



## **ADVIESNOTA RUIMTELIJK BELEID: Stedelijke ontwikkeling**

### **ALGEMEEN**

Dossiernr : 2022-049006  
Deelzaaknr : 2022-106142  
Datum indiening aanvraag : 30 november 2022  
Naam adviseur : ██████████@zoetermeer.nl

### **Gegevens dossier:**

Naam aanvrager : SnowWorld Leisure N.V.  
Adres : Buytenparklaan 30  
Betreft : het in afwijking van de bestemming bouwen en het plaatsen van een klimpark  
Locatie : Buytenparklaan 14 te Zoetermeer

### **Beschrijving aanvraag en huidige situatie:**

De aanvraag betreft een klimpark. In de huidige situatie is het klimpark al geplaatst. Op de locatie stond voor plaatsing van het aangevraagde klimpark al een oud klimpark. Het nieuwe klimpark kent een kleinere footprint dan het oude klimpark.

### **Juridische toets:**

Voor de (bouw)activiteit(en) geldt het bestemmingsplan: 'Buytenpark (NL.IMRO.0637.BP00007-0004). De gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden hebben de bestemming 'Sport', met de functieaanduiding 'recreatie';

Het klimpark past binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Sport'. Er wordt echter niet aan de bouwregels voldaan. Anders dan de ruimtelijke onderbouwing en de juridische toetsnota stellen, is het geen vereiste dat het klimpark binnen een bouwvlak wordt gebouwd. Het klimpark kan immers niet aangemerkt worden als een gebouw maar als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Er bestaat echter wel een strijdigheid met de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Die is namelijk 3 m terwijl het klimpark 12 m hoog is. Het plan is eerder door SO beoordeeld en toen is aangegeven dat er een landschappelijk plan opgesteld en aangeleverd diende te worden. Dit is gedaan en de aanvraag wordt hierop beoordeeld. In het advies van SO van 26 september 2022 is daarop gereageerd. De conclusie van dat advies was:

*"Het advies is om geen medewerking te verlenen aan het reeds geplaatste klimwerk. De forse overschrijding van de maximale bouwhoogte maakt dat er een goede landschappelijke inpassing dient plaats te vinden. Daarvoor is er in het vorige advies een landschappelijk plan opgevraagd en deze is inmiddels aangeleverd. Een aantal zaken ontbreken in dit landschappelijk plan:*

- *Uitwerking natuurvriendelijke oevers;*

- *Toelichting over de inzet van groen en waarom er geen andere mogelijkheden zijn voor het toevoegen van bomen, (gemengde) hagen e.d. Natuurinclusieve maatregelen kunnen namelijk op verschillende manieren worden vormgegeven;*
- *Het gebruik van verlichting op de locatie.*

Door de aanvrager is een nieuw rapport "Aanvullend ecologisch advies SO advies gemeente Zoetermeer" van 24 november 2022 overlegd. Gevraagd is dit nieuwe rapport te beoordelen.

**Deeladvies ecologie** behandeld door : ██████████ en ██████████

Toelichting	Beoordeling ●—Aanhoudingsgrond ● Geen-weigeringsgrond ● Weigeringsgrond
-------------	--

In voorgaand advies is een verdere toelichting gevraagd over de natuurvriendelijke oevers, natuurinclusieve maatregelen en het gebruik van verlichting. In de aangeleverde document "Aanvullend ecologisch advies SO advies rapport gemeente Zoetermeer" wordt op deze punten verder ingegaan. Hierin wordt een advies gegeven over de inrichting van de locatie en het gebruik van verlichting. Het blijft hier echter vooralsnog bij een advies en een aantal voorstellen en het is onduidelijk of deze ideeën geïmplementeerd zullen worden en op welke manier. Aangezien de landschappelijke inpassing vanuit landschap akkoord is, kan hiermee ook vanuit ecologie worden ingestemd. Wel zijn wel extra waarborgen nodig dat dit plan ook zo zal worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Het document "(Buiten) verlichtingsplan m.b.t. Adventure Valley" geeft globaal weer hoe verlichting wordt ingezet. Daarnaast wordt in het lichtplan gesteld dat er weinig verlichting aan staat en dat deze tijdens sluitingstijden (22.00 uur tot 08.00 uur) uit staan. Echter lijken enkele armaturen toch wel veel omhoog te schijnen (Uplighter Philips en Rambo), waardoor lichtverstoring niet uit te sluiten is. Bovendien geven de twee Uplighter Philips vierkant armaturen wel veel licht af.

Het is alsnog onduidelijk hoe effecten op ecologische functies (mogelijk via de lucht, water en groene verbindingen) rondom het plangebied worden voorkomen. Verstrooiing van licht richting ecologische functies moet voorkomen worden.

Gelet op het bovenstaande is het nodig in de vergunning een aantal voorwaarden op te nemen, waarmee wordt gewaarborgd dat onwenselijke nadelige gevolgen voor de ecologie niet zullen optreden.

Drie voorwaarden hebben betrekking op de verlichting en één voorwaarde op de landschappelijke inpassing:

1. Met betrekking tot het aanbrengen van verlichtingen moeten de volgende voorwaarden worden opgenomen:
  - a. Buytenpark wordt door verschillende nachtactieve dieren gebruikt, welke gevoelig zijn voor verstoring door licht. Zowel tijdens de aanleg- als gebruikersfase dient verlichting op natuur- en diervriendelijke wijze ingezet te worden. Rekening houdend met géén verlichting waar mogelijk, gericht verlichten (voorkom verstrooiing van licht richting ecologische functies; mogelijk

via lucht, water en groen), licht intensiteit (inzet van lage lumen), afscherming waar nodig, kleur van verlichting, etc. Gezien de functie van de locatie binnen de Groenkaart, is het van belang een verlichtingsplan voor ingebruikname in te dienen. Hierin moet beschreven worden hoe aan voorgaande voldaan wordt bij de inzet van verlichting op natuur- en diervriendelijke wijze. Dit verlichtingsplan moet vooraf ingebruikname van de verlichting aan de stadsecologen ter goedkeuring worden voorgelegd.

- b. Verlichting moet worden uitgezet tussen 22.00-8.00 uur. Echter, afhankelijk van het seizoen zal het eerder/later donker zijn. Vandaar dat in het verlichtingsplan genoemd onder a ook aangegeven moet worden hoe effecten op dieren in de omgeving wordt voorkomen.
- c. Na goedkeuring van het verlichtingsplan moeten de werkzaamheden conform dat plan worden uitgevoerd en in stand gehouden worden.

2. De inrichting van het gebied moet conform het plan geschetst in het document "Aanvullend ecologisch advies SO advies rapport gemeente Zoetermeer" van 24 november 2022 uitgevoerd worden en in stand gehouden worden. Met uitzondering van het onderdeel verlichting; welke zoals genoemd onder 1 nog ter goedkeuring moet worden aangeleverd.

**Deeladvies landschap** behandeld door : ██████████

Beoordeling

- Geen weigeringsgrond

Er is in het aanvullend rapport veel gedaan met de landschappelijke inrichting / inpassing en dat wordt als zeer positief beoordeeld. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde die is opgenomen in het eerdere advies.

### **Integraal advies**

Akkoord onder de voorwaarden genoemd onder ecologie te weten:

1. Met betrekking tot het aanbrengen van verlichtingen moeten de volgende voorwaarden worden opgenomen:
  - a. Buytenpark wordt door verschillende nachtactieve dieren gebruikt, welke gevoelig zijn voor verstoring door licht. Zowel tijdens de aanleg- als gebruikersfase dient verlichting op natuur- en diervriendelijke wijze ingezet te worden. Rekening houdend met géén verlichting waar mogelijk, gericht verlichten (voorkom verstrooiing van licht richting ecologische functies; mogelijk via lucht, water en groen), licht intensiteit (inzet van lage lumen), afscherming waar nodig, kleur van verlichting, etc. Gezien de functie van de locatie binnen de Groenkaart, is het van belang een verlichtingsplan voor ingebruikname in te dienen. Hierin moet beschreven worden hoe aan voorgaande voldaan wordt bij de inzet van verlichting op natuur- en diervriendelijke wijze. Dit verlichtingsplan moet vooraf ingebruikname van de verlichting aan de stadsecologen ter goedkeuring worden voorgelegd.
  - b. Verlichting moet worden uitgezet tussen 22.00-8.00 uur. Echter, afhankelijk van het seizoen zal het eerder/later donker zijn. Vandaar dat in het verlichtingsplan

genoemd onder a ook aangegeven moet worden hoe effecten op dieren in de omgeving wordt voorkomen.

c. Na goedkeuring van het verlichtingsplan moeten de werkzaamheden conform dat plan worden uitgevoerd en in stand gehouden worden.

2. De inrichting van het gebied moet conform het plan geschetst in het document "Aanvullend ecologisch advies SO advies rapport gemeente Zoetermeer" van 24 november 2022 uitgevoerd worden en in stand gehouden worden. Met uitzondering van het onderdeel verlichting; welke zoals genoemd onder 1 nog ter goedkeuring moet worden aangeleverd.

### **Planschadeovereenkomst**

Niet van toepassing.