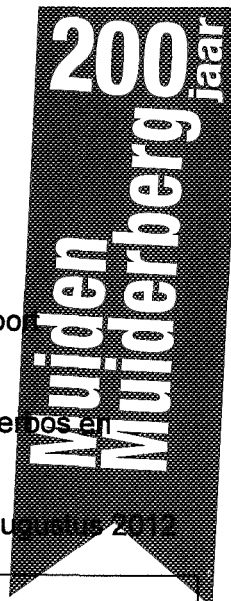




22 OKT 2012

a



Gemeente Muiden

Commissie : Ruimtelijke Zaken, Milieu en Sport
Vergaderdatum Commissie : 5 september 2012
Vergaderdatum Raad : 20 september 2012
Onderwerp : Locatiekeuze hockeyveld Kocherbos en
verdere procedure
Registratienummer : 822

Muiden, 31 augustus 2012

Voor technische vragen over dit voorstel kunt u terecht bij J. Tijkotte

Aan de gemeenteraad.

Voorstel

1. Instemmen met definitieve locatie toekomstig hockeyveld nabij Kocherbos te weten in het weiland aan de Googweg (locatie 1), zo dicht mogelijk tegen de gehoekte bosrand van het Kocherbos aan;
2. De uitwerking van randvoorwaarden voor aanleg en gebruik van het hockeyveld nabij Kocherbos met de bestemmingsplanwijziging aan de Raad voor te leggen, waarbij in ieder geval rekening gehouden wordt met een natuurlijke inpassing, mede gebaseerd op adviezen van Groen Muiderberg en Landschap Noord Holland, een duidelijke toegang via het Kocherbos, die uitsluitend via bestaande paden wordt geleid, en dat wordt afgezien van verlichting op het veld, zolang geen absolute zekerheid bestaat dat lichtuitstraling buiten het veld binnen de wettelijke normen van de EHS vallen.
3. Daartoe de procedure tot voorbereiding wijziging bestemmingsplan in werking te stellen;
4. Instemmen met financiële kaderstelling

Inleiding

Op 31 mei 2012 heeft uw Raad op basis van een gemeentebrede locatieverkenning een keuze gemaakt voor de meest geschikte locatie voor het tweede hockeyveld van MHC Muiderberg op het weiland naast het Kocherbos (locatie 2 uit de locatieverkenning). Belangrijke voorwaarde was dat onder regie van de gemeente de exacte locatie en de landschappelijke inpassing met betrokken partijen zou worden vormgegeven.

Vanuit de gemeente is een tijdelijke adviesgroep in het leven geroepen met MHC Muiderberg (hierna: MHCM), directe aanwonenden in het buitengebied naast de zoeklocatie (Googweg 7 en 9, hierna: GW), stichting Vrienden van 't Gooi, Groen Muiderberg en een vertegenwoordiger van de bewoners van de wijk ten zuidoosten van de zoeklocatie (omgeving Van Goghlaan, hierna: wijk). Naast telefonische contacten en bilaterale gesprekken is deze groep op drie momenten bij elkaar geweest: op 25 juni 2012, 2 juli 2012 en 30 augustus 2012. Doel van de bijeenkomsten was uitwisseling van elkaars belangen, standpunten en expertise met betrekking tot



landschappelijke inpassing in relatie tot gebruik. Op basis van deze uitwisseling zou de gemeentelijke voorkeur voor inpassing en exacte locatie tot stand komen.

Het was niet de bedoeling te komen met een door alle betrokken partijen gedragen voorstel. Betrokkenen deden mee aan de werkgroep onder voorbehoud dat hun meningen en aanbevelingen hen niet mede verantwoordelijk maakt voor de uiteindelijke keuze van de Raad.

In de eerste bijeenkomst lag het accent op het bespreken van een aantal zelf ingebrachte inpassings- en locatievoorstellen van de deelnemers en het in beeld brengen van zorg- en aandachtspunten bij de invulling en inrichting van de locatie. In de tweede bijeenkomst zijn de zorg- en aandachtspunten besproken en zijn eerste voorkeuren uitgesproken voor locatie en wijze van inpassing. In de laatste bijeenkomst zijn de gemeentelijke overwegingen voorgelegd aan de groep en zijn bijbehorende randvoorwaarden (landschap, parkeren en routing door het bos, licht- en geluiduitstraling) besproken.

In de discussie met de groep belanghebbenden zijn in het beginstadium meerdere locaties nabij het Kocherbos en inpassingsvarianten hierop bekeken. Op drie van de mogelijke locaties is verder ingezoomd. Deze locaties zijn:

1. in het bredere deel van het weiland aan de Googweg, zo dicht mogelijk tegen de gehoepte bosrand van het Kocherbos aan;
2. in het smallere deel van het weiland aan de Googweg, vanaf de weg gezien net achter de hoek van de steilrand van het bos gelegen, gedeeltelijk over het bestaande wilgenpad heen dat ter plaatse van het nieuwe veld omgelegd zal worden tussen bos en veld in (in grote lijnen conform notitie "Hockeyvelden MHC Muiderberg, Aanpassingsplan locatie 2" d.d. 30 mei 2012)
3. in het weiland schuin achter de percelen Googweg 7 en 9, aan de andere (zuid) zijde van het wilgenpad.

Zie bijlagen voor een plattegrond van de mogelijke locaties.

Beoordeling varianten

In de loop der tijd werd duidelijk dat de laatste optie (locatie 3) als mogelijkheid enerzijds niet langer realistisch was en anderzijds ook nog eens op inhoudelijke bezwaren stuitte. Het feit dat de eigenaar van de gronden waarop het veld zou moeten worden aangelegd niet bereid is om mee te werken aan grondverkoop, maakt het niet mogelijk om een hockeyveld op locatie 3 te realiseren.

Daarnaast zijn er fundamentele landschappelijke bezwaren. De solitaire ligging in het weidegebied leidt tot een versnipperd beeld en heeft onwenselijke gevolgen voor de verkavelingsstructuur. Ook zou het weidegebied worden verstoord en is het mogelijk dat inbreuk plaatsvindt in de weidevogelstand.

Omdat er een openbaar pad (wilgenpad) en een weiland tussen deze locatie en de bestaande accommodatie van MHCM ligt wordt de cohesie (het "verenigingsgevoel") van de hockeyclub op de proef gesteld. Bovendien mag aangenomen worden dat de locatie de parkeerdruk in de wijk (omgeving Van Goghlaan) zou verhogen, met dito bezwaren vanuit die wijk.

Gezien het feit dat de grond volledig zou moeten worden aangekocht is de verwachting dat de investering hoger uit zal vallen. Tot slot zou de natuurlijke inpassing door middel van het aanplanten van groen veel inspanning en ruimte (aan vier zijden van het veld) vragen.



Ondanks dat Vrienden van 't Gooi en Groen Muiderberg deze locatie het minst schadelijk vinden, omdat zij op grote afstand tot Kocherbos (als natuurgebied/EHS) ligt en de beleving van de landschappelijke rand Kocherbos (steilrand) ongewijzigd blijft, moet feitelijk vastgesteld worden dat deze locatie geen realistisch alternatief is.

Na het afvallen van locatie 3 zijn de locaties 1 en 2 over. Voor een vergelijking van deze locaties volgt hier een nadere omschrijving.

Locatie 1: Zo ver mogelijk op het eigen terrein van de gemeente, in de hoek van het weiland, op enige afstand van de steilrand aan de lengtezijde. Het wilgenpad blijft op de oorspronkelijke locatie. Inpassing bos vindt plaats tussen het veld en het slootje naast het wilgenpad. De locatie vermindert de visuele beleving van de stijland bij binnenkomst van Muiderberg.

Locatie 2: Net achter de hoek van de steilrand maar zo dicht mogelijk richting Googweg. Op minimaal 5 meter (met bos aanplant) vanaf het verlengde van de korte zijde van de steilrand. Iets van het bos af zodat het te verleggen wilgenpad tussen hockeyveld en bos gelegd kan worden. De steilrand blijft in het eerste gedeelte van de bosrand goed zichtbaar. Doordat het veld op anderhalve perceel moet worden aangelegd en het structuurbepalende wilgenpad wordt verlegd, verandert de traditionele verkavelingstructuur in dit gebied.

Voor beide locaties geldt:

- Het veld zal dusdanig worden aangelegd dat de steilrand van het Kocherbos in alle gevallen intact en zichtbaar blijft, door het veld en de met name voor de landschappelijke inpassing benodigde bosrand (landschappelijke inpassing) op enkele meters afstand van de steilrand te plaatsen. De landschappelijke inpassing wordt niet "vastgeplakt" aan het Kocherbos. De visuele beleving van de steilrand is echter wel verschillend.
- Aan de niet-boszijde van het veld zal een nieuwe bosrand tot stand gebracht worden zodat het zicht op het veld vanaf de weg en de percelen van GW geminimaliseerd wordt.
- Geen aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), bestaande uit een bosgebied. Kanttekening is dat de rand van dit bosgebied gezien kan worden als lijnvormig element waar mogelijk vleermuizen langs vliegen. Om deze functie voor de toekomst mogelijk te houden, is het van belang dat de lichtuitstraling vanuit het veld binnen de wettelijke kaders van de EHS past.
- De hockeyclub heeft aangegeven dat verlichting voor optimaal gebruik (trainingen) noodzakelijk is en dat het gebruik beperkt wordt tot maximaal 3 dagen in de week, alleen gedurende het hockeyseizoen (28 weken) en met een tijdslimitering tot 21.00 uur. Het college is echter vooralsnog van mening dat zonder garanties over lichtuitstraling binnen de wettelijke normen voor de ecologische hoofdstructuur en omgeving (GW en wijk), geen verlichting zou moeten worden toegestaan.
- Er zal door middel van geleiding (duidelijke entree/poort vanaf parkeerplaats Joodse Begraafplaats, toepassing begeleidende houtrillen/stobbewallen) een duidelijke route via bestaande paden tussen de parkeerplaats van de Joodse Begraafplaats aan de Googweg en de bestaande accommodatie en tussen de bestaande accommodatie en het nieuwe veld worden aangegeven.



- De kosten zullen gedragen worden door MHCM. Momenteel is in onderzoek op welke wijze het een en ander gefinancierd wordt. Voorfinanciering en doorberekening in de vorm van huurpenningen aan MHCM is daarbij een van de mogelijkheden. Zie verder de financiële toelichting van dit Raadsvoorstel.
- Er dient een langdurige overeenkomst te zijn tussen MHCM en de Joodse Begraafplaats over het gebruik van de parkeerplaats aan de Googweg.

De verschillen tussen de locaties 1 en 2 zijn als volgt:

Aspect	Locatie 1	Locatie 2
Grond	Veld kan op één perceel worden aangelegd; één grondsoort, goed te realiseren.	Veld zal op meerdere percelen worden aangelegd; meerdere grondsoorten en hoogteverschillen dus complexer.
Wilgenpad	Blijft geheel intact op huidige locatie.	Zal gedeeltelijk moeten worden omgelegd en uit het zicht verdwijnen.
Kabels en gasleidingen	Gas- en rioolleiding zullen enkele meters naar links of rechts verschoven moeten worden zodat de nieuwe beplanting kan wortelen.	Omlegging met wilgenpad is noodzakelijk. Alle kabels en leidingen zullen over een grote afstand verlegd moeten worden. Naast gas en riool leiding ook elektriciteit en data.
Landschappelijke waarden	Beleving van de steilrand vanaf Googweg (entree Muiderberg) wordt ingeperkt, met name de hoek in steilrand wordt met de komst van het veld minder zicht- en beleefbaar. Het wilgenpad en de verkavelingstructuur blijven onaangetaast.	Veld is achter hoek steilrand geplaatst. Vanaf de Googweg/entree Muiderberg blijft deze goed zicht- en beleefbaar. Tegelijkertijd wordt met de verlegging van het wilgenpad bestaande verkavelingstructuur landschappelijke aangetast.
Hinder direct aanwonenden	Ligt niet in de zichtlijnen vanuit de bestaande woningen in het buitengebied (Googweg 7 en 9), maar er naast. De visuele verstoring voor deze bewoners is daardoor beperkt. Geluidsoverlast is minder aan de achterzijde en zijkant van Googweg 7 en 9; in beperkte mate meer aan de voorkant.	Zichthinder voor bewoners Googweg 7 en 9 met mogelijke invloed op de waardering van het onroerend goed. Met een adequate en robuuste landschappelijke inpassing kan dit worden beperkt. Geluidsoverlast is minder aan de voorkant en beperkt meer aan zij- en achterkant.



Aspect	Locatie 1	Locatie 2
Hinder verdere omgeving	Op voldoende afstand Joodse begraafplaats en woonwijk (omgeving Vincent van Goghlaan. Parkeren op Joodse Begraafplaats zal logisch zijn en derhalve parkeeroverlast op de Gerard Doulaan beperken.	Verder weg gelegen van Joodse Begraafplaats. Op korte afstand van woonwijk. De bewoners van omgeving Vincent van Goghlaan zien als risico ongewenst parkeren in de woonwijk.
Kosten (inclusief natuurlijke inpassing)	Circa € 550.000	Circa € 700.000 want meerdere percelen, gedeeltelijk niet-gemeentegrond, hogere kosten omleggingen kabels en leidingen en aanzienlijk hogere aanlegkosten vanwege minder geschikte ondergrond en hoogteverschillen.
Snelheid aanleg	Veld kan relatief snel aangelegd worden	Aanleg zal 6 maanden langer duren door meer omleggingen, spreiding over meerdere percelen en een langere inklinkduur
Kans ongewenst gebruik/ vandalisme vanaf wilgenpad	Klein door watergang (sloot) tussen wilgenpad en bosinpassing naast veld	Groter omdat watergang niet naast verlegde gedeelte wilgenpad kan liggen. Minder natuurlijke afscherming
Risico/garantie	Risico beperkt; aanleg op één perceel; garantie mogelijk	Groter risico; op de aanleg van het veld wordt vooralsnog geen garantie gegeven, omdat het nog niet mogelijk is te garanderen dat in een later stadium geen nazettingen zullen plaatsvinden vanwege de hoogteverschillen (sloten, wilgenpad, maar ook tussen de percelen) en verschillende ondergronden.

Op basis van de matrix heeft het college geconcludeerd dat locatie 1 uiteindelijk de voorkeur geniet. De argumenten hiervoor zijn, in vergelijking met locatie 2:

- Garantiekwestie op locatie 2 is lastig. Na uitgebreid geotechnisch onderzoek kan dit vermoedelijk worden opgelost. De verwachting is dat dit wel leidt tot een substantiële kostenverhoging.
- De hogere kosten van locatie 2 zal een zeer aanzienlijke kostenverhoging voor een binnen onze gemeente gewenste club betekenen, die lastig zal zijn om op te brengen.



- Locatie 1 kent een kortere aanlegtijd, waardoor eerder van het veld gebruikt gemaakt zal kunnen worden.
- Het wilgenpad en de verkavelingstructuur worden niet aangetast bij locatie 1.
- Het college meent dat de belangenafweging van de betrokkenen licht doorslaat richting locatie 1.
- Aanleg vindt plaats op eigen grond: Daardoor zijn er minder complicaties en zijn mogelijke compenserende gunsten niet aan de orde.

Het college is van mening dat de aantasting van de visuele beleving van de steilrand bij binnenkomst in Muiderberg niet tegen bovenstaande argumenten opweegt. Hoe zeer het college de visuele inperking ook betreurt, zij is van mening dat de nadelen van locatie 2 te zwaar wegen ten opzichte van locatie 1.

Uitvoering

Na akkoord door uw Raad kan met de bestemmingsplanprocedure en de voorbereiding van de uitvoering worden gestart.

Financiële Toelichting

Conform de voorwaarden van Raadsvoorstel 802_3 zal er een nadere financiële onderbouwing komen en zullen er met MHCM afspraken worden gemaakt en vastgelegd voordat met de aanleg van het veld begonnen zal worden. Onderdeel van deze afspraken:

- De hockeyclub MHCM heeft aangegeven de kosten voor de aanleg en basisinpassing van het veld voor eigen rekening te nemen. Uitgangspunt is dan ook dat de leden van de hockeyclub zelf verantwoordelijk zijn voor de te maken kosten.
- De gemeente brengt de grond om niets in maar blijft eigenaar en accepteert de derving van pachtinkomsten van de grond. Deze derving zal worden meegenomen in de begroting van 2013.
- De gemeente is bereid om met MHCM een overeenkomst te bespreken waarin de financiering van de velden en dergelijke wordt verrekend in de vorm van huurpenningen.
- De gemeente is bereid de interne ambtelijke kosten niet door te berekenen. Er zullen wel legeskosten worden doorberekend. De ambtelijke voorbereidingskosten zullen ten laste komen van de post 'sportvoorzieningen'. Extern gemaakte kosten zullen wel aan MHCM worden doorberekend.
- Indien de gemeente van mening is dat natuurlijke inpassing van robuustere kwaliteit moet zijn dan de basale zichtafscherming van het veld, is de gemeente bereid deze kosten op zich te nemen. Deze kosten zullen, met een maximum van € 100.000 ten laste komen van het groenbeleidsplan. Daarnaast zal het college zich inspannen voor bijdragen uit andere overheids- (compensatie)budgetten voor natuur- en landschapsontwikkeling.
- De gemeente zal voor uitvoering onderzoek doen naar de draagkracht van MHCM als partner in de realisatie van het tweede hockeyveld om aan de (betalings)verplichtingen te kunnen voldoen



Burgemeester en wethouders

Mr. M.J. Schadé,
secretaris

M.L. de Pater – van der Meer,
burgemeester

Bijlagen

- Kaart locaties 1,2 en 3
- Overzicht en doorsnedes locatie 1 en 2





De raad van de gemeente Muiden;

gelezen het raadsvoorstel nr. 822 d.d. 822 en het aangenomen amendement van de PvdA;

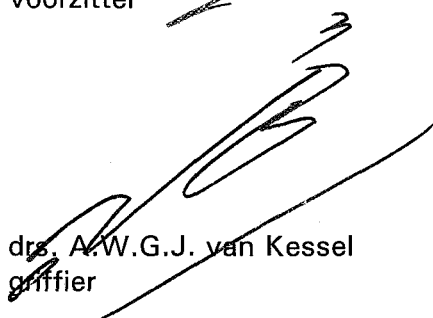
gelet op de Gemeentewet;

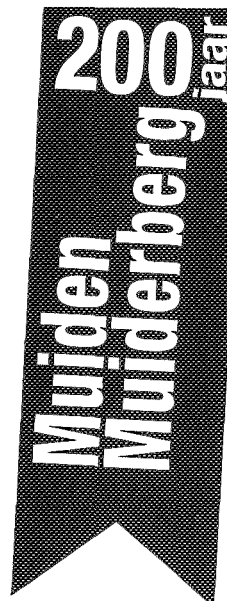
B E S L U I T :

1. In te stemmen met definitieve locatie toekomstig hockeyveld nabij Kocherbos te weten in het weiland aan de Googweg (locatie 1), zo dicht mogelijk tegen de gehoekte bosrand van het Kocherbos aan;
2. De uitwerking van randvoorwaarden voor aanleg en gebruik van het hockeyveld nabij Kocherbos met de bestemmingsplanwijziging aan de Raad voor te leggen, waarbij in ieder geval rekening gehouden wordt met een natuurlijke inpassing, mede gebaseerd op adviezen van Groen Muiderberg en Landschap Noord Holland, een duidelijke toegang via het Kocherbos, die uitsluitend via bestaande paden wordt geleid en dat wordt afgezien van verlichting op het veld en met de Joodse Gemeente een contract voor de parkeerplaats wordt gesloten voor een periode van minimaal 10 jaar;
3. Daartoe de procedure tot voorbereiding wijziging bestemmingsplan in werking te stellen;
4. In te stemmen met financiële kaderstelling

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Muiden van 20 september 2012


M.L. de Pater – van der Meer
voorzitter


drs. A.W.G.J. van Kessel
griffier



Gemeente Muiden

De raad van de gemeente Muiden;

gelezen het raadsvoorstel nr. 822 d.d. ;

gelet op de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. In te stemmen met definitieve locatie toekomstig hockeyveld nabij Kocherbos te weten in het weiland aan de Googweg (locatie 1), zo dicht mogelijk tegen de gehoekte bosrand van het Kocherbos aan;
2. De uitwerking van randvoorwaarden voor aanleg en gebruik van het hockeyveld nabij Kocherbos met de bestemmingsplanwijziging aan de Raad voor te leggen, waarbij in ieder geval rekening gehouden wordt met een natuurlijke inpassing, mede gebaseerd op adviezen van Groen Muiderberg en Landschap Noord Holland, een duidelijke toegang via het Kocherbos, die uitsluitend via bestaande paden wordt geleid en dat wordt afgezien van verlichting op het veld, zolang geen absolute zekerheid bestaat dat lichtuitstraling buiten het veld binnen de wettelijke normen van de EHS vallen.
3. Daartoe de procedure tot voorbereiding wijziging bestemmingsplan in werking te stellen;
4. In te stemmen met financiële kaderstelling

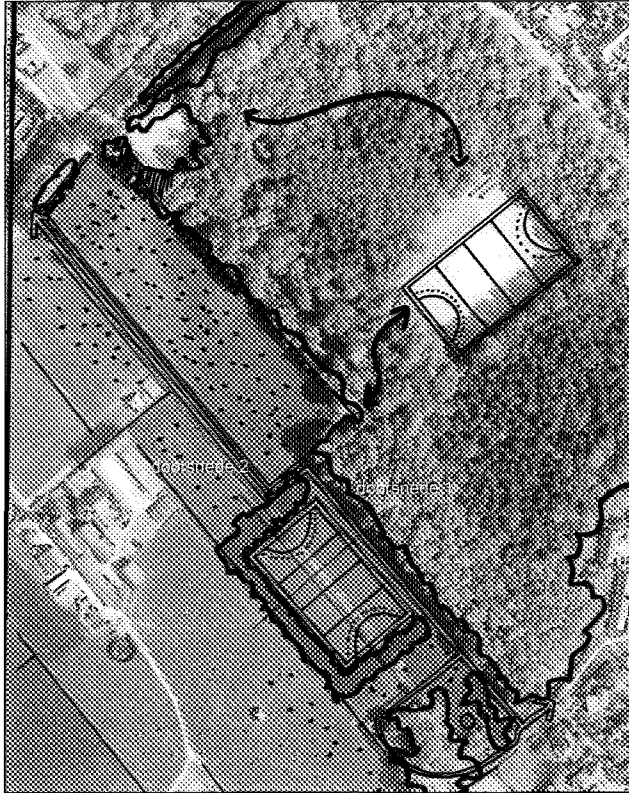
Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Muiden van 20 september 2012

geomede
21

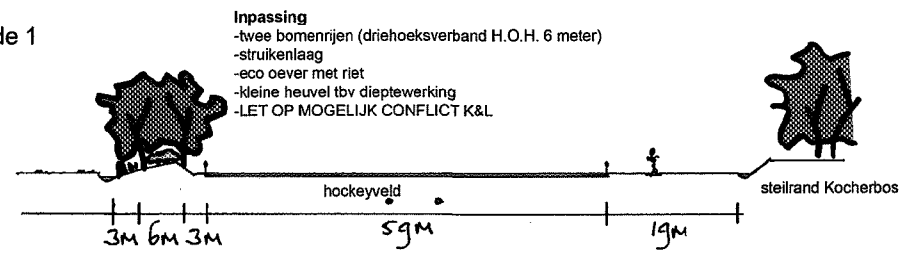
M.L. de Pater – van der Meer
voorzitter

drs. A.W.G.J. van Kessel
griffier

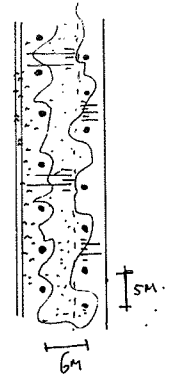




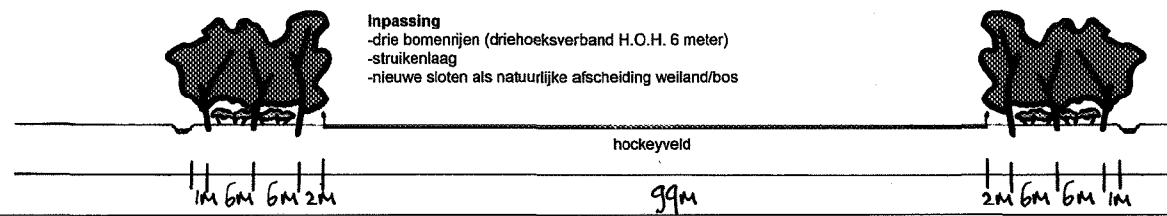
Doorsnede 1

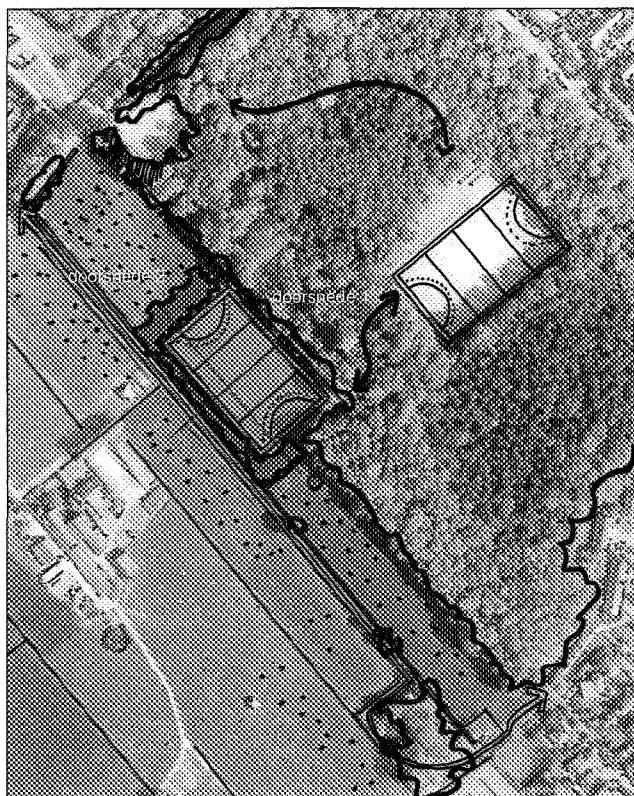


Bovenaanzicht rand

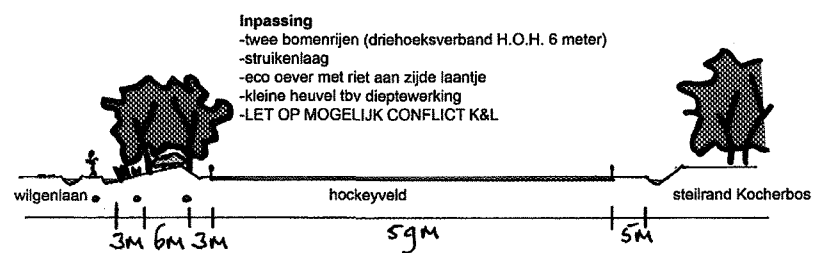


Doorsnede 2

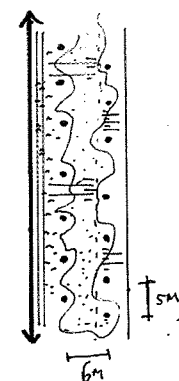




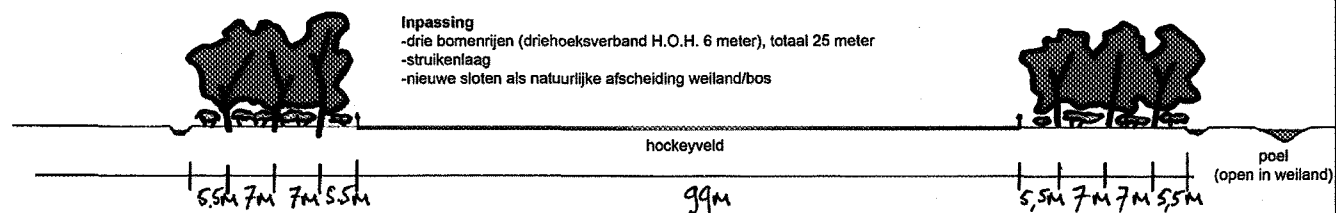
Doorsnede 1



Bovenaanzicht rand



Doorsnede 2



Opties 2^e hockeyveld MHCM bij Kocherbos

Optie 1 en 2



Optie 3

