

Programma van eisen herontwikkeling Wilhelminahoeve in 't Weegje

Gezocht: enthousiaste en creatieve ondernemer(s) voor 't Weegje

Groenalliantie wil zich met haar natuur- en recreatiegebied 't Weegje profileren als lokale en regionale aanbieder van natuurbeleving en recreatie. De thema's waarmee het gebied zich wil onderscheiden zijn extensieve recreatie, rust, natuurbeleving en gezondheid. Het recreatiegebied is veelzijdig en kan nóg aantrekkelijker worden voor een divers publiek. Daarom zoekt Groenalliantie één of meer creatieve recreatieondernemers voor de Wilhelminahoeve in 't Weegje. Die plek vraagt om een onderscheidende en een meerzijdig recreatief concept: een mix van recreatie, natuur en een programma voor alle seizoenen. Wij denken daarbij aan vergader- of workshopruimtes, een kleinschalige theetuin of ruimtes voor gezondheid en welzijn. Bent u de vernieuwer die hier kansen ziet?

't Weegje

Het natuur- en recreatiegebied 't Weegje, ruimtelijk verbonden met de Oostpolder, is een verborgen groene parel tussen bundels infrastructuur en bebouwing. Het biedt bijzondere recreatieve kwaliteiten; een prachtig groen decor, belangrijke natuurwaarden en goede recreatieve kwaliteiten, ook voor kinderen. Een wandeltocht langs de mooiste delen van 't Weegje, de Oostpolder en de tussenliggende spoorzone is jaarrond de moeite waard. Het zijn vooral bezoekers die gezellig samen recreëren in rustige, mooie groene omgeving. Voor de natuurliefhebber – met name vogelaars – is het gebied een waar walhalla.

Wilhelminahoeve

De voormalige werklocatie van de boswachters aan de Wilhelminakade 84a in Waddinxveen, ook wel Wilhelminahoeve genoemd, is een pand uit omstreeks 1940. Het is in eigendom van Groenalliantie en kent een geschat oppervlakte van 72 m².

In het pand zijn een aantal werkplekken, er is een werkruimte en er zijn sanitaire voorzieningen en een keukentje. Bovenop de vliering is er opslagruimte. Op het terrein staan twee containers met een overkapping voor opslag van materieel.

Het pand werd tot de nazomer van 2025 gebruikt als onderhoudskantoor voor de boswachters van Staatsbosbeheer. Vanuit deze locatie werden de werkzaamheden in het Plassengebied uitgevoerd. Het pand was echter te gedateerd en de werkvoorzieningen waren niet meer van deze tijd.

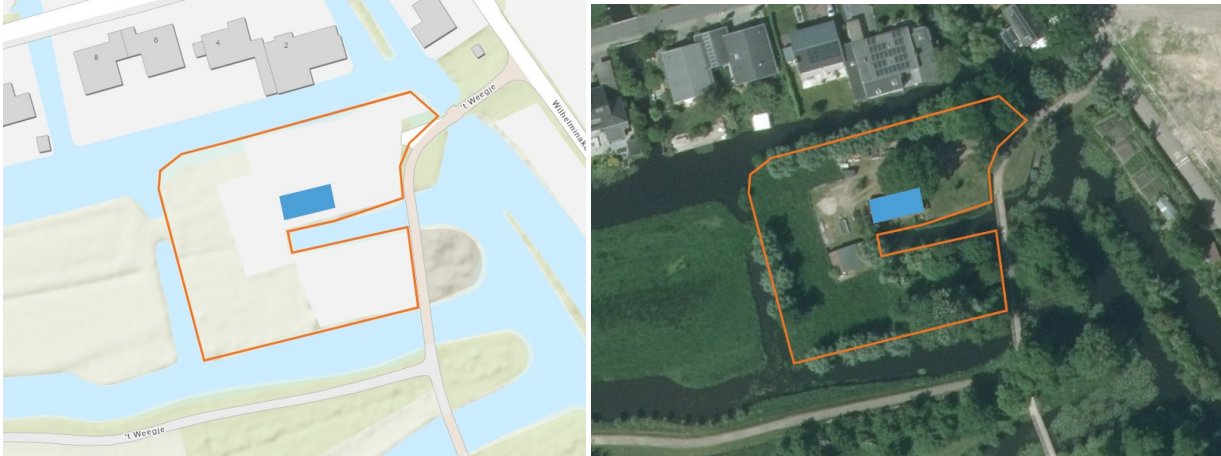
De Wilhelminahoeve is een aantrekkelijke uitvalsbasis voor een bezoek aan 't Weegje. Aan de zuidzijde van het gebied ligt aan de plas de parkeerplaats en de horecagelegenheid Het Praathuis. Hier bevinden zich openbare toiletten en kunnen bezoekers met de auto het gebied bezoeken. Aan de noordoostzijde van het gebied liggen meerdere entrees te voet en per fiets waaronder die nabij de Wilhelminahoeve. Vanuit de Wilhelminahoeve ben je binnen een paar minuten bij het vogelkijkscherp met uitzicht op de plas.



Programma van eisen herontwikkeling Wilhelminahoeve in 't Weegje

Over de locatie

Het uit te geven perceel is gelegen aan de rand van het natuur- en recreatiegebied 't Weegje in Waddinxveen en gelegen aan een fiets- en voetpad dat als entree dient voor het gebied. De oppervlakte van het perceel is ongeveer 3.000 m².



Beoogd perceel in oranje en de Wilhelminahoeve in blauw.

Deze locatie vraagt om een onderscheidend en recreatief concept als drager van de plek. Het is belangrijk een goede balans te vinden in het creëren van een aantrekkelijke verblijfsplek, met behoud en versterking van de rust en prachtige natuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met gebruik van Groenalliantie.

Het is gewenst dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan o.a. behoud, versterking en verbetering van deze locatie en 't Weegje. Hier liggen kansen voor deze bijzondere plek:

Wij denken daarbij aan vergader- of workshopruimtes, een kleinschalige theetuin of ruimtes voor gezondheid en welzijn. Dit zijn mogelijkheden die een toevoeging zijn voor het gebied, maar tegelijkertijd weinig extra recreatiedruk veroorzaken op het gebied.

Over Groenalliantie

Groenalliantie is een samenwerkingsverband van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen, Krimpen aan den IJssel en Krimpenerwaard. Het behartigt de belangen van openluchtrecreatie en natuurbescherming van diverse natuur- en recreatiegebieden in haar werkingsgebied in Krimpenerwaard en Reeuwijk en omgeving. Het recreatieschap is als eigenaar van het gebied verantwoordelijk voor het beheer. Staatsbosbeheer zorgt voor uitvoering van dat beheer: onderhoud, vastgoed- en contractbeheer, vergunningverlening, toezicht en handhaving, communicatie en juridische zaken.

www.groenalliantiemiddenholland.nl

Programma van eisen herontwikkeling Wilhelminahoeve in 't Weegje

Kaders voor herontwikkeling

Wat	Toelichting
Recreatief motief	Matig intensieve recreatie: buiten bewegen, genieten van natuur- en landschap, rust- en ontmoetingsplek
Positionering	• Wilhelminakade 84 a te Waddinxveen • Perceel bekend als gelegen op het kadastrale perceel WDV01F 2311 • Gebied grenzend aan de Loet
Eigendom	• De grond en de Wilhelminahoeve zijn eigendom van Groenalliantie; • Geen onderdeel van de uitgifte maakt het aangrenzende perceel aan de zuidwest zijde. Deze grond wordt agrarisch verpacht.
Planologie	• Onderdeel van bestemmingsplan Landelijk Veen • Enkelbestemming 'recreatie', met eisen aan bouwvlak • Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving • Omgevingsvisie Waddinxveen (toegangspoort Groene Hart, verbinding Zuidelijke polders) • Perspectief Waddinxveen 2050
Thema	rust, water, recreatie, natuur, kunst, maatschappelijke functies, gezondheid
Ruimtelijk kader	• Omvang perceel: circa 3.000 m² groot • Bebouwing met gesloten karakter naar tuinen aan de Broekhuizen • Aandacht voor geluidsoverlast van personeel, bevoorrading en buitenruimtes om privacy van buurtbewoners te behouden • Openbaar toegankelijk • Plek voor wandelaars en fietsers • Bouwwerk rustig, hoogwaardige kwaliteit, passend in het bestaande landschap en respect voor natuur
Verkeer	• Plan van aanpak bevat een hoofdstuk met aandacht voor het beperken van extra verkeersbewegingen (verkeersintensiteit, parkeren en doorstroming op smalle Wilhelminakade) • Bouwverkeer en/of zwaar verkeer zorgt voor trillingen en daarmee schade aan de woningen, zwaar transport met max. snelheid van 5km/uur • Inrijdverbod Wilhelminakade voor voertuigen breder dan 1.80 • Inrijdverbod Wilhelminakade voor voertuigen met een aslast hoger dan 1 ton
Duurzaamheid	• Aandacht voor ecologie en duurzaamheid (energie, klimaat, water) • Rekening houden met quickscan flora en fauna (bijlage 5) ◦ Voor de gemeente Waddinxveen is een soortmanagementplan vastgesteld met bijbehorende ecologische werkprotocollen. • Rekening houdend met inzichten uit historisch bodemonderzoek (bijlage 4) • Aandacht voor participatie en gezondheid (gezonde leefomgeving)
Functioneel kader	• De locatie vervult een functie voor de buurt, zie ook bijlage 7 • Dagrecreatie (openingstijden in ruimste zin tussen 8-18 uur) • Maatschappelijke functies behoort tot de mogelijkheden (zoals arbeidsparticipatie, zorg, faciliteiten/activiteiten voor kinderen) • Kleinschalig • Onderscheidend in programma en (eigentijdse) uitstraling • Relatie met het natuur- en recreatiegebied 't Weegje • Ontwikkelingen die bijdragen aan het lokale en huidige landschappelijke karakter • Lokale en regionale uitstraling
Financieel kader	• Gronden: uitgifte in erfpacht tegen marktconforme canon variërend van: ◦ €3,57 tot €35,00 per jaar per m² bebouwd Bruto Vloer Oppervlak; ◦ €0,84 tot €1,52 per jaar per m² Bruto Vloer Oppervlak voor onbebouwde buitenruimte;

Programma van eisen herontwikkeling Wilhelminahoeve in 't Weegje

Wat	Toelichting
	○ €0,51 - €0,84 per m² infrastructuur; ○ €60,67 per jaar per gebruikte openbare parkeerplaats. Zo nodig wordt de exacte prijs vastgesteld op basis van een taxatie van de marktconforme grondwaarde en een vergoedingspercentage. • Aankoop panden: € 1,00; • Ingroeiregeling bespreekbaar • Overeenkomst: recht van erfpacht, termijn 30 jaar met mogelijkheid tot verlengen • Geen eindvergoeding; • Kosten en tijdsinzet voor benodigde vergunningen, bestemmingsplanwijzigingen, kadastraal inmeten en het vestigen van de erfpacht zijn voor rekening van de ondernemer.
Niet wenselijk	• Wonen of andere vormen van verblijfsbestemming; • Grootschalige bebouwing; • Geluid- en stankoverlast; • Horizonvervuiling; • Massatoerisme.
Beschikbaarheid	In afstemming met Groenalliantie en na verkrijgen onherroepelijke vergunningen (gelet op doorlooptijden is 2028 realistisch). Planning realisatie in afstemming met Groenalliantie en Gemeente Waddinxveen (i.r.t. eerdere aandachtspunten bij kopje 'verkeer').

Goed om te weten

De ondernemer die aan de slag gaat zal zelf moeten investeren in het gebruiksklaar maken van de locatie. Op het terrein zijn nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en riolering aanwezig, alsook diverse opstallen. U zorgt ook zelf voor de benodigde vergunningen en procedures in het kader van de Omgevingswet.

Dit vragen we van de ondernemer:

- U hebt aantoonbare kennis van en ervaring met ondernemerschap;
- U hebt ervaring met de voorgestelde activiteit(en);
- U draagt zelf zorg voor een marktanalyse;
- U weet het idee te vatten in een bedrijfsplan;
- U beschikt over de financiële middelen om te kunnen investeren;
- Een eventuele integriteits-toets schrikt u niet af.

Een initiatief vinden we 'passend' als:

- het in overeenstemming is met de doelstellingen van Groenalliantie;
- het in overeenstemming is met het Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving van de gemeente Waddinxveen;
- het in overeenstemming is met het karakter en de uitstraling van 't Weegje;
- het aansluit bij het ontwikkelplan GA 2030 (voor meer [informatie](#));
- een duurzame economische exploitatie aannemelijk is;
- de bebouwing (architectuur) past in het natuurlijke karakter van de locatie;
- bestaande natuur- en cultuurwaarden worden gerespecteerd en versterkt;
- de kandidaat jaarlijks een marktconforme vergoeding kan betalen voor het grondgebruik (uitgaand van een recht van erfpacht met een erfpachtafhankelijk recht van opstal).

Bijlagen

Bijlage ontwikkelplan GA 2030 ([link](#))

Bijlage Omgevingsprogramma Waddinxveen ([link](#))

Voor informatie over het Omgevingsplan en overige gemeentelijke beleidslijnen, verordeningen en regels verwijzen wij u door naar de gemeente Waddinxveen en [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#).