

B&W-voorstel

Onderwerp Coördinatiebesluit SnowWorld, ontwerpbestemmingsplan
Verlenging derde baan SnowWorld en
ontwerpomgevingsvergunning SnowWorld

Zaaknummer -2014-000612

Documentnummer DOC-2014-003872

Versie

Auteur Mw. M.C.H.W. van Aubel
m.c.van.aubel@zoetermeer.nl
079-3469476

Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.

Directeur Nood, R. van

Portefeuillehouder Rosier, M.J.

Mede verantwoordelijke(n) Paalvast, R.C.

VERGADERING B & W

d.d. 27 JAN 2015

- ☒ akkoord
☐ met wijzigingen akkoord
☐ niet akkoord

Behandelschema		[N.v.t.]				
		2015-01-27 : Burgemeester en Wethouders				
		[N.v.t.]				
Uiterste behandeldatum (+ reden)						
Programma(s)		9 Inrichting van de stad				
Indien geheim		Reden: Termijn:				
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Hamerstuk
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		16 december 2013: Principebesluit raad inzake verlenging derde baan SnowWorld. 13 mei 2014: Besluit college inzake ontheffingsaanvraag en procedure bestemmingsplan 27 mei 2014: Besluit college inzake voorontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld.				
Samenvatting		SnowWorld wil haar indoorskicomplex uitbreiden met een verlenging van de derde baan. De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 besloten medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Voor de uitbreiding is een herziening van het bestemmingsplan Buytenpark nodig. Daarnaast is voor deze ontwikkeling een omgevingsvergunning en een watervergunning nodig. Voorgesteld wordt in te stemmen met een gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de besluiten over het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de watervergunning en deze gezamenlijk in procedure te brengen en ter inzage te leggen volgens de				

	coördinatieregeling van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit biedt als voordeel dat alle relevante besluiten in samenhang worden genomen. Voor de belanghebbenden biedt deze procedure meer duidelijkheid, omdat al bij het bestemmingsplan duidelijk is hoe het bouwplan er uit ziet. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Ambtshalve en naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast en ligt nu het ontwerpbestemmingsplan voor. Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dit plan ter inzage te leggen. Daarnaast wordt voorgesteld in te stemmen met de ontwerpomgevingsvergunning en deze eveneens ter inzage te leggen. De ontwerpomgevingsvergunning heeft betrekking op drie activiteiten, te weten bouwen, aanleggen en milieu. Verder wordt voorgesteld de ontwerpwatervergunning (verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland) overeenkomstig de gemeentelijke coördinatieregeling ter inzage te leggen. Tot slot wordt voorgesteld de memo 'Aandachtspunten raadscommissie Stad inzake bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld' ter kennisname te sturen aan de raad. In het memo is een reactie gegeven op de aandachtspunten die de raadscommissie stad heeft meegegeven voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.
Bijlagen + locatie	1. Nota beantwoording Overleg- en Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld 2. Ontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld 3. Plankaart ontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld 4. Ontwerpomgevingsvergunning (bijlagen omgevingsvergunning liggen in de leeskamer) 5. Ontwerpwatervergunning 6. Memo 'Aandachtspunten raadscommissie Stad inzake bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld'

Te nemen besluit

- In te stemmen met de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de besluiten over het bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld, de omgevingsvergunning SnowWorld en de watervergunning en deze gezamenlijk in procedure te brengen en ter inzage te leggen volgens de coördinatieregeling van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. In te stemmen met de Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties inzake het voorontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld zoals opgenomen in bijlage 1.
 3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld (opgenomen in bijlage 2) en deze met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.
 4. Het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00029-0002 digitaal vast te stellen. Tevens wordt de volledige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op papier vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 3.
 5. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de commissie Stad te sturen.
 6. Geen exploitatieplan voor te bereiden, omdat de gronden in eigendom zijn bij de gemeente en het kostenverhaal te zijner tijd plaatsvindt via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.
 7. In te stemmen met de ontwerpomgevingsvergunning SnowWorld (bijlage 4) en deze met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.
 8. De ontwerpwatervergunning (bijlage 5) verleend door dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland op 24 september 2014 met de daarbij behorende stukken overeenkomstig de gemeentelijke coördinatieregeling gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.
 9. Het memo 'Aandachtspunten raadscommissie Stad inzake bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld' ter kennisname te sturen aan de raad (bijlage 6).

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 16 december 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verlenen van medewerking aan de uitbreiding van SnowWorld door middel van een verlenging van de derde baan. Op 4 juni 2014 heeft het college van burgemeester het voorontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld vastgesteld. Met ingang van 6 juni 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 3 overlegreacties en 1 inspraakreactie ingediend. In bijlage 1 bij dit voorstel is een samenvatting opgenomen van alle reacties en de beantwoording van deze reacties.

Ambtshalve en naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast en ligt nu het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende plankaart voor (zie respectievelijk bijlagen 2 en 3).

Op de bestemmingsplanherziening is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd gedurende zes weken, waarbinnen een ieder zienswijzen kan indienen bij de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State.

Voor de uitbreiding van SnowWorld is behalve een herziening van het bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning en een watervergunning noodzakelijk (zie respectievelijk bijlagen 4 en 5). SnowWorld heeft verzocht om de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen. Dit betekent dat alle relevante besluiten in samenhang met elkaar worden genomen en ook gezamenlijk ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Coördinatiebesluit

Het bepaalde in paragraaf 3.6.1 van de Wro biedt de mogelijkheid de besluitvorming over de omgevingsvergunning, de watervergunning en het bestemmingsplan te coördineren. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2011 de Verordening over het coördineren van besluiten vastgesteld. Op grond van deze Verordening is het mogelijk de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen voor het uitbreidingsplan van SnowWorld en de daarmee samenhangende besluiten.

Met de gemeentelijke coördinatieregeling kunnen alle besluiten (inzake het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de watervergunning) worden gebundeld in één gecombineerde procedure. Dat wil zeggen dat alle ontwerpbesluiten en stukken tegelijk ter inzage worden gelegd, dat er één moment is om tegen alle benodigde besluiten zienswijzen in te dienen en dat er één beroepsgang is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door dit laatste is de doorlooptijd van de gecombineerde procedure aanzienlijk korter. De tijdswinst kan wel 2 jaar bedragen. Deze tijdswinst is te behalen, zonder dat daarbij de belangen van belanghebbenden worden geschaad. Het aantal momenten om bezwaar te maken blijft gelijk. Daarnaast wordt de besluitvorming overzichtelijk, omdat alle samenhangende besluiten tegelijkertijd worden voorbereid en ter visie worden gelegd. Voor de belanghebbenden biedt deze procedure meer duidelijkheid, omdat al bij het bestemmingsplan duidelijk is hoe het bouwplan er uit ziet.

Er zijn geen belangen die zich verzetten tegen het volgen van de coördinatieregeling. Voorgesteld wordt dan ook een coördinatiebesluit te nemen om de verschillende benodigde besluiten gelijktijdig ter inzage te leggen.

Het coördinatiebesluit heeft in het geval van de uitbreiding van SnowWorld betrekking op het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de watervergunning. Voor de watervergunning is het Hoogheemraadschap van Rijnland het bevoegd gezag. De watervergunning is nodig, omdat door de uitbreiding de verharding toeneemt. Dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben op 24 september 2014 de ontwerpwatervergunning verleend. Het Hoogheemraadschap blijft het bevoegde gezag voor het verlenen van de definitieve watervergunning. Alleen de terinzagelegging van het besluit van het Hoogheemraadschap wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder kort weergegeven.

Ontheffing Provincie Zuid-Holland en nieuw provinciaal beleid

Op 23 juni 2014 hebben gedeputeerde staten de ontheffing verleend van de (inmiddels oude) Verordening Ruimte voor de verlenging van de derde baan van SnowWorld. Aan deze ontheffing is de voorwaarde gekoppeld dat rondom de baan beplanting aangebracht moet worden, zodat deze baan op een goede wijze ingepast wordt. De ontheffing is als bijlage gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. De ontheffing zal daarmee ook ter inzage gelegd worden, waarbij een ieder de gelegenheid krijgt op deze ontheffing te reageren.

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten de Verordening Ruimte en de Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. De uitbreiding van SnowWorld met de daaraan gestelde randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit en de groencompensatie voldoen aan de bepalingen in de nieuwe Verordening Ruimte en de structuurvisie. Het plan is daarmee dus niet in strijd met het provinciale beleid. Overigens is in de Verordening ook een overgangsbepaling opgenomen op grond waarvan de ontheffing die verleend is op basis van de vorige Verordening Ruimte ook aangemerkt wordt als een ontheffing op basis van de nieuwe Verordening. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het nieuwe beleid van de provincie en op welke wijze de uitbreiding van SnowWorld daaraan voldoet nader toegelicht.

Groencompensatie

In overleg met het Kwaliteitsteam Buytenpark is onderzocht op welke wijze het verlies aan groen door de uitbreiding van SnowWorld gecompenseerd kan worden in en in de directe omgeving van het Buytenpark.

De maatregelen zijn opgenomen in het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld 2014 dat door het college op 28 oktober 2014 is vastgesteld. Dit compensatieplan is als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan. De maatregelen die opgenomen zijn in het compensatieplan betreffen het compenseren van het verlies aan areaal van het natuurkerngebied (kwantitatieve compensatie) en maatregelen voor een betere inpassing van de uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark (kwalitatieve compensatie).

Conform het beleid dat is opgenomen in de Groenkaart is de begrenzing van het natuurkerngebied aangepast door de gronden waarop de verlenging van de derde baan is geprojecteerd niet meer tot het natuurkerngebied te rekenen. In ruil daarvoor zijn gronden ten noordwesten van het Buytenpark (het zogenoemde Landje van Geijssel) bij het natuurkerngebied gevoegd (zie onderstaande figuur 1). Hierdoor zal de oppervlakte aan natuurkerngebied ook na de uitbreiding van SnowWorld gelijk blijven aan de huidige situatie.



Figuur 1: Oude (links) en nieuwe (rechts) begrenzing natuurkern Buytenpark in de Groenkaart

Het Kwaliteitsteam Buytenpark 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. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om tegemoet te komen aan de bezwaren van het Kwaliteitsteam. Daarom is het eiland tussen de Meerpolder en het Buytenpark toegevoegd aan het plangebied (zie figuur 2). De groenbestemming die het eiland heeft gekregen in het bestemmingsplan Buytenpark is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in de bestemming Natuur.



Figuur 2: Ligging eiland

De kwalitatieve 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.

Het aanbrengen van beplanting rondom de derde baan is ook opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Op grond van artikel 5.4.1 van de regels is de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan alleen toegestaan als binnen 5 jaar na realisatie van de uitbreiding beplanting is aangeplant met een minimale hoogte van 2 meter binnen het gebied dat daarvoor is aangewezen op de plankaart.

De investering die gemoeid is met de maatregelen die opgenomen zijn in het compensatieplan bedraagt €60.000,-. Het is een taakstellend budget voor de uitvoering van deze maatregelen. Dit budget wordt gedekt uit de opbrengsten van de erfpachtovereenkomst met SnowWorld en

heeft daarmee een onlosmakelijk karakter. Dat wil zeggen dat de investering in het Buytenpark alleen wordt verricht indien de opbrengsten uit de erfpacht gerealiseerd worden.

Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan is in 2014 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.

Daarnaast is in artikel 5.4.2 van de regels opgenomen dat de verlichtingssterkte niet meer mag bedragen dan 0,6 lux op de broedplaatsen en foerageergebieden van uilen en op de foerageergebieden van lichtgevoelige vleermuizen. Hiermee wordt onaanvaardbare lichthinder voor uilen en lichtgevoelige vleermuizen voorkomen.

Parkeren

De paragraaf inzake het parkeren is in de plantoelichting verduidelijkt. Op basis van de bezoekersprognose is vastgesteld dat over het algemeen (328 dagen per jaar) er voldoende parkeerplaatsen zijn op terrein van SnowWorld om in de parkeerbehoefte te voorzien. De capaciteit van het bestaande parkeerterrein zal op 27 dagen per jaar ontoereikend zijn. In het ontwerpbestemmingsplan zijn dezelfde oplossingen voor het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. SnowWorld kan op de drukste dagen in eerste instantie gebruik maken van de parkeerterreinen bij Ayers Rock en de begraafplaats om in haar parkeerbehoefte te voorzien. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen dat op het terrein aan de oostzijde van de Buytenparklaan (ten zuidwesten van de wal rondom het terrein van SnowWorld) al overloopparkerterrein gebruikt mag worden. Het is namelijk niet uit te sluiten dat op een paar dagen in het jaar het aantal parkeerplaatsen bij Ayers Rock en de begraafplaats onvoldoende is om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Het overloopterrein is hiervoor reeds geschikt en hoeft dan ook niet anders ingericht te worden.

Trap en uitkijktoren

In het voorontwerpbestemmingsplan is reeds voorzien in een trap nabij de kop van de verlengde derde baan. De trap is in eerste instantie nodig als vluchtroute in het geval er sprake is van een calamiteit. Daarnaast kan de trap met uitkijktoren van een toegevoegde waarde zijn voor de bezoeker van het Buytenpark. De functie en doel van de trap en uitkijktoren is in het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van de voorontwerpbestemmingsplan zijn de regels met betrekking tot de bouwhoogte verduidelijkt. In dit verband is ervoor gekozen de trap/uitkijktoren afzonderlijk aan te duiden op de digitale verbeelding (plankaart). Het uitgangspunt is dat de trap/uitkijktoren niet valt onder het hoofdgebouw. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte geldt ten opzichte van het plaatselijke gemiddelde maaiveld en niet ten opzichte van 0 meter NAP. Volgens het bouwplan bedraagt de hoogte van de trap 45 meter ten opzichte van het plaatselijke maaiveld. Voor het bestemmingsplan is enige flexibiliteit gewenst. Daarom is de maximale hoogte in de regels van het bestemmingsplan verruimd van 45 meter naar 46 meter.

IJsbaan

Elke winter plaatst SnowWorld een ijsbaan op eigen terrein. Deze ijsbaan past binnen de gebruiksmogelijkheden die zijn toegekend in het bestemmingsplan Buytenpark en ook in het voorliggende bestemmingsplan. Aangezien de ijsbaan echter als een gebouw moet worden beschouwd wordt in de wintermaanden het maximale bebouwingspercentage dat geldt voor het binnenterrein van SnowWorld overschreden. Aangezien dit een jaarlijks terugkerend gebruik is, is het wenselijk om dit te regelen in het bestemmingsplan. Daarom is ervoor gekozen in het

ontwerpbestemmingsplan voor deze seizoensgebonden activiteit een uitzondering op te nemen inzake het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte voor dit deel van de gronden van SnowWorld. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie in de winterperiode.

Aanpassing bouwvlak

De gecoördineerde voorbereiding heeft als voordeel dat bouwplan en bestemmingsplan samen de procedure doorlopen en ook aan elkaar getoetst kunnen worden. Bij de toetsing van het ingediende bouwplan aan het voorontwerpbestemmingsplan kwam naar voren dat de voorzetgevel die gerealiseerd zal worden aan de oostzijde van de derde baan net buiten het bouwvlak ligt. Deze voorzetgevel heeft als doel om de derde baan op een betere wijze in te passen ter plaatse van het parkeerterrein van SnowWorld. Ook wordt de container die gebruikt wordt voor opslag aan het zicht onttrokken. Het bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zodat deze voorzetgevel ook ligt binnen het bouwvlak.

Ook het bouwvlak ten westen van het hoofdgebouw en het bouwvlak dat is toegekend aan de gronden aan de overzijde van de weg is verruimd, omdat de containers die reeds in de huidige situatie ter plekke staan ook binnen het betreffende bouwvlak komen te liggen.

Ten slotte is op verzoek van SnowWorld het bouwvlak tussen de banen 1 en 2 enerzijds en baan 3 anderzijds verruimd, zodat het mogelijk is hier een ruimte te bouwen voor de nieuwe koelinstallaties. Aan dit deel van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 4 meter toegekend.

Financiële uitvoerbaarheid

De basis voor de financiële uitvoerbaarheid vormt de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en SnowWorld. De gemeenteraad heeft op 15 september 2014 met deze overeenkomst ingestemd. Op 3 november 2014 is de erfpachtovereenkomst door gemeente en SnowWorld ondertekend. Hiermee is het bestemmingsplan voor de gemeente financieel uitvoerbaar.

Aandachtspunten raadscommissie stad

In de vergadering van de raadscommissie Stad van 7 juli heeft de raad aandachtspunten meegegeven in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. In het memo 'Aandachtspunten raadscommissie Stad inzake bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld' wordt een reactie gegeven op deze aandachtspunten (zie bijlage 6). Voorgesteld wordt om deze memo ter kennisname aan de raad te sturen.

Ontwerpomgevingsvergunning

Activiteiten omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning ziet op het regelen van de huidige bedrijfssituatie inclusief de uitbreiding. De omgevingsvergunning behelst een viertal activiteiten zoals genoemd in de Wabo. Dit betreft; 'bouwen', 'aanleggen' en 'wijzigen van een inrichting' (milieu).

Activiteit Bouwen

In het kader van de activiteit 'bouwen' is het plan ter advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) voor een advies inzake brandveiligheid. De VRH heeft op het plan geadviseerd, hetgeen heeft geresulteerd in voorwaarden bij de vergunning. Het bouwplan is ook getoetst aan de overige technische regelgeving zoals verwoord in het Bouwbesluit. Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan hieraan voldoet.

De hoofdropzet van de constructie is gecontroleerd en akkoord bevonden, onder voorwaarden dat detailberekeningen in een later stadium ter nadere goedkeuring aan de afdeling VVH worden aangeboden.

Het bouwplan is eveneens getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan en akkoord bevonden. Ten slotte heeft de stadsbouwmeester een positief welstandsadvies uitgebracht.

Activiteit Milieu

In het kader van de activiteit 'milieu' is het plan ter advisering voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De dienst heeft in zijn advies maatwerkvoorschriften aangeleverd, die zijn opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning.

Activiteit Aanleggen

SnowWorld is gesitueerd op de voormalige stortplaats NoordWest en de zeefzandberging. Stortplaats NoordWest, een stortplaats voor bouw- en sloofafval, is in 1992 gesloten. Omdat de stortplaats dus al voor 1996 is gesloten is paragraaf 8.2 art. 8.48 Wm niet van toepassing (zie ook art. 3.4 Bor) hieruit volgt dat B&W van de gemeente Zoetermeer bevoegd gezag zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of op de leeflaag van de voormalige puinstort is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleggen' noodzakelijk. De voorgenomen werkzaamheden zijn getoetst door de bodemspecialist van de gemeente en akkoord onder voorwaarde dat er geen heiwerkzaamheden mogen plaats vinden bij de realisering van het project.

Rondom de voormalige stortplaats Noordwest zijn peilbuisclusters geplaatst die jaarlijks worden gemonitord (bemonsterd en geanalyseerd) om te controleren of er beïnvloeding plaatsvindt op de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater onder en rondom de stort.

Na sluiting van de stortplaats in 1992 bleef op het terrein ca. 125.000 ton zeefzand achter. Dit zeefzand (geclassificeerd als gevaarlijk afval) is als een geïsoleerd pakket op de stort gebracht en wordt apart gemonitord door middel van een geohydrologisch beheerssysteem dat zich onder de 2 hallen van SnowWorld bevindt.

De uitbreiding van SnowWorld moet zodanig gerealiseerd worden dat monitoringwerkzaamheden te allen tijde gewaarborgd blijven.

Beeldkwaliteitsplan

Op 28 oktober 2014 heeft het college het ontwerpbeeldkwaliteitsplan vastgesteld dat een aanvulling vormt op de Welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan zijn aanvullende criteria opgenomen waaraan het bouwplan van SnowWorld zal moeten voldoen. Deze criteria zijn gebaseerd op het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2013. De stadsbouwmeester heeft het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd getoetst aan deze criteria en heeft een positief advies afgegeven. Het beeldkwaliteitsplan zal aan de raad aangeboden worden ter vaststelling.

Financiën

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien op de gronden in het bestemmingsplan bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn voorgenomen. In dit bestemmingsplan is sprake van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In afwijking van lid 1 van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals in lid 2 zijn gesteld.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zijn voorgenomen, zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de uitgifte van de gronden. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

Samenspraak en Communicatie

Het college heeft op 13 mei 2014 besloten het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen op basis van de Participatie- en Inspraakverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 6 juni 2014. Op 19 juni 2014 is er een informatieavond geweest over het voorontwerpbestemmingsplan en het uitbreidingsplan van SnowWorld. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie overlegreacties (door de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden en de Veiligheidsregio Haaglanden) en één inspraakreactie (door het Kwaliteitsteam Buytenpark) ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van het bepaalde in de Wro ter inzage gelegd. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure. De indiener van de inspraakreactie ontvangt per brief een antwoord op de inspraakreactie en wordt ook geïnformeerd over het verdere verloop van de procedure. Bovendien zullen de wettelijk verplichte publicaties plaatsvinden in Postiljon, Staatscourant en op de website.

Naast het ontwerpbestemmingsplan zullen ook de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpwatervergunningen ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen op deze ontwerpvergunningen.

Naast de hiervoor beschreven inspraakmogelijkheden met betrekking tot het bestemmingsplan, heeft ook in het kader van het beeldkwaliteitsplan SnowWorld en het groencompensatieplan samenspraak plaatsgevonden. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 31 oktober 2014 tot en met 11 december 2014 ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ontvangen. In het kader van het groencompensatieplan heeft overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Buytenpark en is het plan ook op de informatieavond van 17 juni 2014 getoond.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Begrotingswijziging

Niet van toepassing