Index Natuur en Landschap*. Terreinbeheerders; IPO; min. LNV.
- Tripple E . (2007). *Uitzicht op groen of groen uit zicht*. Amsterdam: Tripple e.
- van der Werf, S. (1991). *Natuurbeheer in Nederland deel 5: Bosgemeenschappen*. Wageningen: Pudoc.
- Weeda, E., Schaminée, J., & van Duuren, L. (2005). *Atlas van Plantengemeenschappen in Nederland, Bossen, struwelen en ruigten* (Vol. 4). Utrecht: KNNV Uitgeverij.
- Wetenschapswinkel WUR. (2009). *Een nieuwe Koekelt*. Wageningen: Wetenschapswinkel Wageningen UR.

14. Bijlagen

A. Natuurwaarden & landschap

Aanwezige planten in het gebied

Het hele gebied staat onder invloed van lichte kwel. Vanwege het veelal intensieve agrarisch gebruik komt dit slechts lokaal tot uitdrukking in de vegetatie in sloten. In het middengedeelte is een meer kritische plantensoort (waterviolier) gevonden. In de sloten groeit de zwanenbloem.

Aanwezige dieren in het gebied

- Uilen (steenuil, ransuil en kerkuil)
- Boerenzwaluw en huiszwaluw
- Tureluur en grutto
- Vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, franjestaart, watervleermuis en meervleermuis).
- Steenmarter
- Kleine modderkruiper
- Zoetwatermossel

B. Vegetatietype

Op basis van de analyses (huidige beplanting, bodem en historie) is het aannemelijk dat de beplantingen restanten zijn van het Vogelkers-essenbos (van der Werf, 1991) (Weeda, Schaminée, & van Duuren, 2005).

Kenmerken

Kenmerken van dit verbond zijn: de ligging op bekeerdgronden, de aanwezigheid van zijwaarts stromend water en het feit dat deze bosjes bijna allemaal zijn verdwenen omdat de gronden geschikt waren voor landbouw. De verschillende kenmerken per vegetatielaag zijn (van der Werf, 1991):

Boomlaag

Gewone es, zwarte els (hoofdsoorten), zomer eik, zoete kers, gewone esdoorn en zachte berk (kunnen voorkomen in mindere mate).

Struiklaag

Gewone vogelkers (grootste aandeel), verder; aalbes, hazelaar, wilde kardinaalsmuts, Gelderse roos, meidoorn, rode kornoelje, framboos en zwarte bes. De struiklaag vormt het hoofdaandeel van de opgaande beplanting.

Kruidlaag

De kruidlaag bestaat uit een combinatie van drie soorten plantengroepen:

Nitrofiële soorten: geel nagelkruid, reuzenzwenkgras, speenkruid, hondsdrif, grote brandnetel en kleefkruid.

Vochtminnende soorten: ruwe smele, grote wederik, moerasspirea, hennegras, kale jonker, pinksterbloem, rietgras, gele lis, moeraszegge en moerassstreepzaad; op kwelplaatsen: gewone dotterbloem, knikkend nagelkruid en verspreidbladig goudveil.

Soorten van bossen op rijpere voedselrijke bodems: slanke sleutelbloem, groot heksenkruid, klein heksenkruid, bosandoorn, bosanemoon, gevlekte aronskelk, boskortsteel, gele dovenetel, groot springzaad, kruipend zenegroen, donkersporig bosviooltje en muskuskruid.

C. Inventarisatie wensen Vereniging

Doelen volgens Statuten vereniging Tuinpark Laakzijde

Artikel 3.

1. De vereniging heeft ten doel:

- a. het voor het stichten van een tuinpark verkrijgen of huren van grond;
- b. het beheren van een of meer tuinparken;
- c. het bevorderen van natuurlijk en duurzaam tuinieren;
- d. het verbouwen van groenten, fruit, bloemen en kruiden;
- e. het geven van educatie voor leden en niet-leden;
- f. het organiseren van activiteiten die het natuurlijk en duurzaam tuinieren betreffen;
- g. het bieden van mogelijkheden ter ontspanning (bijvoorbeeld bankjes, natuurspeelplekken, wandelpaden);
- h. het verlenen van faciliteiten aan de leden ter ondersteuning van het tuinieren
- i. het behartigen van de belangen van de leden;
- j. het samenwerken tussen leden en met andere partijen/organisaties;
- k. het realiseren van een openbaar karakter van het tuinpark (toegankelijk voor leden en niet leden);
- l. het oprichten en actueel houden van een verenigingswebsite.

Bijeenkomst met bestuur

De terreinkenmerken opgeschreven door de bestuursleden en gekoppeld aan doelstellingen.

Doelstelling	Bewustwording				
	1 Biodiversiteit vergroten	2 Ontspanning	3 Educatie	4 Lokaal voedsel produceren	5 Ontmoeting
Terreinkenmerken	Insecten hotel	Wandelpaden	Beleven & ervaren	Bessen struiken	Parkeerplaats
	Nutteloos land	Stilte plek	Schooltuintjes	Fruitbomen voor plukken	Gebouw voor:
	Authentieke planten	Individuele moestuinen	Gezamenlijke permacultuurtuin	Watervoorziening	Opslag
	Poel	Theetuin/huis	BSO-tuinen	Kruidentuin	Vergaderingen Sanitair keuken BSO/KDV
	Stukje ongerepte natuur	Natuurspeelplaats (met ruigte/klimboom)		Breed pad voor groot verkeer	Winkeltje
	Bloementuin	Zitplekjes		Composthoop	Speelmogelijkheden voor volwassenen
	Bijenstal	Speelweide		Groepsmoestuin	Marktruimte
	Hagen			Gesloten hekwerk	Groepsmoestuin
	Oude landbouw gewassen			Indiase loopeenden	Rolstoelvriendelijke paden
				Varkentjes	
				Kippenttractor	
				Kippen	
				Kas(sen)	
			Productietuin		

Tabel 5 Schematische weergave doelstellingen en terreinkenmerken bestuur

Bijeenkomst met de leden

Vereniging Tuinpark Laakzijde bestond (op moment van de workshop) uit 17 leden waarvan er 12 aanwezig waren tijdens de workshop (inclusief 5 bestuursleden).

Uitwerking enquête gehouden onder de leden van de vereniging. Vragen:

1 Hoeveel tijd wilt u besteden aan de gezamenlijke onderdelen?

2 Hoeveel tijd denkt u te besteden aan uw eigen tuin?

Overzicht tijdsbesteding per lid per week		
1 Collectief park	2,3 uur	Gemiddeld aantal uren per week
2 Individuele tuin	6,1 uur	Gemiddeld aantal uren per week per lid

Tabel 6 Overzicht tijdsbesteding per lid per week

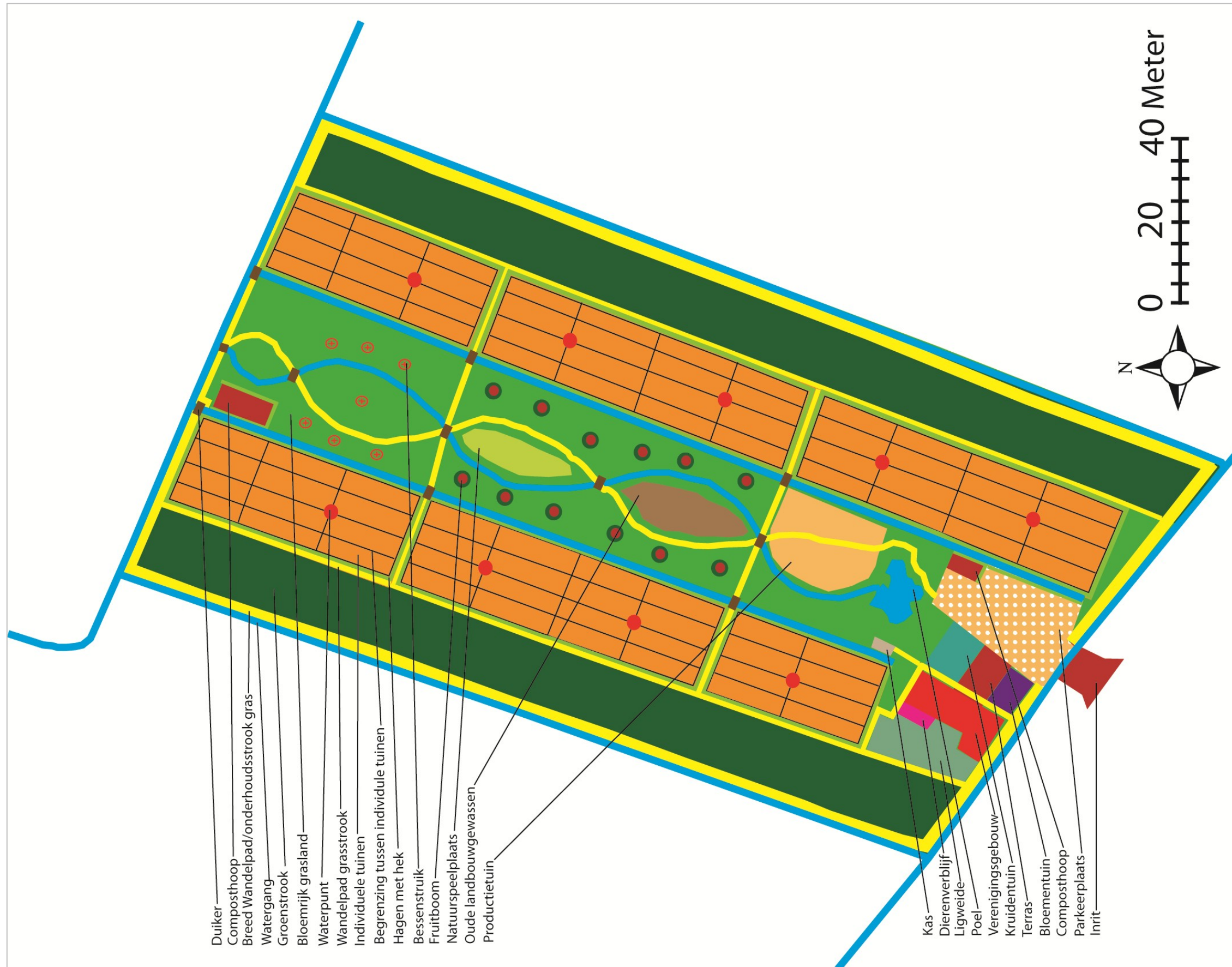
Overzicht van de prioriteiten

De terreinkenmerken zijn door de leden gewaardeerd met een sticker voor eerste of tweede prioriteit. Dit zijn de totalen achter ieder terreinkenmerk.

Overzicht prioritering terreinkenmerken					
Terreinkenmerken	1	2		1	2
Individuele moestuinen	9	0	Stilte plek	1	3
Bloementuin	7	3	Kippen	1	1
Watervoorziening	7	3	Insecten hotel	1	1
Natuurspeelplaats (met ruigtes)	5	3	Bijenstal	0	6
Zitplekjes	5	3	Speelweide	0	4
Gebouw: opslag vergadering keuken	5	1	Wandelpaden	0	4
Schooltuintjes	4	2	Kruidentuin	0	3
Oude landbouw gewassen	4	0	Rolstoelvriendelijke paden	0	3
BSO-tuinen	3	1	Indiase loopeenden	0	2
Gezamenlijke permacultuurtuin	3	1	Kippenttractor	0	2
Rustige individuele moestuinen	3	1	Theetuin/huis	0	2
Authentieke planten	2	4	Bessenstruiken	0	1
Composthoop	2	2	Kas(sen)	0	1
Vogelvriendelijke beplanting	2	2	Parkeerplaats	0	1
Beleven & ervaren	2	1	Speelmog. Voor volwassenen	0	1
Hagen	2	1	Varkentjes	0	1
Stukje ongerepte natuur	2	0	Marktruimte	0	0
Gesloten hekwerk	1	5	Nutteloos land	0	0
Poel	1	4	Productietuin grotere volumes	0	0
Groepmoestuin	1	3	Winkeltje	0	0
Fruitbomen voor plukken	1	3	Breed pad voor groot verkeer	0	0

Tabel 7 Schematische weergave prioritering terreinkenmerken door leden

D. Definitieve ontwerp



Figuur 30 Definitieve ontwerp

E. Koppeling doelstellingen aan elementen

De inrichtingselementen zijn gekoppeld aan één van de vijf doelstellingen zoals die door de vereniging worden nagestreefd. Ieder element is gekoppeld aan een primaire doelstelling. De elementen kunnen ook een secundaire doelstelling hebben. De primaire doelstelling gaat voor op het moment van keuzes.

Elementen	Doelstellingen				
	Biodiversiteit vergroten	Ontspanning	Educatie	Lokaal voedsel produceren	Ontmoeting
Individuele tuinen					
Bessenstruiken					
Fruitbomen					
Oude landbouwrassen					
Prod./Permacultuurtuin					
Dierenverblijven					
Kas					
Natuurspeelplaats					
Ligweide					
Kruidentuin					
Bloementuin					
Verenigingsgebouw					
Poel					
Slingerende watergang					
Duikers					
Wandelpaden					
Bloemrijk grasland					
Singels					
Composthoop					
Waterpunten					
Watergang					
Parkeerplaats					
Terras					
Hagen					
(Ingegraven) hekwerk					
Rolstoelpaden					
Primaire doelstelling					
Secundaire doelstelling					

Tabel 8 Koppeling doelstellingen aan elementen

F. Groeimodel

Vanuit ontwerpprincipe 'ontwikkelen groeimodel' is het definitieve schetsontwerp uitgewerkt in verschillende fases. Dit is gewenst vanuit de vereniging zodat kan worden uitgebreid, naar mate het ledenaantal groeit en er behoefte blijkt te zijn aan specifieke functies. De schetsen van de fases zijn weergegeven met daarbij de kosten per fase.

Eerste fase

In deze fase is ruimte voor 24 tuinen van 100 m². Vooral elementen die noodzakelijk zijn voor het tuinieren worden in deze fase aangelegd evenals de interne infrastructuur. Het verenigingsgebouw staat in het schetsontwerp in de eerste fase omdat een gebouw beeldbepalend is. Bij de aanleg van omringende functies moet rekening worden gehouden met het gebouw. Dit gebouw wordt echter opgenomen in de vierde fase 'vrij in de tijd'. Het verenigingsgebouw kan gebouwd worden zodra daar de financiering voor is gevonden.

In de eerste fase (Figuur 31) wordt gerealiseerd:

- Individuele tuinen
- Hagen met hekwerk
- Waterpunten
- Composthoop
- Watergang
- Groenstrook
- Bloemrijk grasland
- Terras
- Parkeerplaats
- Wandelpaden

Tweede fase

De tweede fase (Figuur 32) kan worden uitgevoerd wanneer de eerste tuinen in gebruik zijn. In deze fase worden 12 tuinen van 100 m² aangelegd. Gestart wordt met het gezamenlijke park en de wandelpaden worden uitgebreid. In deze fase worden aangelegd:

- Duikers
- Slingerende watergang
- Poel

Derde fase

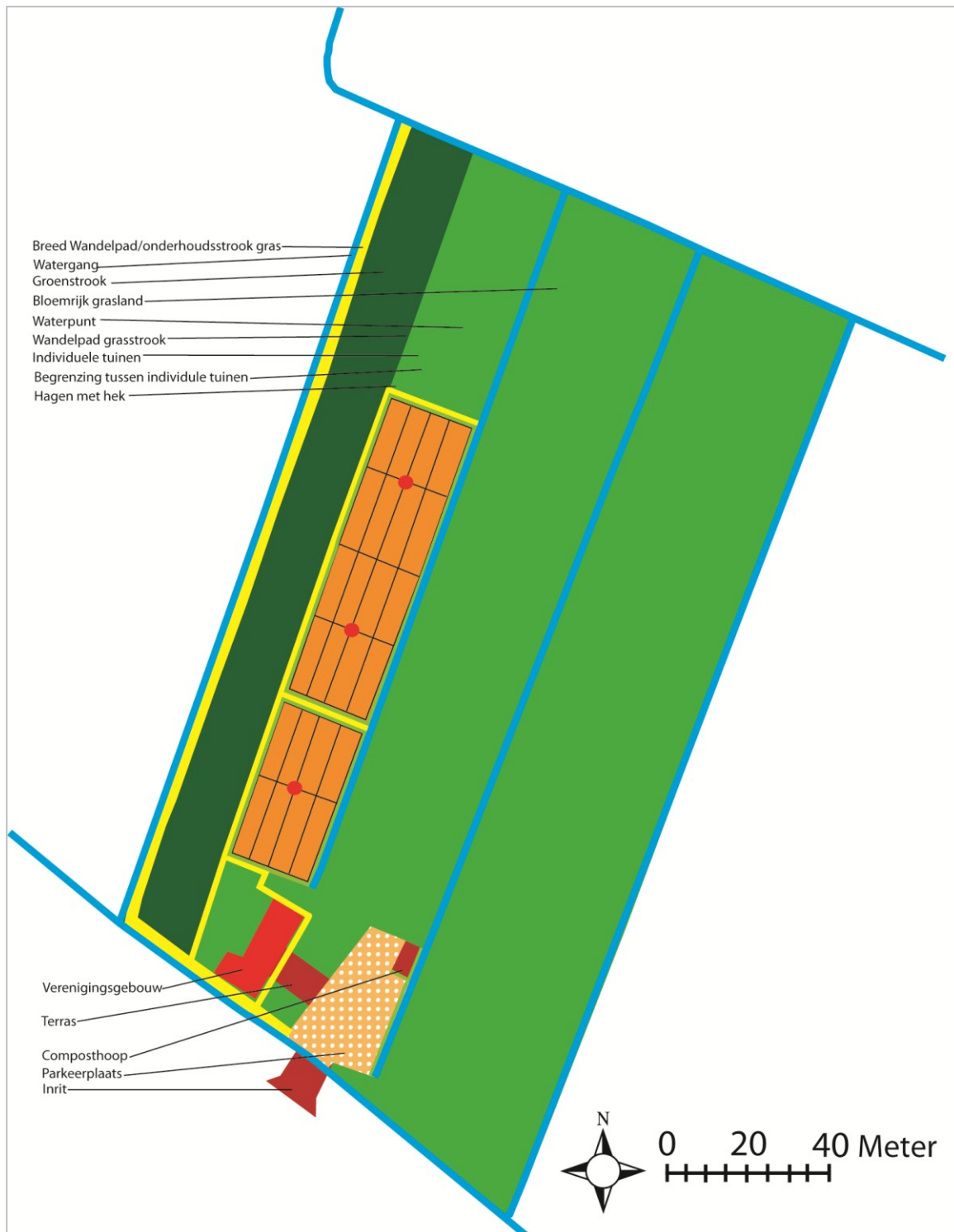
De derde fase (Figuur 33) kan worden gerealiseerd wanneer de eerste tuinen in gebruik zijn. In deze fase worden 44 tuinen van 100 m² aangelegd. Voordat de derde fase wordt gestart is het belangrijk dat de vereniging is overtuigd van potentiële leden die binnen korte tijd het grootste deel van de tuinen huren. Na de aanleg van deze fase is Tuinpark Laakzijde compleet wat betreft de individuele tuinen. In deze fase wordt ook het gezamenlijke park uitgebreid. De tweede groenstrook wordt aangelegd en de paden worden aangesloten waardoor het park volledig is ontsloten.

Vierde fase 'vrij in tijd'

De vierde fase omvat de elementen die kunnen worden aangelegd wanneer daar behoefte aan is. Dat kan dus jaren na het starten van het tuinpark zijn, maar ook al bij het begin, oftewel 'vrij in de tijd' (Figuur 34). Belangrijk is om voor het realiseren van de elementen af te spreken wie verantwoordelijk is voor het beheer. Bij deze fase zijn alleen voor het verenigingsgebouw kosten bepaald, omdat dit gebouw een ontwerpprincipe is. De overige elementen kan de vereniging zelf invullen en aanleggen waardoor de kosten laag blijven. In deze fase worden gerealiseerd:

- Verenigingsgebouw
- Bloementuin
- Kruidentuin
- Ligweide
- Natuurspeelplaats
- Kas
- Dierenverblijven
- Productietuin
- Oude landbouwgewassen tuin
- Fruitbomen
- Bessenstruiken

Fase 1



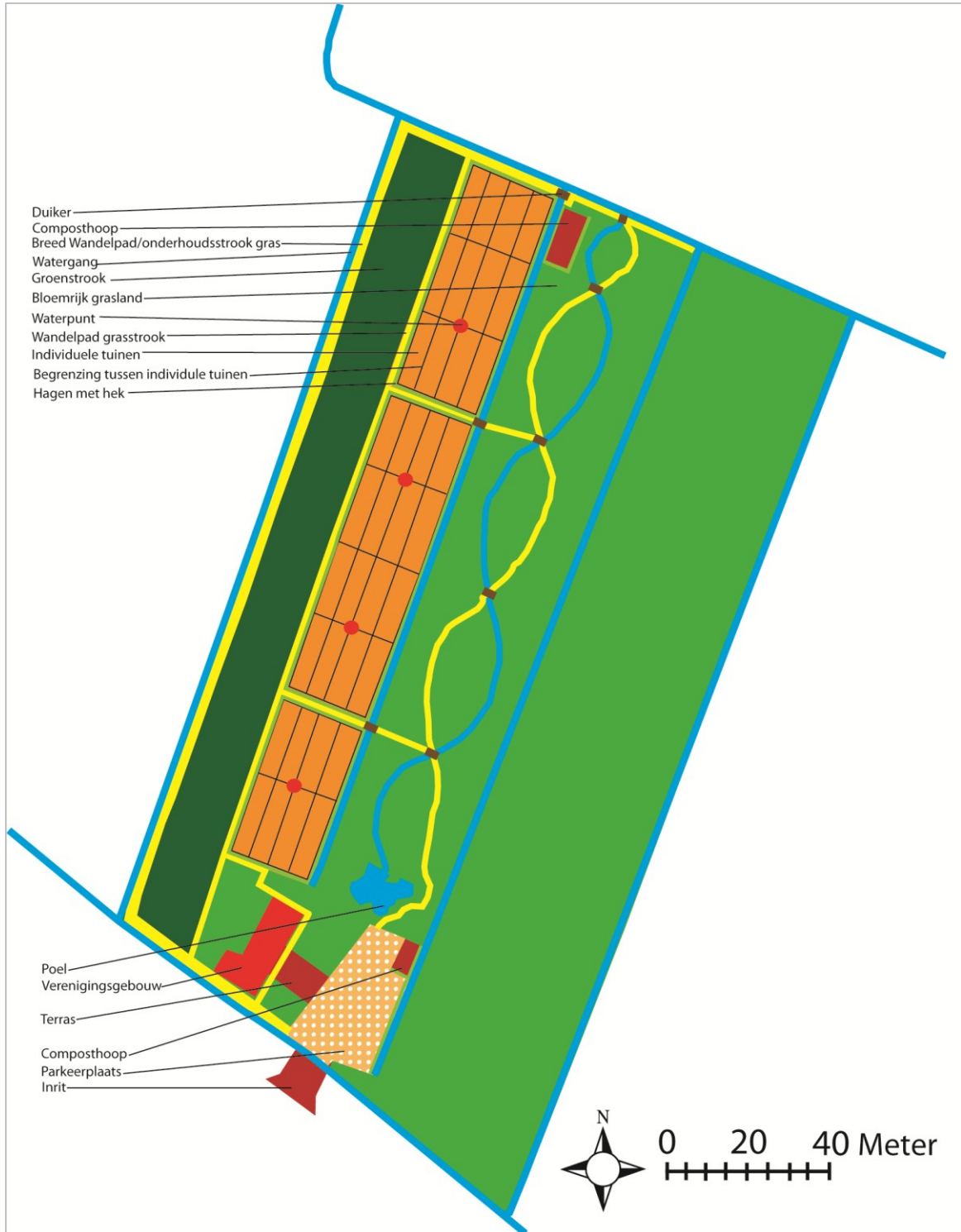
Figuur 31 Fase 1

Kosten fase 1

	Prijs incl BTW	Besparing zelf	Prijs
Bouwrijp maken			
Verharding	€ 4.271	€ -	€ 4.271
Bepanting verwijderen	€ 1.213	€ 456	€ 757
Bouwkundige elementen	€ 103.272	€ -	€ 103.272
Grondwerk			
Dempen sloten	€ 518	€ -	€ 518
Graven poel	€ -	€ -	€ -
Graven sloot	€ 2.445	€ -	€ 2.445
Waterpunten slaan	€ 2.712	€ -	€ 2.712
Bewerken grasland	€ 68	€ -	€ 68
Verwerken grond op tuinen	€ 2.585	€ -	€ 2.585
Verhardingen			
Graspaden	€ -	€ -	€ -
Fietsenstalling/terras	€ 6.373	€ -	€ 6.373
Parkeerplaats	€ 23.228	€ -	€ 23.228
Bouwkundige elementen			
Duikers	€ -	€ -	€ -
Hekwerk	€ 4.439	€ -	€ 4.439
Fietsenstalling	€ 377	€ -	€ 377
Composteerplaats	€ 908	€ -	€ 908
Groenelementen			
Aanleg groenstroken	€ 719	€ 112	€ 607
Hagen	€ 1.230	€ 932	€ 298
Nazorg aanplant	€ 4.671	€ -	€ 4.671
Subtotaal	€ 159.030	€ 1.501	€ 157.529
	incl BTW	besparing zelf	Totaal
Investeringen	€ 7.550	€ -	€ 7.550
Subtotaal Aanleg	€ 159.030	€ 1.501	€ 157.529
Totaal	€ 166.580	€ 1.501	€ 165.079

Tabel 9 Kosten fase 1

Fase 2



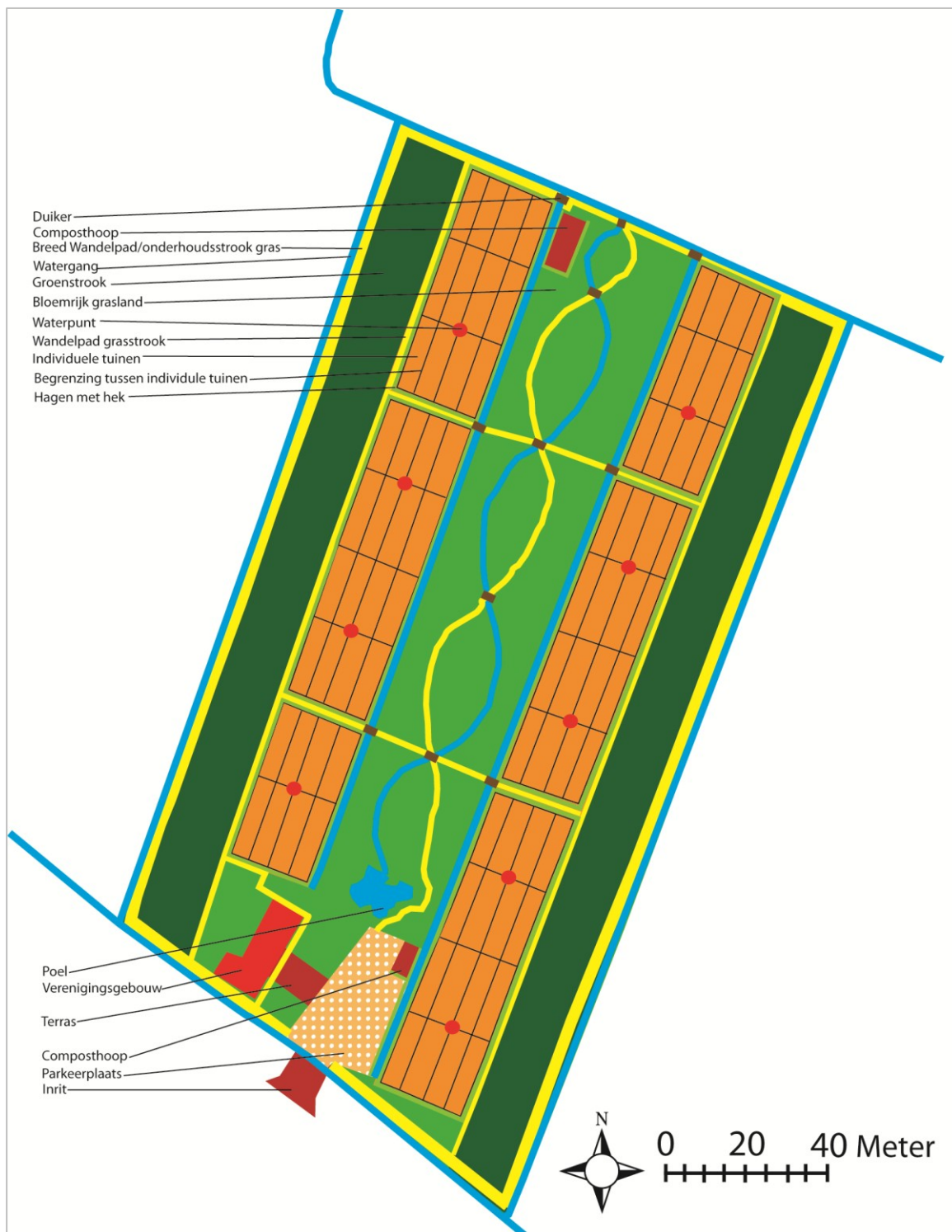
Figuur 32 Fase 2

Kosten fase 2

	Prijs incl BTW	Besparing zelf	Prijs
Bouwrijp maken			
Verharding	€ -	€ -	€ -
Beplanting verwijderen	€ -	€ -	€ -
Bouwkundige elementen	€ -	€ -	€ -
Grondwerk			
Dempen sloten	€ -	€ -	€ -
Graven poel	€ 1.843	€ -	€ 1.843
Graven sloot	€ 1.090	€ -	€ 1.090
Waterpunten slaan	€ 904	€ -	€ 904
Bewerken grasland	€ 31	€ -	€ 31
Verwerken grond op tuinen	€ 1.008	€ -	€ 1.008
Verhardingen			
Graspaden	€ -	€ -	€ -
Fietsenstalling/terras	€ -	€ -	€ -
Parkeerplaats	€ -	€ -	€ -
Bouwkundige elementen			
Duikers	€ 11.577	€ -	€ 11.577
Hekwerk	€ 2.735	€ -	€ 2.735
Fietsenstalling	€ -	€ -	€ -
Composteerplaats	€ 908	€ -	€ 908
Groenelementen			
Aanleg groenstroken	€ -	€ -	€ -
Hagen	€ 613	€ 465	€ 149
Nazorg aanplant	€ 2.002	€ -	€ 2.002
Subtotaal	€ 22.711	€ 465	€ 22.246
Investeringen			
Subtotaal Aanleg	€ 22.711	€ 465	€ 22.246
Totaal	€ 22.711	€ 465	€ 22.246

Tabel 10 Kosten fase 2

Fase 3



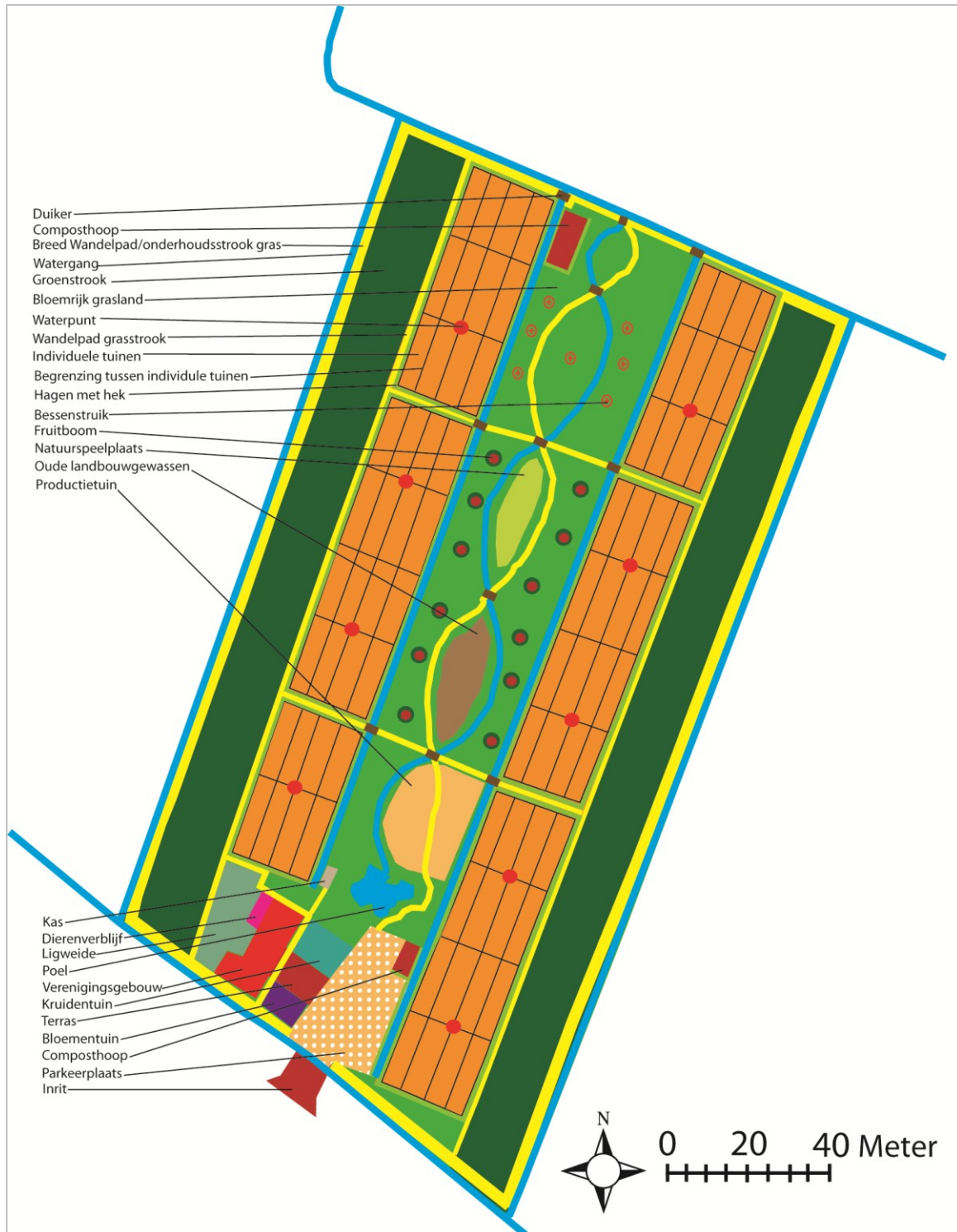
Figuur 33 Fase 3

Kosten fase 3

	Prijs incl BTW	Besparing zelf	Prijs
Bouwrijp maken			
Verharding	€ -	€ -	€ -
Beplanting verwijderen	€ -	€ -	€ -
Bouwkundige elementen	€ -	€ -	€ -
Grondwerk			
Dempen sloten	€ -	€ -	€ -
Graven poel	€ -	€ -	€ -
Graven sloot	€ -	€ -	€ -
Waterpunten slaan	€ 4.520	€ -	€ 4.520
Bewerken grasland	€ 111	€ -	€ 111
Verwerken grond op tuinen	€ -	€ -	€ -
Verhardingen			
Graspaden	€ -	€ -	€ -
Fietsenstalling/terras	€ -	€ -	€ -
Parkeerplaats	€ -	€ -	€ -
Bouwkundige elementen			
Duikers	€ 4.341	€ -	€ 4.341
Hekwerk	€ 9.261	€ -	€ 9.261
Fietsenstalling	€ -	€ -	€ -
Composteerplaats	€ -	€ -	€ -
Groenelementen			
Aanleg groenstroken	€ 719	€ 112	€ 607
Hagen	€ 2.132	€ 1.615	€ 517
Nazorg aanplant	€ 3.100	€ -	€ 3.100
Subtotaal	€ 24.183	€ 1.727	€ 22.456
Investeringen			
	€ -	€ -	€ -
Subtotaal Aanleg	€ 24.183	€ 1.727	€ 22.456
Totaal	€ 24.183	€ 1.727	€ 22.456

Tabel 11 Kosten fase 3

Fase 4 'vrij in de tijd'



Figuur 34 Fase 4 'vrij in de tijd'

Kosten fase 4

	Prijs incl BTW	Besparing zelf	Prijs
Bouwrijp maken			
Verharding	€ -	€ -	€ -
Bepanting verwijderen	€ -	€ -	€ -
Bouwkundige elementen	€ -	€ -	€ -
Grondwerk			
Dempen sloten	€ -	€ -	€ -
Graven poel	€ -	€ -	€ -
Graven sloot	€ -	€ -	€ -
Waterpunten slaan	€ -	€ -	€ -
Bewerken grasland	€ -	€ -	€ -
Verwerken grond op tuinen	€ -	€ -	€ -
Verhardingen			
Graspaden	€ -	€ -	€ -
Fietsenstalling/terras	€ -	€ -	€ -
Parkeerplaats	€ -	€ -	€ -
Bouwkundige elementen			
Duikers	€ -	€ -	€ -
Hekwerk	€ -	€ -	€ -
Fietsenstalling	€ -	€ -	€ -
Composteerplaats	€ -	€ -	€ -
Groenelementen			
Aanleg groenstroken	€ -	€ -	€ -
Hagen	€ -	€ -	€ -
Nazorg aanplant	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	€ -	€ -	€ -
Investeringen			
	Prijs incl BTW	Besparing zelf	Prijs
Investeringen	€ -	€ -	€ -
Bouwen verenigingsgebouw	€ 58.950	€ -	€ 58.950
Subtotaal Aanleg	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 58.950	€ -	€ 58.950

Tabel 12 Kosten fase 4

G.Beheer

Hagen

Frequentie:	1 keer per jaar	
Maatregel:	Snoeien van de heg in breedte en hoogte. Takken versnipperen composthoop.	
Materiaal:	Heggenschaar, versnipperaar	
Indeling:	Alle hagen zo kort mogelijk na elkaar.	


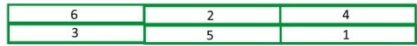
Parkeerplaats

Frequentie:	2 keer per jaar	
Maatregel:	Maaien van het gras dat tussen het grasbeton groeit. Maaisel composthoop.	
Materiaal:	Trekker met maaier	
Indeling:	Hele parkeerplaats in 1 keer maaien, maaien in juni en september.	

Watergang

Frequentie:	Beide 1 keer per jaar.	
Maatregel:	Schonen en slib afvoeren, maaien slootkanten	
Materiaal:	Trekker met maaikorf, trekker met zijmaaier.	
Indeling:	Maaien in mei, schonen in het najaar, zo mogelijk (waterschapsregels) minder i.v.m. flora en fauna.	

Strook met beplanting

Frequentie:	1 keer per 1 deel afzetten, in 6 jaar (zie indeling) rond geweest.	
Maatregel:	Afzetten volgens indeling Takken op rillen verwerken	
Materiaal:	Motorzaag	
Indeling:	Per jaar (vanaf jaar 6 na aanleg) 2 delen afzetten. Boomvormer incidenteel sparen.	

Bloemrijk grasland

Frequentie:	1 keer per jaar	
Maatregel:	Maaien en afvoeren als verschralingbeheer.	
Materiaal:	Trekker met maaier	
Indeling:	Maaien in de nazomer.	

Wandelpaden

Frequentie:	4 keer per jaar	
Maatregel:	Maaien, korter dan de omringende beplanting, circa 2 m breed.	
Materiaal:	Trekker met maaier	
Indeling:	Maaien in april, mei, juni en augustus.	

Duikers

Frequentie:	1 keer per jaar	
Maatregel:	Afval uit de buis verwijderen en eventueel aanvullen van het grondlichaam.	
Materiaal:	Giek en eventueel trekker, zand en spade	
Indeling:	-	

Poel

Frequentie:	1 keer per 10 jaar	
Maatregel:	Opschonen/baggeren	
Materiaal:	Trekker met maaikorf	
Indeling:	Hele poel in 1 keer opschonen.	

Waterpunten

De waterpunten worden jaarlijks gecontroleerd en zo nodig hersteld. Dit onderhoud voldoet waarschijnlijk met een nieuwe verflaag.

Composthoop

De gezamenlijke composthoop hebben geen onderhoud nodig. Het werk dat verbonden is aan een composthoop bestaat uit het omwerken van de compost en het verplaatsen van de verder verteerde compost naar een volgende bak.

Voor de volgende elementen is geen beheer te bepalen (geen ontwerp bekend):

- Natuurspeelplaats
- Kas en dierenverblijven
- Verenigingsgebouw
- Ligweide
- Fruitbomen
- Bessenstruiken
- Productietuin en oude landbouwgewassen tuin: onderhoud door leden
- Het terras is niet opgenomen als extra onderhoudspost. Regelmatig vegen is voldoende.

H. Specificatie aanlegkosten

Kosten voor aanleg

De kosten voor de voorbereiding zijn weergegeven in Tabel 13. In de tabel zijn de kosten weergegeven per stelpost, inclusief 19% BTW.

	Prijs incl BTW	Besparing zelf	Prijs
Bouwrijp maken			
Verharding verwijderen	€ 4.271	€ -	€ 4.271
Beplanting verwijderen	€ 1.213	€ 456	€ 757
Bouwkundige elementen slopen	€ 103.272	€ -	€ 103.272
Grondwerk			
Dempen sloten	€ 518	€ -	€ 518
Graven pool	€ 1.843	€ -	€ 1.843
Graven sloot	€ 3.535	€ -	€ 3.535
Waterpunten slaan	€ 8.135	€ -	€ 8.135
Bewerken grasland	€ 225	€ -	€ 225
Verwerken grond op tuinen	€ 3.854	€ -	€ 3.854
Verhardingen			
Graspaden	€ -	€ -	€ -
Fietsenstalling/terras	€ 6.373	€ -	€ 6.373
Parkeerplaats	€ 23.228	€ -	€ 23.228
Bouwkundige elementen			
Duikers	€ 20.259	€ -	€ 20.259
Hekwerk	€ 14.575	€ -	€ 14.575
Hekjes	€ 3.137	€ -	€ 3.137
Fietsenstalling	€ 377	€ -	€ 377
Composteerplaats (2st)	€ 1.816	€ -	€ 1.816
Groenelementen			
Aanleg groenstroken	€ 1.438	€ 224	€ 1.214
Hagen	€ 4.039	€ 3.061	€ 979
Afwerking en nazorg	€ 6.656	€ -	€ 6.656
Subtotaal Aanleg	€ 208.765	€ 3.741	€ 205.023
	incl BTW	Besparing zelf	Totaal
Subtotaal Aanleg	€ 208.765	€ 3.741	€ 205.023
Bouwen verenigingsgebouw	€ 58.950	€ -	€ 58.950
Investerings in materieel	€ 7.550	€ -	€ 7.550
Totaal	€ 275.265	€ 3.741	€ 271.523

Tabel 13 Overzicht aanleg kosten

Tabel 14 geeft de kosten voor de opties weer. De bedragen zijn richtprijzen voor het jaar 2011, worden de elementen later uitgevoerd kunnen de prijzen hoger uitvallen met een inflatie van 2% per jaar.

Aanleg opties overzicht				
Berekende kosten	Prijs	Per	Prijs	Optionele kosten
Graspaden	€ -	m	€ 32	Verharde paden
Niet ingegraven hekwerk	€ 12	m	€ 23	Ingegraven hekwerk

Tabel 14 Overzicht inrichtingsopties met kosten

Specificatie investeringen in materieel

Aankoop machines:	Specificaties	Prijs	Bron
Kleine trekker incl. voorlader		€ 4.000	(www.agrarisch.tweedehands.nl)
Maaier	breedte icm paden	€ 900	(www.agrarisch.tweedehands.nl)
Platte wagen/mestwagen		€ 500	(www.agrarisch.tweedehands.nl)
Bosmaaier FS 310		€ 800	(www.stihl.nl)
Motorzaag MS 270		€ 700	(www.stihl.nl)
Heggenschaar HS 56 C-E,		€ 550	(www.stihl.nl)
Schoffel		€ 20	Schatting
Greep		€ 20	Schatting
Bats		€ 20	Schatting
Steekschop		€ 20	Schatting
Hark		€ 20	Schatting
Totaal	Aanschaf eenmalig	€ 7.550	

Tabel 15 Overzicht kosten en specificaties machines

Grondbalans

Bij de aanleg van het tuinpark wordt grond verzet. Deze grond is deels nodig om de bestaande watergangen te dempen. De overige grond kan gebruikt worden voor het aanbrengen van reliëf op de natuurspeelplaats. Restanten kunnen verwerkt worden in de groenstrook. De grondbalans is weergegeven in Tabel 16.

Grondbalans			
Vrijkomend (m3)		Benodigd (m3)	
Graven poel	150	207	Dempen sloten
Graven sloot	900		
Totaal	1050	207	Totaal
Restsaldo		843	Restsaldo

Tabel 16 Grondbalans

I. Erfpacht, huur en bruikleen

Erfpacht

Wettelijk gezien valt een volkstuin in een aparte bestemmingsplan categorie. Namelijk de categorie Recreatie (R) of meer specifiek: Recreatie Volkstuin (RV) (Hoentjen & Flohr, 2011). Door deze wettelijke bescherming is het niet mogelijk pacht toe te passen omdat een tuinpark een recreatie bestemming heeft en geen bedrijfsmatige uitoefening is van landbouw, wat verplicht is voor reguliere pacht.

Erfpacht is wel mogelijk. Dit is een langdurige (49 of 99 jaar) zakelijke overeenkomst die niet kan worden opgezegd voordat de looptijd voorbij is, ook niet in geval van overlijden of opzegging van één van beide partijen. De erfpacht kan wel worden afgekocht voor de resterende looptijd maar dit is voor de betreffende partij in de meeste gevallen heel kostbaar. Bij erfpacht betaalt de pachter jaarlijks de kosten die de verpachter heeft aan de grond (onder andere de rentekosten) waardoor de verpachter profiteert van de waardeinstijging en continu inkomen heeft terwijl de grond in eigendom blijft. De jaarlijkse pacht prijs wordt de erfpachtcanon genoemd. De pachter heeft door de langdurige overeenkomst zekerheid van een langdurig gebruik van de grond. Erfpacht is alleen waarschijnlijk als de gemeente de grond in eigendom heeft. Een bedrijf of organisatie heeft meer belang bij een huurconstructie waarbij een kortere overeenkomst gebruikelijk is waardoor de grond makkelijker vrij komt wanneer dat gunstig is voor de eigenaar.

Als grond en/of gebouw van een partij gepacht wordt moet gerekend worden op een erfpachtcanon van 3 tot 5% van de waarde van de grond. De grond is circa € 60.000 per hectare waard (Arcadis, 2011). Uitgaande van een canon van 4% is dit € 16.224 per jaar.

Huur

Het huren van grond (met of zonder gebouw) is voor de vereniging minder zeker als erfpacht. Een huurovereenkomst wordt meestal voor een korte periode afgesloten. Voor de verhuurder kan deze constructie wel aantrekkelijk zijn. De overeenkomst is minder lang durend en er kan bij een eventuele functieverandering in de omgeving eerder gebruik worden gemaakt van de grond, door de overeenkomst niet te verlengen. De kosten per jaar zijn € 26.000 (Arcadis, 2011).

Bruikleen

In tegenstelling tot een volkstuinvereniging, heeft Tuinpark Laakzijde een bredere maatschappelijke functie. Op basis van deze openbare functie voor alle Vathorsters is het mogelijk dat de grondeigenaar besluit de benodigde grond in beheer te geven van de vereniging, zonder hier kosten voor te berekenen.

J. Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling

Gemeente Amersfoort of Stichting de Alliantie kunnen de kosten voor het aanleggen van het tuinpark, het slopen van de huidige opstallen terug verdienen door het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling. Bij plannen voor een nieuwe woning moeten gebouwen met een oppervlakte van minimaal 1000 m² worden afgebroken (Provincie Utrecht, 2009). Nieuwbouw mag niet groter zijn dan 600 m³. De volgende kengetallen zijn van belang voor het toepassen van de regeling:

- In totaal is er 1028 m² aan opstallen te slopen op de locatie (Tabel 17).
- De regeling staat toe dat voor iedere 1000 m² bebouwing die wordt gesloopt nieuwbouw mag plaatsvinden met een inhoud van 600 m³.
- Het verenigingsgebouw heeft ongeveer 65 m² oppervlakte (Tabel 18) en circa 130 m³ van de nieuw te bouwen m³'s innemen.
- De resterend 470 m³ (een gemiddeld Utrechts huis) kunnen worden benut om elders in het gebied een woning te bouwen die verkocht kan worden (www.statline.cbs.nl).

Oppervlakte sloop		
Oppervlakte gebouw 1	160	m ²
Oppervlakte gebouw 2	160	m ²
Oppervlakte schuur 1	189	m ²
Oppervlakte schuur 2	273	m ²
Oppervlakte schuur 3	176	m ²
Overig schuren	70	m ²
Totaal	1028	m²

Tabel 17 Oppervlakte te slopen opstallen

De maten voor het verenigingsgebouw zijn weergegeven in Tabel 18. Uitgangspunten bij deze geschatte maatvoering en de geschatte kosten zijn:

- Eenvoudig gebouw.
- Ontwerp dat past in het landschap (nader in te vullen).
- De kosten zijn inclusief een basis inrichting met eenvoudig meubilair (voor de specificaties: zie de cd-rom in bijlage M)

Maten verenigingsgebouw		
Sanitair/hal/meterkast e.d.	10	m ²
Keuken/vergader ruimte	40	m ²
Opslag gereedschap	15	m ²
Totaal	65	m²

Tabel 18 Maten verenigingsgebouw (schatting)

K.Subsidies

Subsidiebedragen per element voor de vereniging totaal per jaar.

Index natuur en landschap onderdeel Landschap		€ per jaar	Element
L01.01.01a	Poel en klein historisch water < 175 m2	€ 65	Poel
L01.02.01	Houtsingel en houtwal	€ 792	Groenstrook
L01.05.01a	Knip- en scheerheg jaarlijkse cyclus	€ 2.739	Hagen
L01.09.01	Hoogstamboomgaard	€ 809	Fruitbomen
Index natuur en landschap onderdeel natuurbeheer			
N12.02	Kruiden- en faunarijk grasland	€ 126	Bloemrijk grasland
<i>Te gebruiken als op stap naar hoger pakket:</i>			
A02.01.02	Botanisch hooiland	€ 583	Bloemrijk grasland

Tabel 19 Overzicht beheerpakketten subsidieregeling provincie Utrecht

Overzicht kosten en baten van de subsidies totaal. In de tabel is te zien dat als het beheer zelf uitgevoerd wordt met subsidie bijdrage, jaarlijks een kleine € 2.000 over blijft. Als het beheer wordt uitbesteed moet jaarlijks € 700 worden geïnvesteerd.

Overzicht onderhoudskosten		
	Zelf	Uitbesteden
Kosten per jaar	€ 2.584	€ 5.241
Subsidie per jaar	€ 4.532	€ 4.532
+/-per jaar	€ 1.948	€ -709

Tabel 20 Overzicht subsidiebedragen

L. Overzicht kansen & risico's samenwerking

	Kansen	Risico's
Ruimteijk	Realiseren van een groter groen recreatief gebied	Gemeenschappelijk deel is gemeenschappelijke 10 ha en niet dit deel is van TPL: 1 ontwerp anders rotzooi
	1 integrale visie/ uitstraling	Afmeting klopt niet met capaciteit
	Samen 1 infrastructuur	Verrommeling van de losse tuinen -> weinig sturing
	Multifunctioneel gebruik ruimte en grond (functies 1x opslag schuur etc)	Veel mensen moeten toegang hebben tot bv schuur -> misschien niet zelfde wensen
	Overlappende functies	Ruimte voor Ruimte regeling
	Door realisatie wordt poort vanuit de wijk naar Nationaal landschap gecreeerd	
	Samen meer kamers beheren zeker als toekomstbeeld	
	Richting wijk meer directe aandacht (eigen tuin)	
Organisatorisch	Beheerder/toezicht is geregeld	Consensus over veel organisatorisch werk nodig
	Samen activiteiten organiseren, meer capaciteit in personen	Samenwerking kost veel tijd en overleg
	Zorgcliënten EE beheren TPL	Communicatie van idee EE naar wijk, raad en leden
	Continuïteit beheer openbare ruimte	Complexiteit
	Er is een goede verstandhouding aanwezig	Concurrerende functies
	Goede burens die vanuit eigen kracht werken	Autonomie kwijt/grote afhankelijkheid
	Er kan een grote groep mensen op bezoek komen	Te hoge verwachtingen vanuit EE voor betrokkenheid/inzet vanuit de wijk
	Draagvlak is groter bij samenwerking	Niet opgaan in EE, geen achtertuin beheren voor de bewoners ervan
	Gedeelde verantwoordelijkheid voor gemeenschappelijk deel	Juridische constructie nodig want TPL leden hebben stemrecht
		Openbaar en privé toegankelijk
Financieel	Huren van minder grond	Samenwerking kost meer dan het opleverd -> organisatie van vrijwilligers kost tijd
	Beheerkosten delen/gezamenlijke inkoop	Samenwerking heeft invloed op grondprijs, woningprijs, subsidieaanvragen
	Geen gebouw bouwen (goedkopere locatie) maar huren	Minder grond= meer afhankelijk
	Samen goedkoper voor gemeente (het groenbeheer)	Huren= meer afhankelijk van EE
	TPL betaald pacht -> grond kost EE niets en kan eventueel inkomsten zijn afh wat TPL kan opbrengen. In ieder geval geen kosten maar is onderhandeling. Verwacht lagere pachtprijs door stichtings grondbeheer met meerde partijen.	
	Tuinders stromen door naar horeca (basis voorzieningen gratis voor tuinders)	
	TPL levert mankracht voor gezamenlijk deel en kent bewoners (reclame). Gratis mankracht is ook kostenbesparend	
Haalbaarheid/ realisatie	Versterkende maatschappelijke functie	Communicatieprobleem idee, visie en missie van EcoErf kan negatief werken naar raad en wijk
	Misschien ook kerkgangers betrekken als draagvlak door stiltetuin opnemen	TPL kan alleen de groenwens vanuit wijk en gemeente vervullen waardoor EE overbodig is
	Misschien mogelijkheden met scouting?	EcoErf is alles of niets concept dat niet organisch kan groeien zoals TPL
	Werken volgens het "samen waar het kan"-principe	EcoErf heeft langere ontwikkel en realisatie tijd nodig: vertraging voor TPL
	Samenwerking levert EE draagvlak op (tuinders + directe link naar de wijk)	TPL moet idee omarmen en commitment aangaan met EE dat lijkt nu nog niet echt zo te zijn, het moet niet voelen alsof TPL opgaat in EE.
	Dit draagvlak betekend misschien ook meewerkings capaciteit	Goede verstandhouding maar TPL moet wel zakelijker worden en procesmatiger werken.
	Door draagvlak worden wensen van de wijk gerealiseerd	Als functies niet goed worden verdeeld/georganiseerd kan interne concurrentie optreden
	gezamenlijke inschatting kans/risico	
	kans risico gezien door TPL (Tuinpark Laakzijde)	
	kans risico gezien door EE (EcoErf)	

Figuur 31 kansen & risico's samenwerking

M. CD-Rom



koninklijke
nederlandsche
heidemaatschappij

impuls
aan de
leefomgeving

bezoekadres
Beaulieustraat 22
Arnhem
T 026 44 55 146

postadres
Postbus 33
6800 LE Arnhem

www.knhm.nl
info@knhm.nl

