



# Nota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld

## **1. Inhoudsopgave**

1. Inhoudsopgave.....	1
2. Inleiding.....	2
3. Overlegreacties .....	2
1. Provincie Zuid-Holland.....	2
2. Hoogheemraadschap van Rijnland .....	2
3. Stadsgewest Haaglanden .....	3
4. Veiligheidsregio Haaglanden .....	3
4. Inspraakreacties.....	4
1. Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark .....	4

## 2. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld heeft met ingang van 6 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge inspraak- en overlegreacties.

## 3. Overlegreacties

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Inspectie Leefomgeving en Transport;
2. Provincie van Zuid-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland;
4. Gemeente Zoeterwoude;
5. Gemeente Den Haag;
6. Gemeente Leidschendam-Voorburg;
7. Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
8. Gemeente Lansingerland;
9. Veiligheidsregio Haaglanden;
10. Stadsgewest Haaglanden.

De volgende instanties hebben niet gereageerd op het verzoek om overleg:

1. Inspectie Leefomgeving en Transport;
2. Gemeente Zoeterwoude;
3. Gemeente Den Haag;
4. Gemeente Leidschendam-Voorburg;
5. Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
6. Gemeente Lansingerland.

De volgende instanties hebben een inhoudelijke reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Stadsgewest Haaglanden;
4. Veiligheidsregio Haaglanden.

De inhoudelijke overlegreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

<b>1. Provincie Zuid-Holland</b>	
Onder verwijzing naar de op 15 juli 2014 afgegeven ontheffing van de Verordening Ruimte voor de verlenging van de derde baan SnowWorld, wijst de provincie op het belang van een goede en zorgvuldige inpassing van de derde baan. In dat kader verzoekt de provincie in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het aanbrengen en onderhouden van beplanting rondom de derde baan.	Dank voor de reactie. In artikel 5.4.1 van de regels is de gevraagde voorwaardelijke verplichting opgenomen.
In onder andere een beeldkwaliteitsplan en groencompensatieplan dient nader gemotiveerd te worden welke maatregelen worden getroffen en welke effecten deze hebben op de ruimtelijke kwaliteit.	Voor de uitbreiding van de SnowWorld is een beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de Welstandsnota en een groencompensatieplan opgesteld.
<b>2. Hoogheemraadschap van Rijnland</b>	
Aangegeven wordt dat de toename aan verharding gecompenseerd moet worden door het graven van extra water. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het water dat	Dank voor de reactie. Voor kennisgeving aangenomen.

<p>gegraven wordt rondom de nieuwe locatie van de Tuinvereniging Seghwaert (vergunning V57472). Deze watervergunning wordt geplaatst op de Bergings Rekening Courant. Zolang deze BRC niet is vastgesteld geldt dat van deze mogelijkheid gebruik kan worden tot uiterlijk 3 jaar na realisatie watercompensatie.</p>	
<p>Aangegeven wordt dat voor onderdelen van het plan een vergunning nodig is in het kader van de Keur. Deze procedure staat los van het bestemmingsplan.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen. SnowWorld zal te zijner tijd de benodigde vergunning aanvragen.</p>
<p><b>3. Stadsgewest Haaglanden</b></p>	
<p>Het Stadsgewest onderschrijft het economische belang van de uitbreiding van SnowWorld voor het karakter van Zoetermeer als leasurestad en voor de regionale werkgelegenheid. Het Stadsgewest kan daarom instemmen met het initiatief.</p>	<p>Dank voor de reactie. Voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>De uitbreiding zal vanuit het waardevolle cultuurlandschap dominant aanwezig zijn. Gelet hierop wordt aandacht gevraagd voor een passende kleurstelling en vormgeving van het bouwwerk bij de uitwerking van het bouwplan. Te zijner tijd zou het Stadsgewest het definitieve bouwplan willen inzien.</p>	<p>De gemeente vindt een goede landschappelijke inpassing van het gebouw ook van belang. Voor de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende criteria opgenomen (ten aanzien van onder andere kleurstelling van de baan en vormgeving van de baan) zodat deze op een zorgvuldige wijze ingepast wordt in het landschap. De besluitvorming met betrekking tot de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan worden gecoördineerd conform de gemeentelijke coördinatie-regeling (art. 3.30 Wro). Het Stadsgewest zal te zijner tijd geïnformeerd worden over de ontwerpbesluiten.</p>
<p><b>4. Veiligheidsregio Haaglanden</b></p>	
<p>De Veiligheidsregio stelt vast dat het plangebied niet ligt in het invloedsgebied van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Verder wordt vastgesteld dat het vervangen van de koelinstallatie betekent dat SnowWorld onder het Bevi zal vallen. Voor de toekomstige koelinstallatie (met een inhoud tussen 1500 en 3500 kg ammoniak) gelden op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen geen afstand voor de grenswaarde van de PR <math>10^{-6}</math> en is ook voor het groepsrisico geen relevant invloedsgebied aanwezig. Gelet hierop geeft de VRH aan geen specifieke adviezen nodig te achten voor het bestemmingsplan.</p>	<p>Dank voor de reactie. Voor kennisgeving aangenomen. Inmiddels is duidelijk geworden dat de nieuwe koelinstallatie een maximale opslagcapaciteit van 1450 kg zal hebben. Gelet hierop zal SnowWorld niet vallen onder het Bevi.</p>

## 4. Inspraakreacties

Er is één inspraakreactie ingediend door:

1. Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark, De Colignystraat 3, 2713 EA Zoetermeer.

De inspraakreactie is hieronder samengevat en beantwoord.

<b>1. Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark</b>	
<p>De Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark (hierna Kwaliteitsteam Buytenpark) vindt de uitbreiding van SnowWorld door een verlenging van de derde baan in het Buytenpark onacceptabel. In de inspraakreactie wordt dit standpunt onderbouwd.</p> <p>Als er al ruimte aan SnowWorld geboden moet worden om uit te breiden in dit deel van de stad dan zou dat volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark alleen oostwaarts kunnen en bij voorkeur verdiept.</p>	<p>Alle belangen in ogenschouw nemend, acht het college de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan niet onaanvaardbaar. In de beantwoording van de afzonderlijke onderdelen van de inspraakreactie wordt dit nader onderbouwd. Voor zover het Kwaliteitsteam Buytenpark voorstelt te kiezen voor een uitbreiding in oostelijke richting en deze verdiept aan te leggen, wordt het volgende opgemerkt. Dit alternatief betekent dat gekozen wordt voor een nieuwe baan welke haaks staat op het huidige complex. Dit alternatief is voor SnowWorld financieel niet uitvoerbaar. Daarnaast zou een uitbreiding in oostelijke richting ook vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst zijn. In het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart van 15 december 2009 met betrekking tot het eerdere plan voor een vierde baan is juist gesteld dat gekozen moet worden voor een baan die parallel ligt aan de andere drie banen, zodat het complex zo compact mogelijk blijft. Door te kiezen voor een verlenging van de derde baan wordt hieraan voldaan. Een uitbreiding van het complex in oostelijke richting zou juist een veel grotere impact hebben op het landschap dan een verlenging van de derde baan.</p>
<b>1. Algemeen</b>	
<p>a. Het toestaan van de verlenging van de derde baan betekent nieuwbouw in het tot Natuur bestemde deel van het Buytenpark. Deze aantasting van Natuur valt niet te compenseren.</p>	<p>Het college neemt kennis van dit standpunt en verwijst naar het opgestelde compensatieplan. Dit plan is in overleg met het Kwaliteitsteam Buytenpark opgesteld. Door het uitvoeren van de voorgestelde maatregelen in het compensatieplan wordt de uitbreiding op een voldoende wijze gecompenseerd.</p>
<p>De verlenging van de derde baan heeft een ernstige horizonvervuiling tot gevolg.</p>	<p>Het college erkent dat het gebouw door zijn omvang en met name de hoogte prominent aanwezig zal zijn in het Buytenpark en in het omliggende polderlandschap. Dit geldt overigens ook voor het huidige complex. Door de verlenging van de derde baan zal deze impact worden vergroot.</p> <p>Daarom is met zorg gekeken op welke wijze het gebouw vormgegeven kan worden, zodat het op een goede wijze ingepast wordt in het landschap. In dit verband is het architectonisch ontwerp van de uitbreiding van belang. Gelet op het belang hiervan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota. Het bouwplan dient te voldoen aan zeven criteria. De stadsbouwmeester heeft het ontwerp aan de hand van deze zeven criteria beoordeeld en heeft positief geadviseerd over het bouwplan.</p> <p>De verlenging van de derde baan wordt een nieuw onderdeel in de skyline van Zoetermeer. De</p>

	<p>verlenging van een derde baan zal echter de beleving van het landschap niet wezenlijk veranderen. De nabijheid van de stad wordt in de aangrenzende polders waaronder de Meerpolder ook op dit moment al ervaren. Gelet op de reeds aanwezige bebouwing van Den Haag (centrum en Leidschenveen) en Zoetermeer, is er geen sprake van een maagdelijk landschap. Op basis van de informatie in onder andere de oplegnotitie behorende bij de m.e.r.-beoordeling vindt het college de landschappelijke impact van de verlengde derde baan op het omliggende landschap niet onaanvaardbaar.</p>
<p>Het plan zal de bijzondere natuurwaarden van het Buytenpark verspelen. In dit verband benoemt het Kwaliteitsteam Buytenpark de aanwezige flora en fauna in het gebied en het belang van het Buytenpark voor trekvogels. Ook wordt verwezen naar het "Advies betreffende kwaliteitsimpuls ecologische inpassing SnowWorld 4<sup>e</sup> baan" van EcoEngineeringConsyltancy van 5 mei 2011 waarin ook de bijzondere waarden van het Buytenpark worden beschreven.</p>	<p>In het kader van het bestemmingsplan zijn opnieuw de aanwezige natuurwaarden onderzocht. Hieruit blijkt dat als gevolg van de uitbreiding er geen onaanvaardbare aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt.</p>
<p>In paragraaf 1.1 van de plantoelichting is de zin "het plangebied ligt ten westen van Zoetermeer in het Buytenpark dat onderdeel is van het Recreatiegebied Noordwest" gebaseerd op de situatie van de jaren '80 van de vorige eeuw. In het bestemmingsplan Buytenpark zijn de bijzondere natuurwaarden van het Buytenpark erkend. Dit gegeven zou moeten worden toegevoegd aan de inleiding van de plantoelichting.</p>	<p>Paragraaf 1.1 van de plantoelichting heeft uitsluitend als doel aan te geven de ligging van het plangebied. Een beschrijving van de waarden van het plangebied valt daar niet onder. Deze waarden zijn elders wel in de plantoelichting beschreven. De redactie van de zin is wel enigszins aangepast door het schrappen van de term Recreatiegebied Noordwest.</p>
<p>b. Het plan is in strijd met het eerder voor Zoetermeer uitgezet planologisch beleid.</p> <p>b1. Het plan is in strijd met het Stadsnatuurplan 1999, waarin het begrazingsgebied is aangewezen als natuurstergebied. In de Visie Buytenpark (2012) is aangegeven dat in natuurstergebieden volgens het Stadsnatuurplan geen nieuwe bebouwing is toegestaan.</p> <p>b2. Daarnaast is het plan ook in strijd met de Hoogbouwvisie uit 2004. Daarin is onder meer een hoogtezoning vastgelegd en wel zo dat in kleinschalige en kwetsbare omgeving wordt volstaan met laagbouw, alsmede dat vanuit de Meerpolder vrijwel onbelemmerd zicht op de stad mogelijk is en dat hoogbouw niet direct hoort te liggen aan de stadsrand en dat daar juist sprake moet zijn van afschermend en opgaand groen. Er staat in de Hoogbouwvisie wel degelijk een schets van een zoning die duidelijk maakt waar in verband met de kleinschalige en kwetsbare omgeving</p>	<p>Het plan is niet in strijd met het planologische beleid van de gemeente. Hieronder wordt ingegaan op de door het Kwaliteitsteam Buytenpark genoemde beleidsdocumenten.</p> <p>Ad b1. Het Stadsnatuurplan 1999 is niet meer geldend. Op 16 september 2013 heeft de gemeenteraad dit beleid vervangen door de groentriologie vast te stellen. De groentriologie omvat de Bomenvisie, de Visie Biodiversiteit en de Groenkaart. Op de Groenkaart is het deel van het Buytenpark dat in het Stadsnatuurplan aangeduid was als natuurstergebied, aangewezen als natuurkerngebied. Voor het natuurkerngebied Buytenpark is daarbij de opmerking geplaatst dat voor de uitbreiding van SnowWorld de gemeenteraad het natuurkerngebied zal herbegrenzen. Voor de ontwikkeling van SnowWorld wordt ook de Groenkaart aangepast. De gemeenteraad zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten over de aanpassing van Groenkaart en de herbegrenzing van het natuurkerngebied.</p> <p>Ad b2. De Hoogbouwvisie heeft alleen betrekking op de</p>

<p>hoogbouw niet wenselijk is. Het Kwaliteitsteam noemt een aantal uitgangspunten uit de Hoogbouwvisie die volgens hem ook van belang zijn voor SnowWorld.</p> <p>b3. Verder is het plan in strijd met de Visie Buytenpark. Hierin wordt het belang van het Buytenpark erkend voor de flora en fauna.</p> <p>b4. Ook is het plan in strijd met het op 28 juni 2010 door de gemeenteraad van Zoetermeer aanvaarde burgerinitiatief Buytenpark, waarmee is uitgesproken dat de natuur, het landschap, de biodiversiteit en de vogelstand in het Buytenpark een beschermde status krijgen. De gemeente zal zich inspannen om het natuurlijke karakter en de daarmee gepaard gaande beleving van het Buytenpark te vergroten. Het Buytenpark kan geen pretpark worden. Bovendien is toen vastgelegd dat het gemeentebestuur ervoor zou zorgen dat in het vervolg over het Buytenpark regulier overleg plaatsvindt met alle onderscheiden belanghebbenden en in elk geval ook met het Kwaliteitsteam Buytenpark. In dit verband merkt het Kwaliteitsteam Buytenpark op dat het voorontwerpbestemmingsplan niet tevoren aan hem is voorgelegd.</p> <p>b5. Verder vraagt het Kwaliteitsteam Buytenpark zich af hoe dit plan past binnen de door de gemeenteraad in het najaar van 2013 gewenste promotie van de green five, waartoe het Buytenpark behoort.</p>	<p>woonwijken en het stadscentrum van Zoetermeer. Het Buytenpark behoort niet tot dit gebied. De zoning die opgenomen is in de Hoogbouwvisie geldt derhalve niet voor het Buytenpark. Dit wil niet zeggen dat SnowWorld geen onderdeel uitmaakt van de skyline van Zoetermeer. In dit geval dient het ontwerp specifiek beoordeeld te worden of het past in de omgeving.</p> <p>Ad b3. In de Visie Buytenpark is weldegelijk ruimte opgenomen voor een uitbreiding van SnowWorld. Ten tijde van de vaststelling van de visie betrof dit concreet de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. In plaats van een uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan is nu gekozen voor een verlenging van de bestaande derde baan. De impact van beide plannen op het Buytenpark en omgeving zijn echter vergelijkbaar. Er kan dan ook niet gesteld worden dat het plan van SnowWorld niet voldoet aan de Visie Buytenpark.</p> <p>Ad b4. De besluitvorming omtrent het burgerinitiatief is meegenomen bij de Visie Buytenpark. Op 28 juni 2010 heeft de gemeenteraad besloten om het Burgerinitiatief 'Behoud Kwaliteit Buytenpark' in samenhang met de Visie Buytenpark als kader voor de verdere uitwerking van het uitvoeringsplan voor het Buytenpark te aanvaarden met uitzondering van de punten c, d, e en f, voor zover dat in tegenspraak is met de door de raad aanvaarde besluitvorming met betrekking tot de uitbreiding van SnowWorld. Ook is besloten om daarmee het Burgerinitiatief als afgehandeld te beschouwen. Het burgerinitiatief speelt dan ook een rol bij de uitwerking van de Visie, maar speelt geen rol in de procedure van het bestemmingsplan.</p> <p>Met het Kwaliteitsteam vindt overleg plaats over het Buytenpark. Ook de uitbreiding van SnowWorld en de gevolgen daarvan zijn met het Kwaliteitsteam besproken. Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor een ieder. Het Kwaliteitsteam Buytenpark is daarmee in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Het Kwaliteitsteam Buytenpark heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en is daarmee niet in zijn belangen geschaad.</p> <p>Ad b5. De green five heeft betrekking op de populairste groen- en natuurgebieden van Zoetermeer. Deze vijf zijn het Buytenpark, het Prielenbos, het Westerpark, de Benthuizer-/Noordhovensse Plas en het Binnenpark. De promotie van deze gebieden kan plaatsvinden, ongeacht de uitbreiding van SnowWorld.</p>
<p>b6. Het voorontwerpbestemmingsplan strookt niet</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is de beoogde uitbreiding van SnowWorld, door het</p>

<p>met het provinciale en rijksbeleid. Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark kan niet worden gesteld dat met dit plan geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die een significant negatief effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Een ingreep hierop is alleen mogelijk als sprake is van een groot algemeen belang en er geen reële alternatieven voorhanden zijn.</p> <p>Voor wat het rijksbeleid betreft moet aangetoond worden dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Uitsluitend te wijzen op het aantal bezoekers van SnowWorld en het aantal arbeidsplaatsen is onvoldoende.</p>	<p>verlengen van de derde baan, getoetst aan het vigerend beleid. Uit deze toets blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijke beleid.</p> <p>Het primaire marktgebied voor SnowWorld Zoetermeer is het gebied in een straal tot 60 minuten autoreistijd. In 2011 bedroeg het aantal bezoekers circa 500.000, waarvan 224.000 bezoekers van de piste gebruik maakt. Er is dus wel degelijk behoefte aan indoorskiën. Aangezien de bezoekersaantallen ten opzichte van 2008 en 2011 zijn gedaald tot circa 460.000 bezoekers in 2013 is het voor de bedrijfsvoering van SnowWorld van belang de aantrekkelijkheid van het complex te vergroten. De uitbreiding voorziet dan ook in de behoefte van SnowWorld om meer bezoekers te trekken en de verblijfsduur van de bezoekers te verlengen. In dat verband wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan tevens gewezen op het belang van SnowWorld voor de stad Zoetermeer en de regio. Daarbij gaat het zowel om de werkgelegenheid (nu 113 fte, na uitbreiding 128 fte), als de bijdrage die SnowWorld als grootste leisurevoorziening in Zoetermeer levert aan het imago van Zoetermeer als leisurestad en het aandeel in het leisure- en sportaanbod in de stad en de regio.</p>
<p>c. Het plangebied is groter dan voor de uitbreiding van SnowWorld noodzakelijk is. In dit verband wordt verwezen op het gebied met de bestemming Groen en de functieaanduiding 'parkeren' en het gebied met de bestemming Natuur met de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – struweel'. Het Kwaliteitsteam wil dat het plangebied uitsluitend dat gebied omvat dat aan SnowWorld wordt uitgegeven in erfpacht. Het gebied met de bestemming Groen en de functieaanduiding parkeren hoort daar niet bij. Dit betekent ook dat artikel 3 van de planregels geschrapt kan worden.</p>	<p>De gemeenteraad heeft in beginsel grote beleidsvrijheid bij het bepalen van de grenzen van het plangebied. In hetgeen door het Kwaliteitsteam Buytenpark wordt aangevoerd, ziet het college geen aanleiding tot een heroverweging van de plangrenzen.</p> <p>De door het Kwaliteitsteam aangewezen plandelen zijn van belang voor een goede inpassing van SnowWorld. Het gebied met de bestemming Groen en de functieaanduiding 'parkeren' is bedoeld om overloopparkeren in het Buytenpark mogelijk te maken, zodat in elk geval voldoende parkeergelegenheid is in het Buytenpark voor alle functies in het Buytenpark. Het gebied met de bestemming Natuur met de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – struweel' is ook van belang voor het plan van SnowWorld. Voor dit gebied is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat rondom de baan struweel aangeplant moet worden, opdat de baan op een zorgvuldige wijze in het Buytenpark wordt ingepast.</p> <p>Dit voorgaande houdt in dat artikel 3 gehandhaafd blijft.</p>
<p>De noodzaak van begrazing door eigen dieren rondom SnowWorld zoals op pagina 43 van de plantoelichting staat, is volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark onduidelijk. Het Kwaliteitsteam vraagt zich af op grond waarvan SnowWorld het nu al is toegestaan rondom het bestaande complex dieren te laten grazen. Het hier aangegeven verband met de hulpdiensten is onduidelijk. Het is onjuist op deze locatie een onderkomen voor dieren te realiseren.</p>	<p>Rond het SnowWorld-complex grazen paarden. Het kort houden van het gras komt de bereikbaarheid van het complex ten goede, zowel voor hulpdiensten in geval van een calamiteit als voor onderhoud. De mogelijkheid om onderkomens voor dieren te realiseren is reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buytenpark. In de huidige situatie zijn er echter geen onderkomens aanwezig en in de toekomst zullen ook geen onderkomens worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid kan zodoende</p>



<p>Wijzigingen hier zullen vanzelfsprekend ook gevolg moeten hebben voor het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>komen te vervallen in het bestemmingsplan SnowWorld.</p>
<p>d.  Het plan dat nu voorligt, is in strijd met de randvoorwaarden die de gemeenteraad op 14 december 2009 heeft gesteld aan de ontwikkeling van de 4<sup>e</sup> baan. Hier is gekozen voor een baan die 20 meter werd opgeschoven richting het parkeerterrein van SnowWorld en moest derde baan worden ingepast. Ook moest het gehele verlies aan natuurwaarden gecompenseerd worden. Dit wordt nu niet waargemaakt. Ook wordt in dit verband verwezen naar de Visie Buytenpark waarin wordt gesteld dat een betere inrichting van de buitenruimte van SnowWorld zeer wenselijk is om de kwaliteit en beleving van het hele park te verbeteren. Aan de uitbreiding van SnowWorld is verder als voorwaarde opgenomen dat het park onder de baan doorloopt en dat de baan zoveel mogelijk geschikt is voor flora en fauna en eventueel verlies aan natuur wordt gecompenseerd.</p>	<p>Het college deelt de mening van het Kwaliteitsteam Buytenpark niet dat het plan dat nu voorligt in strijd is met de randvoorwaarden die gesteld zijn door de gemeenteraad.</p> <p>Het besluit van de gemeenteraad op 14 december 2009 had betrekking op de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. Het uitbreidingsplan van SnowWorld is gewijzigd en betreft thans de verlenging van de bestaande derde baan.</p> <p>De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 besloten onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Deze randvoorwaarden vervangen de eerdere randvoorwaarden die gesteld waren voor de vierde baan. Dit omdat niet alle voorwaarden relevant en/ of haalbaar zijn voor de verlenging van de derde baan.</p> <p>In het raadsbesluit is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de randvoorwaarden die gesteld zijn aan de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan.</p> <p>Onder andere is de keuze voor de vooruitgeschoven variant komen te vervallen, omdat dit bij een verlenging van een bestaande baan geen reële optie is. In plaats daarvan zijn voor de verlenging van de derde baan 7 criteria opgesteld waaraan het bouwplan van de uitbreiding moet voldoen.</p> <p>Bij een nieuwe vierde baan was het mogelijk te kiezen voor een nieuwe eigen constructie en fundering. Hierdoor was het mogelijk paden onder de baan door te laten lopen. Aangezien de huidige constructie van de derde baan wordt voortgezet, is het niet meer mogelijk om het park onder de baan door te laten lopen, zodat dit deel toegankelijk is voor publiek. De gemeenteraad heeft dan ook aan het nieuwe ontwerp niet de voorwaarde gesteld dat er paden onder de verlengde baan moeten doorlopen en dat het gebied onder de baan toegankelijk moet zijn voor publiek.</p> <p>In het raadsbesluit van 16 december 2013 is “het beginsel van natuurcompensatie van toepassing verklaard” en is besloten het verlies aan natuur te compenseren in of nabij het Buytenpark. In samenspraak met het Kwaliteitsteam Buytenpark is de kwalitatieve compensatie vormgegeven. Daartoe is een compensatieplan opgesteld. De groencompensatie houdt in dat wandelpaden worden verlegd en dat rondom de derde baan beplanting wordt geplant. Deze beplanting heeft als doel de baan op maaiveldniveau op een zorgvuldige wijze in te passen in het Buytenpark. Verder is de begrenzing van het natuurkerngebied aangepast door de gronden waarop de verlenging van de derde baan is</p>

	<p>geprojecteerd niet meer tot het natuurkerngebied te rekenen. In ruil daarvan zijn gronden ten noordwesten bij het natuurkerngebied gevoegd. De oppervlakte aan natuurkerngebied is met deze aanpassing van de grens gelijk gebleven.</p> <p>In het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld 2014 en de aanpassing van de Groenkaart is dit verder uitgewerkt.</p> <p>Dat de baan zoveel mogelijk geschikt is voor flora en fauna is nooit door de gemeenteraad als voorwaarde gesteld.</p>
<p>Bij het opstellen van het natuurcompensatieplan moet rekening worden gehouden met de besluitvorming rond de Visie Buytenpark en het Burgerinitiatief Buytenpark op 28 juni 2010. Bij nieuwe beschouwingen hierover moet het invloedsgebied van SnowWorld duidelijker worden aangegeven. De invloed van SnowWorld reikt immers ver buiten het Buytenpark, aldus het Kwaliteitsteam Buytenpark.</p>	<p>In het compensatieplan is rekening gehouden met een grotere invloedssfeer dan de directe omgeving van SnowWorld.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark stelt dat natuurcompensatie niet voldoende is. Het plan voorziet niet in kwantitatieve natuurcompensatie. Daarnaast geeft het Kwaliteitsteam aan dat de voorwaardelijke verplichting die in de regels is opgenomen met betrekking tot het aanplanten van struweel rondom de verlengde derde baan niet met hem besproken is. Het Kwaliteitsteam stelt voor dat het natuurcompensatieplan onderdeel zal uitmaken van de bestemmingsplanprocedure.</p>	<p>In het compensatieplan is zowel kwantitatieve, als kwalitatieve compensatie opgenomen (zie hiervoor ook de eerdere beantwoording onder 1d). In aanvulling hierop wordt nog het volgende opgemerkt.</p> <p>Het Kwaliteitsteam is van mening dat de voorgestelde kwantitatieve compensatie in het westelijke weidegebied niet als kwantitatieve compensatie kan worden aangemerkt, omdat dit al de bestemming Natuur heeft.</p> <p>Het college deelt deze mening niet. De gronden die door de herbegrenzing bij het natuurkerngebied gaan horen, hebben inderdaad een natuurbestemming in het bestemmingsplan Buytenpark. Anders dan het Kwaliteitsteam veronderstelt, betreft het hier geen compensatie van de bestemming, maar van het verlies aan areaal van het natuurkerngebied. Met de herbegrenzing van het natuurkerngebied blijft het areaal aan natuurkerngebied minimaal gelijk. Voor de gronden die door de herbegrenzing tot het natuurkerngebied gaan behoren, gelden op grond van het gemeentelijke beleid dat is vastgesteld in de Groenkaart meer beperkende regels dan voor gronden met een natuurbestemming die niet tot een natuurkerngebied behoren.</p> <p>Toevoeging van de bestemming Natuur elders in het Buytenpark is niet nodig om te voldoen aan het gemeentelijke beleid. Om toch tegemoet te komen aan de bezwaren van het Kwaliteitsteam wordt in het voorliggend bestemmingsplan de bestemming van het eiland, dat ligt tussen de sportvelden en de Meerpolder, gewijzigd in van een groenbestemming (bestemmingsplan Buytenpark) in een natuurbestemming. Hiermee wordt ook het verlies van gronden met de bestemming Natuur ruimschoots gecompenseerd.</p> <p>De voorwaardelijke verplichting (opgenomen in artikel</p>

	<p>5.4 van de regels) met betrekking tot het aanplanten van struweel rondom de verlengde derde baan maakt onderdeel uit van de kwalitatieve compensatie. Dit onderdeel is met het Kwaliteitsteam besproken in het kader van de samenspraak over het compensatieplan.</p> <p>Het compensatieplan is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.</p>
<p>e.</p> <p>Het plan past niet binnen het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buytenpark. Dit beleid is pas sinds kort vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is niet het van te voren vastgelegde ruimtelijke beleid leidend geweest, maar het door SnowWorld ingebrachte nieuwe idee voor de invulling van de ruimte. Dit leidt tot gelegenheidsargumentatie. De verlengde baan maakt een ongewenste inbreuk op de natuur van en de natuurbeleving in het Buytenpark.</p>	<p>Het is juist dat de uitbreiding van SnowWorld niet past binnen het geldende bestemmingsplan Buytenpark. Dat is ook de reden dat het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Er is echter geen sprake van wijziging van beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan Buytenpark is namelijk aangegeven dat, gelet op de planning, het uitbreidingsplan van SnowWorld niet meegenomen kan worden. Daarbij is aangegeven dat deze uitbreiding mogelijk gemaakt zal worden in een apart bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet daarin. Dit is ook consequent gelet op de besluitvorming in de gemeenteraad. Op 14 december 2009 en op 16 december 2013 heeft de gemeenteraad (mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden) ingestemd met een uitbreiding van SnowWorld.</p> <p>Voor de aantasting van de natuurwaarden en de natuurbeleving wordt verwezen naar het gestelde onder 2b.</p>
<p>f.</p> <p>Deze uitbreiding zal hooguit maar tijdelijk het door SnowWorld beoogde voordeel opleveren. Verdere uitbreiding is niet mogelijk. Daarom is dit het moment om onderzoek te doen naar de verplaatsing van het overdekte sportcomplex naar een echte leisurelocatie in Zoetermeer. Concreet wordt gedacht aan een verplaatsing naar BleiZo, het Van Tuylpark of het Kwadrant. Keuze voor een andere locatie heeft bovendien tot gevolg dat de parkeerdruk in het Buytenpark afneemt en een afname van de verkeersstromen op de Amerikaweg. Bovendien ontstaat door te kiezen voor een combinatie met andere leisure-activiteiten een centrum dat bezoekers langer kan vasthouden. Ook is een betere uitwisseling van energiestromen mogelijk. Het Beleidskader Leisure zou moeten worden herzien. De leisure-as van west naar oost in Zoetermeer is geen houdbare theorie.</p>	<p>Gezien de teruglopende bezoekersaantallen, is het verlengen van de derde baan van belang voor een duurzame exploitatie van SnowWorld. De uitbreiding is nodig om concurrerend te blijven in de leisuremarkt. De bestaande locatie biedt daarvoor voldoende mogelijkheden. Afbraak en verplaatsing naar een andere locatie is financieel onhaalbaar.</p> <p>De Leisure-as van west naar oost verbindt verschillende leisurevoorzieningen die reeds aanwezig zijn in Zoetermeer. Het college vindt dan ook niet dat hier sprake is van een onhoudbare theorie. Het Leisurebeleid van de gemeente Zoetermeer is erop gericht om deze as te versterken. SnowWorld is een belangrijke leisurevoorziening in Zoetermeer. Het bedrijf zorgt voor naamsbekendheid van de stad. Voor de stad Zoetermeer is het van groot belang dat een dergelijke voorziening op een duurzame wijze geëxploiteerd kan worden.</p>
<p>Er bestaat op dit moment geen inzicht in de kosten van verplaatsing of afbraak. Er is geen inzicht in mogelijk contractueel vastgelegd gebruik van het Buytenpark door SnowWorld. Een erfpachtcontract dat rekening houdt met de verlengde derde baan is er nog niet. Daarin zou in ieder geval een ontsnappingsclausule moeten worden opgenomen. Het Kwaliteitsteam Buytenpark stelt voor om het</p>	<p>Zonder een gedetailleerd overzicht van de kosten, kan de conclusie worden getrokken dat verplaatsing van SnowWorld naar een andere locatie financieel onhaalbaar is. Alleen al het geïnvesteerde kapitaal op de bestaande locatie bedraagt enkele tientallen miljoenen euro's.</p> <p>De erfpachtovereenkomst is op 15 juli 2014 vastgesteld door het college van Burgemeester en</p>

<p>erfpachtcontract onderdeel te laten uitmaken van de bestemmingsplanprocedure.</p>	<p>wethouders. De gemeenteraad heeft hiervan kennisgenomen en heeft op 15 september 2014 ingestemd met de grondexploitatie en de bijbehorende begrotingswijziging die voortvloeien uit deze erfpachtovereenkomst. De erfpachtovereenkomst is van belang voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De erfpachtovereenkomst is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</p>
<p>Niet bezien is of niet tijdelijk zou kunnen worden gewerkt met 'SnowWorld-oud' (het bestaande complex) en een 'SnowWorld-nieuw' te beginnen met een dan mogelijk zelfs aan alle internationale eisen beantwoordende vierde wedstrijd baan.</p>	<p>Ook dit is geen realistisch, financieel uitvoerbaar alternatief.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark is van mening dat niet voldaan wordt aan de voorwaarde van de ladder voor de duurzame verstedelijking dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.</p>	<p>Uit marktonderzoek door SnowWorld blijkt dat er onder bezoekers sprake is van behoefte aan een lange(re) skibaan op de locatie in Zoetermeer. Het verlengen van de bestaande derde baan voorziet in deze actuele, regionale behoefte. Daarnaast leidt de uitbreiding tot een toename van de werkgelegenheid. In de bestemmingsplantoelichting is nader onderbouwd dat wel voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark bestrijdt de stelling dat een uitbreiding van het bestaande complex de meest logisch optie is. Dit is namelijk zeker vanuit het oogpunt van milieu en natuurbescherming niet het geval.</p>	<p>Uitbreiding op de bestaande locatie is het enige realistisch (en financieel haalbare) alternatief. Uit de onderzoeken zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de onderliggende merbeoordeling blijkt dat de uitbreiding van SnowWorld Zoetermeer met een verlenging van de derde baan mogelijk is zonder dat sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Waar nodig vindt compensatie plaats of worden maatregelen getroffen om ongewenste effecten te voorkomen. Het initiatief is uitvoerbaar binnen alle wettelijke kaders.</p>
<p>g. Het plan wordt mede gebaseerd op het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart. Het Kwaliteitsteam Buytenpark wijst erop dat hij verschillende keren zijn bezwaren heeft geuit tegen de door het Kwaliteitsteam Groene Hart gevolgde procedure en handelwijze, alsmede inhoud en strekking van dit advies. In dit verband wordt ook verwezen naar de reactie van de Stichting Groene Hart van 8 augustus 2010 op het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart. Het Kwaliteitsteam Buytenpark wijst tevens op een lijst van kritiekpunten en vragen die over het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart gesteld zijn aan ambtenaren binnen de Zoetermeerse Werkgroep Buytenpark.</p>	<p>Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart van 15 december 2009 is opgesteld in het kader van de uitbreidingsplannen van SnowWorld met een vierde baan.</p> <p>Het Kwaliteitsteam Groene Hart is opgericht door de Stuurgroep Groene Hart (waarin onder andere drie gedeputeerden uit Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht zitting hebben). Het Kwaliteitsteam bestond op het moment van uitbrengen van het advies uit vijf onafhankelijke adviseurs met hun expertise op verschillende terreinen (landschap, landbouw, ecologie en stedenbouw). Het college heeft bij de besluitvorming omtrent de vierde baan grote waarde gehecht aan het advies, vanwege de expertise van de leden van het team. Het college deelt de kritiek van het Kwaliteitsteam Buytenpark niet (zie ook hierna).</p> <p>Inmiddels is het plan van SnowWorld gewijzigd en kiest SnowWorld voor een verlenging van de derde baan. Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart heeft als inspiratie gediend bij het opstellen het compensatieplan en de criteria die opgenomen zijn in het ontwerp Beeldkwaliteitsplan SnowWorld 2014. Het idee van het Kwaliteitsteam Groene Hart om een</p>

	<p>uitkijkpunt te realiseren voor de overige bezoekers in het Buytenpark is ook overgenomen in het ontwerp van de verlenging van de derde baan.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam stelt voor het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart niet mee te nemen bij de gedachtevorming over het Buytenpark. Het Kwaliteitsteam Groene Hart is een kleine en democratisch oncontroleerbare organisatie. Het advies heeft ook betrekking op een nieuwe vierde baan en niet op een verlenging van de derde baan. Dit advies hoort dan ook niet in deze procedure thuis. Onbekend is of het Kwaliteitsteam Groene Hart nog bestaat. Omdat het hier om het Buytenpark gaat, had de gemeente ook aan het Kwaliteitsteam Buytenpark advies kunnen vragen.</p>	<p>Zoals hiervoor is aangegeven heeft het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart van 15 december 2009 als inspiratie gediend voor de inpassing van de verlenging van de derde baan in het landschap. Zoals het Kwaliteitsteam Buytenpark aangeeft, heeft het advies betrekking op de vierde baan. Het advies is dan ook niet in zijn geheel bruikbaar voor het voorliggend plan. Dit geldt met name voor het advies aangaande de beste keuze voor de locatie van de nieuwe baan (parallel of haaks op het indoorskicomplex). Toch zijn er elementen van het advies nog steeds bruikbaar, zoals de wijze waarop een dergelijk gebouw in het omliggend landschap en in het Buytenpak ingepast kan worden.</p> <p>Het argument dat het Kwaliteitsteam Groene Hart een kleine ondemocratische oncontroleerbare organisatie is, doet aan de deskundigheid en expertise van de leden van het Kwaliteitsteam Groene Hart niets af. Daarnaast is het advies is niet bindend voor het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Het democratisch gehalte is voldoende gewaarborgd nu het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.</p> <p>Het college heeft met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan aan iedereen de mogelijkheid geboden om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen uit de Participatie- en Inspraakverordening. Opgemerkt wordt dat de Wet ruimtelijke ordening alleen de fase van het ontwerpbestemmingsplan kent en daarna de vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is dus een informeel plan en een informele fase, waarbij (nogmaals) iedereen in de gelegenheid is gesteld om te reageren. Het college maakt geen uitzondering voor het Kwaliteitsteam om die meer gelegenheid te bieden om invloed uit te oefenen op de plannen, dan iedere andere organisatie of burger.</p>
<p>h. De beeldkwaliteitsparagraaf lijkt geïnspireerd op het bekritiseerde advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart. Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark is gelet op het voorliggende architectonisch ontwerp niet vol te houden dat voldaan wordt aan de voorwaarden dat de baan opgaat in de lucht, ingepast is in bosschages, dat er een compact complex ontstaat ingepast in het landschap en dat met het panoramabalkon een voorkant/gezicht wordt gemaakt naar het park.</p>	<p>De toetsing van bouwplannen aan criteria voor beeldkwaliteit vindt in Zoetermeer plaats door de stadsbouwmeester. Hij heeft het ontwerp aan de criteria uit de beeldkwaliteitsparagraaf getoetst en heeft een positief advies uitgebracht over het bouwplan.</p>
<p>De beeldkwaliteitsparagraaf houdt onvoldoende rekening met de open omgeving tussen de Voorweg, Stompwijk en de Meerpolder.</p>	<p>Het college is van mening dat voldoende rekening wordt gehouden met de open omgeving. Het college erkent dat de bebouwing van SnowWorld na de uitbreiding meer prominent zichtbaar zal zijn in de</p>

	omgeving. Doordat het doorzicht onder een groot deel van de verlengde derde baan mogelijk blijft, is de impact op de openheid echter minder groot. Ook vormen de bestaande bebouwing van Zoetermeer en Den Haag een stedelijk decor voor de open polders van dit deel van het Groene Hart. SnowWorld past in het geheel van deze skyline.
Het Kwaliteitsteam Buytenpark adviseert voor dit project een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan op te stellen en dit onderdeel uit te maken van de bestemmingsplanprocedure.	Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota en is daarmee een aanvulling op het gemeentelijk beleid. Conform de gebruikelijke werkwijze heeft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, ter inzage gelegen. Na de terinzagelegging zal de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vaststellen. Het beeldkwaliteitsplan dient als input voor het bestemmingsplan, zoals ook andere beleidsdocumenten. Het bestemmingsplan is volgend op het beeldkwaliteitsplan. Gelet op de procedure van het beeldkwaliteitsplan is het niet nodig het beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten uitmaken van de bestemmingsplanprocedure. Het beeldkwaliteitsplan heeft immers al ter inzage gelegen.
i. Onduidelijk is waarom gekozen is voor een baan met een lengte van 300 meter en een hoogte van ongeveer 70 meter. Deze vraag geldt te meer, omdat het argument dat de baan moet voldoen aan de FIS is vervallen.	Met de nieuwe baan van 300 meter is sprake van een gevarieerd aanbod voor zowel beginners als gevorderde skiërs. Hierdoor worden de aantrekkelijkheid van SnowWorld Zoetermeer en de concurrentiepositie versterkt.  SnowWorld heeft niet als doel met de nieuwe derde baan een wedstrijdbaan te realiseren die voldoet aan de eisen van de FIS. Dit is ook niet nodig voor het verhogen van de attractiviteit van het complex om meer bezoekers te trekken. Wel verwacht SnowWorld dat de FIS dispensatie wil verlenen voor de 300 meter-baan waarmee internationale wedstrijden onder auspiciën van de FIS georganiseerd kunnen worden.  In de gemeentelijke afweging om mee te werken aan het uitbreidingsplan van SnowWorld speelt dit geen rol. Voor de gemeente is het van belang dat de toekomst van SnowWorld veilig kan worden gesteld.
<i>2. In het bijzonder</i>	
a. Het Buytenpark heeft een grote natuurwaarde en in het park komen veel op grond van de Flora- en faunawet beschermde diersoorten voor. Op grond van de Flora- en faunawet kan op de beoogde locatie daarom niet zomaar gebouwd worden. In dit verband acht het Kwaliteitsteam het verontrustend dat de uitbreiding van de 3 <sup>e</sup> baan een afname van het foerageergebied voor de ransuil tot gevolg heeft.	Ten behoeve van het verlengen van de derde baan is opnieuw een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. De aangetroffen soorten zijn in lijn met de eerder uitgevoerde onderzoeken in het kader van de vierde baan. Uit de resultaten blijkt dat geen aantasting plaatsvindt van beschermde soorten. Ook wordt de gunstige staat van instandhouding van wettelijk beschermde soorten niet negatief beïnvloed. Wat betreft het foerageergebied van de ransuil wordt in het ecologisch onderzoek geconcludeerd dat in het gehele Buytenpark jagende ransuilen zijn waargenomen. Het verdwijnen van een klein deel van het jachtgebied zal de functionaliteit van het gehele gebied als jachtterrein voor de ransuil niet significant aantasten.

<p>b.</p> <p>De baan krijgt een hoogte van 72 meter ten opzichte van het maaiveld en zal daarmee een dominante factor worden in het park en daarbuiten. Dit verstoort niet alleen het natuurlijke beeld van bezoekers in het park, maar vervuilt ook de skyline van Zoetermeer. Hoogbouw aan de stadsrand is van oudsher onder planologen niet gewenst. Hoogbouw is als regel voorbehouden aan het Central Business District van Steden. In het geval van Zoetermeer betreft dit het Stadshart. De hierbij behorende concentratie van hoogbouw staat ook in de eerder genoemde Hoogbouwvisie.</p>	<p>Zie voor de beantwoording het antwoord onder 1.</p> <p>Het is een verouderde opvatting dat hoogbouw alleen in het stadscentrum mogelijk is. De opvatting dateert uit de tijd dat hoogbouw in stadscentra financieel noodzakelijk was gelet op de hoge grondprijzen daar. Reeds de eerste wijk van het nieuwe Zoetermeer, Palenstein, had aan de oostzijde een viertal woontorens van 60 meter hoog, toentertijd de hoogste gebouwen van de stad, aan de stadsrand. Ook tegenwoordig wordt hoogbouw gesitueerd aan stadsranden, zoals bijvoorbeeld in Oosterheem.</p>
<p>c.</p> <p>De verlenging van de derde baan tast de natuurbeleving door de bezoekers aan het Buytenpark aan. Ook verstoort de baan de zichtlijnen in het park. Vanuit elk punt in het Buytenpark zal de derde baan zichtbaar zijn. De waarde van het Buytenpark als natuurgebied met rust en ruimte wordt daardoor blijvend beschadigd. Het Kwaliteitsteam vraagt in de toelichting op te nemen hoeveel natuurliefhebbers het Buytenpark bezoeken en hoe voorkomen wordt dat dit aantal bij de uitbreiding van SnowWorld lager wordt.</p>	<p>Het college is het eens met het Kwaliteitsteam dat de verlengde derde baan vanuit veel hoeken van het Buytenpark zichtbaar is. Daarmee erkent het college dat de verlenging van de derde baan een impact heeft in het Buytenpark. Overigens geldt dat nu ook al voor het bestaande complex.</p> <p>Het college is het echter niet eens met de conclusie dat deze zichtbaarheid leidt tot een beschadiging van de waarden rust en ruimte. De rust blijft gehandhaafd aangezien het een binnensport is. De beleving van de natuur zal niet wezenlijk worden aangetast. Natuurwaarden worden, zoals uit het ecologisch onderzoek is gebleken, niet onaanvaardbaar aangetast.</p> <p>De landschappelijke impact zal zonder meer het grootst zijn. Maar ook nu is er geen sprake van een maagdelijk landschap door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. Op basis van de gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, acht het college de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar.</p> <p>Het college verwacht niet dat door de uitbreiding van SnowWorld het aantal bezoekers aan het Buytenpark zal afnemen. Op dit moment wordt SnowWorld door wandelverenigingen dan wel groepen regelmatig gebruikt als uitvalsbasis voor hun wandeltochten dan wel andere buitenactiviteiten. Deze bezoekers maken gebruik van de sanitaire voorzieningen en de aanwezige horecavoorziening. Derhalve dient de aanwezigheid en uitbreiding van SnowWorld niet per definitie te worden gezien als een 'terugdringer' van de bezoekersaantallen van het Buytenpark maar kan het worden gezien als een aanvulling (naast elkaar bestaand) op de beleving in en van het Buytenpark. Ook nu is het voor de recreant duidelijk dat hij verblijft in een recreatiegebied aan de rand van de stad. Rondom is de stedelijke bebouwing en ook de bebouwing van SnowWorld zichtbaar. Door het nieuwe uitkijkpunt zal wellicht het aantal bezoekers juist toenemen, omdat dit een nieuw element toevoegt aan het park dat ook elders in de omgeving niet aanwezig is.</p>

<p>d. Het achterwege laten van een uitgebreide procedure voor een milieueffectrapportage is niet terecht. Het plan heeft wel degelijk gevolgen voor verschillende milieuaspecten inclusief de ecologische aspecten. Het aantal bezoekers aan SnowWorld bedraagt 584.407. Dit is veel meer dan 250.000 bezoekers. Er kan dus net zo goed geredeneerd worden dat de drempelwaarden voor het opstellen van een MER wel worden overschreden.</p>	<p>Op grond van het Besluit milieueffectrapportage is een de voorgenomen uitbreiding van SnowWorld niet MER-plichtig. De activiteit is namelijk niet opgenomen in Bijlage C van het Besluit milieueffectrapportage (MER-plichtige activiteiten).</p> <p>In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) zijn de activiteiten opgenomen die mer-beoordelingsplichtig zijn. Onder D.10 is bepaald dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van: skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen die 250.000 bezoekers of meer bezoekers per jaar trekt, dan wel een oppervlakte beslaat van 25 ha of meer of een oppervlakte van 10 ha of meer in gevoelig gebied, mer-beoordelingsplichtig is.</p> <p>In dit geval is sprake van een uitbreiding van een indoorskicomplex. Als gevolg van deze uitbreiding zal het aantal bezoekers toenemen met circa 86.000. Dit aantal blijft ver onder de drempelwaarde van het Besluit mer. Ook de oppervlakte van de uitbreiding ligt ruim onder de drempelwaarde. Hieruit volgt dat op grond van het Besluit mer het opstellen van een mer-beoordeling niet verplicht is.</p> <p>Ondanks dit voorgaande heeft SnowWorld besloten een vrijwillige mer-beoordeling op te stellen. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage Uitbreiding SnowWorld Zoetermeer. Notitie mer-beoordeling (2010). Omdat deze notitie betrekking had op het plan van de vierde baan is in het kader van het voorliggend plan de Oplegnotitie mer-beoordeling opgesteld. In deze oplegnotitie is in aanvulling op de mer-beoordeling voor de vierde baan beoordeeld of het gewijzigde uitbreidingsplan (dat uitgaat van een verlenging van de derde baan), leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten die een volwaardige mer-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. De conclusie is dat voor geen van de milieuthema's sprake blijkt te zijn van dergelijke belangrijke negatieve milieueffecten. Om deze reden kan het opstellen van een MER achterwege blijven.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark vindt het opmerkelijk dat in de oplegnotitie m.e.r.-beoordeling geconcludeerd wordt dat er geen significante effecten zijn te verwachten voor de flora en fauna. Het Kwaliteitsteam Buytenpark wil graag betrokken worden bij het nog uit te voeren natuurwaardenonderzoek.</p>	<p>De conclusie is gebaseerd op de uitgevoerde onderzoeken naar flora en fauna.</p> <p>Met het Kwaliteitsteam Buytenpark wordt op basis van het participatieniveau 'samenwerken' een participatieproces doorlopen over de groencompensatie. Het natuurwaardenonderzoek maakt hier geen onderdeel van uit. Natuurwaardenonderzoek vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan en wordt door een onafhankelijk bureau uitgevoerd.</p>
<p>In de plantoelichting wordt wel degelijk onderkend dat er enige milieurisico's zijn. In dit verband wordt gewezen op de bodemgesteldheid ter plaatse. Ook dit pleit, volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark, voor</p>	<p>Het aspect bodem is als relevant thema meegenomen in de vrijwillige m.e.r.-beoordeling. Zoals het Kwaliteitsteam Buytenpark aangeeft, is bodem van belang gelet op de aanwezige puinstort ter plaatse. Vandaar dat de voorwaarde geldt dat het</p>



<p>een formeel MER-rapport.</p>	<p>bouwwerk de bestaande puinstort niet mag aantasten (drainagesysteem, zeefzandberging en monitorings- en onderhoudsputten). Aan deze voorwaarde kan SnowWorld voldoen. Omdat de puinstort in stand gehouden blijft, zal de uitbreiding ook voor het aspect bodem geen significante gevolgen hebben. Dus is het aspect bodem geen reden voor het verplichten tot het opstellen van een MER.</p>
<p>De oplegnotitie m.e.r.-beoordeling is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Uit niets blijkt dat het oordeel dat er geen significante gevolgen voor het milieu te verwachten zijn gebaseerd is op onderzoek van gemeentewege.</p>	<p>Dat de oplegnotitie m.e.r.-beoordeling is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer is niet relevant. Tevens is er geen aanleiding te veronderstellen dat de informatie die in het rapport is opgenomen onjuist is. De oplegnotitie biedt voldoende informatie voor de conclusie dat de uitbreiding geen significante gevolgen heeft voor het milieu. Het college is dan ook van mening dat dit rapport gebruikt kan worden bij de besluitvorming aangaande dit project.</p>
<p>De stelling van de gemeente dat de vierde baan meer impact had op het milieu en de leefomgeving dan de derde baan is niet onderbouwd. Maar ook in het kader van de vierde baan had volgens het Kwaliteitsteam gekozen moeten worden voor een uitgebreide mer-procedure. Of dit terecht of niet terecht achterwege is gelaten is nooit getoetst. In dit geval ligt de locatie van de verlengde derde baan niet op dezelfde locatie. Ook is gekozen voor een andere bouwconstructie en niet duidelijk is of er zich problemen kunnen voordoen op het gebied van CO<sub>2</sub>-uitstoot.</p>	<p>In de oplegnotitie bij de mer-beoordeling is niet alleen ingegaan op de effecten van de verlengde derde baan ten opzichte van de huidige situatie, maar is ook per milieuthema ingegaan op de verschillen met de milieugevolgen van de eerder bedachte vierde baan. Als het gaat om bodem, water en ecologie zijn de effecten van de verlengde derde baan op bepaalde onderdelen kleiner dan de effecten van de vierde baan. Aangezien uit de oplegnotitie blijkt dat de verlenging van de derde baan niet leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, kan het opstellen van een milieueffectrapportage achterwege blijven.</p> <p>Het college deelt de mening van het Kwaliteitsteam Buytenpark niet dat ook voor de uitbreiding met een vierde baan een MER nodig was. Op grond van het toen geldende Besluit m.e.r. 1994 gold voor toeristisch-recreatieve voorzieningen het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen die 500.000 bezoekers of meer bezoekers per jaar trekt of een oppervlakte beslaat van 50 ha of meer dan wel 20 ha gelegen in gevoelig gebied, is mer-plichtig.</li> <li>- De aanleg, wijziging of uitbreiding van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen die 250.000 bezoekers of meer bezoekers per jaar trekt, een oppervlakte beslaat van 25 ha of meer of een oppervlakte van 10 ha of meer in gevoelig gebied, is mer-beoordelingsplichtig.</li> </ul> <p>Aangezien de aanleg van de vierde baan een uitbreiding betrof, was het project niet MER-plichtig. Voor de uitbreiding met een vierde baan werd aangenomen dat deze uitbreiding een maximale toename van 179.000 bezoekers tot gevolg zou hebben, hetgeen ruim minder is dan de drempelwaarde van 250.000 bezoekers. Dus ook op grond van de oude wetgeving was het opstellen van een mer-beoordeling voor de vierde baan niet verplicht.</p>
<p>e. In de oplegnotitie is geen aparte beschouwing</p>	<p>Het verlengen van de derde baan leidt niet tot de plaatsing van extra koeltorens op het dak. De</p>

<p>opgenomen over het aspect geluidhinder. Dit vindt het Kwaliteitsteam Buytenpark merkwaardig, omdat het benodigde koelvermogen uitgebreid zal moeten worden. Er zullen daarom meer koeltorens op het dak nodig zijn. Deze kunnen hinderlijk geluid veroorzaken. Ook is geluidhinder te verwachten van de liftvoorziening van de baan en het geluid van het skiën dat hoorbaar is onder de baan. Dit geluid is nu al waarneembaar bij de derde baan.</p> <p>De opmerking in paragraaf 5.6.3 van de plantoelichting dat de uitbreiding geen relevante gevolgen zal hebben voor de geluidssituatie vindt het Kwaliteitsteam voorbarig. Ook verzet het Kwaliteitsteam Buytenpark zich tegen het oordeel dat er voor het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek nodig is (paragraaf 5.2 van de plantoelichting).</p>	<p>koelinstallaties staan nu op een centrale plek in het complex (1<sup>e</sup> verdieping nabij de banen 1 en 2). Gedacht wordt om de nieuwe koelinstallaties te plaatsen tussen de tweede en derde baan. Daarnaast blijkt uit het ecologisch onderzoek dat er in de directe omgeving van de verlengde derde baan geen sprake is van soorten die gevoelig zijn voor geluid. Een eventuele geluidbelasting als gevolg van de liftvoorziening of het skiën, zal dan ook in geen geval leiden tot een aantasting van ecologische waarden. Daarboven is het college van mening dat de geluidbelasting als gevolg van deze activiteiten buiten het complex verwaarloosbaar klein is.</p>
<p>f.</p> <p>De stelling dat SnowWorld in economische en recreatieve zin veel betekenis heeft voor Zoetermeer en de Zoetermeerse bevolking is overtrokken. De aanzuigende werking is hooguit regionaal. De bezoekers komen vooral uit de provincie Zuid-Holland en hun bestedingen vinden voornamelijk plaats binnen het complex zelf. Andere ondernemers profiteren slechts minimaal. SnowWorld zou overal gevestigd kunnen zijn, zowel elders in Zoetermeer als elders in de regio. Voor de derde baan zijn dezelfde bedrijfseconomische argumenten gebruikt. Het Kwaliteitsteam Buytenpark vindt het bezwaarlijk dat het gebied ingekrompen wordt ten behoeve van één ondernemer.</p>	<p>Ongeveer de helft van de personeelsleden (in totaal in de huidige situatie 113 fte) van SnowWorld komt uit Zoetermeer. Daarnaast is sprake van indirecte werkgelegenheid door de inkoop van producten en diensten in door SnowWorld in de regio. Hoewel de omvang van deze indirecte werkgelegenheid lastig te kwantificeren is, wordt de conclusie dat andere ondernemers slechts minimaal profiteren van de aanwezigheid van SnowWorld niet gedeeld. Daarnaast levert SnowWorld een belangrijke bijdrage aan het leisure- en sportaanbod in de stad en regio. Het klopt dat SnowWorld ook elders in de stad of regio gevestigd zou kunnen zijn. Feit is echter dat SnowWorld in het Buytenpark is gevestigd en het verplaatsen van het complex financieel niet haalbaar is (daar is ook geen noodzaak toe). Het ruimtebeslag van de verlengde derde baan is op de schaal van het gehele Buytenpark slechts beperkt. Daarnaast worden er maatregelen genomen om de baan zo goed mogelijk in te passen.</p> <p>Alle belangen afgewogen vindt het college een uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark dan ook niet onaanvaardbaar.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark plaatst vraagtekens bij de verwachte bezoekersaantallen na uitbreiding. In dit verband wordt verwezen op de stelling dat 3,3% van het totaal aantal inwoners binnen een straal van 75 km SnowWorld zullen bezoeken in plaats van de huidige 2,7%. Deze stelling gaat er volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark nogal blind vanuit dat er aanzienlijk meer mensen zullen zijn die bereid zijn in totaal 150 km te rijden om te komen skiën bij SnowWorld. Is dit niet een al te ruwe gok? En is dit niet extra slecht voor het milieu.</p>	<p>De toename van het aantal bezoekers is mede gebaseerd op de beschikbare gegevens voor SnowWorld Landgraaf. Er is een correctie toegepast vanwege de concurrerende skibanen in de regio. Het percentage betreft bezoekers binnen een straal van 75 km. Slechts een enkeling zal in totaal 150 km rijden. Een groot deel van de bezoekers woont op aanzienlijk kortere afstand dan 75 kilometer van het SnowWorld-complex in Zoetermeer.</p>
<p>Uit een in 2013 door SnowWorld ingediend rapport bij de aanvraag van enkele</p>	<p>In bijlage 1 van de oplegnotitie mer-beoordeling zijn dezelfde gegevens opgenomen als in de notitie die</p>

<p>omgevingsvergunningen blijkt dat het aantal piste- en horecabezoekers nu zit op een daggemiddelde van 1366 bezoekers en naar verwachting gaat toenemen tot een daggemiddelde van 1601 bezoekers. Dit is ongeveer 30% van het daggemiddelde van bijvoorbeeld Duinrell. Dit is in de eerste plaats een ondernemersrisico, maar kan op termijn ook een risico zijn voor Zoetermeer. Onduidelijk is hoe de hiervoor genoemde rapport uit 2013 zich verhoudt met bijlage 1 van het voorontwerpbestemmingsplan. De laatstgenoemde bijlage bevat volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark vooral gegevens uit 2008.</p>	<p>behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning in 2013. Het is voor het college niet duidelijk in welke zin op termijn een risico kan ontstaan voor Zoetermeer.</p>
<p>Volgens het Kwaliteitsteam wordt door de gemeente niet zelf onderbouwd waarom de uitbreiding het aantal bezoekers van SnowWorld zal doen toenemen. Ook wordt er niets gezegd over het tempo waarin dit zal gebeuren. Er wordt alleen uitgegaan van gegevens van SnowWorld zelf. Verzocht wordt pagina 8 van de plandoelichting aan te passen. Dit zal ook gevolgen hebben voor de passage op pagina 27 van de toelichting. Voor de gemeente is het van belang eigen onderzoek te doen. De stelling dat uitbreiding van belang om de toekomst van SnowWorld veilig te stellen, zou betekenen dat uiteindelijk elk plan gelanceerd kan worden. Voor deze ondernemer zou dan zelfs een pretpark aantrekkelijk zijn.</p>	<p>Het college is van mening dat de prognoses van SnowWorld een betrouwbaar beeld geven van de maximaal te verwachten toename van het aantal bezoekers. Het tempo waarin de bezoekersaantallen zullen toenemen, is vooraf lastig in te schatten en onder andere ook afhankelijk van economische ontwikkelingen en concurrentie. Het college begrijpt niet welke link wordt gelegd met het eventueel lanceren van een plan voor een pretpark. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het verlengen van de bestaande derde baan. De uitbreiding past binnen het vigerende beleid en is uitvoerbaar binnen de geldende wet- en regelgeving.</p>
<p>g. Het beklemtonen van de belangen van werkgelegenheid vindt het Kwaliteitsteam overdreven. Uit de stukken blijkt dat de werkgelegenheid bij SnowWorld thans 113 fte bedraagt. Na de uitbreiding zal het aantal arbeidsplaatsen hooguit met 15 fte (inclusief horecapersoneel) toenemen, waarvan ongeveer de helft niet in Zoetermeer woont.</p>	<p>113 fte (128 fte na uitbreiding) is een substantieel aantal arbeidsplaatsen. Een full time arbeidsplaats wordt vaak ingevuld door meerdere personen, dus betreft het meer dan 128 werknemers. Zoals hiervoor is aangegeven woont ongeveer de helft van werknemers in Zoetermeer. Daarnaast is sprake van een groot aantal stageplekken. In het hoogseizoen werken circa 400 mensen bij SnowWorld. Daarnaast genereert SnowWorld zoals aangegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan ook indirecte werkgelegenheid. Hieruit volgt dat SnowWorld voor Zoetermeer een belangrijke werkgever is.</p>
<p>h. Uit de kerncijfers blijkt dat Zoetermeer 47.855 arbeidsplaatsen telt (1 januari 2013). Door de uitbreiding zal het aantal arbeidsplaatsen met 0,03% toenemen. Dat lijkt het Kwaliteitsteam Buytenpark te beperkt om dit als hoofdargument te gebruiken voor de uitbreiding.</p>	<p>SnowWorld is een van twintig grootste werkgevers in de gemeente Zoetermeer. Voor Zoetermeer is het dan ook van belang dat de bedrijfsvoering van SnowWorld toekomstbestendig is. Een uitbreiding van het complex met een verlenging van de derde baan is daarvoor noodzakelijk. Voor de gemeente is dit de belangrijkste reden om mee te werken aan het uitbreidingsplan.</p>
<p>i. Het Kwaliteitsteam Buytenpark vindt dat de parkeerbehoefte van SnowWorld op eigen terrein opgelost moet worden. Het Kwaliteitsteam Buytenpark stelt dat uit het rapport "Onderbouwing bezoekersaantallen verkeersproductie en parkeerbehoefte</p>	<p>Over het algemeen (328 dagen per jaar) zijn er voldoende parkeerplaatsen op terrein van SnowWorld om in de parkeerbehoefte te voorzien. Op basis van de bezoekersprognoses is geconcludeerd dat de capaciteit van het bestaande parkeerterrein 27 dagen per jaar ontoereikend zal zijn. In eerste instantie zullen in die gevallen, evenals in de bestaande</p>

<p>Verlenging baan 3 SnowWorld Zoetermeer" blijkt dat op 27 dagen in het jaar het parkeerterrein van SnowWorld te klein is. Volgens het Kwaliteitsteam zal na de verlenging van de derde baan in het hoogseizoen op elke zaterdag en zondag te weinig parkeerplaatsen zijn op eigen terrein. De oplossing van het overloopterrein langs de Buytenparklaan betekent een verblikking van de Buytenparklaan. Er wordt niet voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost moet worden. Ook de motie parkeerplaatsen van 14 december 2009 roept op de aanleg van extra parkeerplaatsen in het Buytenpark tot het minimum te beperken.</p>	<p>situatie, de parkeerterreinen in de omgeving worden benut. De parkeerterreinen van Ayers Rock en de begraafplaats bieden op het grootste deel van de topdagen een adequate oplossing. De groenstrook langs de Buytenparklaan is dus niet de eerste aangewezen plek om pieken op te vangen, maar dient om in de toekomst zo nodig in te kunnen spelen op onvoorziene situaties. Het is namelijk niet uit te sluiten dat op een paar dagen in het jaar ook de parkeerplaatsen bij Ayers Rock en de begraafplaats ontoereikend zijn. Op deze dagen kan dan gebruik worden gemaakt van dit overloopterrein. Het overloopterrein is op dit moment reeds geschikt daarvoor en hoeft dan ook niet anders ingericht te worden. Er is dus gekozen voor dezelfde oplossing als destijds bij de plannen van SnowWorld voor een uitbreiding met een vierde baan. Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen om het terrein aan de voorzijde van het indoorskicomplex opnieuw in te richten en daarmee het aantal parkeerplaatsen te vergroten. Op deze wijze biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte en flexibiliteit om het parkeren op een goede wijze te faciliteren.</p>
<p>j. De uitbreiding van SnowWorld is in strijd met het regionale, provinciale en rijksbeleid. Het plangebied ligt in het Land van Wijk en Wouden, onderdeel van het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Hier zijn alleen ontwikkelingen toegestaan die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. De uitbreiding van SnowWorld kan niet beschouwd worden als behoud of versterking van die kernkwaliteiten. De gemeente houdt onvoldoende rekening met het amendement ingediend bij de behandeling van de Provinciale Structuurvisie Ruimte in provinciale staten op 2 juli 2010. Voor de uitbreiding van intensieve dagrecreatieve voorzieningen in en om het Buytenpark Zoetermeer moeten zodanige keuzes worden gemaakt dat de natuur- en recreatiewaarden van het park en de landschappelijke kwaliteit zo minimaal mogelijk worden aangetast (paragraaf 4.9.1.2. Provinciale Structuurvisie). Er is door de provincie de eis vastgelegd dat voor de ontwikkeling van een uitbreiding van SnowWorld in belangrijke mate rekening gehouden moet worden met het omringende landschap. En dat daarbij bijvoorbeeld gedacht moet worden aan aanpassing van het oppervlak, hoogtevermindering door gedeeltelijk verdiepte aanleg, het draaien van de baan of andere verbeteringen van de inpassing. Bij de herziening van de provinciale Structuurvisie is weliswaar deze passage niet meer letterlijk teruggekomen, maar wel beleidsmatig verwerkt. Bij de huidige</p>	<p>De uitbreiding van SnowWorld is niet in strijd met het rijksbeleid. Het plangebied ligt binnen de Zuidvleugel/Zuidholland. Het plan is niet in strijd met de nationale belangen zoals opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De bescherming van het Nationaal Landschap Groene Hart is door het rijk heel bewust overgelaten aan de provincie.</p> <p>De structuurvisie waarnaar het Kwaliteitsteam Buytenpark verwijst is inmiddels niet meer actueel. Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. Het college deelt de mening van het Kwaliteitsteam niet dat het plan in strijd is met het provinciale beleid.</p> <p>Het Buytenpark met de locatie van SnowWorld ligt in een gebied dat op kaart 7 van de Verordening Ruimte is aangeduid als 'Groene Buffer' en 'Recreatiegebied' vallend onder 'Beschermingscategorie 2'.</p> <p>Op grond van de nieuwe Structuurvisie en Verordening is, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, een uitbreiding van niet agrarische bedrijven buiten het bestaand stadsgebied toegestaan. SnowWorld is een bestaand niet agrarisch bedrijf buiten het bestaand stadsgebied. De uitbreiding van SnowWorld beslaat meer dan 10% dan het huidige oppervlakte van het complex. Gelet op het bepaalde in artikel 2.3.3 van de Verordening moet een dergelijke uitbreiding beschouwd worden als 'aanpassen' als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid van</p>

<p>planvorming is aantoonbaar dat de gemeente Zoetermeer niet heeft gedacht aan hoogtevermindering door gedeeltelijk verdiepte aanleg en andere genoemde inpassingsmogelijkheden.</p>	<p>de Verordening.</p> <p>Op grond van het bepaalde in artikel 2.2.1 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij gelden wel voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Voor een ruimtelijke ontwikkeling die beschouwd moet worden als 'aanpassen' geldt, op grond van artikel 2.2.1, lid 1, onder b, dat deze uitsluitend zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo minstens gelijk blijft door:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en</li> <li>ii. Het zo nodig treffen van ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid van artikel 2.2.1.</li> </ol> <p>Op grond van artikel 2.2.1. lid 3 kunnen aanvullende ruimtelijke maatregelen bestaan uit (een combinatie van) onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen en</li> <li>- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.</li> </ul> <p>Deze maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dit niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.</p> <p>Verder dient op grond van artikel 2.2.1, vierde lid het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten.</p> <p>Ten aanzien van deze voorwaarden kan het volgende worden opgemerkt. SnowWorld is een bestaand indoorskicomplex in het Buytenpark. Het complex neemt reeds een prominente plek in het Buytenpark en ook de huidige derde baan is zichtbaar vanuit het omliggende polderlandschap. De derde baan maakt onderdeel uit van het aanwezige stedelijk silhouet van Den Haag, Zoetermeer en Leiden dat ook een belangrijke invloed heeft op de beleving van het landschap in de polder. Er is dus geen sprake van een maagdelijke situatie.</p> <p>Voor de verlenging van de derde baan geldt dat het bouwwerk door zijn omvang nog duidelijker zichtbaar zal zijn vanuit het polderlandschap. Het is niet mogelijk om deze baan aan het zicht te onttrekken. Dit betekent dat het architectonisch ontwerp van het gebouw van groot belang is. Gelet op dit belang is een beeldkwaliteitsplan SnowWorld 2014 (dat onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota) opgesteld waarin zeven criteria zijn opgenomen waaraan het ontwerp van het gebouw zal moeten voldoen.</p>
---	---

	<p>Voor de inpassing van het gebouw in het Buytenpark zelf is het compensatieplan opgesteld. Rondom de derde baan wordt beplanting aangebracht waardoor de baan op maaiveldniveau wordt ingepast. Daarnaast worden enkele paden verlegd. Verder zorgen beheermaatregelen ervoor dat het gebied aantrekkelijker wordt voor muizen en vogels. Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor muizen is goed voor de aanwezige uilen in het Buytenpark.</p> <p>Daarnaast zal het verlies aan het areaal natuurkerngebied gecompenseerd worden door aangrenzende gronden van het Buytenpark toe te voegen aan het natuurkerngebied. In dit deel zullen ook beheermaatregelen (vernatting) genomen worden waardoor het gebied interessanter wordt voor weidevogels en (waterspits)muizen.</p> <p>Verder zal de verlenging van de derde baan voorzien worden van een uitkijkpunt. Alle bezoekers aan het Buytenpark mogen hier gebruik van maken. Dit biedt de bezoeker een nieuwe en unieke mogelijkheid om van de omgeving te genieten.</p> <p>Door deze maatregelen zal de kwaliteit van het gebied ten minste gelijk blijven en wordt voldaan aan het nieuwe provinciale beleid.</p> <p>In het bestemmingsplan is tevens een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.</p> <p>De uitbreiding van SnowWorld is dus mogelijk op grond van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte en Mobiliteit. Overigens ook al zou dit niet het geval zijn, dan zou de ontwikkeling vallen onder het overgangsbeleid van de Verordening. In artikel 3.5, tweede lid is namelijk opgenomen dat verleende ontheffingen op basis van de vorige Verordening worden aangemerkt als een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de nieuwe Verordening. Voor de uitbreiding van SnowWorld met de verlenging van de derde baan hebben Gedeputeerde Staten op 23 juni 2014 een ontheffing verleend van de Verordening Ruimte (op 9 juli 2014 vervangen door een nieuwe Verordening). Als voorwaarde aan deze ontheffing is gekoppeld dat een voorwaardelijke verplichting voor het aanbrengen en onderhouden van beplanting rondom de derde baan opgenomen wordt in het bestemmingsplan. In artikel 5.4.1 van de regels van het bestemmingsplan is de gevraagde voorwaardelijke verplichting opgenomen.</p> <p>Het Gebiedsprofiel Wijk en Wouden, waarnaar het Kwaliteitsteam Buytenpark verwijst, is een document waarin een beschrijving is opgenomen van de kwaliteiten van en de ambities voor het Land van Wijk en Wouden, waartoe het Buytenpark behoort. Het Gebiedsprofiel is een soort handreiking dat een schakel vormt tussen het provinciale beleid dat is vastgelegd in de Structuurvisie en Verordening (kader) en het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Het</p>
--	--

	<p>vastgelegde beleid in het Gebiedsprofiel is alleen bindend voor de provincie en dus niet voor gemeenten.</p> <p>Anders dan het Kwaliteitsteam Buytenpark stelt, deelt het college niet dat het uitbreidingsplan in strijd is met de ambities die opgenomen zijn in het Gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden. Het Buytenpark en SnowWorld liggen niet in het polderlandschap. De unieke kenmerken van het Groene Hart zijn ter plekke niet aanwezig. De uitbreiding van SnowWorld heeft dan ook geen gevolgen voor de karakteristieke verkavelingsstructuur en het veenweidegebied. Wel zal de derde baan door zijn omvang duidelijker te zien zijn vanuit de polder dan in de huidige situatie. Dit gegeven is echter niet in strijd met het Gebiedsprofiel. Hierin wordt ook aangegeven dat ingezet wordt op het versterken van het contrast tussen de drukke randen van het gebied en het open polderlandschap. Met het ontwerp van de nieuwe derde baan is rekening gehouden met het omliggende landschap. De baan wordt op een zo goed mogelijke wijze ingepast in het landschap.</p> <p>In het kader van de mer-beoordeling voor de vierde baan zijn reeds verschillende varianten onderzocht. Het verlengen van de bestaande derde baan is in de huidige markt het enige reële alternatief om te komen tot een uitbreiding van SnowWorld. Andere varianten daarop, waaronder het verdiept aanleggen of het draaien van de baan zijn financieel niet uitvoerbaar (deze varianten vereisen sloop en herbouw van het bestaande deel van de baan).</p>
<p>Op basis van de Provinciale Verordening Ruimte is bij uitzondering ontheffing te verkrijgen. Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark kan dit alleen als voldaan is aan enkele strikte ruimtelijke voorwaarden zoals de eis dat de bebouwing zoveel mogelijk wordt beperkt en ruimtelijk ingepast en de natuurwaarden en biodiversiteit niet in onevenredige mate worden aangetast. Bij het maken van de derde baan is destijds een goede inpassing beloofd, maar die is niet nagekomen. De verlengde derde baan, valt door de enorme hoogte en lengte volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark zeer moeilijk in te passen. Maar als daartoe toch een poging moet worden gedaan, moeten de kosten daarvan op grond van de eerdere afspraak geheel voor rekening komen van SnowWorld.</p>	<p>Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 23 juni 2014 een ontheffing verleend op basis van de op dat moment geldende Verordening Ruimte. Zoals hiervoor is aangegeven vindt het college dat de verlenging van de derde baan op een zorgvuldige wijze zal worden ingepast in het landschap en het Buytenpark. Uit onderzoek is gebleken dat de uitbreiding geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de flora en fauna.</p> <p>SnowWorld bekostigt de inpassing van de derde baan. SnowWorld betaalt aan de gemeente 60.000 euro die de gemeente gebruikt voor het bekostigen van de maatregelen die zijn opgenomen in het compensatieplan.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark vindt het aanwijzen van de verlengde derde baan als zogenoemd landmark, een icoon, een gotspe. Nu de baan niet ingepast kan worden, moet het kennelijk maar benadrukt worden en vervolgens verkocht worden als mooi. Dit is een slecht argument. De gemeente zou een dergelijk nadrukkelijk aanwezig gebouw niet moeten willen aan de grens van het Groene Hart.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 1.</p>

<p>De plannen van SnowWorld in het Buytenpark zijn ook strijdig met het provinciale beleid dat streeft naar het beperken van verstedelijking buiten de bebouwingscontouren. Het provinciebestuur kan hiervan ontheffing verlenen, maar volgens het Kwaliteitsteam niet op basis van de ontheffingsaanvraag ingediend door het college van burgemeester en wethouders aangezien in deze aanvraag wezenlijke elementen ontbreken.</p> <p>Als het gaat om SnowWorld kan namelijk niet volgehouden worden dat hier sprake is van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een zo minimaal mogelijke aantasting van de natuur- en recreatiewaarden van het Buytenpark, alsmede de landschappelijke kwaliteit ervan. Bijvoorbeeld door aanpassing van het oppervlak, hoogtevermindering door gedeeltelijk verdiepte aanleg, het draaien van de beoogde vierde baan van SnowWorld en/of andere verbeteringen van de inpassing;</li> <li>• ruimtelijke inpassing;</li> <li>• een groot openbaar belang;</li> <li>• dat er geen reële andere mogelijkheden zijn;</li> <li>• dat de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en</li> <li>• de overblijvende effecten worden gecompenseerd.</li> </ul>	<p>Zoals hiervoor is aangegeven, deelt het college de mening van het Kwaliteitsteam Buytenpark niet dat het plan in strijd is met het nieuwe provinciale beleid. Het is aan de provincie om te beoordelen of de ontheffingsaanvraag voldoet aan de gestelde criteria. Gedeputeerde staten hebben geoordeeld dat dit het geval is door het verlenen van de ontheffing. Het college is het oneens met het Kwaliteitsteam dat de verlengde derde baan niet voldoet aan de door hem genoemde voorwaarden. Zoals hiervoor is aangegeven blijft de uitbreiding beperkt tot datgene dat nodig is om de attractiviteit van SnowWorld Zoetermeer te vergroten, zodat er ook meer bezoekers komen. De alternatieven die het Kwaliteitsteam Buytenpark noemt, zijn (zoals hiervoor is aangegeven) niet reëel. Immers het gaat hier om het verlengen van een bestaande baan en niet om de aanleg van een nieuwe baan. Het college is van mening dat de baan op een zorgvuldige wijze wordt ingepast. Gelet hierop en op het belang van deze uitbreiding voor de exploitatie van SnowWorld vindt het college de beperkte aantasting van het Buytenpark en omgeving aanvaardbaar.</p>
<p>Om in aanmerking te komen voor een provinciale ontheffing dient sprake te zijn van verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zou worden belemmerd. Dat de belangen van SnowWorld onevenredig zouden worden benadeeld zonder het toestaan van uitbreiding is niet een zaak voor de gemeente Zoetermeer, maar voor de raad van commissarissen van SnowWorld.</p>	<p>Ook voor de gemeente Zoetermeer is het van belang dat bedrijven als SnowWorld op een goede wijze hun bedrijfsvoering kunnen uitvoeren. SnowWorld is een bedrijf met ruim honderd medewerkers en is daarmee ook als werkgever relevant. Daarnaast wil de gemeente zich ook profileren als Leisurestad. Ook dit is onderdeel van het gemeentelijke ruimtelijke beleid. SnowWorld is op het gebied van Leisure een belangrijke speler. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan SnowWorld past dan ook binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Zoetermeer.</p>
<p>In het nieuwe provinciale beleid is opgenomen dat in gebieden als Buytenpark geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Hiermee is het plan in strijd. Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark wil de gemeente ten onrechte in aanmerking komen voor een uitzondering, omdat sprake zou zijn van een groot openbaar belang en er geen reële alternatieven voorhanden zijn.</p>	<p>Zoals hiervoor is aangegeven, deelt de gemeente de mening van het Kwaliteitsteam Buytenpark niet dat het initiatief in strijd is met het nieuwe provinciale beleid.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark verwijst naar een passage op pagina 12 van de plantoelichting waar het Gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden wordt geciteerd: "Stedelijk groen en recreatiegebieden horen bij de stad en stadsrand. Ze vormen aantrekkelijke groene randen van het gebied. Eventueel nieuw te ontwikkelen groen en</p>	<p>In de door het Kwaliteitsteam Buytenpark aangehaalde passage wordt gewezen op een mogelijkheid om nieuw groen en recreatiegebied te ontwikkelen aan de rand van de stad. Hier wordt niet aangegeven dat andere ontwikkelingen niet mogelijk zijn in deze stadsranden. SnowWorld is een bestaand skicomplex in het Buytenpark. Dit is dan ook, zoals ook hiervoor is aangegeven, niet in strijd met het</p>



<p>recreatiegebied past dan ook het beste aan de randen van dit gebied, langs de stadsrand van Zoetermeer, en eventueel op de oeverwal van de Oude Rijn." Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark is het niet duidelijk hoe hierin een overdekt sportcomplex valt in te passen.</p>	<p>Gebiedsprofiel.</p>
<p>k. Het Kwaliteitsteam Buytenpark bestrijdt de stelling van de gemeente dat de verlenging van de derde baan voldoet aan de voorwaarden uit de provinciale verordening op grond waarvan indertijd ontheffing is verleend voor de vierde baan. Er is geen sprake van een zoveel mogelijke beperking van de bebouwing en ruimtelijke inpassing. De natuurwaarden en biodiversiteit worden wel degelijk in onevenredige mate aangetast.</p>	<p>Zoals in de reactie op 2j reeds is aangegeven deelt het college deze mening van het Kwaliteitsteam niet.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark bestrijdt de stelling op pagina 1 van de ontheffingsaanvraag dat de verlenging van de derde baan op een goede en verantwoorde wijze is in te passen in het Buytenpark en de directe omgeving ervan. Er is volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark geen sprake van inpassing maar van transformatie van het Buytenpark.</p>	<p>Het college is, anders dan het Kwaliteitsteam Buytenpark, van mening dat de verlengde baan op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Niet ontkend wordt dat de baan zichtbaar zal zijn vanuit het Buytenpark en het omliggend polderlandschap. Door echter voorwaarden te stellen aan het architectonisch ontwerp van de baan en het aanbrengen van beplanting om de baan is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het landschap. De term transformatie is volgens het college niet van toepassing. Op grond van de in het provinciale beleid opgenomen definitie valt de ontwikkeling onder 'aanpassen' en niet onder 'transformatie'.</p>
<p>Een vergelijking met het plan voor de vierde baan is volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark onterecht. De vierde baan was 63 m hoog (10% minder dan de hoogte van de verlengde derde baan) en de baan kwam 20 meter minder ver het park in. Ook zijn er vormgevingsverschillen.</p>	<p>In de ontheffingsaanvraag is een verwijzing naar de eerdere ontheffing voor de vierde baan gemaakt. Dit is iets anders dan een vergelijk. Er zijn inderdaad verschillen. Dit is de reden dat een nieuwe ontheffingsaanvraag is ingediend.</p>
<p>Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark valt niet vol te houden dat het gebouw een zelfbewuste uitstraling krijgt (landmark/icoon) maar ook terughoudendheid betracht (zoals dat is vermeld op pagina 4 van de ontheffingsaanvraag).</p>	<p>De verlengde derde baan van SnowWorld wordt uitgevoerd in witte en/of lichte metallicachtige kleuren. Deze valt daardoor zo goed mogelijk weg tegen de overwegend lichte wolkenluchten. Groene, of signaalkleuren zouden juist contrasteren en daardoor nadrukkelijker zichtbaar zijn. De vormgeving en materialisering is wel zodanig dat een zelfbewust gebouw ontstaat. Met name de vormgeving van de kop en de trap en de materialisering van de zijkant zorgen hiervoor. Doordat sprake is van een verlenging van de bestaande derde baan en niet, zoals in het verleden, van een geheel nieuwe vierde baan zijn de mogelijkheden voor de zelfbewuste vormgeving van de baan en de onderconstructie beperkter.</p>
<p>Onjuist is de stelling op de voorlaatste pagina van de ontheffingsaanvraag over de kwantitatieve compensatie dat de oppervlakte aan natuurkerngebied die door de uitbreiding verloren gaat aan de noordwestzijde van het Buytenpark wordt gecompenseerd door het natuurkerngebied op deze locatie met dezelfde</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1d.</p>

<p>oppervlakte te vergroten. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan Buytenpark een natuurbestemming.</p>	
<p>Ten onrechte voorziet het plan niet in het openbaar toegankelijk houden van de ruimte onder de baan. De stelling op pagina 11 van de aanvraag is onjuist. Hier is gesteld dat "het nieuwe complex wordt ingepast in het landschap. Vooral vanwege de doorzichten die mogelijk zijn onder de baan door, blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden. Dit verhoudt zich niet met verkregen informatie dat de baan een raamwerkconstructie heeft waardoor het niet mogelijk is onder de baan door te lopen. Ook visueel wordt de 3<sup>e</sup> baan ontoegankelijk. De constructie is wel toegankelijk voor technici, maar die toegang is niet zichtbaar. Wandelpaden worden om de baan heen gelegd.</p>	<p>Doorzicht onder de baan is iets anders dan toegankelijkheid onder de baan. De bosschages onttrekken op ooghoogte de constructie aan het oog. Tussen de bosschages en de skihal zal de lucht zichtbaar blijven, waardoor de baan loskomt van de grond, zowel dichtbij als op grotere afstand.</p>
<p>In de ontheffingsaanvraag wordt niet aangetoond dat sprake is van verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd. In de aanvraag wordt alleen aangegeven dat de belangen van SnowWorld onevenredig worden benadeeld. Het gebied heeft in het bestemmingsplan Buytenpark een natuurbestemming gekregen. Het bouwplan is juist een belemmering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.</p>	<p>Zoals aangegeven onder 1g heeft de gemeente in het bestemmingsplan Buytenpark aangegeven dat een uitbreiding van SnowWorld op termijn tot de mogelijkheden behoort. Ook is hiervoor aangegeven dat het voor de gemeente belangrijk is dat SnowWorld op een goede wijze geëxploiteerd kan worden. Gedeputeerde staten delen de mening van het college dat het gemeentelijke ruimtelijk beleid in onevenredige mate belemmerd wordt bij strikte toepassing van de provinciale regels. De provinciale belangen gelegen in het voorkomen van versterking buiten de bebouwingscontour en in het behoud van de natuur- en recreatiewaarden van het Buytenpark, worden in onderhavig geval niet onevenredig aangetast.</p>
<p>l. Ten onrechte wordt de mogelijkheid om SnowWorld oostwaarts uit te breiden niet onderzocht. In 2009 is dit wel meegenomen als Variant 3, rechts maaiveld. Indertijd ging het om de vierde baan. Uitbreiding van de derde baan zou zo wellicht ook kunnen en dan het liefst verdiept.</p>	<p>Een volledig nieuwe vierde baan, oostelijk van het bestaande complex, blijkt in de huidige markt financieel niet haalbaar. De ruimtelijke impact van een uitbreiding door het verlengen van de derde baan is kleiner dan de oorspronkelijke plannen voor de vierde baan. Het verdiept aanleggen en verlengen van de derde baan is niet haalbaar, omdat dan de bestaande derde baan volledig vernieuwd zou moeten worden. Dit is geen financieel uitvoerbaar alternatief.</p>
<p>m. Uit niets blijkt dat rekening is gehouden met lichtuitstraling van de nieuwbouw. Het Kwaliteitsteam Buytenpark vreest dat vogels frontaal tegen het gebouw botsen. Lichtuitstraling van de baan past niet in het streven om donkerte als natuurlijk fenomeen een kans te geven in Nederland. Het Kwaliteitsteam ziet hiermee nog een samenhangend probleem, namelijk verlichting onder de baan. Deze zou kunnen worden aangelegd onder het mom van sociale veiligheid, waarmee het natuurlijke karakter van vooral het natuurkerngebied en de beleving daarvan in de avond wordt vernietigd.</p>	<p>In artikel 5.4.2 van de planregels zijn voorwaarden opgenomen waarmee lichthinder (en daarmee samenhangende negatieve effecten op ecologische waarden) wordt voorkomen. Onder de baan zal geen verlichting worden aangebracht. Aangezien dit deel ontoegankelijk zal zijn voor publiek, levert dit geen probleem op voor de veiligheid.</p>
<p>n.</p>	<p>Het Buytenpark zelf is een product van cultivering en</p>

<p>Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark moet elke vorm van verstedelijking en cultivering in het Buytenpark worden tegengegaan. In verband met cultivering wordt gewezen op de aanleg van beplanting rondom de derde baan.</p>	<p>heeft vanaf het begin altijd al een tweeledig karakter gehad. Zowel natuur en recreatie als sport en leisure horen in dit park thuis. Door de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan en de overige voorzieningen blijft dit dubbele karakter van het park bestaan. Met de beplanting rondom de derde baan wordt beoogd de verlenging van de derde baan op maaiveldniveau in te passen in het Buytenpark. De keuze van beplanting sluit aan op de huidige soorten in het park.</p>
<p>De verstedelijking heeft ook betrekking op de uitkijktoren en het panoramabalkon. Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark bestaat er geen enkele behoefte aan een uitkijktoren met panoramabalkon. Een dergelijk uitkijkpunt is er al en dat is bovenop de heuvel met een panoramabord.</p> <p>De trap met het uitkijkpunt zullen door de vorm en uitstraling prominent aanwezig zijn. Dit betekent een extra aantasting van het natuurgebied.</p> <p>Ook zijn de toren en het panoramabalkon in strijd met het uitgangspunt dat hier uitsluitend plaats is voor sportieve dagrecreatie.</p>	<p>De trap en het balkon dienen niet uitsluitend als uitkijkpunt. De trap is in eerste instantie nodig als vluchtroute in het geval er sprake is van een calamiteit.</p> <p>Daarnaast deelt het college de mening van het Kwaliteitsteam niet dat het panoramabalkon geen toegevoegde waarde zal hebben. Het vormt een nieuw element in het Buytenpark dat voor veel bezoekers aantrekkelijk zal zijn. Vanaf dit punt zal het uitzicht nog grootser zijn dan vanaf de bestaande uitkijkeuvel (die ongeveer 40 meter lager ligt). Het nieuwe gebouw biedt aan de bezoeker een unieke mogelijkheid op een andere wijze het landschap met het Groene Hart en de daarom liggende stedelijke bebouwing te ervaren.</p>
<p>Bij de realisatie van een externe vluchtrap/uitzichtoren vreest het Kwaliteitsteam Buytenpark voor beheer- en veiligheidsproblemen. We pleiten dus voor een interne vluchtweg. Het is overigens wel bijzonder dat een brandtrap, zoals vermeld staat op pagina 26 van de plantoelichting dat dat deze wordt afgesloten na zonsondergang.</p>	<p>Bij de, geheel nieuwe, vierde baan kon een eigen vormconcept worden gekozen waarin plaats was voor een interne vluchtwegvoorziening. Omdat dit niet mogelijk is in het vormconcept van de derde baan, is gekozen voor een vluchtrap, die een op zichzelf staande constructie is en naast de baan wordt gebouwd. Deze vluchtroute is nodig in geval van een calamiteit op de lager gelegen delen van de baan.</p> <p>De uitkijktoren wordt zodanig vormgegeven dat geen onveilige situaties zullen ontstaan. Vanzelfsprekend kan de vluchtrap ook na zonsondergang worden benut. Voor de bezoekers van SnowWorld die zich in het indoorskicomplex bevinden en die in geval van een calamiteit geëvacueerd moeten worden, zal deze nooduitgang 24 uur per dag gebruikt kunnen worden. De vluchtrap zal na zonsondergang alleen afgesloten zijn voor bezoekers van het Buytenpark (welke zich dus buiten het indoorskicomplex bevinden).</p>
<p>o.</p> <p>Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark klopt het inspraaktraject niet. Het Kwaliteitsteam heeft nooit invloed kunnen uitoefenen op de keuze voor uitbreiding SnowWorld. Het Kwaliteitsteam is alleen betrokken bij de invulling van de natuurcompensatie. Dit heeft tot nu toe geleid tot twee gesprekken met de gemeente en twee brieven van het Kwaliteitsteam met een reactie daarop. Het Kwaliteitsteam Buytenpark wil met iedereen overleggen over SnowWorld en het Buytenpark, maar wel uitsluitend met de stelling dat het Kwaliteitsteam de verlenging van de derde baan in westelijke richting</p>	<p>De keuze om SnowWorld uit te breiden is een keuze van de ondernemer. De gemeenteraad heeft ingestemd met de verlenging van de derde baan in zijn besluit van 16 december 2013. Met de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad de uitbreiding mogelijk. De gemeenteraad heeft het Kwaliteitsteam Buytenpark een rol gegeven in het uitwerken van de groencompensatie.</p> <p>Het voorbehoud dat het Kwaliteitsteam maakt in verband met zijn medewerking aan het uitwerken van de groencompensatie, neemt het college voor kennisgeving aan.</p>

<p>volstrekt onacceptabel vindt en dat het Kwaliteitsteam alleen onder dat voorbehoud kan praten over natuurcompensatie in geval de baan toch in westelijke richting wordt verlengd. Dit voorbehoud ontbreekt in het B&amp;W-voorstel van 3 juni 2014.</p>	
<p>Het valt het Kwaliteitsteam Buytenpark op dat de gemeente spreekt over groencompensatie terwijl het volgens hem moet gaan over natuurcompensatie. In de praktijk gaat het dan om de kwalitatieve compensatie, waarmee op zichzelf niets mis hoeft te zijn als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Van feitelijke kwantitatieve compensatie is echter, volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark, geen sprake. De kans om in het Buytenpark nog kwantitatief te compenseren heeft de gemeente met de aanleg van het siertuinencomplex laten vervallen. Het valt het Kwaliteitsteam op dat de gemeente dezelfde definitie van kwantitatieve compensatie hanteert als de definitie die is opgenomen op pagina 14 van de oplegnotitie m.e.r.-beoordeling. Het zou het Kwaliteitsteam niet verbazen als SnowWorld geen rekening heeft gehouden met de aanpassing van de Groenkaart.</p>	<p>In het compensatieplan is uitgewerkt op welke wijze de uitbreiding van SnowWorld wordt gecompenseerd. In het compensatieplan is rekening gehouden met het gemeentelijke beleid dat is vastgelegd in de Groenkaart. Zie voor de verdere beantwoording ook onder 1d.</p>
<p>Het Kwaliteitsteam Buytenpark vindt dat de inbreuk door de uitbreiding van SnowWorld op de natuur zowel kwantitatief als kwalitatief niet wordt gecompenseerd. Het Kwaliteitsteam Buytenpark vraagt daarom de passage op pagina 16 van de plantoelichting aan te passen.</p>	<p>In het compensatieplan is dit verder uitgewerkt. Het college is van mening dat de uitbreiding zowel kwantitatief als kwalitatief wordt gecompenseerd. Zie voor de verdere beantwoording ook onder 1d.</p>
<p>p. Het Kwaliteitsteam Buytenpark wil dat de ruimte onder de baan toegankelijk blijft voor voetgangers en dat er een pad onder de baan wordt aangelegd. Bij de vierde baan was daarin wel voorzien.</p>	<p>In het geval van de vierde baan kon gekozen worden voor een geheel nieuwe constructie, waardoor het mogelijk was paden onder de baan door te laten lopen. Nu is gekozen voor het verlengen van de bestaande derde baan. Dit betekent dat ook de huidige constructie wordt verlengd. Deze constructie maakt het onmogelijk dat er onder de baan paden worden aangelegd en dat dit gedeelte toegankelijk blijft voor publiek. Het is dan ook onwenselijk dat publiek zich onder de baan zal begeven. Dit is ook een van de redenen geweest om rondom de derde baan dichte beplanting aan te brengen. Hierdoor ontstaan geen onveilige situaties en kan de baan beter landschappelijk worden ingepast.</p>
<p><i>Vragen</i></p>	
<p>a. Op 11 april 2013 is de aanvraag van SnowWorld voor een omgevingsvergunning (plaatsen containers, schietbaan, overdekte schaatsbaan, en reviseren milieuvergunning) gepubliceerd (kenmerk WB20130143). Wat is op de aanvraag besloten?</p>	<p>Er is nog niet op deze aanvraag besloten. Om dubbel werk te voorkomen is ervoor gekozen de te reviseren milieuvergunning gelijk te trekken met de aanvraag voor de uitbreiding van de derde baan.</p>
<p>b. De voorliggende stukken zijn opgesteld door projectleider drs. M. van der Meulen. Kunt u</p>	<p>De heer Van der Meulen is werkzaam bij het adviesbureau Rho. Dit bureau heeft in opdracht van SnowWorld het voorontwerpbestemmingsplan met</p>

ons zeggen wie hij is en welke gemeentelijke functie hij heeft?	bijbehorende stukken opgesteld. In het geval van particuliere initiatieven is het bij de gemeente Zoetermeer gebruikelijk dat de initiatiefnemer zelf de ruimtelijke onderbouwing (in dit geval in de vorm van een bestemmingsplan) aanlevert. De ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente getoetst en indien akkoord bevonden in procedure gebracht.
c. Kent de gemeente de prospectus die SnowWorld heeft uitgegeven voorafgaand aan de beursgang en met name de passage waar staat dat op termijn hier tot de mogelijkheden behoort de verwezenlijking van een sneeuwspeeltuin of een outdoorpark in Zoetermeer? Graag het oordeel van de gemeente hierover.	De gemeente is bekend met de uitgegeven prospectus van SnowWorld en de door het Kwaliteitsteam aangehaalde passage. Deze passage wordt voor kennisgeving aangenomen.
d. Op pagina 29 van de plantoelichting worden zeven criteria voor de beeldkwaliteit genoemd. Kan de gemeente aangeven waarop die punten zijn gebaseerd?	De criteria zijn geïnspireerd op het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart van 15 december 2009 en uitgewerkt in overleg met de Stadsbouwmeester.
e. Heeft de gemeente gecontroleerd of dit uitbreidingsplan van SnowWorld door de ondernemer te realiseren is? Kan de gemeente in kaart brengen wat de mogelijke financiële risico's van dit project zijn voor de gemeente?	De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingplan wordt aangetoond door de ondertekende erfpachtovereenkomst. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de investeringen.
f. Voor de nieuwe groenvoorzieningen rondom de verlengde derde baan heeft de gemeente 60.000 euro ingeboekt die door SnowWorld betaald zullen worden. Kan de gemeente aangeven waarop de begroting van 60.000 euro is gebaseerd?	Voor de maatregelen voor de <u>compensatie en inpassing</u> is een budget van € 60.000,- gereserveerd. Circa € 30.000,- hiervan is nodig om de padenstructuur aan te passen en het struweel aan te planten. De overige circa € 30.000,- wordt gebruikt om het weidegebied te vernatten Dit bedrag is taakstellend.
g. Heeft de gemeente, zoals een en andermaal is toegezegd, SnowWorld herinnerd aan het verzoek tot betaling van de ambtelijk gemaakte kosten van 185.000 euro en is dit bedrag inmiddels betaald?	In de erfpachtovereenkomst die met SnowWorld wordt afgesloten worden de ambtelijke kosten van 185.000 verhaald op SnowWorld. Bij een onherroepelijke omgevingsvergunning worden de kosten bij SnowWorld in rekening gebracht.
h. Welke gevolgen hebben wind en storm op de nu gekozen constructie van een te verlengen derde baan? Met welke geluidhinder moet worden rekening gehouden?	De constructie voldoet vanzelfsprekend aan de normen die gelden voor de windbelasting. De omvang en uitvoering van de kolommen is zodanig ontworpen dat er geen relevante geluidhinder zou moeten ontstaan als gevolg van de wind.
i. Wat zijn de gevolgen voor de veiligheid rondom dit project in dit gebied?	Onduidelijk is op welke veiligheidsaspecten het Kwaliteitsteam Buytenpark doelt. De constructie van de verlengde derde baan voldoet aan alle eisen. Er is geen sprake van veiligheidsrisico's in het omliggende gebied.
j. Kan inzicht gegeven worden in de mogelijke lichthinder als gevolg van het bouwplan? Hoe open wordt in dit verband de kop van de baan?	De kop wordt voor een groot deel voorzien van glas. In tegenstelling tot de vierde baan wordt de zijkant wel volledig gesloten uitgevoerd. In het ecologisch onderzoek is ingegaan op de mogelijke gevolgen voor de aanwezige soorten. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waarmee lichthinder (en daarmee samenhangen negatieve effecten op ecologische waarden) wordt voorkomen.
k.	De bestaande installaties worden uiterlijk ten tijde van

<p>Hoe gaat SnowWorld voldoen aan de nieuwe eisen voor koelinstallaties en welk verband heeft dit met dit project? Op pagina 22 en op pagina 41 van de plantoelichting is beschreven de ombouw van de bestaande R22-installaties door een koelinstallatie met ammoniak als koelmiddel. Wat is het tijdschema hiervan en welke consequenties heeft dit voor het energieverbruik?</p>	<p>de bouw van de verlengde derde baan omgebouwd. De nieuwe installaties leiden ten opzichte van de huidige installaties tot een afname van het energieverbruik.</p>
<p>l. Komen er nieuwe koeltorens en hoe is de geluidhinder daarvan berekend?</p>	<p>De nieuwe ammoniak koelinstallatie wordt in pandig geplaatst. Er is geen sprake van de plaatsing van extra koeltorens vanwege het verlengen van de derde baan.</p>
<p>m. Verwezen wordt naar de procedure van de omgevingsvergunning die aan SnowWorld is verleend om werkzaamheden uit te voeren zodat de draagkracht van de bodem bepaald kan worden. Het Kwaliteitsteam Buytenpark wilde bezwaar maken tegen deze vergunning, maar op dat moment was het werk reeds verricht. Gelet hierop heeft het Kwaliteitsteam de volgende vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is de indruk juist dat het hier gaat om een beslissing voor het verlenen van een omgevingsvergunning die op donderdag 10 april 2014 is verleend, maar pas op donderdag 17 april 2014 einde kantoor tijd is gepubliceerd?</li> <li>2. Is hiervoor enige verklaring te geven?</li> <li>3. Deelt de gemeente de mening van het Kwaliteitsteam dat de eerstkomende werkdag waarop hiertegen bezwaar gemaakt kon worden dinsdag 22 april 2014 (gelet op het paasweekend) was?</li> <li>4. Hebben de werkzaamheden waarvoor de vergunning is verleend plaats gehad tussen 17 april en 22 april 2014?</li> <li>5. Zijn er aan de werkzaamheden in het natuurgebied van het Buytenpark voorwaarden gesteld?</li> <li>6. Wordt ervoor gezorgd dat iets dergelijks zich nooit meer kan herhalen?</li> <li>7. Kent de gemeente inmiddels de resultaten van de metingen en kan de gemeente deze beschikbaar stellen?</li> </ol>	<p>Ad1: Mocht het Kwaliteitsteam willen suggereren dat opzettelijk de publicatie van de verleende vergunning is vertraagd, dan wil het college dit bij deze ontkrachten. De vergunning is op donderdag 10 april 2014 gemaakt en op maandag 14 april 2014 aan de aanvrager bekend gemaakt (verzonden). De datum van bekendmaking geldt als start van de bezwaretermijn. Ook is op maandag 14 april 2014 de publicatie van het besluit naar de krant verzonden. Op maandag moeten publicatieteksten voor de krant worden aangeleverd, die op donderdagen wordt verspreid. Aangezien publicaties slechts 1x per week geplaatst kunnen worden, was 17 april 2014 de eerste mogelijkheid tot publicatie van het genomen besluit.</p> <p>Ad 2: Ja, zie hiervoor onder 1.</p> <p>Ad 3: Nee, het bezwaar had ook al twee weken eerder prematuur gemaakt kunnen worden naar aanleiding van de publicatie van de aangevraagde omgevingsvergunning.</p> <p>Ad 4: De werkzaamheden zijn op 16 en 17 april 2014 uitgevoerd.</p> <p>Ad 5: Voor de uitvoering van de werkzaamheden is tevens een BUS melding gedaan (Besluit uniforme saneringen), aangezien het een gesloten stortplaats betreft.</p> <p>Ad 6: Nee, het college is van mening dat hier geen fouten in het proces zijn gemaakt. Het college ziet dan ook geen reden om herhaling te voorkomen.</p> <p>Ad 7: De gemeente beschikt niet over het onderzoek. Van de zijde van SnowWorld is aangegeven dat de resultaten van de drukproeven een vervolgonderzoek vragen. Daartoe is inmiddels een nieuwe BUS</p>

	melding gedaan en een nieuwe aanvraag voor omgevingsvergunning gedaan.
n. Hoe worden de bouwwerkzaamheden zelf gedacht? Beseft de gemeente dat die op zich een bedreiging vormen voor de natuur? Het Kwaliteitsteam Buytenpark vraagt een schets van hoe de bouwkundige verlenging van de derde baan in de praktijk kan worden verwezenlijkt.	De gemeente onderkent dat het project is geprojecteerd in een omgeving met natuurwaarden. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden. Hieruit blijkt dat de natuurwaarden geen belemmering vormen voor dit project. De planning en uitvoering van de aanlegwerkzaamheden zullen worden afgestemd op de aanwezige waarden. Daarbij zal onder andere rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen van vogels.
o. Hoe denkt u te voorzien in de toegankelijkheid van de uitkijktoren en het panoramabalkon voor mindervaliden?	Er worden geen extra voorzieningen getroffen voor mindervaliden.
p. Welke regels wilt u doen gelden voor de afsluiting van de uitkijktoren? Zie ook onze opmerking bij 2m.	De vluchtttrap zal na zonsondergang alleen afgesloten zijn voor bezoekers van het Buytenpark (welke zich dus buiten het indoorskicomplex bevinden) die zich de trap op willen begeven om naar het uitkijkpunt te gaan. Voor de bezoekers van SnowWorld die zich in het indoorskicomplex bevinden en die in geval van een calamiteit geëvacueerd moeten worden, zal deze nooduitgang 24 uur per dag gebruikt kunnen worden. De voorziening die de trap afsluit kan dus wel van binnenuit geopend worden.
q. Op pagina 43 van de toelichting is opgenomen dat ten behoeve van de landschappelijke inpassing een voorwaardelijke verplichting gaat gelden dat er binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een struweel onder de derde baan moet zijn ontstaan van ten minste 2 meter hoog. Kan de gemeente uitleggen hoe hierin is voorzien en hoe dit verband houdt met het elders vermelde streven de onderzijde van de baan bereikbaar te houden voor technici.	In artikel 5.4.1 van het voorontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond hiervan is bepaald dat het in lid 5.1 genoemde gebruik is uitsluitend toegestaan, indien uiterlijk 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, binnen de gehele aanduiding 'specifieke vorm van natuur - struweel' (zoals bedoeld in artikel 3, lid 3.1 ) een struweel van ten minste 2 meter hoogte is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit struweel mag uitsluitend worden onderbroken ten behoeve van het gebruik van in- en uitritten voor incidenteel gebruik door hulpdiensten. In het ontwerpbestemmingsplan is daaraan toegevoegd ook dat deze in- en uitrit ook voor onderhoud aan de baan gebruikt mag worden.  Het gaat overigens niet om beplanting onder de baan. De voorwaardelijke verplichting geldt voor een zone die op de plankaart is aangeduid rondom de baan.
r. In de oplegnotitie van SnowWorld bij de m.e.r.-beoordeling is sprake van uiteindelijk een jaarlijkse toename van 86.000 bezoekers oftewel 235 bezoekers per dag. Dit is inclusief horecabezoekers en personeel. Dit lezend, gaat het Kwaliteitsteam Buytenpark ervan uit dat dit gaat om aantallen bezoeken en niet om statistisch unieke bezoekers. Kan een specificatie gegeven worden van het bezoekcijfer, waarbij ook onderscheid gemaakt wordt tussen skipistegebruik en ander gebruik van SnowWorld zoals horecabezoek? Vergelijkbaar zoals dat is gebeurd in bijlage 1 bij de oplegnotitie. Daar gaat het om gegevens	De toename van het aantal pistebezoekers, horecabezoekers en personeel is nader gespecificeerd in bijlage 1 bij de oplegnotitie (bijlage 1, tabel 1.2). Wat betreft de verhouding tussen pistebezoekers en horecabezoekers is voor de situatie na verlening van de derde baan aangesloten bij de gegevens over de huidige situatie. Elke twee pistebezoekers brengen 1 extra horecabezoeker mee. De pistebezoekers bezoeken weliswaar ook de horeca, maar zijn niet meegenomen als horecabezoeker. In die zin betreffen de gepresenteerde aantallen 'unieke bezoekers'. Het college ziet geen aanleiding om een verder onderscheid tussen aantallen bezoeken en unieke bezoekers te maken. Voor de beoordeling van de

<p>tot en met 2011. Volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark moet het mogelijk zijn de gegevens door te trekken naar 2018. Het Kwaliteitsteam Buytenpark vindt een onderscheid tussen aantallen bezoeken en unieke bezoekers gewenst.</p>	<p>milieugevolgen is een dergelijk onderscheid niet van belang.</p>
--	---