



Mem o

Aan

De leden van de gemeenteraad

Datum

29 november
2012

Van

Het college/Wethouder B. Emmens

Bijlagen

Geen

Onderwerp

Bestemmingsplan Buytenpark

Tijdens de commissievergadering d.d. 26 november 2012 heeft Wethouder Emmens toegezegd dat er op een viertal punten nadere informatie aan de leden van de gemeenteraad wordt toegezonden. Het betreft de volgende vier punten:

1. De wethouder stelt een overzicht beschikbaar, waarop de alternatieven staan aangegeven voor een andere locatie voor het hondendressuurterrein;
2. De gemeenteraad wordt geïnformeerd of de stalling van de paarden bij SnowWorld past binnen het geldende bestemmingsplan;
3. De uitbreiding van het crematorium ten behoeve van een rouwcentrum wordt meer concreet gemaakt;
4. De wethouder geeft nadere informatie over de steenuilen en het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder in relatie tot de bestemming Recreatie-Volkstuinen.

1. Hondendressuurterrein

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt er een richtafstand van **50** meter voor een hondendressuurterrein ten opzichte van een rustige woonwijk.

De VNG-brochure is het belangrijkste instrument om in het kader van het bestemmingsplan aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (voorheen: milieuvergunning) is het gebruikelijk om een akoestisch onderzoek te overleggen.

Bijlage 7 van het bestemmingsplan bevat een kaart met daarop de afstanden weergegeven tussen de beoogde locatie van het hondendressuurterrein en de omliggende woningen. De afstand dient gemeten te worden tussen de uiterste grens van de bestemming Sport en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De kortste afstand bedraagt dan **81,94** meter (Meerpolder 10).

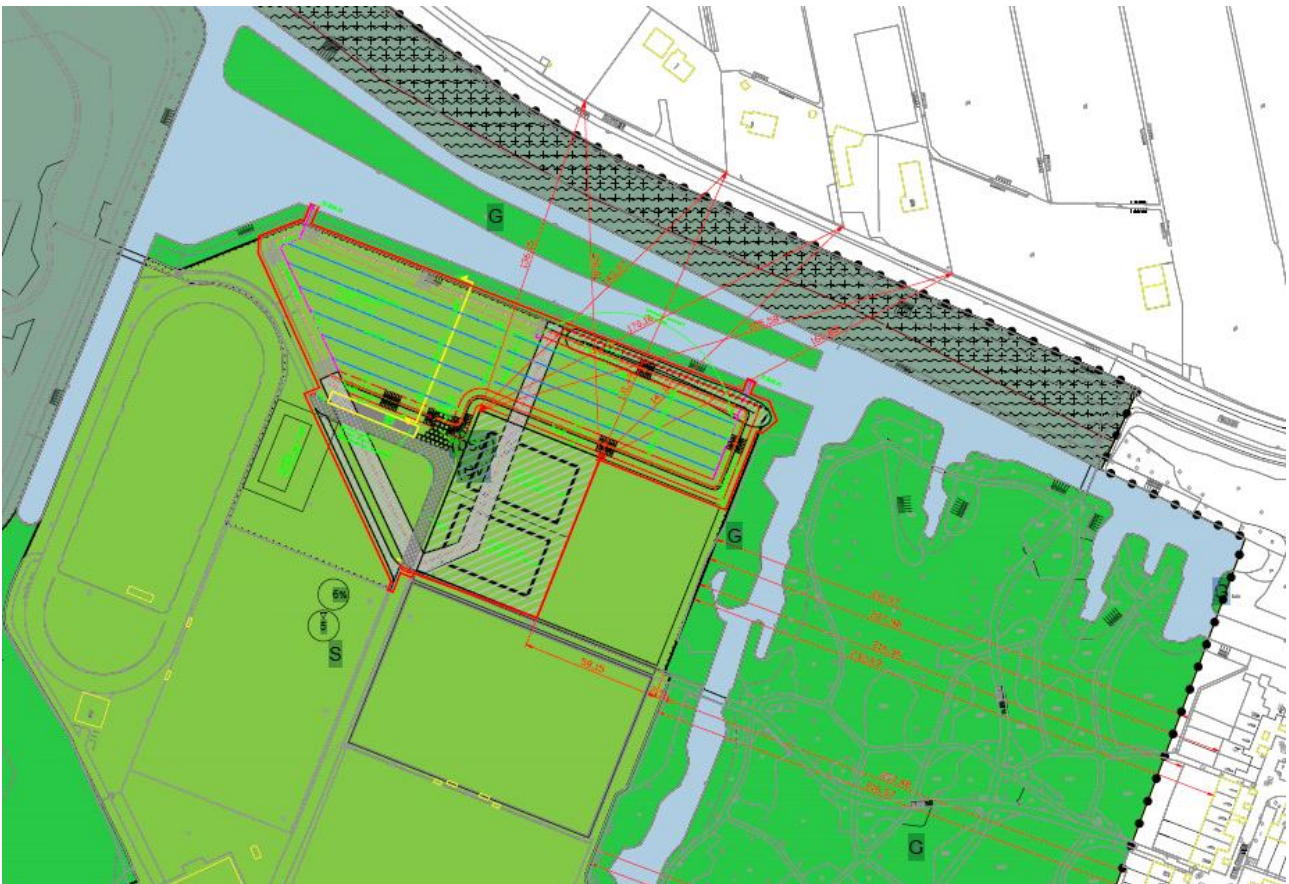
Om een zo efficiënt mogelijke inrichting van het sportgedeelte van het Buytenpark te realiseren is de afgelopen maanden reeds onderzocht of het bestaande baggerdepot van vorm kan veranderen. Het baggerdepot heeft nu de vorm van een driehoek en de mogelijkheid is onderzocht om het baggerdepot een langwerpige vorm te geven, direct grenzend aan het water van de Ringsloot. Het bijkomend voordeel van deze verandering van vorm is dat het baggerdepot als extra buffer kan fungeren tussen de woningen aan de Meerpolder en het hondendressuurterrein. Inmiddels is er een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit bouwen voor het hekwerk (voorheen bouwvergunning) en voor de activiteit aanleggen (voorheen aanlegvergunning) en er is opdracht verleend aan een aannemer tot het omvormen van het baggerdepot. De verwachting is (afhankelijk van de weersomstandigheden in de winterperiode) dat maart 2013 de werkzaamheden zijn afgerond. Hierdoor ontstaat de volgende inrichting:



Afbeelding 1: concept-inrichtingsschets

De witte vlek aan de noordzijde betreft dus het omgevormde baggerdepot. Overigens staat dit ook beschreven in de Nota Zienswijzen, bijvoorbeeld op pagina 66. Bij het aanleveren van het bestemmingsplan was echter het vergunningstraject ten behoeve van het baggerdepot niet afgerond. Daarom kon dit niet worden vastgelegd op de plankaart.

Doordat het baggerdepot als buffer gaat fungeren tussen de sportvelden, inclusief het hondendressuurterrein en de woningen aan de Meerpolder wordt de feitelijke afstand tussen de woningen aan de Meerpolder en het hondendressuurterrein minimaal **131,49** meter. De hoogte van de dijk rondom het baggerdepot zal ongeveer 1,80 meter bedragen.



Afbeelding 2: Afstanden optie 1

De eerste optie voor een locatie van het hondendressuurterrein is dan ook direct ten zuiden van het omgevormde baggerdepot. De twee wedstrijdvingen van het hondendressuurterrein staan indicatief weergegeven op de bovenste twee afbeeldingen. Ten oosten van het hondendressuurterrein bestaat dan de mogelijkheid om Greg en Baud gedurende een periode van één maand per jaar te faciliteren (zie artikel 9.1 onder h van de regels).

De tweede optie is om het hondendressuurterrein te vestigen op de locatie waar nu het voetbalveld van Real ligt. Het veld van Real wordt dan verhuisd naar de schapenweide. Hierdoor wordt de afstand tussen het hondendressuurterrein en de dichtstbijzijnde woningen minimaal **219,68** (zie afbeelding 3). Ook het evenemententerrein ten behoeve van Greg en Baud wordt dan verhuisd naar het bestaande veld van Real. De verhuizing van het evenemententerrein past niet binnen het nu voorliggende bestemmingsplan. Het aanduidingsvlak 'evenemententerrein' zal dan moeten worden vergroot, zodat het buitentheater van Greg&Baud ook gevestigd kan worden op de huidige Real-locatie. De aanpassing van het bestemmingsplan kan door het concept-raadsbesluit onder de beslispunten 4 en 5 als volgt te wijzigen:

4. het bestemmingsplan Buytenpark ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen en Nota zienswijzen bestemmingsplan Buytenpark **en met inachtneming van de wijziging van de digitale verbeelding/plankaart ten behoeve van de vergroting van het aanduidingsvlak 'evenemententerrein' zoals weergegeven op onderstaande kaart:**



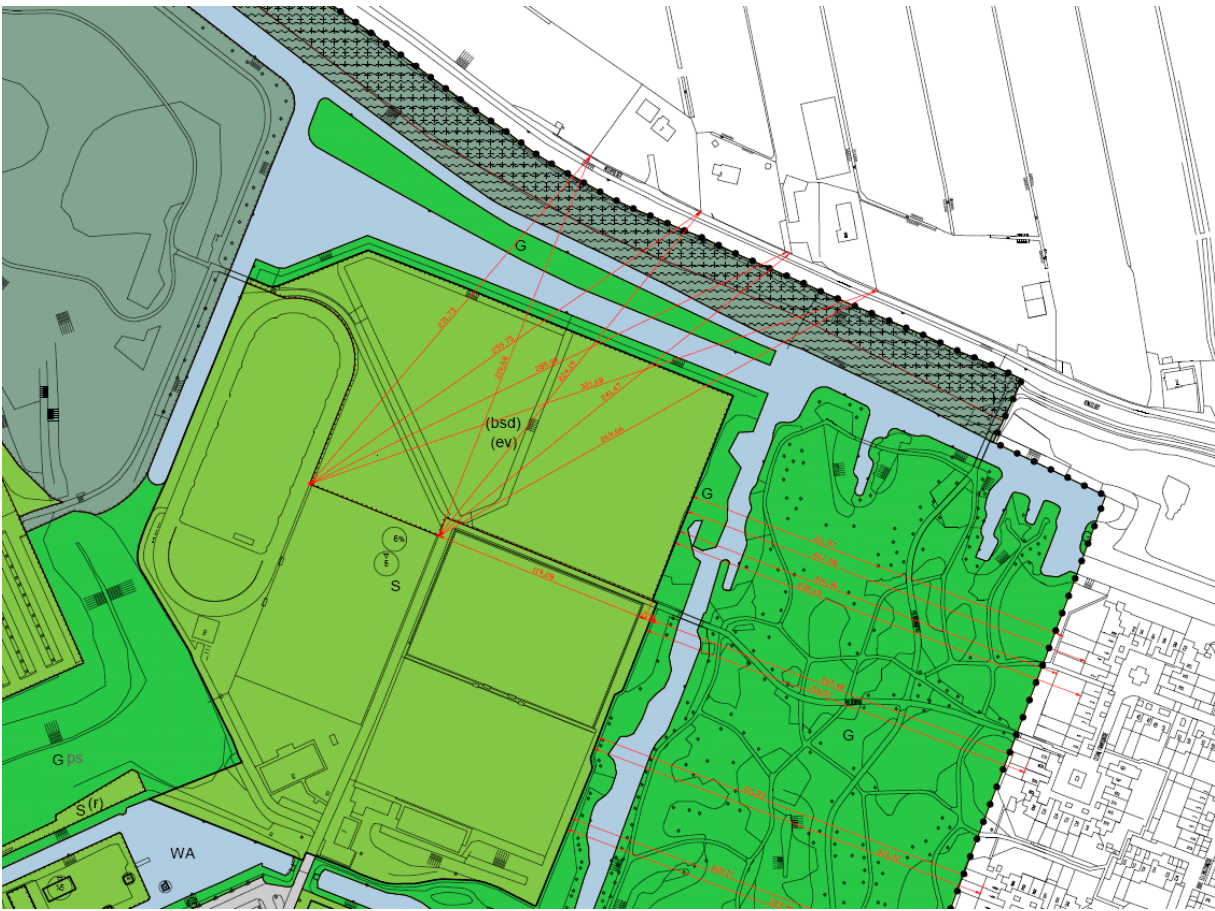
5. het bestemmingsplan Buytenpark met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00007 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00007 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Buytenpark op papier vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlagen **en met inachtneming van het gestelde onder beslispunt 4;**

Bij deze optie passen echter 2 kanttekeningen. Deze kanttekeningen zijn ook terug te vinden in de Nota Zienswijzen op pagina 66.

De richtafstand op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor veldsportcomplexen met verlichting (zoals het voetbalveld van Real) exact gelijk aan de richtafstand voor een hondendresuurterrein, namelijk 50 meter tot een rustige woonwijk. Het is dan ook de vraag of de bewoners van de Meerpolderdijk (en eventueel Buytenwegh) niet dezelfde mate van hinder beleven.

De tweede kanttekening is dat de kosten van het verplaatsen van alleen het hondendresuurterrein ongeveer € 60.000,00 bedragen. De kosten van het verhuizen van het voetbalveld van Real en het hondendresuurterrein bedragen ongeveer € 115.000,00.

Ook komt het clubgebouw van Real ver van het sportveld te liggen. Een nieuw clubgebouw voor Real realiseren naast het eventuele nieuwe veld, brengt extra kosten met zich mee.



Afbeelding 3: Afstanden optie 2

Een derde optie is om het huurcontract met de hondenschool te beëindigen en geen nieuwe locatie aan te bieden in het Buytenpark.

De 3 opties passen binnen het nu voorliggende bestemmingsplan Buytenpark (met aanpassing van het aanduidingsvlak 'evenemententerrein'). Alle 3 de opties zijn een verbetering ten opzichte van de eerder berekende feitelijke afstanden. Bovendien wordt er een wal van 1,80 m hoog gerealiseerd tussen de sportvelden en de Meerpolder.

De gemeente Zoetermeer is nog in onderhandeling met de sportverenigingen die moeten verhuizen vanwege de uitbreiding van de begraafplaats (ook de IJsvereniging en de Toervereniging). Doordat de onderhandelingen niet zijn afgerond, is het niet wenselijk om nu een voorkeursvariant te benoemen.

Wanneer de onderhandelingen zijn afgerond en duidelijk is geworden wat de meest optimale invulling is van het sportgedeelte van het park, kan er gekozen worden tussen de 3 opties. Zoals de wethouder reeds heeft toegezegd tijdens de commissievergadering van 26 november jl., zal hierover apart gecommuniceerd worden met de omwonenden.

2. Stalling van de paarden bij SnowWorld

De stallingsruimte voor de paarden past binnen het geldende bestemmingsplan Buytenpark-Noordwest. SnowWorld heeft echter geen omgevingsvergunning aangevraagd voor de stallingsruimte. De afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving zal hierop actie ondernemen.

3. Uitbreiding van het crematorium ten behoeve van het rouwcentrum

Binnen de bestemming Maatschappelijk (begraafplaats) spelen de volgende uitbreidings- en aanpassingsplannen:

- Uitbreiding van de begraafplaats (initiatief gemeente);
- Aanpassingen aan het bestaande gebouw ten behoeve van de uitbreiding van de begraafplaats. De uitbreidingslocatie van de begraafplaats moet op een goede manier worden verbonden met de bestaande aula. Hierdoor zullen er in pandig aanpassingen moeten worden doorgevoerd. Niet is uitgesloten dat er ook aan de buitenzijde enige aanpassingen nodig zijn. Gedacht kan worden aan het creëren van een extra gang of vestibule, zodat de verkeersstromen binnen het gebouw gescheiden kunnen worden (bezoekers van verschillende uitvaartplechtigheden dienen bij het binnenkomen of vertrekken elkaar niet te hoeven passeren). Deze uitbreiding is erg beperkt en ziet vooral op de looproutes/gangen in het bestaande pand;
- Uitbreiding ten behoeve van het rouwcentrum.

Voor wat betreft de uitbreiding ten behoeve van het rouwcentrum, heeft de wethouder een verduidelijking toegezegd van de uitbreidingsplannen.

De wens van Monuta om uit te breiden aan de Buytenparklaan betreft primair de aansluiting op de nieuwe begraafplaats, daarnaast het realiseren van enkele opbaaruitmes/rouwkamers, een gekoelde ruimte, een verzorgingskamer ten behoeve van de laatste verzorging en de daarbij behorende ruimten als toiletten, entree, garderobe, opslagruimten en spreekkamers.

Doordat er op de locatie aan de Buytenparklaan al een aula/koffiezaal met, keuken, toiletten e.d. aanwezig zijn, zijn de uitbreidingsplannen dus beperkt tot de hierboven genoemde ruimtes. De bestaande, algemene ruimtes kunnen ook gebruikt worden ten behoeve van het rouwcentrum. Monuta dient op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan (en het geldende bestemmingsplan) de uitbreiding te realiseren binnen de 2.000 m². Het bestaande pand heeft een oppervlakte van 1109 m². De uitbreiding bedraagt dus maximaal 891 m².

4. Steenuilen

De achtergrond van het 'steenuilenverhaal' ligt in het project Nieuwe Driemanspolder. Daarom zal er eerst een korte schets van de achtergrond plaatsvinden, voordat de vraag wordt beantwoord wat de steenuil betekent voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buytenpark.

Langs de Voorweg hebben drie broedparen van de steenuil hun territoria. De steenuil is een uitgesproken standvogel waardoor zowel de broedplaats als ook het territorium het gehele jaar bescherming geniet in het kader van de Flora- en faunawet (artikel 11). Het jachtgebied van de steenuil dient bij voorkeur een halfopen landschap te zijn met kleine natuurlijke elementen, gebouwtjes en schuren waar de steenuil kan broeden, rusten, schuilen en jagen. Tot de primaire habitatvoorwaarden behoren het voorkomen van oude bomen met broedholten, gebouwen met broed-, uitkijk- en rustgelegenheid, en grazige graslanden op vochtige gronden met voldoende voedselaanbod (o.a. muizen, regenwormen, grote insecten, amfibieën en kleine zangvogels). In een goed muizenjaar leven de steenuilen grotendeels van de muizen. Indien de muizenpopulatie in een jaar echter laag is, gaat de steenuil op zoek naar andere prooien, bijvoorbeeld kikkers, wormen en kevers. Met de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder maakt voedselrijke landbouwgrond plaats voor open water (waterberging), aangeplante bossen en recreatievoorzieningen. Dit heeft tot gevolg dat het prooiaanbod voor de steenuil drastisch vermindert en de landschappelijke inrichting minder geschikt wordt voor jagende steenuilen. De vernietiging van vast jachtgebied en de kwaliteitsvermindering door de voorgenomen herinrichting leiden tot overtredingen van de verbodsbepaling van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Aan de zuidkant van de Voorweg worden kwalitatieve maatregelen genomen om het prooiaanbod significant te verhogen. Aan de noordzijde van de Voorweg wordt het verlies van vast jachtgebied

zowel qua oppervlakte als kwaliteit gecompenseerd in het Buytenpark met minstens 19 ha tot maximaal 28 ha nieuw jachtgebied. Het betreft hier het gebied ten noorden en westen van het geplande tuincomplex.

In het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder met de daarbij behorende kaart zijn maatregelen voorgeschreven hoe het gebied ingericht dient te worden (voorbeelden van maatregelen zijn: aanplant van vruchtbomen en knotbomen, realiseren van houtrillen en natuurvriendelijke oevers). Bovendien zijn aan de noordkant van de Voorweg (kant Buytenpark) in 2010 drie nestkasten opgehangen. Het doel van deze nestkasten is om de één of twee steenuilparen te 'verleiden' tot het broeden aan de noordzijde van de Voorweg.

In het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder is de locatie voor de Tuinvereniging uitdrukkelijk **niet** benoemd of meegerekend als compensatiegebied voor de steenuil. De volgende passage is letterlijk overgenomen uit het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder:

"Het semi-permanent bewoonde tuinencomplex zal niet bijdragen aan het leefgebied van uilen of valken. Het intensieve gebruik, met name in voorjaar en zomer, zowel overdag als 's avonds, en de strakke inrichting (chalets, nette tuintjes, verharding, recreatieruimte, zeer goed onderhouden gazonnetjes e.d.) geven dit complex van meer dan 6 ha geen functie als vaste broedplaats of als jachtgebied. Wel kan de afwerking van het complex steenuilvriendelijk worden vormgegeven: met een haag (geen coniferen) en daarbuiten een brede waterpartij met natuurvriendelijke oevers. Beperkingen op het gebied van lichtverstrooiing en geluid zijn gewenst. Het verdient aanbeveling om een strook open grasland aan de westzijde van het complex open te houden, als corridor van de terreinen langs de Voorweg met het noordelijker gelegen deel van de voormalige uitbreiding van Buytenpark."

Voor het bestemmingsplan Buytenpark is het relevant dat de maatregelen genoemd in het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder passen binnen de gekozen bestemmingen ter plaatse van het aangeduide compensatiegebied.

Dit is het geval; de genoemde maatregelen kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemmingen Water en Natuur.

De nieuwe nestkasten langs de noordzijde van de Voorweg vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buytenpark. Hierbij past overigens een kanttekening. Eén van de drie nieuwe nestkasten (de meest westelijke) is in 2011 en 2012 gebruikt door een steenuilenpaar. In beide jaren hebben er drie steenuilenparen gebroed langs de Voorweg. De beide andere broedparen broeden nog steeds aan de zuidzijde van de Voorweg (zijde Nieuwe Driemanspolder). Het voornemen is gelukt: van de drie paar steenuilen langs de Voorweg is één paartje naar de overzijde 'gelokt'. De andere twee nestkasten (èn het bijbehorend jachtgebied) kunnen op dit moment dus nog niet als een vaste broedplaats worden aangemerkt (er wordt niet door steenuilen in gebroed, maar door spreeuwen) en vallen niet onder de bescherming van de Flora- en faunawet.

Het is overigens ook niet de bedoeling om alle steenuilenparen naar de overzijde van de Voorweg te lokken. Ook een gedeelte van de Nieuwe Driemanspolder wordt als jachtgebied ingericht. De intentie is om één of twee paar aan de noordzijde en twee of één paar aan de zuidzijde te laten nestelen en jagen. De Voorweg is namelijk letterlijk een 'killer': het verkeer doodt veel steenuilen. Voorkomen moet worden dat alle paren aan de noordzijde broeden en deels aan de zuidzijde gaan jagen. Dat is vragen om verkeersslachtoffers.

Een laatste conclusie die van belang is voor het bestemmingsplan Buytenpark, is dat de locatie van de Tuinvereniging geen onderdeel uitmaakt van het nieuwe jachtgebied voor de steenuil. Door de realisatie van de Tuinvereniging ontstaat er **geen** strijd met het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder en is er geen sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Dat het gebied voor de Tuinvereniging geen onderdeel uitmaakt van het

compensatiegebied blijkt niet alleen uit de geciteerde passage uit het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder, maar ook uit de daarbij behorende kaart.



Het tuincomplex is als een witte vlek aangegeven en alleen de randen van het tuincomplex zijn ingetekend met een haag.

Concluderend:

- Het bestemmingsplan Buytenpark staat de uitvoering van de compenserende maatregelen uit het mitigatie- en compensatieplan niet in de weg;
- De nestkast van de steenuil ten noorden van de Voorweg valt buiten het bestemmingsplangebied Buytenpark. Dat geldt echter niet voor het jachtgebied van de steenuil;
- De locatie van de Tuinvereniging maakt geen onderdeel uit van het aangewezen compensatiegebied cq. nieuwe jachtgebied van de steenuil.

Ter bevestiging is punt 4 van dit memo voorgelegd aan de externe ecooloog die toentertijd het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder heeft opgesteld.

Overigens kan het mitigatie- en compensatieplan Nieuwe Driemanspolder gevonden worden op www.ruimtelijkeplannen.nl in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder (bijlage 13 en 14 van de toelichting).

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : C.W. Baukema-Bos
Telefoonnummer : 079 – 346 9736 (ma, di, wo)
E-mailadres : c.w.baukema-bos@zoetermeer.nl (do, vr)