

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld

1. Inleiding

Op 27 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Op 27 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders tevens besloten toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor het project Verlenging derde baan SnowWorld. Dit betekent dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpwatervergunning met bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd.

Met ingang van 6 februari 2015 kon gedurende een periode van 6 weken een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende ontwerpbesluiten. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in de Staatscourant en Zoetermeer Dichtbij van 5 februari 2015.

Er is een rectificatie van de publicatie gepubliceerd, omdat de publicatie van 5 februari ten onrechte niet was gepubliceerd in een huis-aan-huisblad in de gemeente Leidschendam-Voorburg. De rectificatie van de publicatie is gepubliceerd in Het Krantje van 18 februari 2015, Zoetermeer Dichtbij van 19 februari 2015 en de Staatscourant van 19 februari 2015. De stukken hebben vervolgens met ingang van 20 februari 2015 tot en met 2 april 2015 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen.

Tijdens deze termijn zijn 14 zienswijzen ingebracht. Volgens de aanhef van de zienswijzen hebben alle zienswijzen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en 9 van de 14 zienswijzen hebben ook betrekking op de ontwerpomgevingsvergunning. Tegen de ontwerpwatervergunning zijn geen zienswijzen ingebracht.

In deze Nota worden alleen de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan behandeld. Voor de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot de ontwerpomgevingsvergunning wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen Ontwerpomgevingsvergunning Verlenging derde baan SnowWorld.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan:

1. ;
2. Adviesraad Stompwijk, Dr. Van Noortstraat 208, 2266 HC Stompwijk;
3. Toervereniging Zoetermeer '77, Meerzichtlaan 244, 2715 HB Zoetermeer;
4. Stichting Groene Hart, Postbus 2074, 3440 DB Woerden;
5. ;
6. ;
7. Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark. De Colignystraat 3, 2713 EA Zoetermeer;
8. ;
9. ;
10. ;
11. ;

12. Vogelwerkgroep Zoetermeer, Koningstraat 31, 2713 EP Zoetermeer;
13. Zoetermeer AVN, De Colignystraat 3, 2713 EA Zoetermeer;
14. .

De zienswijzen van reclamanten genoemd onder 11 en 13 zijn in eerste instantie ingediend per e-mail. Aangezien het alleen mogelijk was schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen en dus niet per e-mail, zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld dit verzuim te herstellen. Reclamanten hebben alsnog hun zienswijzen schriftelijk ingebracht binnen de daarvoor gestelde termijn.

	INHOUD REACTIE	BEANTWOORDING
1.		
1.1.	Reclamanten geven aan dat de familie al 5 generaties woonachtig is op de boerderij. Vanuit de boerderij is een overweldigend uitzicht op de polder. Reclamanten wijzen erop dat de derde baan ook op dit moment het uitzicht vanuit de boerderij aantast. In dit verband wordt verwezen naar drie foto's die bij de zienswijzen zijn gevoegd. Het uitzicht op het groene polderlandschap zal door de verlenging van de derde baan het uitzicht belemmeren. Het uitzicht wordt beperkt door een 'lelijke puist' op palen.	Reclamanten wonen aan de rand van de Meerpolder op ruim 2,3 kilometer van het complex SnowWorld. Vanuit de woning zelf hebben reclamanten geen uitzicht op de baan. Dit uitzicht wordt namelijk beperkt door op het perceel staande bebouwing en door beplanting. De foto's die reclamanten bijgevoegd hebben bij de zienswijze, zijn genomen vanaf de openbare weg ter hoogte van hun perceel (zie voor de fotobijlage, bijlage 1 bij deze nota). De nabijheid van de stad wordt, zoals reclamanten aangeven, in 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 gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de uitbreiding die zo min mogelijk contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft. Dat neemt niet weg dat het gebouw meer nadrukkelijk zichtbaar aanwezig zal zijn. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Adviesraad Stompwijk		
2.1.	De Adviesraad Stompwijk (hierna Adviesraad) geeft aan dat sinds de bouw van de derde baan de bewoners van	De verlenging van de derde baan wordt een nieuw onderdeel in de skyline van Zoetermeer. De nabijheid van de stad wordt in de

	Stompwijk alsmede bezoekers en recreanten van het Stompwijkse buitengebied geconfronteerd worden met een gebouw dat door velen als zeer storend wordt ervaren. Het gebouw past volgens de Adviesraad niet in de kenmerkende open ruimte van het Groene Hart. Volgens de Adviesraad zal een verlenging van de derde baan door zijn ligging, hoogte en omvang een nog veel dominantere positie innemen in het omliggende buitengebied dan de huidige baan. De Adviesraad is dan ook van mening dat een verlenging van de skibaan landschappelijk nauwelijks inpasbaar is. Het zal door zijn enorme impact op het omliggende buitengebied een onomkeerbare aantasting opleveren voor het kleinschalige unieke agrarische cultuurlandschap rondom Stompwijk. Volgens de Adviesraad is het een uniek gebied dat ook voor de inwoners van Zoetermeer een belangrijke en gewaardeerde recreatieruimte vormt.	aangrenzende polders waaronder de Meerpolder ook op dit moment al ervaren (zie ook de fotobijlage opgenomen in bijlage 1 bij deze nota). Gelet op de reeds aanwezige bebouwing van Den Haag (centrum en Leidschenveen) en Zoetermeer, is er geen sprake van een maagdelijk landschap. In de huidige situatie zijn de kenmerken van het polderlandschap van het Groene Hart niet meer terug te vinden in het Buytenpark. Het Buytenpark bestaat uit vier heuvels (ontstaan door de puinstort) en is onder te verdelen in een intensief deel en een extensief deel. In het intensieve deel (zuidoostelijke deel) zijn verschillende sportverenigingen, Ayers Rock, alsmede de begraafplaats en het crematorium met aula gehuisvest. SnowWorld ligt in het midden van het Buytenpark op de overgang van het intensieve deel naar het extensieve deel. Het karakter van het extensieve deel wordt bepaald door het natuurlijke begrazingsgebied. Dit wordt doorsneden door wandel- en fietspaden (waaronder ook een deel van het mountainbikeparcours). Het gebied is een geaccidenteerd terrein met een ruige begroeiing. Ook hier zijn geen kenmerken van het (open) polderlandschap aanwezig. Door de hoogte van de verlengde derde baan is inpassing door afschermende beplanting niet mogelijk. De inpassing van de verlengde derde baan krijgt dan ook vorm door de vormgeving van de verlengde derde baan. Zie het gestelde onder 1.1. van deze nota. De bestaande bebouwing in de polder is overwegend agrarisch en heeft vaak historische waarde. Zoals in het beeldkwaliteitsplan is verwoord: “De historische waarde van deze linten van onder andere de Voorweg en Stompwijk, zit met name in de continuïteit van de lijn (weg en weterring, dijklichaam, verspreide kleinschalige bebouwing, kwelsloot) en de historische bebouwing die hier vaak nog is te vinden. De bebouwing van Zoetermeer en het complex van SnowWorld liggen echter duidelijk achter de historische linten, waarbij de bebouwing en de contouren van de linten zijn gerespecteerd.” Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2.	Voor de Adviesraad is een goede landschappelijke inpassing een randvoorwaarde, zodat de realisatie van de verlengde baan niet ten koste gaat van de unieke onvervangbare waarden zoals	Voor een goede landschappelijke inpassing is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn criteria opgenomen waaraan de vormgeving van het gebouw zal moeten voldoen. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de

	rust, ruimte en landschappelijke kwaliteit die ook rondom Zoetermeer steeds schaarser worden.	uitbreiding die zo min mogelijk contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft. Op basis van de gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Zie voor de beantwoording ook het gestelde onder 1.1. en 2.1. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Toervereniging Zoetermeer '77		
3.1.	De Toervereniging '77 (hierna Toervereniging) heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan voor zover daarin is voorzien in het mogelijk maken van overloopparkeren langs de Buytenparklaan. De gemeente heeft aangegeven dat SnowWorld zelf moet zorgen voor voldoende parkeervoorzieningen.	De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat SnowWorld onder normale omstandigheden moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeerterrein bij SnowWorld voorziet in 338 dagen van het jaar in voldoende parkeerplaatsen. Op 27 dagen biedt het eigen terrein van SnowWorld onvoldoende ruimte. In eerste instantie kan dan gebruik worden gemaakt van de aanwezige parkeerterreinen in het Buytenpark. Dit zal voor de meeste van de 27 dagen voldoende zijn. Op basis van de bezoekersaantallen van SnowWorld zal op ongeveer 11 dagen de aanwezige parkeerterreinen in het Buytenpark onvoldoende ruimte bieden en zal het overloopparkerterrein nodig zijn. Aangezien het overloopparkerterrein slechts enkele dagen per jaar nodig is, vinden wij het niet noodzakelijk dat het terrein van SnowWorld daarvoor wordt aangepast. Een uitbreiding van het parkeerterrein van SnowWorld betekent extra versterking van het Buytenpark. Nu het slechts enkele dagen per jaar betreft en er in de directe omgeving voorzien kan worden in een goede oplossing van het parkeren, staat de investering van de bouw van een parkeergarage op eigen terrein niet in verhouding tot het doel dat daarmee bereikt zou worden. Om ook planologisch juridisch vast te leggen dat het overloopparkerterrein slechts enkele dagen per jaar ingezet mag worden om te voorzien in de parkeerbehoefte, is artikel 3.1 van de planregels aangepast. Hierin is opgenomen dat het parkeerterrein maximaal 12 dagen per jaar gebruikt mag worden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot

		aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 van de planregels is aangepast door het toevoegen van de bepaling dat de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' op maximaal 12 dagen per jaar gebruikt mogen worden voor parkeren.
3.2.	Volgens de Toervereniging is het ongewenst dat een strook openbaar groen wordt gebruikt voor overloopparkeren. De Buytenparklaan zal daardoor nog meer 'verblikken' dan nu het geval is. Het ten behoeve van parkeren onttrekken van groene gebieden aan de recreatieve natuurfunctie van het Buytenpark is volgens de Toervereniging onaanvaardbaar. Bezoekers van SnowWorld stimuleren met het openbaar vervoer of per fiets te komen zou een beter en acceptabel alternatief zijn.	De feitelijke inrichting van dit perceel wijzigt niet. De bodemgesteldheid van het terrein is in de huidige situatie al geschikt voor parkeren. Met de uitbreiding van SnowWorld zal hier een beperkt aantal keer per jaar gebruikt van gemaakt worden. Dit achten wij niet onaanvaardbaar. De gemeente beoogt in algemene zin het overgebruik en het fietsgebruik in Zoetermeer te stimuleren. Aangezien bezoekers van SnowWorld vaak hun eigen skibenodigheden meenemen en gelet op de afstanden tot de dichtstbijzijnde bushalte (500 meter) en RandstadRailhalte (1000 meter), ligt het niet in lijn der verwachting dat veel bezoekers met het openbaar vervoer dan wel met de fiets zullen komen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.3.	De Toervereniging wijst in dit verband op de huidige verkeersonveilige situatie. Het fietspad eindigt voor de afslag naar SnowWorld. Ter plaatse van het overloopparkeren is geen fietspad aanwezig. Ook op dit moment is er sprake van een verkeersonveilige situatie wanneer aan weerszijden van de Buytenparklaan auto's en touringcars geparkeerd staan. Door de drukte, mensen die spullen aan het in- en uitladen zijn en parkeerbewegingen is de verkeerssituatie onoverzichtelijk en gevaarlijk voor passerende fietsers en ander langzaam verkeer. De Toervereniging heeft een grote jeugdafdeling en verzorgt voor jeugdige fietsers in en om het Buytenpark onder andere vaardigheidstrainingen en ook kennismakingscursussen voor Zoetermeerse jeugd en volwassenen.	Het overloopparkerterrein zal zoals hiervoor onder 3.1. is aangegeven slechts op enkele dagen in het jaar nodig zijn om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van SnowWorld. Op die dagen zal SnowWorld (zoals ook in de huidige situatie gebeurt) verkeersregelaars inzetten. Voor een verkeersonveilige situatie hoeft dan ook niet gevreesd te worden. Los van het voorgaande, deelt de gemeente de mening van de Toervereniging dat de fietsverbinding ter plaatse verbeterd kan worden. De gronden van het overloopparkerterrein hebben in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming is de aanleg van een fietspad toegestaan. Dit is bovendien mogelijk naast het gebruik als overloopparkerterrein. Het bestemmingsplan staat de door de Toervereniging gewenste aanpassing dan ook niet in de weg. De gemeente zal in samenspraak met alle gebruikers van het Buytenpark bezien wat de mogelijkheden zijn. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.4.	De Toervereniging stelt als oplossing voor het op een logische manier doortrekken van het fietspad langs de Buytenparklaan. Het fietspad zou kunnen lopen langs de	Het voorstel van de Toervereniging is voor de gemeente aanvaardbaar en mogelijk. Het terrein waar het overloopparkeren is voorzien, biedt voldoende ruimte om zowel te voorzien in

	watergang op de grasstrook met de groenbestemming en aansluiten op het doorgaande fietspad over de heuvel in westelijke richting. Zij pleit voor het reserveren van voldoende ruimte in deze groenstrook voor een tweerichtingenfietspad.	voldoende parkeergelegenheid op de drukste dagen van SnowWorld als een tweerichtingenfietspad. Over de exacte inrichting zal nog nader overleg moeten plaatsvinden. De gemeente wil dit voorstel dan ook bespreken met de andere gebruikers van het park in het kader van het Uitvoeringsprogramma Buytenpark. Zoals hiervoor is aangegeven is de aanleg van het fietspad mogelijk op grond van het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.5.	De Toervereniging geeft aan dat zij het terrein gebruikt voor vaardigheidstrainingen. Zij zou het dan ook zeer betreuren als deze grasstrook vol komt te staan met auto's waardoor deze trainingsmogelijkheid vervalt of sterk wordt belemmerd.	Dit terrein is niet als trainingslocatie toegewezen aan de vereniging en is ingericht als openbaar gebied. Het overloopparkerterrein is slechts enkele dagen per jaar nodig om de parkeerbehoefte van SnowWorld op te vangen. Deze dagen vallen in de winterperiode en met name in de kerstvakantie en voorjaarsvakantie. Aangezien de locatie geen officiële trainingslocatie is van de Toervereniging en gelet op het beperkt aantal dagen dat het terrein ten behoeve van SnowWorld gebruikt zal worden, zijn wij van mening dat de trainingsmogelijkheden van de Toervereniging niet worden beperkt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Stichting Groene Hart		
4.1.	De Stichting Groene Hart (hierna ook Stichting) heeft bezwaar tegen de uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark. Het plan is een bedreiging van de waardevolle natuur aan de westrand van Zoetermeer. Ook heeft het plan nadelige landschappelijke effecten op de Zoetermeerse Meerpolder, de Nieuwe Driemanspolder en de Drooggemaakte Grote Polder.	De verlenging van de derde baan wordt een nieuw onderdeel in de skyline van Zoetermeer. De nabijheid van de stad wordt in de aangrenzende polders waaronder de Meerpolder ook op dit moment al ervaren (zie ook de fotobijlage opgenomen in bijlage 1 bij deze nota). Gelet op de reeds aanwezige bebouwing van Den Haag (centrum en Leidschenveen) en Zoetermeer, is er geen sprake van een maagdelijk landschap. In de huidige situatie zijn de kenmerken van het polderlandschap van het Groene Hart niet meer terug te vinden in het Buytenpark. Het Buytenpark bestaat uit vier heuvels (ontstaan door de puinstort) en is onder te verdelen in een intensief deel en een extensief deel. In het intensieve deel (zuidoostelijke deel) zijn verschillende sportverenigingen, Ayers Rock, alsmede de begraafplaats en het crematorium met aula gehuisvest. SnowWorld ligt in het midden van het Buytenpark op de overgang van

	het intensieve deel naar het extensieve deel. Het karakter van het extensieve deel wordt bepaald door het natuurlijke begrazingsgebied. Dit wordt doorsneden door wandel- en fietspaden (waaronder ook een deel van het mountainbikeparcours). Het gebied is een geaccidenteerd terrein met een ruige begroeiing. Ook hier zijn geen kenmerken van het (open) polderlandschap aanwezig. Door de hoogte van de verlengde derde baan is inpassing door afschermende beplanting niet mogelijk. De inpassing van de verlengde derde baan krijgt dan ook vorm door de vormgeving van de verlengde derde baan. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als aanvulling dient op de Welstandsnota. In het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld, dat op 18 mei 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad, zijn criteria opgenomen waaraan de verlenging van de derde baan moet voldoen. Op basis van de gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de uitbreiding die zo min mogelijk contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft. Dat neemt niet weg dat het gebouw meer nadrukkelijk zichtbaar aanwezig zal zijn. De bestaande bebouwing in de polder is overwegend agrarisch en heeft vaak historische waarde. Zoals in het beeldkwaliteitsplan is verwoord: “De historische waarde van deze linten van onder andere de Voorweg en Stompwijk, zit met name in de continuïteit van de lijn (weg en wetring, dijklichaam, verspreide kleinschalige bebouwing, kwelsloot) en de historische bebouwing die hier vaak nog is te vinden. De bebouwing van Zoetermeer en het complex van SnowWorld liggen echter duidelijk achter de historische linten, waarbij de bebouwing en de contouren van de linten zijn gerespecteerd.” 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 foerageergebied voor de ransuil niet aantasten. Uit de ecologische onderzoeken volgt dat er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. Op basis van de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde aan de uitbreiding van SnowWorld en het beleid zoals dat is opgenomen in de Groenkaart, is het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld opgesteld. In dit plan is aangegeven dat doordat de verlenging is geprojecteerd in het natuurkerngebied, het natuurkerngebied opnieuw wordt begrensd. In ruil voor de oppervlakte die nodig is voor de uitbreiding van SnowWorld zijn gronden ten noordwesten bij het natuurkerngebied gevoegd. De oppervlakte aan natuurkerngebied neemt met deze aanpassing zelfs toe. In dit deel van het natuurkerngebied zullen ook beheermaatregelen (vernatting) genomen worden waardoor het gebied interessanter wordt voor weidevogels en (waterspits)muizen. Daarnaast zijn in het plan mitigerende en inpassingsmaatregelen opgenomen, waardoor de baan op een zorgvuldige wijze landschappelijk kan worden ingepast in het Buytenpark. Dit houdt onder andere in dat wandelpaden worden verlegd en dat rondom de derde baan beplanting wordt geplant. Deze beplanting heeft als doel de baan op maaiveldniveau in te passen in het Buytenpark. Aangezien in het Buytenpark verschillende uilensoorten voorkomen, zijn de beheermaatregelen er mede op gericht het gebied aantrekkelijker te maken voor muizen en vogels. Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor muizen is goed voor de uilenpopulatie in het Buytenpark. Om te waarborgen dat de maatregelen uit het Compensatieplan ook worden uitgevoerd is de bepaling opgenomen in artikel 5.4.1. van de planregels aangevuld. Toegevoegd is dat met uitzondering van de minimale hoogte van 2 meter van het struweel rondom de verlengde
--	--	---

		derde baan, de maatregelen die genoemd zijn in het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld gerealiseerd moeten zijn uiterlijk 1 jaar na in gebruik name van de verlengde derde baan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 5.4.1 van de planregels is gewijzigd en aangevuld.
4.2.	De Stichting vindt het bezwaarlijk dat het plan vooral gebaseerd is op het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart uit 2009. Volgens haar was het Kwaliteitsteam Groene Hart onvoldoende op de hoogte van de natuur- en recreatieve waarden van het Buytenpark. Bovendien was het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart uitsluitend tot de vraag welke voorwaarden gesteld moesten worden bij de aanleg van een vierde baan. Dus hoe het plan was in te passen in het Buytenpark en dus niet wat het Kwaliteitsteam vond van de uitbreiding van SnowWorld als zodanig.	Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart (KGH) van 15 december 2009 is opgesteld in het kader van de uitbreidingsplannen van SnowWorld met een vierde baan. Het KGH is opgericht door de Stuurgroep Groene Hart (waarin onder andere drie gedeputeerden uit Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht zitting hebben). Het KGH bestond op het moment van uitbrengen van het advies uit vijf onafhankelijke adviseurs met hun expertise op verschillende terreinen (landschap, landbouw, ecologie en stedenbouw). De gemeente heeft bij de besluitvorming omtrent de vierde baan grote waarde gehecht aan het advies, vanwege de expertise van de leden van het team. De kritiek van reclamante, dat het KGH onvoldoende op de hoogte zou zijn van de natuur- en recreatieve waarden van het Buytenpark, delen wij niet. Het advies van het KGH heeft als inspiratie gediend bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld. Het college van burgemeester en wethouders heeft aan het KGH gevraagd welke voorwaarden moeten worden gesteld aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan zodat deze op een goede wijze ingepast kan worden in zijn omgeving. Het KGH constateert daarbij op pagina 2 van zijn advies dat de totstandkoming van een meer opvallende baan geen afbreuk doet aan het Groene Hart. Het advies is overigens niet bindend voor het college en/of de gemeenteraad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.3.	De Stichting verzoekt informatie in te winnen bij de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark welke is aangesloten bij het Groene Hart Beraad.	De gemeente heeft geregeld contact met de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.4.	De Stichting deelt de mening van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark dat het plan zal leiden tot een ongewenste, ernstige verdichting van het Buytenpark en	Zoals onder 4.1. al is aangegeven is ten behoeve van het verlengen van de derde baan opnieuw een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen aantasting

	daarmee tot een directe aantasting van de flora en fauna. Het plan leidt, volgens de Stichting Groene Hart, tot een ernstige verstoring van de huidige gebiedskwaliteit van rust, natuur en ruimte in dit gebied. Volgens de Stichting is bij de planvorming niet op een deugdelijke wijze voorzien in de compensatie van de alsdan optredende achtergang van de natuur.	plaatsvindt van beschermde soorten. Ook wordt de gunstige staat van instandhouding van wettelijk beschermde soorten niet negatief beïnvloed. Wij delen de mening van de Stichting niet dat het plan leidt tot een ernstige verstoring van de waarden rust en ruimte in dit gebied. De oppervlakte die voor de uitbreiding nodig is, is in verhouding tot de hele oppervlakte van het Buytenpark zeer beperkt. De rust blijft gehandhaafd aangezien het een binnensport is. 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 opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Zie hiervoor ook het gestelde onder 4.1. van deze nota. Anders dan de Stichting zijn wij niet van mening dat de compensatie van de natuurwaarden onvoldoende is. Er is geen sprake van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. In het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld is beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke beleid en de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde met betrekking tot de groencompensatie. Zie hiervoor ook het gestelde onder 4.1. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.5.	De Stichting Groene Hart heeft bezwaar tegen de trap en uitzichtpunt dat aan de achterzijde van het complex zal worden gerealiseerd. Volgens reclamante is er geen behoefte aan een dergelijk uitkijkpunt. Bovendien is het niet uit te leggen dat een uitzichtpunt gecreëerd wordt over het Groene Hart dat tegelijkertijd door het plan wordt aangetast.	De trap is noodzakelijk als vluchtrap in het kader van veiligheid van de bezoekers. Het is onwenselijk dat een noodtrap het beeld gaat bepalen vanuit het omliggende landschap. Om die reden is de vormgeving van de trap opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het architectonisch ontwerp. Het uitzichtbalkon geeft bezoekers de mogelijkheid om (meer dan nu al het geval is) uit te kijken over het Groene Hart. Omdat de toren een herkenbaar object is, wordt het een oriëntatiepunt op de overgang van stadsrand naar het polderlandschap. Dat neemt niet weg dat het gebouw altijd zichtbaar aanwezig zal zijn in dit deel van het Groene Hart. Het gebouw benut echter ook de

		mogelijkheid om iets terug te geven aan de bezoekers van het Groene Hart, in de vorm van uitzicht. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.6.	De Stichting Groene Hart wijst erop dat de Stuurgroep Nationaal Landschap Groene Hart veel waarde hecht aan de ruimtelijke kwaliteit op strategisch niveau. De Stichting Groene Hart is bereid met alle belanghebbenden en geïnteresseerden als het gaat om kwaliteit in debat te gaan of zelfs een dergelijk debat te organiseren.	Voor kennisgeving aangenomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.		
5.1.	Reclamant geeft aan dat het huidige uitzicht vanuit zijn woning al is aangetast door de derde baan. Hij verzet zich tegen de verlenging van de derde baan. Inpassing van deze baan in het landschap is volgens reclamant niet mogelijk. De uitbreiding zal het uitzicht nog meer aantasten.	Reclamant woont in Stompwijk op ruim 2,5 kilometer afstand van het complex SnowWorld. Vanuit zijn woonkamer en aangrenzende buitenruimte heeft hij zicht op de Meerpolder en SnowWorld. Ook heeft hij zicht op de skyline van Zoetermeer en Den Haag. Zie ook de fotobijlage die opgenomen is in bijlage 1 van deze nota. De nabijheid van de stad wordt, zoals reclamant aangeeft, in 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 gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de uitbreiding die zo min mogelijk contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft. Dat neemt niet weg dat het gebouw meer nadrukkelijk zichtbaar aanwezig zal zijn. Zie ook het antwoord onder 1.1. en 2.1. van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.		
6.1.	Reclamant geeft aan dat hij als bestuurslid zich schaaft achter de zienswijze zoals deze is ingebracht door de Stichting	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.

	Kwaliteitsteam Buytenpark (zie onder 7).	
6.2.	Reclamant voert verder aan dat hij bezwaar heeft tegen de uitbreiding van SnowWorld omdat deze zijn woongenot zal aantasten. De verlengde derde baan zal zeer dominant aanwezig zijn en de beleving van het open natuurlijk gebied ernstig aantasten. Deze horizonvervuiling geldt volgens reclamant niet alleen voor de Voorweg, maar voor de gehele omgeving.	Reclamant woont aan de Voorweg op ruim 900 meter van het complex SnowWorld. Vanuit zijn woning heeft reclamant naast uitzicht op het achterliggende weidegebied, ook zicht op de bestaande derde baan van SnowWorld. Zie ook de fotobijlage die opgenomen is in bijlage 1 van deze nota. Met de beoogde uitbreiding zal de derde baan nadrukkelijker zichtbaar zijn vanuit de woning van reclamant. Gezien de afstand tot de woning achten wij dit echter niet onaanvaardbaar. De verlenging van de derde baan wordt, naar onze mening een nieuw onderdeel in de skyline van Zoetermeer. De nabijheid van de stad wordt in de aangrenzende polders en vanaf de Voorweg 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 gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Zie ook het gestelde onder 1.1., 2.1. en 4.1. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.3.	Het onlangs gerealiseerde tuinencomplex zou volgens reclamant op een verantwoorde wijze worden ingepast. De tuinhuisjes verschillen echter van maat, kleur en het geheel ziet er onverzorgd en rommelig uit. Het zal nog jaren duren voordat de aanplant volgroeid zal zijn en het aanzicht van het tuinencomplex zal verbeteren.	Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op het tuinencomplex. Deze opmerking van reclamant wordt daarom voor kennisgeving aangenomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.4.	Een goede landschappelijke inpassing van de derde baan is volgens reclamant niet mogelijk. De derde baan is veel omvangrijker dan het tuinencomplex. Er zal volgens reclamant dan ook een verdere versnippering en verrommeling plaatsvinden.	Door de hoogte van de verlengde derde baan is inpassing door afschermende beplanting niet mogelijk. De inpassing van de verlengde derde baan krijgt dan ook vorm door de vormgeving van de verlengde derde baan. Op basis van de gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de uitbreiding die zo min mogelijk contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan

		zichtbaar blijft. Dat neemt niet weg dat het gebouw meer nadrukkelijk zichtbaar aanwezig zal zijn. Zie ook het gestelde onder 6.2. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.5.	Reclamant verzet zich tevens tegen het geplande uitzichtpunt/balkon. Het kunstlicht zal in de avond het park en de omgeving verstoren. Tevens heeft dit invloed op de natuur.	Het uitzichtpunt/balkon zal na zonsondergang niet meer toegankelijk zijn voor bezoekers aan het Buytenpark. De trap dient dan uitsluitend als vluchtroute in het geval van een calamiteit. Indien de trap van noodverlichting wordt voorzien, dan moet de noodverlichting zo worden aangelegd dat deze alleen brandt als de trap in het geval van een calamiteit gebruikt wordt. Deze voorwaarde is toegevoegd aan de omgevingsvergunning. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de verlichtingssterkte op de broedplaatsen en foerageergebieden van uilen en op de foerageergebieden van lichtgevoelige vleermuizen niet meer dan 0,6 lux mag bedragen. Om de lichtuitstraling naar de omgeving te beperken, zal de glasgevel worden voorzien van folie. De beperkte lichtuitstraling zal geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor de natuur. In de omgevingsvergunning is naar aanleiding van deze zienswijze de voorwaarde opgenomen dat SnowWorld zes weken na in gebruik name van de verlengde derde baan moet aantonen dat wordt voldaan aan de bepaling uit het bestemmingsplan met betrekking tot de verlichtingssterkte. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel leidt dit onderdeel van de zienswijze tot aanpassing van de omgevingsvergunning. In de vergunning is als voorwaarde opgenomen dat, indien de trap van noodverlichting wordt voorzien, de noodverlichting zo moet worden aangelegd dat deze alleen brandt als de trap in het geval van een calamiteit gebruikt wordt. Ook is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning toegevoegd dat SnowWorld zes weken na in gebruik name van de verlengde derde baan moet aantonen dat op de broedplaatsen en foerageergebieden van uilen en op de foerageergebieden van lichtgevoelige vleermuizen de verlichtingssterkte niet meer dan 0,6 lux bedraagt.
6.6.	Reclamant vindt dat, gelet op de omvang van SnowWorld en de uitbreiding, er een MER opgesteld had moeten worden.	Op grond van het Besluit milieueffectrapportage is de voorgenomen uitbreiding van SnowWorld niet MER-plichtig. De activiteit is namelijk niet opgenomen in Bijlage C van het Besluit

	milieueffectrapportage (MER-plichtige activiteiten). 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. In dit geval is sprake van een uitbreiding van een indoorskicomplex. In 2011 had SnowWorld 498.676 bezoekers. Na de uitbreiding trekt SnowWorld 584.407 bezoekers per jaar. De uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan zal dus een toename van circa 86.000 bezoekers per jaar tot gevolg hebben. Dit aantal blijft ver onder de drempelwaarde van het Besluit mer (toename 250.000 bezoekers per jaar). 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. SnowWorld heeft evenwel besloten vrijwillig een 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. Op 3 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat er geen MER opgesteld hoeft te worden, omdat er geen belangrijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	---

6.7.	Reclamant verwijst naar de Visie Voorweg. In deze Visie is aangegeven dat het gebied zoveel mogelijk open moet blijven met vrije zichtlijnen. Volgens reclamant zal een verlengde derde baan hierin een zeer storend element zijn. Hoe kan de gemeente dit motiveren? De gemeente is volgens reclamant niet eenduidig in haar beleid.	De bestaande bebouwing aan de Voorweg is overwegend agrarisch en heeft vaak historische waarde. Zoals in het beeldkwaliteitsplan is verwoord: "De historische waarde van deze linten van onder andere de Voorweg en Stompwijk, zit met name in de continuïteit van de lijn (weg en weterring, dijklichaam, verspreide kleinschalige bebouwing, kwelsloot) en de historische bebouwing die hier vaak nog is te vinden. De bebouwing van Zoetermeer en het complex van SnowWorld liggen echter duidelijk achter de historische linten, waarbij de bebouwing en de contouren van de linten zijn gerespecteerd." De visie Voorweg spreekt zich uit over het lint. Van daaruit zijn er doorzichten naar de achterliggende gebieden. In een van deze gebieden ligt SnowWorld. De derde baan is op dit moment te zien vanaf de Voorweg. Met de uitbreiding wordt het indoorskicomplex zichtbaarder vanaf de Voorweg. Dit achten wij niet onaanvaardbaar. Het karakter van de Voorweg zal hierdoor niet dan wel niet wezenlijk veranderen. Zie ook beantwoording onder 6.4. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.8.	Reclamant vraagt of de gemeente voldoende inzicht heeft in de financiële haalbaarheid van de uitbreiding door SnowWorld. Uiteindelijk zal volgens reclamant de gemeente ervoor opdraaien als SnowWorld in de financiële problemen komt. In dit verband verwijst appellant naar de situatie bij Dutch Water Dreams en de door de gemeente niet ontvangen erfpachtbetalingen. Ook wijst reclamant op de gewijzigde werkkostenregeling, welke negatief kan zijn voor de bedrijfsvoering van SnowWorld. De bedrijfsuitjes worden immers als gevolg van deze wijziging duurder voor werkgevers.	Op de corporate website van SnowWorld http://www.snowworld.com/nl/Corporate/Investor-Relations/Financiele-publicaties zijn de financiële publicaties zoals jaarverslagen, analyse rapporten, halfjaarcijfers et cetera in te zien. Uit al deze gegevens blijkt dat SnowWorld een gezond bedrijf was en is. Veder wordt verwezen naar paragraaf 7.1 van het bestemmingsplan waarin de financiële uitvoerbaarheid wordt beschreven. De gewijzigde werkkostenregeling zal een beperkte invloed op het bedrijfsresultaat hebben. Bedrijfsuitjes dragen maar voor een beperkt deel bij aan de totale inkomsten bij SnowWorld. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.9.	Reclamant wijst erop dat het plan nadelige gevolgen zal hebben voor de waarde van zijn woning en hij houdt zich dan ook het recht voor om een planschadeverzoek in te dienen.	Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde vermindert door het nieuwe bestemmingsplan, is het mogelijk om een planschade-aanvraag in te dienen binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Bij een aanvraag om planschade wordt het regime uit het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met het regime uit het daarvoor geldende bestemmingsplan.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.10.	Het voorstel van het Kwaliteitsteam Buytenpark om de plannen te laten toetsen spreekt reclamant aan.	Naar onze mening is het aanwijzen van een onafhankelijke instantie of groep van deskundigen niet nodig. Er is voldoende onderzoek gedaan en informatie beschikbaar om op basis daarvan tot een goede belangenafweging te komen en tot besluitvorming over te gaan inzake het vaststellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten. Het gestelde in de zienswijze is uitdrukkelijk meegenomen in de besluitvorming. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark		
7.1.	Algemeen	
	De Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark (hierna het Kwaliteitsteam) stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met beleid en regelgeving. Het plan is in elk geval als het gaat om het natuurgebied in het Buytenpark op vele plekken onnavolgbaar, onlogisch en zelfs onbehoorlijk en onredelijk, aldus het Kwaliteitsteam. Het Kwaliteitsteam vraagt het bestemmingsplan niet vast te stellen en aan het daaraan gekoppelde bouwplan medewerking te verlenen. De natuur in het Buytenpark wordt daarmee in de waagschaal geplaatst.	Wij delen de mening van het Kwaliteitsteam niet dat het bestemmingsplan in strijd is met beleid en regelgeving. Wij zijn van mening dat de uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark op een zorgvuldige wijze kan plaatsvinden zonder dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de natuurwaarden. In onze reactie op de zienswijze van het Kwaliteitsteam zal dit nader worden onderbouwd. 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. Zie ook het gestelde onder 4.4., 7.3.2. en 7.3.4. van deze nota). Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam pleit voor het aanwijzen van een onafhankelijke instantie of groep van deskundigen om te toetsen in hoeverre zijn stellingen en argumenten een redelijke grond hebben. Vervolgens moet daarnaar gehandeld worden en kan de planvorming voortgezet worden. Wanneer een dergelijke toets niet voor de besluitvorming zal plaatsvinden dan zal het Kwaliteitsteam een dergelijke toets vragen bij de hiertoe bevoegde instanties.	Naar onze mening is het aanwijzen van een onafhankelijke instantie of groep van deskundigen niet nodig. Er is voldoende onderzoek gedaan en informatie beschikbaar om op basis daarvan tot een goede belangenafweging te komen en tot besluitvorming over te gaan inzake het vaststellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten. Het gestelde in de zienswijze is uitdrukkelijk meegenomen in de besluitvorming. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2.	Toelichting algemeen	
	Het Kwaliteitsteam Buytenpark wijst naar de eerdere inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark waarin de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan was opgenomen (zie KtBp002 van de zienswijze). Het Kwaliteitsteam geeft aan dat destijds deze inspraakreactie niet is beantwoord maar dat volstaan is met de mededeling dat deze inspraakreactie beantwoord zal worden in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor SnowWorld. Gelet hierop is het volgens het Kwaliteitsteam onbehoorlijk dat de gemeente (ook bij de provincie) de indruk wekt dat de uitbreidingsprocedure voor een belangrijk deel al is doorlopen.	Het voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark voorzagt in een uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. Hiervoor hebben gedeputeerde staten destijds ook een ontheffing van de Verordening Ruimte verleend. Het uitbreidingsplan van SnowWorld is gewijzigd. Er is niet meer voorzien in een uitbreiding met een vierde baan, maar met een verlenging van de derde baan. De ruimtelijke impact van een uitbreiding door het verlengen van de derde baan is kleiner dan de oorspronkelijke plannen voor de vierde baan. Anders dan het Kwaliteitsteam stelt, heeft de gemeente weldegelijk gekozen voor een uitgebreide aanpak van de procedure en is de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen. Voor het uitbreidingsplan is opnieuw een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en heeft iedereen de gelegenheid gekregen een inspraakreactie in te dienen. Ook is de vrijwillige mer-beoordeling opnieuw beoordeeld en aangevuld met een oplegnotitie. Daarnaast heeft de gemeente bij gedeputeerde staten opnieuw een ontheffing aangevraagd. Gedeputeerde staten hebben opnieuw een afweging gemaakt of deze ontheffing verleend kon worden. In het geval er nog steeds sprake was geweest van het oorspronkelijke plan (een uitbreiding met een vierde baan) van SnowWorld dan waren deze stappen niet doorlopen en was ervoor gekozen gelijk een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam verwijst naar de bijlagen bij de zienswijzen (waarbij enige stukken opgesteld door het Kwaliteitsteam zelf) waarvan hij vindt dat deze relevant zijn voor het dossier van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.	Als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn gevoegd documenten die van belang zijn voor de besluitvorming inzake het uitbreidingsplan van SnowWorld en die niet reeds openbaar zijn en voor een ieder beschikbaar zijn. Van de bijlagen die door het Kwaliteitsteam Buytenpark bij zijn zienswijze zijn bijgevoegd hebben wij kennisgenomen. Enkele bijlagen betreffen algemene beleidsdocumenten van de gemeente Zoetermeer dan wel van andere overheden en zijn dus al voor een ieder beschikbaar. Enkele bijlagen hebben betrekking op het uitbreidingsplan van SnowWorld met een vierde baan. Dit plan is echter niet doorgegaan en ligt nu niet ter besluitvorming voor. Andere

		bijlagen hebben betrekking op het bestemmingsplan Buytenpark. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en ligt nu ook niet ter besluitvorming voor. Overige bijlagen zijn opgesteld door het Kwaliteitsteam Buytenpark zelf en worden beschouwd als een onderdeel van de zienswijze. Uit het voorgaande volgt dat wij niet van mening zijn dat de bijlagen waarnaar verwezen wordt in de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd hadden moeten worden als bijlagen bij de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam is niet tegen het bedrijf SnowWorld. Het realiseren van een skibaan hoeft op zichzelf volgens hem ook niet bezwaarlijk te zijn. Maar voor het Kwaliteitsteam is een uitbreiding in een gebied met belangrijke natuurlijke waarden wel bezwaarlijk.	Voor kennisgeving aangenomen. Alle belangen in ogenschouw nemend, achten wij de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan niet onaanvaardbaar. In de beantwoording van de afzonderlijke onderdelen van de zienswijze wordt dit nader onderbouwd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam vindt het bezwaarlijk dat hij nooit betrokken is bij de keuze voor de uitbreiding van SnowWorld. Het Kwaliteitsteam is door de gemeente alleen gevraagd mee te denken over de verplichte natuurcompensatie.	De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 besloten onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen aan de verlengde derde baan. Ten aanzien van de participatie heeft de raad besloten om op het participatieniveau 'samen werken' het Ontwerp Buytenpark en de groencompensatie dat ziet op een betere inpassing van de verlengde baan in het Buytenpark vorm te geven in samenwerking met het Kwaliteitsteam. Ten aanzien van het ontwerp van SnowWorld is gekozen om op het niveau 'raadplegen' de samenspraak te organiseren. Op het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak verleend en hiervan heeft het Kwaliteitsteam ook gebruik gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam vindt het niet wenselijk dat SnowWorld in het Buytenpark wordt uitgebreid. Het verdient de voorkeur dat SnowWorld wordt verplaatst naar een andere locatie (zoals BleiZo, Van Tuylpark of het Kwadrant). Het voorstel van verplaatsing had onderzocht moeten worden en wordt volgens het Kwaliteitsteam te gemakkelijk van de hand gedaan. Als gesproken wordt over een schaatsbaan aan de zuidoostkant van de stad, zou dit kunnen worden uitgebreid	In de Nota van Inspraak en Overleg (zie blz. 10, onderaan) is aangegeven dat zonder een gedetailleerd overzicht van de kosten, de conclusie kan 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. Wij moeten vaststellen dat het idee Zoetermeer Winterwonderland financieel onhaalbaar is. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot

	met SnowWorld: Zoetermeer Winterwonderland.	aanpassing van het bestemmingsplan.
	Als al gekozen moet worden voor een uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark dan is dit volgens het Kwaliteitsteam alleen mogelijk in oostelijke dan wel zuidoostelijke richting, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan een verdiepte ligging van de baan.	Zoals ook al is aangegeven in de Nota Inspraak en Overleg (zie blz. 4, boven 1), zijn de alternatieven aangedragen door het Kwaliteitsteam niet mogelijk en ook niet wenselijk. 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). Een uitbreiding in oostelijke dan wel zuidoostelijke richting betekent dat gekozen wordt voor een nieuwe baan welke haaks staat op het huidige complex. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst. 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. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.	Conclusies en toelichting	
7.3.1.	Conclusie 1: Onredelijke keuze	
	Het Kwaliteitsteam vindt dat het bestemmingsplan in strijd is met het beleid en regels voor Zoetermeer in het algemeen en het Buytenpark in het bijzonder. Volgens hem ligt voor het Buytenpark een betere keuze voor de hand dan een uitbreiding van SnowWorld. De gemeente heeft zich bij de besluitvorming voor uitbreiding van SnowWorld niet gehouden aan de regels van behoorlijk bestuur.	Wij delen deze mening van het Kwaliteitsteam niet. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en regelgeving. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de plantoelichting en naar onze reactie op de andere onderdelen van de zienswijze. Dat wij medewerking willen verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark en daarmee een andere keuze maken dan het Kwaliteitsteam Buytenpark bepleit, wil niet zeggen dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Het Kwaliteitsteam stelt dat het plan uitsluitend (en ook in belangrijke mate financieel) is ingebracht door SnowWorld. De eerste toetsingen aan diverse regels zijn in hoofdzaak door of in opdracht van het bedrijf verricht. Dit is een privatisering van de ruimtelijke ordening die ongewenst en onredelijk is. Ruimtelijke ordening hoort een overheidstaak te blijven.	Het uitbreidingsplan is van SnowWorld. Het is dan ook vanzelfsprekend dat de initiatiefnemer een belangrijke rol heeft bij het plan. Dat het bestemmingsplan in opdracht van de initiatiefnemer is opgesteld, is niet relevant. De gemeente heeft de aangeleverde documenten beoordeeld en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken biedt voldoende informatie voor de conclusie dat de uitbreiding niet onaanvaardbaar is. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	De keuze die nu gemaakt wordt, verhoudt zich volgens het Kwaliteitsteam slecht tot de algemene regels van behoorlijk bestuur. In dit verband wordt gewezen naar het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht: • Artikel 2.4: vooringenomenheid bij de uitvoering van de overheidstaak moet voorkomen worden. Volgens het Kwaliteitsteam kunnen er vraagtekens geplaatst worden bij de relatie van de gemeente met het bedrijf SnowWorld en de inspanningen die de gemeente doet voor dit bedrijf. • Artikel 3.2: een zorgvuldige afweging van alle relevante feiten en belangen. De belangen van de natuurliefhebbers en het Kwaliteitsteam Buytenpark zijn onvoldoende meegewogen. • Artikel 3:46: besluiten op grond van een deugdelijke motivering. Dit kan op diverse onderdelen volgens het Kwaliteitsteam betwist worden.	Zoals hiervoor is aangegeven delen wij de mening niet dat de besluitvorming inzake de uitbreiding van SnowWorld niet voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Artikel 2.4 Awb: De gemeente heeft uiterst zorgvuldig onderzocht of medewerking aan het initiatief van SnowWorld mogelijk en wenselijk is. De gemeenteraad heeft in dit kader op 16 december 2013 een principebesluit genomen. Vervolgens is hieraan verder uitvoering gegeven door medewerking aan SnowWorld te verlenen om deze uitbreiding mogelijk te maken. Dit betekent echter niet dat er sprake is van vooringenomenheid bij de uitvoering van de overheidstaak. De gemeenteraad heeft namelijk zijn eigen verantwoordelijkheid genomen bij het nemen van het principebesluit en de verdere besluiten in dit dossier (beeldkwaliteitsplan, groencompensatieplan, bestemmingsplan, omgevingsvergunning). Artikel 3.2 Awb: In de besluitvorming zijn alle relevante belangen meegewogen. 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. Het uitbreidingsplan leidt volgens ons niet tot een onaanvaardbare aantasting van de natuur- en landschapswaarden dan wel andere belangen (zie ook bij de beantwoording van de andere onderdelen van de zienswijzen). Natuurwaarden worden, zoals uit het ecologisch onderzoek is gebleken, niet onaanvaardbaar aangetast. De landschappelijke impact zal zonder meer groot 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 opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Alle belangen afwegende komen wij tot het oordeel dat medewerking verleend kan worden aan de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan. Artikel 3.46 Awb: Zoals uit het voorgaande blijkt, is bij de besluitvorming rekening gehouden met alle belangen. De uiteindelijk gemaakte keuze is naar onze mening voldoende gemotiveerd in het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam wijst in dit verband ook op de Nederlandse code voor goed bestuur (bijlage KtBp003), waarin staat: "Belangrijk is dat besturen hun afwegingen bewust maken en daarover open zijn. Het publieke belang staat daarbij altijd voorop: het bestuur is er vóór en namens de burgers." Volgens het Kwaliteitsteam houdt de gemeente zich hier niet aan en verwijst in dit verband ook naar de toelichting onder conclusie 6.	Wij zijn van mening dat de besluitvorming met betrekking tot SnowWorld zorgvuldig en in alle openheid heeft plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 eerst een principebesluit genomen. Vervolgens is op verschillende momenten in de gemeenteraad gesproken over de uitbreiding van SnowWorld. Daarbij is op verschillende momenten de gelegenheid geboden aan ieder om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken (beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en groencompensatieplan). Wij delen de mening van het Kwaliteitsteam niet dat de uitbreiding van SnowWorld enkel een privaat belang is dat door de overheid niet gediend mag worden. Zoals aangegeven in de Nota Inspraak en Overleg (zie blz. 10 onder f, blz. 17 onder f, en blz. 18 onder g en h) is SnowWorld voor Zoetermeer en de regio een belangrijk bedrijf. SnowWorld is een belangrijke leisurevoorziening in Zoetermeer. Het bedrijf zorgt voor naamsbekendheid van de stad. SnowWorld is belangrijk voor het imago van Zoetermeer als leasurestad en het leisure- en sportaanbod in de stad en de regio. Daarnaast is het bedrijf een van twintig grootste werkgevers in de gemeente Zoetermeer. Voor de stad Zoetermeer is het van groot belang dat een dergelijke voorziening op een duurzame wijze geëxploiteerd kan worden. Zoals ook is aangegeven in de Nota Inspraak en Overleg (zie blz. 17 onder f) is het verlengen van de derde baan gezien de teruglopende bezoekersaantallen van belang voor een

		duurzame exploitatie. De uitbreiding is nodig om concurrerend te blijven in de leisure-markt. De bestaande locatie biedt daarvoor voldoende mogelijkheden. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van natuurwaarden en landschappelijke waarden. Alle belangen afgewogen, is naar onze mening de voorgenomen uitbreiding niet onaanvaardbaar. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.2.	Conclusie 2: te veel, te groot, te dominant	
	Het voorliggende plan is, volgens het Kwaliteitsteam, te veel, te groot, te hoog en te dominant. Het is volgens hem aantoonbaar dat dit plan zal leiden tot een transformatie van het Buytenpark. Van een ruimte waarin het primair gaat om natuur tot een ruimte waarin SnowWorld centraal staat. Hij vreest voor een ernstige verdichting en daarmee een directe bedreiging van de flora en fauna in het gebied. Ook is, volgens het Kwaliteitsteam, sprake van een ernstige verstoring van het beeld en van een ingrijpende wijziging van rust en ruimte in dit gebied. Daarenboven is niet op een deugdelijke wijze voorzien in compensatie van de verloren gaande natuur.	Op basis van de gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria die gelden voor het architectonisch ontwerp en de inpassing van de verlengde baan in zijn omgeving, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de uitbreiding die zo min mogelijk contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft. In het Buytenpark wordt beplanting rondom de constructie en langs de paden aangebracht. Hierdoor ontstaan plekken waar de baan aan het zicht onttrokken wordt. Dat neemt niet weg dat het gebouw meer nadrukkelijk zichtbaar aanwezig zal zijn. De nabijheid van de stad wordt ook op dit moment al ervaren in het Buytenpark. Gelet op de reeds aanwezige bebouwing van Den Haag (centrum en Leidschenveen) en Zoetermeer, is er geen sprake van een maagdelijk landschap (zie de fotobijlage opgenomen in bijlage 1 bij deze nota). Zie ook de beantwoording onder 1.1. en 2.1. van deze nota. Anders dan het Kwaliteitsteam stelt, is er naar onze mening geen sprake van een transformatie van het Buytenpark als gevolg van deze uitbreiding. Volgens de Verordening Ruimte is van transformatie sprake als de verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang heeft dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw of bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Hieronder valt de uitbreiding van SnowWorld niet. De indeling van het Buytenpark blijft namelijk grotendeels ongewijzigd. De intensieve sportvoorzieningen en de begraafplaats aan het begin (zuidelijke deel) van het park en het

		natuurlijke deel in het noordelijke deel van het park. Ook in de huidige situatie is in het natuurlijke deel van het park zicht op de derde baan. De verlengde derde baan zal weliswaar veel meer zichtbaar zijn in dit deel van het park, maar dit betekent niet dat er sprake is van transformatie. Wij delen de mening van het Kwaliteitsteam niet dat het plan leidt tot een ernstige verstoring van de waarden rust en ruimte in dit gebied. De rust blijft gehandhaafd aangezien het een binnensport is. Zoals reeds is aangegeven zijn in het kader van het bestemmingsplan opnieuw de aanwezige natuurwaarden onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van beschermde soorten. Ook wordt de gunstige staat van instandhouding van wettelijk beschermde soorten niet negatief beïnvloed (zie ook het gestelde onder 4.4., 7.1. en 7.3.4. van deze nota). Anders dan het Kwaliteitsteam zijn wij zoals ook is aangegeven in de Nota Inspraak en Overleg (blz. 8 en 9, onder 1d) niet van mening dat de compensatie van de natuurwaarden onvoldoende is. Uit de ecologische onderzoeken volgt dat er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. Op basis van de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde aan de uitbreiding van SnowWorld en het beleid zoals dat is opgenomen in de Groenkaart, is het Compensatieplan Verlengde derde baan Snowworld opgesteld. In dit plan is aangegeven dat doordat de verlenging is geprojecteerd in het natuurkerngebied, het natuurkerngebied opnieuw wordt begrensd. In ruil voor de oppervlakte die nodig is voor de uitbreiding van SnowWorld zijn gronden ten noordwesten bij het natuurkerngebied gevoegd. De oppervlakte aan natuurkerngebied neemt met deze aanpassing zelfs toe. In dit deel van het natuurkerngebied zullen ook beheermaatregelen (vernatting) genomen worden waardoor het gebied interessanter wordt voor weidevogels en (waterspits)muizen. Daarnaast zijn in het plan mitigerende en inpassingsmaatregelen opgenomen, waardoor de baan op een zorgvuldige wijze landschappelijk kan worden ingepast in het Buytenpark. Dit houdt onder andere in dat wandelpaden worden verlegd en dat rondom de
--	--	--

		derde baan beplanting wordt geplant. Deze beplanting heeft als doel de baan op maaiveldniveau in te passen in het Buytenpark. Aangezien in het Buytenpark verschillende uilensoorten voorkomen, zijn de beheermaatregelen er mede op gericht het gebied aantrekkelijker te maken voor muizen en vogels. Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor muizen is goed voor de uilenpopulatie in het Buytenpark. Om te waarborgen dat de maatregelen uit het Compensatieplan ook worden uitgevoerd is artikel 5.4.1. van de planregels gewijzigd en aangevuld. Toegevoegd is dat met uitzondering van de minimale hoogte van 2 meter van het struweel rondom de verlengde derde baan, de maatregelen die genoemd zijn in het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld gerealiseerd moeten zijn uiterlijk 1 jaar na in gebruik name van de verlengde derde baan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 5.4.1 van de planregels is gewijzigd en aangevuld.
	Het Kwaliteitsteam plaatst kanttekeningen bij het gemeentelijke antwoord op de inspraakreactie van het Kwaliteitsteam (zie bijlage KtBp001) op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze wordt verwezen naar bijlage KtBp004 van de zienswijze. Samengevat komen deze kanttekeningen erop neer dat het gemeentebestuur onweerlegbaar kiest voor SnowWorld ook als dit ten koste gaat van de natuur. Want ook al is er sprake van dat de verlenging van de derde baan de impact van het SnowWorld-complex op dit gebied vergroot en dat de verlengde derde baan vanuit veel hoeken van het Buytenpark zichtbaar zal zijn, voor de gemeente is het meer van belang dat de toekomst van SnowWorld veilig kan worden gesteld. Bovendien vindt de gemeente dat de verruimde zichtbaarheid niet leidt tot beschadiging van de waarden rust en ruimte en dat de beleving van de natuur niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Ook vraagt het Kwaliteitsteam zich af in hoeverre er sprake is van een regionale behoefte als bezoekers tientallen kilometers hiervoor afleggen.	Zoals het Kwaliteitsteam terecht vaststelt, vinden wij alle belangen in ogenschouw nemend de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan niet onaanvaardbaar. In onze reactie op de andere onderdelen van de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark wordt dit nader onderbouwd. Met betrekking tot de regionale behoefte wordt het opgemerkt dat de omvang van de regio voor het bepalen van de regionale behoefte afhankelijk is van de aard van de voorziening. Voor een supermarkt is de relevante regio kleiner dan voor een bioscoop. Het relevante verzorgingsgebied voor SnowWorld beslaat een gebied in een straal van 75 kilometer van het complex. Door het verlengen van de derde baan wordt het indoorskicomplex aantrekkelijker. Bezoekers zullen daarom vaker naar SnowWorld willen gaan (verhoging van de bezoekfrequentie). Daarbij zal de duur van hun bezoek ook langer zijn dan in de huidige situatie. Hierdoor is SnowWorld dus in staat om meer bezoekers te trekken en vooral ook bezoekers langer vast te houden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Het college beklemtoont volgens het Kwaliteitsteam Buytenpark ten onrechte het belang van SnowWorld voor de werkgelegenheid. De uitbreiding zal slechts leiden tot 15 extra arbeidsplaatsen, waarvan waarschijnlijk maar de helft voor Zoetermeerders. Dit is niet verkeerd, maar ook weer niet gigantisch.	Zoals reeds is aangegeven in de Nota Inspraak en Overleg is SnowWorld (zie blz. 18 onder g en h) een belangrijke werkgever in Zoetermeer. Het aantal arbeidsplaatsen bij SnowWorld bedraagt 113 fte (128 fte na uitbreiding) en is daarmee substantieel te noemen. Een full time arbeidsplaats wordt vaak ingevuld door meerdere personen, dus betreft het meer dan 128 werknemers. Ongeveer de helft van de personeelsleden (in totaal in de huidige situatie 113 fte) van SnowWorld komt uit Zoetermeer. Daarnaast is sprake van een groot aantal stageplekken. In het hoogseizoen werken circa 400 mensen bij SnowWorld. Daarnaast is sprake van indirecte werkgelegenheid door de inkoop van producten en diensten door SnowWorld in de regio. Hoewel de omvang van deze indirecte werkgelegenheid lastig te kwantificeren is, profiteren ook andere ondernemers van de aanwezigheid van SnowWorld. Overigens is dit niet alleen onze mening, maar werd deze ook onderschreven door het (inmiddels opgeheven) Stadsgewest Haaglanden. In zijn overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan geeft het Stadsgewest aan het economische belang van de uitbreiding van SnowWorld voor het karakter van Zoetermeer als leisurestad en voor de regionale werkgelegenheid te onderschrijven. Het Stadsgewest kan daarom instemmen met het initiatief. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam acht de kwantitatieve compensatie onvoldoende. Volgens het Kwaliteitsteam is het niet mogelijk extra natuurgebied toe te voegen, omdat al het onbebouwde terrein in het Buytenpark al de bestemming Natuur heeft.	Zoals ook al is aangegeven in de Nota Inspraak en Overleg (blz. 9) delen wij deze mening van het Kwaliteitsteam niet. Uit de ecologische onderzoeken volgt dat er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. In het raadsbesluit van 16 december 2013 heeft de raad als voorwaarde gesteld dat het verlies aan areaal natuurkerngebied gecompenseerd moet worden en dat de baan op een zorgvuldige wijze ingepast wordt. Daartoe is het Compensatieplan Verlengde derde baan Snowworld opgesteld. In dit plan is aangegeven dat doordat de verlenging is geprojecteerd in het natuurkerngebied, het natuurkerngebied opnieuw wordt begrensd. In ruil van de oppervlakte die nodig is voor de uitbreiding van SnowWorld zijn gronden ten noordwesten bij het natuurkerngebied gevoegd.

		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 (feitelijk wordt de oppervlakte zelfs groter) en wordt voldaan aan de opgave uit de gemeentelijke Groenkaart. 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. In dit deel van het natuurkerngebied zullen ook beheermaatregelen (vernatting) genomen worden waardoor het gebied interessanter wordt voor weidevogels en (waterspits)muizen. 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 is naar aanleiding van de inspraakreactie van het Kwaliteitsteam het bestemmingsplan aangepast. Aan het plangebied is toegevoegd het eiland dat ligt tussen de sportvelden en de Meerpolder. In dit bestemmingsplan is de bestemming van dit eiland gewijzigd van een groenbestemming (bestemmingsplan Buytenpark) in een natuurbestemming. Hiermee wordt ook het verlies van gronden met de bestemming Natuur ruimschoots gecompenseerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam stelt vast dat zijn uitgebreide inspraakreactie slechts geleid heeft tot twee kleine aanpassingen van het plan (een redactionele aanpassing van de toelichting en het schrappen van de mogelijkheid tot het plaatsen van schuilhutten voor paarden). Hij wijst in dit verband naar gemeentelijke stukken die tot zijn verbazing niet bij de bijlagen van het bestemmingsplan zijn gevoegd: i. Het stadsnatuurplan 1999 ii. De hoogbouwvisie iii. De visie Buytenpark iv. Het collegememo van 18 april	De bijlagen die het Kwaliteitsteam mist als bijlagen bij het bestemmingsplan betreffen algemene beleidsdocumenten. Deze beleidsdocumenten worden niet bij het bestemmingsplan gevoegd, omdat deze reeds beschikbaar zijn en te raadplegen zijn voor een ieder en bovendien niet specifiek betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan voor Snowworld. Zo zijn deze documenten te vinden op de website van Zoetermeer. Dit geldt niet voor het Stadsnatuurplan, maar dit plan is, zoals het Kwaliteitsteam zelf aangeeft, niet meer geldend, omdat het vervangen is door de Groentriologie (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 2013). Het

	2011 over natuurcompensatie in het Buytenpark bij uitbreiding van SnowWorld v. De Visie Biodiversiteit vi. De Groenkaart vii. Het bestemmingsplan Buytenpark	bestemmingsplan Buytenpark is ook voor iedereen te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het door het Kwaliteitsteam genoemde collegememo van 18 april 2011 is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Dit memo heeft betrekking op het eerdere plan van SnowWorld om het complex uit te breiden met een vierde baan en de natuurcompensatie die daarvoor nodig is. Het memo beschrijft het proces dat geleid heeft tot invulling van de natuurcompensatie en de wijze waarop natuurcompensatie zal plaatsvinden. Aangezien de plannen van SnowWorld zijn gewijzigd en in plaats van een uitbreiding met een vierde baan gekozen is voor een verlenging van de derde baan is opnieuw gekeken naar de benodigde natuurcompensatie. Dit is vastgelegd in het groencompensatieplan dat als bijlage is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Volgens het Kwaliteitsteam is het plan in strijd met de Visie Buytenpark. In het raadsbesluit met betrekking tot deze visie (zie bijlage KtBp005a) is aangegeven dat met de Visie Buytenpark wordt beoogd slechts op beperkte schaal ontwikkeling mogelijk te maken, en vooral een kwaliteitsimpuls aan het park te geven. Daarbij is opgemerkt dat ontwikkelingen in het park zoveel mogelijk openbaar toegankelijk moeten zijn. Een overdekte skibaan van een private ondernemer valt daar volgens het Kwaliteitsteam niet onder.	In de Visie Buytenpark is al rekening gehouden met uitbreiding van SnowWorld. Toen was nog sprake van een uitbreiding met een nieuwe vierde baan. Deze uitbreiding past binnen de zonering van de Visie Buytenpark. In het raadsbesluit 090217 staat dat de begrenzing van het natuurstergebied (inmiddels natuurkern) moet worden aangepast. Deze ontwikkeling wordt in het raadsbesluit als acceptabel beschouwd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	In het voornoemde raadsbesluit wordt geconstateerd dat het plan voor een vierde baan botst met het Stadsnatuurplan. In het voorstel is daarover opgenomen dat dit als acceptabel wordt beschouwd, mits de ontwikkeling van de vierde baan plaatsvindt binnen de in de Visie Buytenpark gestelde randvoorwaarden (zie bijlagen KtBp005a, KtBp005b en KtBp005c). Deze randvoorwaarden waarborgen immers een versterking van de kwaliteit van het park. Bij de uitwerking van het initiatief worden de natuurwaarden onder de baan zoveel mogelijk in stand gehouden. Het huidige plan voldoet volgens het Kwaliteitsteam niet aan deze laatste randvoorwaarde.	Het Kwaliteitsteam noemt de voorwaarden die door de gemeenteraad zijn gesteld in zijn besluit van 14 december 2009 met betrekking tot de uitbreiding van SnowWorld met een nieuwe vierde baan. Dit besluit is echter met het niet doorgaan van dit plan niet meer actueel. De raad heeft in zijn principebesluit van 16 december 2013 een nieuw besluit genomen over de randvoorwaarden waaraan de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan moet voldoen. Aangezien het om een ander plan gaat (het doortrekken van een bestaande baan in plaats van het bouwen van een compleet nieuwe baan) is het niet mogelijk alle randvoorwaarden die aan een vierde baan zijn gesteld ook van toepassing te verklaren op een verlenging van de derde baan. Daarom zijn de eerder gestelde randvoorwaarden uit 2009

		nog een keer tegen het licht gehouden en is aangegeven op welke wijze hieraan invulling is of wordt gegeven. De voorwaarden 7 en 8 van bijlage 1 bij het besluit van 14 december 2009 hebben nadrukkelijk betrekking op een uitbreiding met een vierde baan en de wijze van inpassing van deze vierde baan in het landschap. Deze voorwaarden zijn komen te vervallen en vervangen door het gestelde onder "ontwerp" in het besluit van 16 december 2013 (blz. 4-5 van het raadsbesluit). Dit betekent dat er geen randvoorwaarde is opgenomen dat het landschap onder de baan moet doorlopen. Bij de uitbreiding van de derde baan is deze invulling van deze voorwaarde niet mogelijk gelet op de constructie van de baan. Omdat het niet gaat om een nieuwe baan, maar om het doortrekken van een bestaande baan is het niet mogelijk de constructie te veranderen. Daarom is ervoor gekozen de paden rondom de baan te verleggen en de beplanting rondom de baan aan te planten. Zo zal de baan op maaiveldniveau in het park op een goede wijze zijn ingepast. Zoals hiervoor is aangegeven, is uit onderzoek gebleken dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Een van de onderdelen van het raadsbesluit is dat er in overleg met het Kwaliteitsteam Buytenpark een uitvoeringsplan opgesteld moest worden. Kennelijk wordt de uitbreiding van SnowWorld hier niet toe gerekend.	De uitbreiding van SnowWorld op zich is inderdaad geen onderdeel van het uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan is een uitvoeringsprogramma dat hoort bij de Visie Buytenpark. In dit programma zijn verschillende maatregelen (zoals het wijzigen/aanleggen van paden) opgenomen die de recreatieve en natuurlijke kwaliteiten van het Buytenpark moeten verhogen. Medio 2011 en 2012 is er intensief met het Kwaliteitsteam gewerkt aan een uitvoeringsplan. Dit is tijdelijk stilgelegd, omdat financiering ontbrak. Over de inpassing en compensatie van SnowWorld (maatregelen die wel onderdeel worden van het uitvoeringsplan) is regelmatig overleg gevoerd met het Kwaliteitsteam. Met de afgesproken compensatiemaatregelen voor de uitbreiding van SnowWorld en de toegezegde cofinanciering van de provincie is er inmiddels weer zicht op uitvoering. Het overleg over het uitvoeringsplan is daarom op 9 juni 2015 weer voortgezet.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Uit het bij de Visie toegevoegde erratum (zie bijlage KtBp005b en bijlage KtBp0006 van de van de zienswijze) zijn randvoorwaarden opgenomen die dateren al vanaf de besluitvorming over de vierde baan van SnowWorld, waaronder: • SnowWorld moet zelf voorzien in voldoende parkeerruimte • Alle toezeggingen van de ondernemer die zijn opgenomen in voorstellen aan de raad zullen worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst; • Kwaliteitsverbetering van en inpassing van de derde baan; • Het gebruik van zonnepanelen. Ook aan deze randvoorwaarden voldoet het plan niet.	Het genoemde erratum vermeldt het eerdere besluit van de raad van 14 december 2009 over de randvoorwaarden voor de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. Inmiddels is op 16 december 2013 een nieuw raadsbesluit genomen over de uitbreiding van SnowWorld door een verlenging van de bestaande derde baan en de daarvoor geldende randvoorwaarden. Hierin is aangegeven op welke wijze de gestelde randvoorwaarden uit 2009 nog van toepassing zijn en op welke wijze daaraan invulling is en wordt gegeven. Concreet betekent dit dat alle randvoorwaarden uit 2009 in het besluit van 2013 zijn overgenomen, behalve de randvoorwaarden die betrekking hebben op het ontwerp en inpassing van de vierde baan. (randvoorwaarden 7 en 8 op blz. 5 van bijlage 1 van het besluit van 14 december 2009). De randvoorwaarden met betrekking tot het ontwerp zijn onder het kopje 'ontwerp' op blz. 4 van het raadsbesluit uit 2013 uitgewerkt voor de verlengde derde baan. Hier zijn onder andere de zeven criteria genoemd die ook in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld zijn opgenomen. Aan de voorwaarde ten aanzien van het hebben van voldoende parkeergelegenheid (zie voorwaarden 4, 9, 10 en 11 op blz. 5-6 van bijlage 1 bij het raadsbesluit van 14 december 2009), wordt voldaan. SnowWorld kan onder normale omstandigheden het parkeren op eigen terrein opvangen. De raad heeft nooit als randvoorwaarde gesteld dat SnowWorld ook op de drukste dagen alle parkeerbehoefte op eigen terrein moet opvangen. Voor zover het Kwaliteitsteam erop wijst dat alle toezeggingen opgenomen zullen worden in de erfpachtovereenkomst, wordt opgemerkt dat dit geen randvoorwaarde is die is opgenomen in het raadsbesluit. Deze is verwoord in een door de raad aangenomen motie. In het raadsbesluit van 16 december 2013 heeft de raad aangegeven op welke wijze omgegaan moet worden met de financiële aspecten van het dossier en de erfpachtovereenkomst. Hieraan is voldaan, zo zijn onder andere de criteria voor de gewenste beeldkwaliteit opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Wat betreft de kwaliteitsverbetering van en inpassing van de derde baan, wordt opgemerkt dat dit bij het besluit met betrekking tot de vierde

		baan een aparte voorwaarde was. De raad wilde dat de bestaande derde baan (die door het bouwplan van de vierde baan ongewijzigd zou blijven) beter ingepast werd dan nu het geval is. Nu voorzien is in een verlenging van de derde baan, verandert de architectonische vormgeving van de baan en krijgt deze een andere uitstraling. Er is eveneens voorzien in een inpassing van de derde baan in zijn omgeving. Ten aanzien van het gebruik van zonnepanelen, kan, afgezien van de vraag of dit planologisch relevant is, het volgende worden opgemerkt. Als voorwaarde 12 van bijlage 1 van het raadsbesluit van 14 december 2009 is opgenomen dat SnowWorld in 2010 opnieuw een aanvraag moet doen voor een Stimulering Duurzame Energieproductie-subsidie voor het gebruik van zonnepanelen. SnowWorld heeft dit in 2010 ook gedaan en doet dit jaarlijks. Tot nu toe is er nog geen subsidiegeld beschikbaar gesteld. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Voor het uitbreiden van SnowWorld met een vierde baan is de Notitie uitwerking varianten (zie bijlage KtBbp007 van de zienswijze) opgesteld. Volgens het Kwaliteitsteam is destijds te snel gekozen voor de 'teruggeschoven variant'. Het Kwaliteitsteam heeft toen aandacht gevraagd voor een variant die de baan 180° draait. Dit zou volgens het Kwaliteitsteam ook nu nog terecht zijn.	Deze notitie had betrekking op de uitbreiding met een geheel nieuwe vierde baan. Nu ligt een plan voor om het complex uit te breiden met een verlenging van de bestaande derde baan. Gezien de technische eisen aan een uitbreiding van de bestaande derde baan zijn de toen onderzochte varianten niet meer van toepassing. Zoals onder meer onder 7.2. (laatste onderdeel) van deze nota al is aangegeven, is de variant om de baan 180° te draaien niet mogelijk en ook niet wenselijk. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam wijst ook op het Burgerinitiatief Behoud Kwaliteit Buytenpark (zie bijlage KtBp008 van de zienswijze) dat door de raad is aanvaard met uitzondering van de punten c, d, e en f voor zover die in tegenspraak zijn met de door de raad aanvaarde besluitvorming rond de vierde baan van SnowWorld. Dit betekent dat aanvaard is dat: • De natuur, het landschap, de biodiversiteit en de vogelstand in het Buytenpark een beschermde status krijgen. • De gemeente zich gaat inspannen om het natuurlijke karakter en de daarmee gepaard gaande beleving van het Buytenpark te vergroten.	De raad heeft op 28 juni 2010 bij de besluitvorming over de Visie Buytenpark amendement A+ aangenomen en besloten om besluitpunten 5 en 6 toe te voegen: 5. Het burgerinitiatiefvoorstel 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 punten c, d en e, als mede f, voor zover dat in tegenspraak is met de door de raad aanvaarde besluitvorming rond de vierde baan van SnowWorld. 6. Het burgerinitiatiefvoorstel daarmee als afgehandeld te beschouwen. De inhoud van het burgerinitiatief wordt daarom

	Het gemeentebestuur er tevens voor zorgt dat in het vervolg over het Buytenpark regulier overleg plaatsheeft met alle te onderscheiden belanghebbenden en in elk geval ook met het Kwaliteitsteam Buytenpark. Volgens het Kwaliteitsteam is niet behoorlijk naar dit besluit gehandeld.	betrokken bij het opstellen van het uitvoeringsplan Buytenpark. Zoals aangegeven maakt de uitbreiding van Snowworld daar geen onderdeel van uit. Het overleg hierover is weer opgestart op 9 juni 2015. Het burgerinitiatief zelf wordt door de gemeenteraad als afgehandeld beschouwd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Als reactie op de Visie Buytenpark heeft het Kwaliteitsteam 'Een Andere visie' opgesteld. Deze visie is geactualiseerd en is bijgevoegd als bijlage KtBp009 bij de zienswijze. Uit dit document blijkt dat: - Het Buytenpark door veel mensen wordt gebruikt en gewaardeerd en daardoor een economische waarde heeft, waardoor het de moeite van het duurzaam beschermen waard is. - Gerekend moet worden met enige honderdduizenden bezoekers van het natuurdeel van het Buytenpark. Het is niet uitgesloten dat het aantal bezoekers aan het Buytenpark hoger is dan dat van SnowWorld. - De keuze voor spontane natuurontwikkeling een goed resultaat heeft opgeleverd met een hoge graad van biodiversiteit en dat dit de basis moet blijven voor de toekomst. - De Visie Buytenpark en het bestemmingsplan Buytenpark, anders dan de gemeente stelt, het aantrekkelijke karakter van het gebied niet garanderen. - De plannen voor uitbreiding van SnowWorld moet worden heroverwogen, omdat deze ingreep duidelijk meer is dan het aanpassen van het grensgebied van het Natuurgebied. - Meer rekening gehouden moet worden met de eisen die volgen uit het gegeven dat het Buytenpark ligt binnen gebieden die van de overheden een beschermde status hebben gekregen.	De gemeente is op de hoogte van de 'Andere visie' van het Kwaliteitsteam die ten tijde van de besluitvorming over de Visie Buytenpark is ingebracht. De gemeenteraad heeft dit, als onderdeel van het burgerinitiatief Behoud Kwaliteit Buytenpark afgehandeld (zie beantwoording hierboven). De Visie Buytenpark en het bestemmingsplan Buytenpark zijn vastgesteld en onherroepelijk. Deze staan dan ook niet ter discussie. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam plaatst enkele kanttekeningen bij de volgende gemeentelijke beleidsdocumenten. Stadsnatuurplan. In de Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld wordt door het	Ten aanzien van: Stadsnatuurplan. Dit plan is inmiddels vervangen door de Groentriologie, waartoe de Groenkaart behoort. Bij het vaststellen van de Groenkaart is reeds door de gemeenteraad aangegeven dat de begrenzing van het natuurkerngebied

	college aangegeven dat deze nota niet meer geldt en vervangen is door de groentrilogie. Feitelijk maakt deze beleidswijziging geen verschil. In de groentrilogie wordt het beleid voortgezet. Alleen is het Buytenpark geen natuurstergebied meer maar een natuurkerngebied. Het kan volgens het Kwaliteitsteam niet zo zijn dat binnen een natuurkerngebied andere bestemmingen zijn toegestaan dan natuur.	Buytenpark aangepast wordt ten behoeve van de uitbreiding van SnowWorld. Omdat er nog geen sprake was van een concreet uitbreidingsplan, wilde de raad hierop niet vooruit lopen. De gemeenteraad heeft op 18 mei 2015 de Groenkaart gewijzigd en de begrenzing van het natuurkerngebied aangepast. De uitbreiding vindt niet plaats in het natuurkerngebied. Alle gronden binnen de nieuwe begrenzing van het natuurkerngebied hebben de bestemming Natuur gekregen in het daarvoor geldende bestemmingsplan Buytenpark.
b.	Hoogbouwvisie. Het college stelt dat deze nota geen betrekking heeft op het Buytenpark. De uitleg die het college geeft is mogelijk naar de letter te verdedigen, maar is volgens het Kwaliteitsteam niet in de geest van het beleidsdocument. Het is volgens hem niet te verdedigen dat direct buiten de bebouwde kom plotseling veel hoger gebouwd mag worden. Dit kan anders dan het college stelt niet passen bij de skyline van Zoetermeer, maar vormt daar een geheel nieuw onderdeel van. Overigens is in de Hoogbouwvisie ook opgenomen dat aan de oude lintstructuren, waaronder de Voorweg aan de westkant van het plangebied, geen hoogbouw is gewenst.	b. Ook de huidige derde baan is duidelijk zichtbaar vanuit de omgeving en maakt dus al deel uit van de skyline van Zoetermeer. De hoogte van het gebouw is nodig gelet op de specifieke functie van het gebouw (een skibaan). Het is dus niet te vergelijken met functies als wonen en kantoren. Natuurlijk zal door de verlenging de derde baan hoger worden en zal deze een nog nadrukkelijker positie innemen in de skyline van Zoetermeer. Volgens ons is dit gelet op de belangen niet onaanvaardbaar. Zie ook de beantwoording onder 1.1., 2.1. en 4.1. van deze nota. Overigens geldt de Hoogbouwvisie alleen voor het lint van de Voorweg. Het Buytenpark en SnowWorld maken geen onderdeel uit van dit lint. De bepalingen zijn dan ook niet van toepassing.
c.	Het collegememo van 18 april 2011 (zie bijlage KtBp010). In het memo wordt onderkend dat het Buytenpark belangrijke natuurwaarden heeft. In deze memo is aangegeven het westelijk weidegebied als compensatie in te zetten voor de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. De groenbestemming zou daarom gewijzigd worden in een natuurbestemming. Uiteindelijk is in het bestemmingsplan Buytenpark aan dit gebied een natuurbestemming toegekend zonder dat dit gekoppeld is aan de uitbreiding van SnowWorld. In het plan is, zoals destijds ook door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak is geconstateerd, geen uitbreiding van SnowWorld opgenomen. Volgens	c. De bestemming van de gronden is niet van belang. Het westelijke weidegebied behoorde niet tot het natuurkerngebied zoals dat is opgenomen op de Groenkaart. Met de wijziging van de Groenkaart is een deel van dit gebied wel tot het natuurkerngebied gaan behoren en is voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn in het gemeentelijke beleid. Overigens is om tegemoet te komen aan de bezwaren van het Kwaliteitsteam Buytenpark ook het areaal met de natuurbestemming in het Buytenpark vergroot, door aan het eiland gelegen tussen de Meerpolder en het Buytenpark in het voorliggende bestemmingsplan een natuurbestemming (in plaats van de

	het Kwaliteitsteam is het niet mogelijk dit gebied aan te wijzen om te voldoen aan de eis van kwantitatieve natuurcompensatie. Overigens is in het StAB-advies (zie bijlage KtBp012) vermeld dat van de zijde van de gemeente is aangegeven dat een uitbreiding van SnowWorld nog zeker enige jaren op zich laat wachten. Nu is gebleken dat op 26 september 2012 in beslotenheid het voorliggende plan voor een verlenging van de derde baan met de gemeente is besproken (zie bijlage KtBp013). Mede op basis hiervan oordeelt het Kwaliteitsteam dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. d. Groenkaart. Met de vaststelling van de Groenkaart heeft het college opnieuw geprobeerd het westelijk weidegebied te onderscheiden als natuurcompensatiegebied bij de uitbreiding van SnowWorld. Na een amendement van Groen Links (zie bijlage KtBp014 van de zienswijze) is dit echter gecorrigeerd. Een nieuwe poging dit te doen is volgens het Kwaliteitsteam aan te merken als onbehoorlijk bestuur. Het Kwaliteitsteam geeft aan dat hij eerder heeft gevraagd om een correctie, omdat de Groenkaart niet correspondeert met het bestemmingsplan Buytenpark (zie bijlage KtBp015). De reactie van de gemeente daarop is volgens hem niet bepaald redelijk (zie KtBp016). Ook wordt verwezen naar de opmerkingen van het Kwaliteitsteam op de Groenkaart (zie Bijlage KtBp017). e. Voor het overige verwijst het Kwaliteitsteam naar zijn inspraakreactie en dat het plan naar zijn mening niet voldoet aan het provinciale en rijksbeleid.	bestemming Groen) toe te kennen. Voor zover het Kwaliteitsteam aangeeft dat er ten tijde van het opstellen van het StAB-rapport inzake het bestemmingsplan Buytenpark reeds gesproken werd over de uitbreiding van SnowWorld met een derde baan, wordt opgemerkt dat er geen sprake is van onbehoorlijk bestuur. De gemeenteraad had op dat moment nog niet besloten mee te werken aan de nieuwe uitbreidingsplannen van SnowWorld. Deze besluitvorming heeft in alle openheid plaatsgevonden. Inmiddels is het al 2015 en is de mededeling dat deze uitbreiding nog enige jaren op zich laat wachten feitelijk niet onjuist. d. De gemeenteraad heeft besloten dat niet op voorhand bij vaststelling van de Groenkaart in 2013 de compensatie geregeld moest worden. Deze gronden van het natuurkerngebied Buytenpark zijn pas nodig als de plannen van SnowWorld ook echt doorgang gingen vinden. Daarom is in de tekst de bepaling in de Groenkaart opgenomen dat voor de uitbreiding van SnowWorld een herbegrenzing van het natuurkerngebied Buytenpark zal plaatsvinden. Aan deze bepaling is invulling gegeven en daarom heeft de gemeenteraad op 18 mei 2015 de Groenkaart aangepast door de nieuwe begrenzing van het natuurkerngebied vast te stellen. e. Volgens ons voldoet het plan wel aan het provinciale en rijksbeleid. Aangezien het Kwaliteitsteam geen nieuwe argumenten aanvoert, volstaan wij met een verwijzing naar de beantwoording van de inspraakreactie in de Nota Inspraak en Overleg (zie onder j, blz. 19-22). Samengevat is het volgende geconcludeerd. 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.
--	--	---

		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'. Op grond van de 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 agrarische 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 de Verordening. 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. Aan deze voorwaarden wordt voldaan (zie voor de motivering de Nota Inspraak en Overleg (blz. 19-21 onder j)). Overigens ook al zou het plan niet voldoen aan de hiervoor beschreven regeling van de Verordening, 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 deze verplichting opgenomen.
--	--	--

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.3.	Conclusie 3: Vertekende beelden	
	Er is volgens het Kwaliteitsteam, ook in informatie die verstrekt is aan de provincie, gebruik gemaakt van vertekende beelden. Dit komt omdat verzuimd is voor de foto-impressies de juiste verhoudingen in acht te nemen. Het Kwaliteitsteam heeft in Bijlage KtBp018 eigen foto's opgenomen. Aangezien er tot nog toe geen correcte beelden zijn gebruikt, vindt het Kwaliteitsteam dat de procedure grotendeels overgedaan moet worden. Volgens het Kwaliteitsteam kan niet ontkend worden dat de huidige baan op vele punten in het park onzichtbaar is, maar dat als gevolg van de uitbreiding deze alom aanwezig zal zijn. Om dit te illustreren heeft het Kwaliteitsteam de verlengde derde baan geprojecteerd op de luchtfoto van het Buytenpark (zie Bijlage KtBp019). Volgens het Kwaliteitsteam zal er een nieuw beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld met correcte foto-impressies.	Het enige doel van deze beelden is een impressie te geven van het verschil tussen de huidige baan en uitbreiding. Het blijven beelden. De werkelijke beleving kan dus afwijken van de impressies. Deze opmerking is toegevoegd aan het beeldkwaliteitsplan, dat ook ter kennisname aan de provincie is toegestuurd. Bij de gebruikte beelden is ook richting provincie en gemeenteraad vermeld dat het gaat om impressies. Wij zijn het eens met het Kwaliteitsteam dat de uitbreiding van de derde baan op meer plekken in het Buytenpark zichtbaar zal zijn. Dit is ook in de besluitvorming een onderdeel van de afweging geweest. Overigens zijn, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, nieuwe beelden opgesteld met een beeldhoek die het menselijk oog benadert. Deze zijn voor ons geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen, of de procedure over te doen. In de fotobijlage die bijgevoegd is als bijlage 1 bij deze zienswijzennota zijn deze nieuwe beelden opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam verwijst eveneens naar zijn zienswijze op het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en de zienswijze op de ontwerpomgevingsvergunning. Hij vindt het bezwaarlijk dat het college inmiddels al een reactie heeft gegeven op de zienswijze inzake het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, omdat de discussie inzake het ontwerpbestemmingsplan nog moet plaatshebben. Ook zou dit onderdeel moeten zijn van de gevraagde toets door onafhankelijke externe deskundigen (zie ook onder conclusie 5). Dit verhoudt zich volgens het Kwaliteitsteam ook niet met artikel 2:4 van de Awb dat vraagt om alle nodige openheid en eerlijkheid in acht te nemen. Hij vraagt de behandeling van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan te combineren met de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Tussentijds bepalen dat het beeldkwaliteitsplan	Het is niet mogelijk om de besluitvorming over het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te doen. Het beleid moet namelijk zijn gewijzigd voordat besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning plaatsvindt. Het besluitvormingsproces dat nu wordt gevolgd is in alle openheid opgenomen in de eerdere besluitvorming over het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan en het (ontwerp) beeldkwaliteitsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	onderdeel zal uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota, is volgens het Kwaliteitsteam bezwaarlijk.	
7.3.4.	Conclusie 4: Het in de waagstellen van bijzondere natuurwaarden	
	De natuurwaarden worden in de waagschaal geplaatst. Kennelijk telt het volgens het Kwaliteitsteam niet of onvoldoende mee dat het Buytenpark zich heeft ontwikkeld van puinstort tot hotspot van biodiversiteit. In dit verband verwijst hij naar Bijlage KtBp020 en Bijlage KtBp021 van de zienswijze.	In 2014 heeft bureau Stadsnatuur (bSR) een analyse uitgevoerd van de invloed van het plan op flora en fauna in een breed gebied rond SnowWorld Zoetermeer. Dit in het kader van de voorgenomen uitbreiding van de faciliteiten van SnowWorld. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet. Tevens zal in de omgevingsvergunning een voorschrift worden opgenomen dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet (een gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij onder andere ruimtelijke ontwikkeling en inrichting) uitgevoerd dienen te worden. Hiermee wordt voorkomen dat dieren opzettelijk worden verstoord en/of verontrust. Deze maatregelen worden afdoende geacht om de impact van de uitbreiding van SnowWorld op de bestaande natuurwaarden tot een minimum te beperken. In dit kader wordt ook verwezen naar het gestelde onder 4.4., 7.1., 7.3.2 van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit onderdeel leidt wel tot aanpassing van de omgevingsvergunning (zie hiervoor het gestelde onder 3.3.9. van de Nota Zienswijzen Ontwerpomgevingsvergunning Verlenging derde baan SnowWorld).
7.3.5.	Conclusie 5: wenselijkheid van toetsing vooraf	
	Het Kwaliteitsteam stelt voor een onafhankelijke instantie of groep van deskundigen om een oordeel te vragen. Hij denkt hiervoor aan de Stuurgroep Groene Hart. De Stuurgroep kan dan advies inwinnen bij de Stichting Groene Hart. De vragen die aan de orde zijn, zijn: – De wijze waarop de provincie Zuid-Holland bij dit dossier is betrokken. – Of er sprake is van een mer-plichtig plan. – Of aan alle regels en afspraken, zoals met betrekking tot de natuurcompensatie, is voldaan. – Of het plan past binnen de eerdere uitspraak van de Raad van State inzake de maximale hoogte van de	Zoals onder 7.1. van deze nota reeds is geantwoord, is het instellen van een onafhankelijke groep van deskundigen niet nodig. Voor zover het Kwaliteitsteam voorstelt om de Stichting Groene Hart hiervoor te vragen, merken we op dat de Stichting Groene Hart zelf een zienswijze heeft ingediend op dit plan. De Stichting Groene Hart kan dan ook niet meer als onafhankelijke partij worden beschouwd. Ten aanzien van de overige punten die genoemd worden, merken wij op: – Er is geen sprake van een mer-plichtige activiteit, zie hiervoor het gestelde onder 7.13. van deze nota. – Naar onze mening is aan alle regels en afspraken met betrekking tot compensatie voldaan. Zie hiervoor het gestelde onder 4.4., 7.3.2. en 7.3.10 van deze nota.

	puinheuvels (geen 40 meter maar 20 meter). Hogere heuvels zouden niet passen in het open polderlandschap. Het is volgens het Kwaliteitsteam dan inconsequent dat er dan wel hoger mag worden gebouwd in het park.	– Het Kwaliteitsteam doelt op het Koninklijk Besluit van 20 mei 1987 (no. 105) waarin een uitspraak is gedaan over de hoogte van de puinheuvels. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 april 2003 (zaaknummer 200204370/1) heeft de Afdeling hierover overwogen dat het Besluit zich alleen uitspreekt over de toelaatbaarheid van de destijds beoogde storthoogte van 35 meter voor de hoogste stortheuvel. In dit verband werd een storthoogte tot 20 meter aanvaardbaar geacht. Uit de overweging van het Besluit, kan echter niet worden afgeleid dat bebouwing op een hoogte van meer dan 20 meter uitgesloten moet worden geacht. Evenmin is in dat Besluit uitspraak gedaan over de in dat verband maximaal toelaatbare bouwhoogte. Los hiervan overweegt de Afdeling dat planologische inzichten in de loop der jaren kunnen wijzigen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
7.3.6.	Conclusie 6: Publiek of privaat belang?	
	Bij het voorgaande dient in beschouwing te worden genomen of het plan in het belang is van de bestemming Natuur die eerder door de raad aan een deel van het Buytenpark is toegekend. Het Kwaliteitsteam betwijfelt of sprake is van een publiek Zoetermeers belang en stelt dat het vooral het private belang van SnowWorld is, namelijk het veiligstellen van de toekomst van deze private onderneming. Daarmee maakt de gemeente zich dienstbaar aan winst van derden in plaats van het publieke belang. In dit verband wijst hij op de stelling van de gemeente dat een verplaatsing van SnowWorld financieel onhaalbaar is. Daarmee wordt niet bedoeld dat het voor de gemeente of ons onhaalbaar is, maar dat dit onhaalbaar is voor SnowWorld. Dat zijn verschillende dingen en daar ligt volgens het Kwaliteitsteam de taak van de gemeente niet. Anders dan de gemeente in haar belangenafweging oordeelt, is het Kwaliteitsteam wel van mening dat de natuurwaarden onaanvaardbaar worden	Zoals hiervoor onder 7.3.1 en 7.3.2 is aangegeven delen wij de mening niet dat de uitbreiding van SnowWorld enkel een privaat belang is dat door de overheid niet gediend mag worden. Zoals gezegd is SnowWorld voor Zoetermeer en de regio een belangrijk bedrijf. SnowWorld is een belangrijke leisurevoorziening in Zoetermeer. Het bedrijf zorgt voor naamsbekendheid van de stad. SnowWorld is belangrijk voor het imago van Zoetermeer als leurestad en het leisure- en sportaanbod in de stad en de regio. Daarnaast is het bedrijf een van twintig grootste werkgevers in de gemeente Zoetermeer. Voor de stad Zoetermeer is het van groot belang dat een dergelijke voorziening op een duurzame wijze geëxploiteerd kan worden. Aangezien een uitbreiding op de huidige situatie niet onaanvaardbaar is, is het buitenproportioneel om SnowWorld te vragen het bedrijf te verplaatsen. Zonder een gedetailleerd overzicht van de kosten bedraagt alleen al het geïnvesteerde kapitaal op de bestaande locatie enkele tientallen miljoenen euro's. Ook voor de gemeente geldt dat een dergelijke investering niet opweegt tegen het maatschappelijk nut dat met een verplaatsing

	aangetast. Dit belang wordt ondergewaardeerd. Het belang van de natuurwaarden is naar de mening van het Kwaliteitsteam namelijk het publieke belang. Hij wijst op de mogelijkheden van burgers om daarvan profijt te hebben. Als voorbeeld dat de gemeente kiest voor het private in plaats van het publieke belang geeft het Kwaliteitsteam dat de gemeente negatief heeft gereageerd op een verzoek van het Kwaliteitsteam om de gronden ten westen van de huidige derde baan aan het Kwaliteitsteam in erfpacht te krijgen (zie bijlagen KtBp022 en KtBp023). Dit verzoek van het Kwaliteitsteam van 12 december 2013 dateerde van voor het principebesluit van de gemeenteraad van 16 december 2013 om medewerking te verlenen aan een verlenging van de derde baan. In de afwijzing van het verzoek is gewezen naar dit principebesluit. Het Kwaliteitsteam vindt dit willekeur en volgens hem is dit aan te merken als onbehoorlijk bestuur.	behaald kan worden. De gemeente heeft inderdaad het verzoek van het Kwaliteitsteam Buytenpark afgewezen om gronden ten westen van SnowWorld in erfpacht te krijgen. Zoals bekend heeft SnowWorld al langere tijd uitbreidingsplanen. Eerst was dit met een uitbreiding van een vierde baan. Dit plan is veranderd en er is nu gekozen voor een verlenging van de derde baan. De gemeente heeft bij het niet doorgaan van de uitbreiding met een vierde baan aangegeven nog steeds medewerking te willen verlenen aan een uitbreiding van SnowWorld. In de toelichting van het bestemmingsplan Buytenpark is dit ook al aangegeven. Het is dan ook vanzelfsprekend dat de gemeente geen gronden in erfpacht uitgeeft, waardoor de uitbreiding van SnowWorld onmogelijk wordt gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.7.	Conclusie 7: Kwaliteitsteam Groene Hart	
	Het Kwaliteitsteam vindt het onterecht dat de gemeente zich blijft beroepen op het advies van het (in 2013 opgeheven) Kwaliteitsteam Groene Hart. Het wordt tijd dat dit advies uit het dossier wordt gehaald. In dit kader wijst het Kwaliteitsteam ook op een e-mail van de Stuurgroep Groene Hart en op een brief van de Stichting Groene Hart uit 2011 (zie bijlage KtBp025).	Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart (KGH) van 15 december 2009 is opgesteld in het kader van de uitbreidingsplannen van SnowWorld met een vierde baan. Het KGH is opgericht door de Stuurgroep Groene Hart (waarin onder andere drie gedeputeerden uit Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht zitting hebben). Het KGH bestond op het moment van uitbrengen van het advies uit vijf onafhankelijke adviseurs met hun expertise op verschillende terreinen (landschap, landbouw, ecologie en stedenbouw). De gemeente heeft bij de besluitvorming omtrent de vierde baan grote waarde gehecht aan het advies, vanwege de expertise van de leden van het team. De kritiek van reclamante, dat het KGH onvoldoende op de hoogte zou zijn van de natuur- en recreatieve waarden van het Buytenpark, delen wij niet. Het advies van het KGH heeft als inspiratie gediend bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld. Het college van burgemeester en wethouders heeft aan het KGH gevraagd welke voorwaarden moeten worden gesteld aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan zodat deze op een goede wijze ingepast kan worden in zijn

		omgeving. Het KGH constateert daarbij op pagina 2 van zijn advies dat de totstandkoming van een meer opvallende baan geen afbreuk doet aan het Groene Hart. Het advies is overigens niet bindend voor het college en/of de gemeenteraad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam Groene Hart heeft niet geadviseerd of de bouw van een vierde baan wenselijk is, maar op de vraag welke voorwaarden gesteld moeten worden bij de komst van een vierde baan gezien de ligging van het complex in het Groene Hart. De aanleg van de vierde baan was dus een gegeven.	Zie de beantwoording hiervoor. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart heeft geen enkele rol gespeeld bij het principebesluit van de gemeenteraad om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart dateert namelijk van 2 dagen na dit besluit. Ook om deze reden kan dit advies genegeerd worden.	Het is juist dat het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart (KGH) geen rol heeft gespeeld bij het principebesluit van de gemeenteraad van 14 december 2009 inzake de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan, aangezien het advies er op dat moment inderdaad nog niet was. Overigens heeft het advies wel een rol gespeeld bij het uitwerken van het uitbreidingsplan van SnowWorld met een vierde baan en het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark dat voorzag in deze uitbreiding. De gemeenteraad heeft op 31 januari 2011 met dit voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende vrijwillige mer-beoordeling ingestemd. Los van het voorgaande is het advies van het KGH voor de gemeente wel waardevol. Delen van het advies zijn ook bruikbaar voor het plan de derde baan te verlengen. Het geeft richting aan de wijze waarop het gebouw ingepast kan worden in zijn omgeving. Het advies heeft dan ook als inspiratie gediend bij het opstellen van de criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het advies van het Kwaliteitsteam wordt aangehaald door de stadsbouwmeester en gedeputeerde staten van Zuid-Holland. Dit alles zonder dat over het advies een politiek debat heeft plaatsgevonden. Dat de elementen uit het advies worden overgenomen alsof ze kloppen is daarom onbegrijpelijk.	De gemeente is van oordeel dat het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart deskundig en waardevol is. Het advies is onderdeel van de besluitvorming over de uitbreiding van de derde baan in de gemeenteraad geweest (raadsbesluit van 16 december 2013). Ook heeft provinciale staten van Zuid-Holland het advies betrokken in haar afweging bij het verlenen van de ontheffing van de Verordening Ruimte (2013). Het advies van het KGH heeft verder als inspiratie gediend voor het opstellen van de

		criteria met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit. Alleen die onderdelen uit het advies die bruikbaar zijn voor een verlenging van een derde baan zijn overgenomen. Deze criteria zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld. Over het Beeldkwaliteitsplan is meerdere malen in de gemeenteraad gesproken. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Hiervan heeft het Kwaliteitsteam Buytenpark gebruik gemaakt. Op 18 mei 2015 heeft de raad het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Alhoewel er geen debat heeft plaatsgevonden over uitsluitend het advies van het KGH, is de inhoud van het advies weldegelijk in het politieke debat inzake de besluitvorming over de uitbreiding van SnowWorld en het Beeldkwaliteitsplan aan de orde geweest. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	De samenvatting in de 7 punten die in het beeldkwaliteitsplan als criteria zijn opgenomen is volgens het Kwaliteitsteam bijzonder. Met name punt 3: verbijzondering van de kop, voorkant naar het landschap maken; onderdeel hiervan vormt de publiek toegankelijke trap naar de top een andere belangrijke beelddrager. Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart luidt letterlijk: "de huidige achterkant van het complex en het Buytenpark daaromheen moet een voorkant worden. Geplaatst tussen de stad en de polders van het Groene Hart is dit de plek waar de kans ligt een fantastisch uitzicht op het Groene Hart en omgeving te hebben. Dit betekent dat de baan volgens het Kwaliteitsteam niet alleen een intern gerichte skibaan moet zijn, maar een multifunctionele externe bestemming dient te krijgen. De kop van de baan zou een nieuwe publieke ruimte moeten zijn om vanuit de hoogte het Groene Hart te kunnen ervaren. Dit uitzichtpunt aan de kopse kant van de baan zou een eigen entree vanuit het park moeten krijgen, dat logisch aansluit op de (recreatieve) routing in het Buytenpark en naar de Zoetermeerse Meerpolder. Advies: Geef de baan een multifunctionele functie. Maak daarbij van de achterkant van het bouwwerk een voorzijde." Volgens het Kwaliteitsteam wordt hiermee geen invulling gegeven aan het advies van	Ten tijde van het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart was nog sprake van een nieuwe vierde baan. In die plannen was inderdaad een restaurant voorzien bovenin de nieuwe baan. Dit was ook toen gecombineerd met een panoramabalkon, dat vanuit het park toegankelijk was. Een panoramarestaurant is in de nieuwe plannen technisch en financieel niet haalbaar. Wij vinden een restaurant onder aan de trap in het park onwenselijk. Wij vinden daarom dat met het openbaar toegankelijke panoramabalkon en de trap voldoende invulling is gegeven aan het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	het Kwaliteitsteam Groene Hart. Het uitzichtpunt was slechts een onderdeel. In het plan voor een vierde baan was hier ook een restaurant voorzien. De combinatie van een trap/panoramabalkon/brandtrap maakt volgens het Kwaliteitsteam van de derde baan nog geen voorkant.	
	Het Kwaliteitsteam wijst op de kritiekpunten (zie bijlage KtBp024) die hij heeft op het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart. Op deze kritiekpunten (die opnieuw zijn ingebracht in het kader van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan) heeft de gemeente nooit een antwoord gegeven.	De kritiekpunten zijn bekend bij de gemeente. Deze zijn meegewogen in de besluitvorming over de uitbreiding van SnowWorld. De kritiekpunten vormen voor ons geen aanleiding om het advies in twijfel te trekken. Aangezien de kritiekpunten betrekking hebben op een extern advies is het niet aan ons het advies al dan niet aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.8.	Conclusie 8: Noodzaak van de omvang van de uitbreiding niet aangetoond.	
	Volgens het Kwaliteitsteam is onvoldoende onderbouwd waarom de baan verlengd moet worden tot ruim 300 meter en 68,7 m t.o.v. NAP hoog moet worden. Er kan ook gekozen worden voor een minder lange en minder hoge baan met een minder groot ruimte beslag. Er hoeft ook niet meer voldaan te worden aan de eisen van de Internationale Skifederatie (FIS). Bijvoorbeeld kan onderzocht worden of een baan met een lengte van 250 ook voldoende is. Een minder lange baan zal meer kunnen voldoen aan de (provinciale) voorwaarden.	Om SnowWorld Zoetermeer aantrekkelijk te houden dient een nieuwe attractie/uitdaging te worden toegevoegd. De huidige langste baan in SnowWorld Zoetermeer bedraagt 210 meter. Snowworld heeft onderbouwd dat de uitbreiding van de baan met 40 meter tot een totale lengte 250 meter niet als echte uitdaging zal worden ervaren. Een uitbreiding met ongeveer 50% ten opzichte van de huidige baan is dat wel. Wij achten dit voldoende onderbouwd. Voor de gemeente is het niet van belang of op de baan ook internationale wedstrijden gehouden kunnen worden, maar is de bestaanszekerheid van SnowWorld de reden om medewerking te verlenen aan de uitbreiding. Toch zou dit voor SnowWorld een aardige bijkomstigheid zijn. Voor het organiseren van internationale FIS-wedstrijden dient de baan een minimumlengte van 300 meter te hebben. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.9.	Conclusie 9: Combinatie Uitkijktoren/panoramabalkon/Brandtrap ongewenst	
	Het Kwaliteitsteam bestrijdt de noodzaak van het uitzichtpunt (uitkijktoren en panoramabalkon). De argumenten daarvoor zijn: a. Het is ongepast het bouwvolume uit te breiden met een afzonderlijke combinatie van uitkijktoren/panoramabalkon/	a. De trap is noodzakelijk als vluchtttrap in het kader van veiligheid van de bezoekers. Het is onwenselijk dat een noodtrap het beeld gaat bepalen vanuit het omliggende landschap. Om die reden is de vormgeving van de trap opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het architectonisch ontwerp. Het uitzichtbalkon

	brandtrap. b. Er is nooit behoefte gebleken van een extra uitzichtpunt, maar dit is uitsluitend een verzinsel van het Kwaliteitsteam Groene Hart. c. Er grote beheers- en veiligheidsproblemen te vrezen zijn. Als de constructie gebruikt moet worden als vluchtroute is het immers vreemd dat deze ook gebruikt wordt als toegangsroute. Het is bijzonder dat de gemeente aangeeft dat de brandtrap na zonsondergang afgesloten zal worden en niet meer verlicht zal zijn. Dat de gemeente hieraan een financiële bijdrage geeft, vindt het Kwaliteitsteam onbegrijpelijk.	geeft bezoekers de mogelijkheid om (meer dan nu al het geval is) uit te kijken over het Groene Hart. Omdat de toren een herkenbaar object is, wordt het een oriëntatiepunt op de overgang van stadsrand naar het polderlandschap. Dat neemt niet weg dat het gebouw altijd zichtbaar aanwezig zal zijn in dit deel van het Groene Hart. Het gebouw benut echter ook de mogelijkheid om iets terug te geven aan de bezoekers van het Groene Hart, in de vorm van uitzicht. b. Zie beantwoording onder a. c. In de voorbespreking is nadrukkelijk afgesproken dat SnowWorld, voor in gebruik name, een calamiteitenplan ter goedkeuring in moet dienen aan bevoegd gezag. Dit om te beoordelen of de interne organisatie afgestemd is op de inzetmogelijkheden van de brandweer. Als dit niet met akkoord van bevoegd gezag is afgestemd, kan SnowWorld de aangepaste baan niet in gebruik nemen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de brandweer niet met de trap naar boven gaat voor incidentbestrijding. Dit betekent dat de trap volledig beschikbaar is voor de aanwezigen ten tijde van een mogelijke ontruiming. Indien de trap van noodverlichting wordt voorzien, dan moet de noodverlichting zo worden aangelegd dat deze alleen brandt als de trap in het geval van een calamiteit gebruikt wordt. Deze voorwaarde is toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Een ander uitgangspunt is dat bij brand, gezien de grootte van brandcompartimenten, het een uitbrandscenario betreft. Dit is een principe dat in het land veelvuldig wordt toegepast. Een voorbeeld hiervan is de landelijk geaccepteerde toepassingsmethode bij 'Beheersbaarheid van brand'. Hierbij zou het dus kunnen en is geaccepteerd dat de brandweer de brand niet beheersbaar krijgt/houdt en dat het bouwwerk uiteindelijk volledig afbrandt. Verder is de situatie: – koude hal – zeer lage vuurlast – kans op brand vrij klein
--	--	---

		– lage bezetting (m²/aantal mensen) Hierdoor ziet de brandweer in relatie met risicogericht beoordelen in het verlengde van de brandveiligheid geen beperkingen op het verlengen van de derde baan mits de interne organisatie is afgestemd op de Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E). Deze RI&E dient de aanvrager weer af te stemmen met de inzetmogelijkheden van de brandweer. Feit blijft dat de aanvrager/gebruiker zijn interne organisatie moet afstemmen op te verwachten scenario's op locatie. De hierboven genoemde zaken zijn nadrukkelijk met de aanvrager besproken en als voorwaarden opgenomen in het toetsadvies van de Veiligheidsregio Haaglanden. Ten aanzien van de financiële compensatie ten behoeve van de brandtrap wordt het volgende opgemerkt. Aangezien er door de gemeente extra eisen worden gesteld aan de openbare trap (beeldbepalend uitzichtpunt) waarbij de meerkosten (ten opzichte van een 'standaard' brandtrap) voor SnowWorld uitkomen op € 307.000,- is een financiële tegemoetkoming door de gemeente van € 50.000,- niet meer dan redelijk. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de omgevingsvergunning aangepast door het opnemen dat ingeval de trap wordt voorzien van noodverlichting, deze alleen ingeschakeld mag zijn in het geval van een calamiteit.
	In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark heeft het Kwaliteitsteam al zijn bezwaren geuit tegen het voornemen van SnowWorld om de achterzijde te exploiteren als uitzichtpunt. Hierbij is onder meer gewezen dat vogels op hun route gestoord worden en dat bezoekers in het Buytenpark geen behoefte hebben om van bovenuit bekeken te worden.	In 2014 heeft bureau Stadsnatuur (bSR) een inventarisatie uitgevoerd van flora en fauna in een breed gebied rond SnowWorld Zoetermeer. Dit in het kader van de voorgenomen uitbreiding van de faciliteiten van SnowWorld. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet. De uitkijktoren is gekoppeld en ligt tegen de derde baan aan. Gezien de omvang van het gebied en daar het overgrote deel van de baan niet uit glas bestaat worden de baan en uitkijktoren niet als obstakel voor vogels beschouwd. Het is dan ook niet aannemelijk dat de baan inclusief uitkijktoren tot verstoring zal leiden. Voor zover reclamant stelt dat bezoekers geen behoefte hebben om van bovenaf bekeken te worden, wordt opgemerkt dat bezoekers aan het Buytenpark zich in de openbare ruimte bevinden.

		Dit betekent dat zij door andere personen opgemerkt kunnen worden, hetzij vanaf het maaiveld hetzij vanuit de uitkijktoren. Niet valt in te zien dat de uitkijktoren een onaanvaardbare inbreuk van de privacy tot gevolg zal hebben. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam pleit voor het plaatsen van een brandtrap binnen de bouwgrenzen van het complex zelf. Hierbij wordt verwezen naar zijn zienswijze op de ontwerpomgevingsvergunning.	Wij vinden het belangrijk dat de onderconstructie zo transparant en regelmatig mogelijk is. Op die manier blijft er zoveel mogelijk zicht onder de baan door zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft en neemt de constructie een ondergeschikte plaats in het beeld in. Het is onwenselijk dat een brandtrap de kwaliteit van het beeld gaat bepalen. Bovendien maakt de huidige vormgeving duidelijk dat de trap en het balkon als uitzichtpunt toegankelijk zijn. De plaatsing van de trap tussen de constructie van de verlengde derde baan is onaantrekkelijk en nodigt niet uit tot gebruik. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.10.	Conclusie 10: Natuurcompensatie onvoldoende	
	Volgens het Kwaliteitsteam voldoet de natuurcompensatie niet aan het beleid. Volgens hem heeft de noodzakelijk geachte kwantitatieve compensatie betrekking op compensatie in ruimtelijke zin, dus in kubieke meters en niet, althans niet uitsluitend, op compensatie in oppervlakte in vierkante meters. In dit verband haalt het Kwaliteitsteam het begrip footprint aan. In de afspraken is dit begrip ten onrechte niet gedefinieerd. Compensatie in de ruimte sluit volgens hem aan bij het door ecologen gebruikte begrip footprint. De gemeenteraad heeft bij eerdere besprekingen volgens het Kwaliteitsteam ook aangegeven dat de ingenomen ruimte die de baan inneemt gecompenseerd moet worden. Ruimte wordt vertaald in kubieke meters en niet in vierkante meters, aldus het Kwaliteitsteam. In totaal betekent de verlenging van de derde baan een niet-natuurlijke invulling van 75.000 m³. Het verleggen van een grens op de tekening is zeker onvoldoende volgens het Kwaliteitsteam.	Zoals reeds aangegeven volgt uit de ecologische onderzoeken dat er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. Het gaat hier om de compensatie van het verlies aan natuurkerngebied dat volgt uit het gemeentelijk beleid zoals dat is opgenomen in de Groenkaart. Anders dan het Kwaliteitsteam stelt, heeft het begrip footprint betrekking op de omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw. Bij de besluitvorming hierover is door de gemeenteraad (zowel op 14 december 2009, als op 16 december 2013) altijd gesproken over vierkante meters. Zo is in het raadsbesluit van 16 december 2013 opgenomen dat elders in de natuurkern op eenzelfde oppervlakte, als de footprint, de kwaliteit wordt verhoogd. Het is vrijwel onmogelijk compensatie van de natuurkern in kubieke meters uit te drukken. Bij de kwalitatieve compensatie is wel rekening gehouden met de impact van het volume van het gebouw (kubieke meters) op het omliggende gebied. Dit is onder andere vertaald in de aanplant van struweel. Wij zien geen aanleiding om de compensatie van de natuurkern te herzien van vierkante meters naar kubieke meters.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	De verlenging van de derde baan transformeert het Buytenpark. De baan zal het park gaan domineren. Verwezen wordt naar de door het Kwaliteitsteam opgestelde Korte Notitie Groen en Natuur (Bijlage KtBp027 van de zienswijze) en naar de Gedragscode Zoetermeer Flora- en faunawet en bijbehorende brief (zie Bijlagen KtBp028 en KtBp029 van de zienswijze). Het Kwaliteitsteam stelt in de "Korte notitie Groen en Natuur" dat: - het bouwvolume zou moeten worden gecompenseerd en niet de oppervlakte; - het verleggen van paden als mitigerende maatregel geen verbetering maar een vervanging is; - de provincie in eerste aanleg bosschages eiste onder de baan; - betwijfelt wordt of de bosschages rondom de baan gaan variëren in hoogte tussen de 2 en 8 meter en dat niet wordt aangetoond dat dit ten bate komt van de vijf inheemse uilen soorten; - van een lichtonderzoek nog geen sprake is geweest en dat een geluidonderzoek nog plaats dient te vinden; - geconstateerd kan worden dat ook de gemeente toegeeft dat in eerste aanleg geen sprake is van absolute kwalitatieve compensatie van een gebied dat de bestemming Natuur had.	Door de werkzaamheden uit te voeren conform de Gedragscode Zoetermeer Flora- en faunawet zullen de nadelige effecten voor de omliggende natuur tot een minimum worden beperkt. Ten aanzien van de andere punten wordt het volgende opgemerkt: - Hierboven is reeds aangegeven dat wij de opvatting dat het bouwvolume gecompenseerd moet worden niet delen. - Onder mitigatie wordt verstaan het voorkomen of reduceren van de negatieve effecten van een besluit of feitelijk handelen door het treffen van maatregelen. Mitigatie heeft enkel en alleen betrekking op maatregelen en effecten binnen het gebied van het ruimtelijk plan. Het verleggen van paden beoogt de negatieve effecten van het plan te voorkomen. - Aan de ontheffing van de provinciale verordening is de voorwaarde gesteld dat beplanting rondom de baan moet worden aangelegd. Zie hiervoor beantwoording onder 7.12. van deze nota. - Deze maatregel is opgesteld in overleg met het Kwaliteitsteam. Het Kwaliteitsteam heeft in dit overleg positief gereageerd op deze maatregel. Door te kiezen voor meerdere soorten beplanting ontstaat er een variatie in hoogte van de beplanting. Deze beplanting biedt schuilmogelijkheid en voedsel voor vogels. Wij zien in hetgeen het Kwaliteitsteam aanvoert geen aanleiding om deze maatregel te herzien. - In artikel 5.4.2 van de planregels is bepaald dat als gevolg van het plan de lichtuitstraling niet meer dan 0,6 lux mag bedragen op broedplaatsen en foerageergebieden van uilen en op foerageergebieden van lichtgevoelige vleermuizen. Om de lichtuitstraling naar de omgeving te beperken, zal de glasgevel worden voorzien van folie. De beperkte lichtuitstraling zal geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor de natuur. In de omgevingsvergunning is naar aanleiding van deze zienswijze de voorwaarde opgenomen dat SnowWorld zes weken na in gebruik name van de verlengde derde baan moet aantonen dat voldaan aan de bepaling uit het bestemmingsplan met betrekking tot de verlichtingssterkte. Er is een aanvullend geluidonderzoek

		verricht waarbij de kans op het ontstaan van fluittonen is onderzocht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Akoestisch Onderzoek SnowWorld te Zoetermeer'. Uit dit onderzoek blijkt dat de skibaan bij windkracht 7 of hoger fluittonen kan veroorzaken. Deze windsnelheid komt gemiddeld 4 uur per maand voor (circa 1% van de tijd per maand). Voor de uitkijktoren/trap geldt dat mogelijk fluittonen kan optreden bij windkracht 5 of hoger. Deze windsnelheden komen circa 95 uur per maand voor (circa 12% van de tijd per maand). Of er ook daadwerkelijk fluittonen optreden is echter afhankelijk van de windhoek en de montage van het gebouw/bouwwerk. De fluittonen zullen volgens het onderzoek niet leiden tot hinder bij geluidgevoelige bestemmingen. Er zijn namelijk in de directe nabijheid van SnowWorld geen geluidgevoelige bestemmingen gelegen. Blijkens het onderzoek is het niet waarschijnlijk dat de fluittonen die mogelijk als gevolg van de skibaan kunnen optreden voor uilen nadelige effecten hebben. De fluittonen zullen alleen bij hoge windsnelheden optreden. Op dergelijke moment zullen uilen niet meer vliegen. Daarnaast worden op een afstand groter dan 75 meter de fluittonen gecamoufleerd door het geluid van de wind. Gelet op het voorgaande en de beperkte tijd dat de windkracht 7 of hoger is, wordt de kans op mogelijke geluidhinder minimaal geacht. Voor de uitkijktoren/trap gelet dat op voorhand moeilijk is aan te geven of en hoelang fluittonen kun optreden. Dit komt door de zeer specifieke situatie en de benodigde combinatie van factoren een bepaalde windhoek en de montage. Ook hiervoor geldt dat op een afstand groter dan 75 meter de fluittonen worden gecamoufleerd door het geluid van de wind. In het geval fluittonen optreden zal gelet hierop hooguit een klein deel van het foerageergebied beperkt worden. Mochten de skibaan dan wel trap/uitkijktoren fluittonen veroorzaken, dan is het mogelijk na realisatie maatregelen te nemen, zoals kunststof afrondingen en beplating. De roosters van de trap kunnen indien nodig voorzien worden van (transparante platen) waardoor de wind geen kans krijgt fluittonen te veroorzaken. Het is blijkens het onderzoek niet zinvol om op voorhand aanpassingen aan het ontwerp door te voeren, omdat
--	--	---

		moeilijk is aan te geven of en hoelang fluittonen kun optreden. Dit laatste is namelijk afhankelijk van de zeer specifieke situatie en de benodigde combinatie van factoren een bepaalde windhoek en de montage. Geadviseerd wordt deze maatregelen, indien deze nodig mochten zijn, na de bouw van de skibaan en trap/uitkijktoren te nemen, zodat deze heel specifiek kunnen worden uitgevoerd. Gelet op het voorgaande is de conclusie van het onderzoek dat de kans op geluidhinder als gevolg van wind zal optreden minimaal is. Mocht echter na realisatie van de baan en trap/uitkijktoren blijken dat er wel sprake is van geluidhinder dan kunnen maatregelen genomen worden om dit te verhelpen. Naar aanleiding van deze zienswijze is in de omgevingsvergunning de voorwaarde opgenomen dat er maatregelen moeten worden genomen als blijkt dat er fluittonen optreden die een significante verstoring van de fauna (vastgesteld op basis van een ecologisch onderzoek) tot gevolg hebben. f. Deze constatering is onjuist. Zoals het Kwaliteitsteam zelf citeert stellen wij dat “toevoeging van de bestemming Natuur elders in het Buytenpark niet nodig is om te kunnen voldoen aan het beleid zoals dat is opgenomen in de Groenkaart. Om toch tegemoet te komen aan de bezwaren van het Kwaliteitsteam Buytenpark is ervoor gekozen om ook het areaal met de bestemming Natuur in het Buytenpark te vergroten.” Het compensatieplan voorziet daarmee zowel in een compensatie van het verlies aan natuurkerngebied als in een compensatie van het verlies aan gronden met de bestemming natuur. Daarnaast worden inpassings- en beheermaatregelen rondom de verlengde derde baan getroffen om de baan op een goede wijze in te passen en de natuurwaarden in het Buytenpark te verhogen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het rapport 'Akoestisch onderzoek SnowWorld te Zoetermeer' is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting en de plantoelichting is aangevuld. Ook leidt dit onderdeel van de zienswijze tot aanpassing van de omgevingsvergunning. De voorschriften met betrekking tot geluid zijn
--	--	---

		aangevuld. Ook is toegevoegd dat er maatregelen getroffen moeten worden in het geval het geluid van de wind (fluittonen) een onaanvaardbare hinder dan wel verstoring van de fauna tot gevolg zal hebben.
7.3.11.	Conclusie 11: plan voldoet niet aan alle randvoorwaarden	
	Volgens het Kwaliteitsteam voldoet het bouwplan niet aan alle randvoorwaarden die zijn gesteld door de raad in zijn besluit van 14 december 2009 met betrekking tot de vierde baan. In dit verband noemt hij: 1. Toevoegen van kwaliteit aan het park door vergroting van de uitstraling, bruikbaarheid en natuurlijkheid van de buitenruimte en door te investeren in het park. Dit houdt ook een hoogstaande vormgeving (...) in en kwaliteitsverbetering van de inpassing van de derde baan. 2. De (...) baan wordt landschappelijk ingepast, dat wil zeggen dat de aansluiting van SnowWorld op het park op maaiveld goed wordt vormgegeven (...). 3. Terugschuiven met 20 m richting het parkeerterrein van SnowWorld. 4. Alle verlies aan natuur compenseren. 5. Voorzien van natuurwaarden onder de baan. 6. SnowWorld moet zelf voorzien in voldoende parkeerruimte. 7. Alle toezeggingen van de ondernemer worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst. 8. Het gebruik van zonnepanelen.	Het besluit van de raad van 14 december 2009 heeft betrekking op een uitbreiding met een vierde baan en is niet meer actueel. Inmiddels is op 16 december 2013 een nieuw raadsbesluit genomen over de uitbreiding van SnowWorld door een verlenging van de bestaande derde baan en de daarvoor geldende randvoorwaarden. Hierin is aangegeven op welke wijze de gestelde randvoorwaarden uit 2009 nog van toepassing zijn en op welke wijze daaraan invulling is en wordt gegeven. Concreet betekent dit dat alle randvoorwaarden uit 2009 in het besluit van 2013 zijn overgenomen, behalve de randvoorwaarden die betrekking hebben op het ontwerp en inpassing van de vierde baan. (randvoorwaarden 7 en 8 op blz. 5 van bijlage 1 van het besluit van 14 december 2009). 1. Dit is randvoorwaarde 5 genoemd op bladzijde 5 van bijlage 1 van het raadsbesluit van 14 december 2009. In het raadsbesluit van 16 december 2013 is hierover aangegeven dat deze voorwaarde meegenomen zal worden in het Uitvoeringsprogramma Buytenpark. Inmiddels is een start gemaakt met het opstellen van dit uitvoeringsprogramma. 2. Dit is randvoorwaarde 8 genoemd op bladzijde 5 van bijlage 1 van het raadsbesluit van 14 december 2009. Deze randvoorwaarde heeft nadrukkelijk betrekking op de inpassing van de vierde baan en is dan ook niet meer aan de orde. De randvoorwaarden met betrekking tot het ontwerp zijn onder het kopje 'ontwerp' op blz. 4 van het raadsbesluit uit 2013 uitgewerkt voor de verlengde derde baan. Hier zijn onder andere de zeven criteria genoemd die ook in het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld zijn opgenomen. 3. Het terugschuiven met 20 meter richting parkeerterrein houdt verband met het besluit van de raad van 14 december 2009 om zijn medewerking te verlenen aan de Teruggeschoven Variant (besluitpunt 2 van het raadsbesluit uit 2009). Dit was de variant

		waarbij de vierde baan 20 meter teruggeschoven werd. Het plan voor een vierde baan is niet doorgegaan. De raad heeft op 16 december 2013 besloten medewerking te verlenen aan een uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan. 4. Besluitpunt 7 van het raadsbesluit uit 2009 is dat het verlies aan natuur in het gehele gebied onder de vierde baan (footprint) gecompenseerd moet worden in of nabij het Buytenpark. In het besluit van 16 december 2014 is hierover aangegeven dat de footprint kwantitatief wordt gecompenseerd door de begrenzing van de natuurkern (voorheen natuurstergebied) elders uit te breiden met de footprint. Ook wordt de baan ter plekke zorgvuldig ingepast en wordt elders in de natuurkern op eenzelfde oppervlakte als de footprint de kwaliteit verhoogd. Met de maatregelen zoals deze zijn opgenomen in het Compensatieplan Verlengde derde baan Snowworld wordt voldaan aan deze randvoorwaarde. 5. Voorzien van natuurwaarden onder de baan. Dit is geen letterlijke voorwaarde geweest bij de vierde baan. Het verlies aan natuurwaarden onder de vierde baan moest gecompenseerd worden. Het ging indertijd om het door laten lopen van het landschap onder de baan. Dit heeft een relatie met de randvoorwaarden 7 en 8 van bijlage 1 bij het besluit van 14 december 2009. Zoals hiervoor is aangegeven hebben deze randvoorwaarden uitdrukkelijk betrekking op een uitbreiding met een vierde baan. Deze voorwaarden zijn komen te vervallen en vervangen door het gestelde onder "ontwerp" in het besluit van 16 december 2013 (blz. 4-5 van het raadsbesluit). Dit betekent dat er geen randvoorwaarde is opgenomen dat het landschap onder de baan moet doorlopen. Bij de uitbreiding van de derde baan is deze invulling van deze voorwaarde niet mogelijk gelet op de constructie van de baan. Omdat het niet gaat om een nieuwe baan, maar om het doortrekken van een bestaande baan is het niet mogelijk de constructie te veranderen. Daarom is ervoor gekozen de paden rondom de baan te verleggen en de beplanting rondom de baan aan te planten. Zo zal de baan op maaiveldniveau in het park op een goede wijze zijn ingepast.
--	--	--

		6. SnowWorld moet zelf voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Uit de randvoorwaarden 4, 9, 10 en 11 zoals vermeld op bladzijden 5 en 6 van bijlage 1 bij het raadsbesluit van 14 december 2009 blijkt dat SnowWorld onder normale omstandigheden moet kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hieraan voldoet SnowWorld. 7. Het gebruik van zonnepanelen. Afgezien van de vraag of dit planologisch relevant is, wordt het volgende opgemerkt. Als voorwaarde 12 van bijlage 1 van het raadsbesluit van 14 december 2009 is opgenomen dat SnowWorld in 2010 opnieuw een aanvraag moet doen voor een Stimulering Duurzame Energieproductie-subsidie voor het gebruik van zonnepanelen. SnowWorld heeft dit in 2010 ook gedaan en doet dit jaarlijks. Tot nu toe is er nog geen subsidiegeld beschikbaar gesteld. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.12.	Conclusie 12: Rol en eisen provincie zijn onduidelijk	
	Er is onduidelijkheid over de rol van de provincie en de eisen die provincie stelt aan de uitbreiding van SnowWorld. Een nadere toelichting en waarschijnlijk een nieuwe procedure zijn nodig. Volgens het Kwaliteitsteam heeft de gemeente verkeerde informatie verstrekt aan de provincie. Dit betreft met name de informatie over de gevolgen van de uitbreiding voor het beeld, de mogelijkheden van begroeiing onder de derde baan en alle aspecten met de beoogde natuurcompensatie. Voorts is niet gelet op de gevolgen van de uitbreiding voor het Land van Wijk en Wouden in het algemeen en de Meerpolder in het bijzonder.	De provincie toetst de ontwikkeling aan de provinciale Verordening Ruimte. Op basis van de oude Verordening Ruimte was voor de uitbreiding van SnowWorld een ontheffing noodzakelijk. De aanvraag van de gemeente heeft de provincie getoetst en akkoord bevonden. Gedeputeerde staten hebben op 23 juni 2014 de ontheffing verleend. In de aanvraag is rekening gehouden met de gevolgen voor het beeld, de inpassing en de compensatie. Ook is het plan getoetst aan het Gebiedsprofiel Wijk en Wouden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Alleen onder voorwaarden is het mogelijk ontheffing te verlenen voor de vestiging of uitbreiding van een omvangrijke intensieve overdekte of openlucht dagrecreatie. Aan deze voorwaarden is volgens het Kwaliteitsteam niet voldaan.	De ontheffing is aangevraagd op grond van het artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte (vastgesteld door provinciale staten op 30 januari 2013). Op grond hiervan is het mogelijk een algemene ontheffing van de Verordening Ruimte te verlenen. Er zijn geen specifieke voorwaarden aan een dergelijke ontheffing gekoppeld die gelden voor intensieve overdekte of openlucht dagrecreatie. In de Verordening Ruimte die gold ten tijde (1

		november 2011) van de verlening van de ontheffing voor de vierde baan, was echter wel een specifieke ontheffingsmogelijkheid voor dergelijk voorzieningen opgenomen. In de motivering van de aanvraag met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de verlengde baan is er vrijwillig voor gekozen het initiatief te toetsen aan deze voorwaarden. Deze randvoorwaarden bieden namelijk een houvast voor de beoordeling van een dergelijk initiatief. Wij zijn van mening dat in de aanvraag voldoende gemotiveerd is dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. Overigens is de Verordening Ruimte (2013) komen te vervallen met het vaststellen van de Verordening Ruimte 2014 door provinciale staten op 9 juli 2014. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	De procedure inzake het verkrijgen van de provinciale ontheffing is niet correct. In de aanvraag van de gemeente (zie bijlage KtBp030) is een zeer summiere beschrijving opgenomen van het besluitvormingsproces. Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart is uitgebreid beschreven terwijl dit advies betrekking heeft op de vierde baan. Dat in de aanvraag niets is vermeld over het bestemmingsplan Buytenpark vindt het Kwaliteitsteam opmerkelijk. Eveneens opmerkelijk is de passage op pagina 4 van de aanvraag: "Gezien de grootte en de aard van de uitbreiding van SnowWorld is het onmogelijk de verlengde derde baan te verstoppen of om een historische referentie te gebruik voor het ontwerp van het gebouw. Dit betekent dat de derde baan bewust een contrast zoekt met het historische karakter van de Meerpolder. Dit laatste is volgens het Kwaliteitsteam 'recht praten wat krom is'. De geflatteerde beeldimpresies in deze aanvragen acht hij onaanvaardbaar.	Volgens ons is de procedure voor het verkrijgen van de ontheffing wel correct verlopen. De aanvraag bevat voldoende informatie voor de provincie om te beoordelen of de ontheffing verleend kan worden. Het advies van het KGH is als inspiratiebron gebruikt voor de inpassing van de baan in de omgeving. Dit advies is dan ook relevant voor de aanvraag van de ontheffing. Naar onze mening is de voorgestelde vormgeving weldegelijk van belang voor een acceptabele inpassing ten opzichte van de historische Meerpolder. Voor zover gewezen wordt om de beeldimpresies, wordt verwezen naar het gestelde onder 7.3.3. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	In de conceptbrief van gedeputeerde staten inzake de ontheffing (zie Bijlage KtBp031) wordt gesteld dat de ontheffing verleend kan worden, omdat er sprake is van een onevenredige belemmering van gemeentelijk ruimtelijk beleid en van bijzondere omstandigheden. Dit is volgens het Kwaliteitsteam niet juist immers het gebied heeft in het bestemmingsplan Buytenpark een natuurbestemming	Zoals in de Nota Inspraak en Overleg (zie onder 1^e) en hiervoor is aangegeven is er geen sprake van strijdigheid met gemeentelijk 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

	gekregen. Het verlenen van de bestemming is juist een belemmering van het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Met betrekking tot de bijzondere omstandigheden, merkt het Kwaliteitsteam op dat gedeputeerde staten aangeven dat de baan moet voldoen aan de eisen van de internationale skifederatie. Dit is echter niet het geval. Bijzonder is volgens het Kwaliteitsteam ook de conclusie dat het Buytenpark en SnowWorld bijdragen aan een belangrijk kenmerk van het Land van Wijk en Wouden, namelijk het contrast tussen het open landschap en de verstedelijking daaromheen. Ook dit is volgens het Kwaliteitsteam 'recht praten wat krom is'. Ten slotte is in dit concept als voorwaarde aan de ontheffing verbonden het aanbrengen van beplanting onder de derde baan. Het Kwaliteitsteam verwijst naar zijn schriftelijke reactie op deze conceptbrief aan GS (zie bijlage KtBp032).	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. In de conceptbrief zijn gedeputeerde staten er inderdaad ten onrechte van uitgegaan dat de baan aan de FIS-eisen zou voldoen. Dit is ook niet in de aanvraag van de gemeente vermeld. Ook is de provincie er ten onrechte vanuit gegaan dat er beplanting onder de baan mogelijk was. In het definitieve besluit van gedeputeerde staten met betrekking tot de ontheffing is dat aangepast. De kwaliteit van het contrast tussen het open landschap en de verstedelijking daaromheen is onderdeel van het gebiedsprofiel Wijk en Wouden. Dit is het beleidskader waaraan de provincie de ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen in dit gebied toetst. Het is naar onze mening evident dat SnowWorld bijdraagt aan dit contrast. De uitbreiding heeft geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden tot gevolg. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Na bespreking van het voornemen tot verlenen van ontheffing in de provinciale statencommissie op 2 juli 2014 is de definitieve ontheffingsbrief opgesteld. Opvallend vindt het Kwaliteitsteam een aantal wijzigingen ten opzichte van de conceptbrief: – De lengte- en hoogte-eisen voor een internationale baan zijn geschrapt. Daardoor ontbreekt het oorspronkelijke hoofdmotief om een verlenging van de derde baan toe te staan. In plaats daarvan is opgenomen: "Het betreft een verzoek tot uitbreiding van SnowWorld om de attractiviteit van het complex te kunnen handhaven en te vergroten. Hiervoor dient de derde skibaan een lengte te krijgen van 300 meter en de breedte van 30 meter te behouden. – Aan het begin van de brief staat: "Wij hebben besloten om de ontheffing te verlenen onder de voorwaarde dat een voorwaardelijke verplichting voor het aanbrengen en	In de definitieve ontheffing is onder het kopje 'bijzondere omstandigheden' eveneens aangegeven het belang van SnowWorld voor de gemeente Zoetermeer en het belang van de uitbreiding voor de exploitatie van het bedrijf. In de conclusie van de ontheffing is aangegeven dat de ontheffing kan worden verleend, op voorwaarde dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen met betrekking tot het aanbrengen en onderhouden van beplanting rondom de derde baan. Dit is door de provincie ook schriftelijk medegedeeld aan het Kwaliteitsteam (zie het citaat opgenomen in Bijlage KtBP033). Aan deze voorwaarde is in het bestemmingsplan voldaan door in artikel 5.4.1 van de regels de verplichting op te nemen voor het aanleggen van het struweel rondom de verlengde derde baan. Daarnaast zijn in het compensatieplan en het beeldkwaliteitsplan criteria en een verdere uitwerking opgenomen van de ruimtelijke inpassing van de verlengde derde baan in het Buytenpark en het omliggende polderlandschap. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot

	onderhouden van beplanting onder de baan opgenomen wordt in het bestemmingsplan." Dit gaat over beplanting onder de derde baan. Voor de overige opmerkingen over de provinciale ontheffingsprocedure wordt verwezen naar Bijlage KtBp033 van de zienswijze.	aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam wijst erop dat het Buytenpark behoort tot het provinciale landschap Land van Wijk en Wouden. In dit gebied zijn alleen ontwikkelingen toegestaan die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. De kernkwaliteit van dit gebied is niet overdekte recreatie maar natuur.	Zoals in de Nota Inspraak en Overleg (blz. 21-22) is aangegeven delen wij niet dat het plan in strijd is met het beleid en de ambities die zijn opgenomen in het Gebiedsprofiel Wijk en Wouden. Het Gebiedsprofiel (vastgesteld door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 16 juli 2013) 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 vastgelegde beleid in het Gebiedsprofiel is alleen bindend voor de provincie en dus niet voor gemeenten. Het gebiedsprofiel geeft de volgende handreikingen: versterken van de randen van het gebied, de mate van kwaliteit en diversiteit binnen die randen en het behouden en versterken van het herkenbare open middengebiet van de polders, met relaties met de landschappen buiten Wijk en Wouden. De ambitie is dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit. Het Buytenpark behoort tot de zuidrand van het gebied die gevormd wordt door park en groenstructuren langs de stadsrand. Het Recreatiegebied Buytenpark wordt in het Gebiedsprofiel omschreven als een natuur- en recreatiegebied dat gelegen is op een voormalige puinstort. Het hooggelegen heuvelachtige park, met daarin de hal van SnowWorld, is van afstand zichtbaar en vormt daarmee een markering van de overgang van polderlandschap naar de stad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Voor het Land van Wijk en Wouden geldt het provinciale Gebiedsprofiel Wijk en Wouden (zie bijlage KtBp034). Daaruit blijkt het provinciale doel de Meerpolder een landschappelijk front te laten vormen	Zie beantwoording hierboven. De verlenging van de derde baan wordt niet gerealiseerd in de Meerpolder. De openheid van de Meerpolder wordt dan ook niet aangetast.

	van Zoetermeer en te behandelen als een cultuurhistorisch relict. De openheid is daarvan een basispunt. Door de uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark gaat deze openheid volgens het Kwaliteitsteam juist verloren. In dit verband wordt ook verwezen naar de website van de organisatie Erfgoed Leidschendam.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	In het Gebiedsprofiel Wijk en Wouden staat: "De stadsrand vormt een herkenbaar en aantrekkelijk silhouet naar het polderlandschap door een gelaagde opbouw: een groene parkachtige rand met daarachter de stad met accenten in de vorm van hoogbouw". Hieruit volgt volgens het Kwaliteitsteam dat volgens de provincie aan de randen van dit gebied geen hoogbouw gewenst is.	Dit is in algemene zin een beschrijving van de huidige situatie. SnowWorld vormt hierop nu al een uitzondering, door de ligging in de parkachtige rand. Het ligt in elk geval niet voor de groene rand en past ook op dit moment al in het silhouet van de stad. Met de uitbreiding zal dit nadrukkelijker het geval zijn. Dit is naar onze mening niet onaanvaardbaar. Zie hiervoor ook het gestelde onder 1.1., 2.1., 7.3.2. en 11.2. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Volgens het Kwaliteitsteam is met het plan geen sprake van inpassing in of aanpassing aan een bestaande situatie. De uitbreiding past niet zonder meer bij de aard en schaal van het bestaande landschap. Deze ontwikkeling heeft een grote impact waardoor er sprake is van een transformatie van bestaand landschap. Deze informatie had gecommuniceerd moeten worden tussen gemeente en provincie. De laatste had dan geen ontheffing mogen verlenen op dit punt. Dit vraagt om een correctie van de procedure, aldus het Kwaliteitsteam.	Zoals hiervoor onder 7.3.2. van deze nota (laatste onderdeel) is aangegeven, is er geen sprake van transformatie. Volgens de Verordening Ruimte is van transformatie sprake als de verandering van een gebied een dusdanige aard en omvang heeft dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw of bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Hieronder valt de uitbreiding van SnowWorld niet. De indeling van het Buytenpark blijft namelijk grotendeels ongewijzigd. De intensieve sportvoorzieningen en de begraafplaats aan het begin (zuidelijke deel) van het park en het natuurlijke deel in het noordelijke deel van het park. Ook in de huidige situatie is in het natuurlijke deel van het park zicht op de derde baan. De verlengde derde baan zal weliswaar veel meer zichtbaar zijn in dit deel van het park, maar dit betekent niet dat er sprake is van transformatie. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.13.	Conclusie 13: Ten onrechte geen MER	
	Er had volgens het Kwaliteitsteam een Milieueffectrapportage opgesteld moeten worden. Alhoewel op grond van de wettelijke regels de drempelwaarde van het besluit mer niet worden overschreden, had in de geest van	In 2011 had SnowWorld 498.676 bezoekers. Na de uitbreiding trekt SnowWorld 584.407 bezoekers per jaar. De uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan zal dus een toename van circa 86.000 bezoekers per jaar tot gevolg hebben (zie ook de

	de regeling gehandeld moeten worden. Het complex trekt immers jaarlijks 600.000 bezoekers. Dat nu volstaan wordt met een door SnowWorld zelf geleverde mer-beoordeling is niet correct. De onafhankelijkheid van de resultaten is onzeker. Het Kwaliteitsteam wijst naar de opmerkingen die zijn opgenomen in zijn zienswijze op de ontwerpomgevingsvergunning.	Nota Inspraak en Overleg, blz. 15-16, onder d). Dit aantal blijft ver onder de drempelwaarde van het Besluit mer (toename 250.000 bezoekers per jaar). 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. Ondanks dit voorgaande heeft SnowWorld vrijwillig besloten een 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. Op 3 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat er geen MER opgesteld hoeft te worden, omdat er geen belangrijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn. Dat de oplegnotitie mer-beoordeling is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer is niet relevant. De gemeente heeft de aangeleverde documenten beoordeeld en akkoord bevonden. Er is 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. Wij zijn dan ook van mening dat dit rapport gebruikt kan worden bij de besluitvorming aangaande dit project. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.14.	Conclusie 14: Parkeerplaatsen niet langs de Buytenparklaan maar op eigen terrein	
	Volgens het Kwaliteitsteam voorziet het bestemmingsplan ten onrechte in parkeerplaatsen langs de Buytenparklaan (in een gebied met de bestemming Groen). Eerder is de eis gesteld dat SnowWorld	Zoals ook al eerder is aangegeven, is het besluit van de raad van 14 december 2009 niet meer actueel omdat dit besluit betrekking heeft op een uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. Inmiddels is op 16 december 2013 een nieuw

	voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moet realiseren.	raadsbesluit genomen over de uitbreiding van SnowWorld door een verlenging van de bestaande derde baan en de daarvoor geldende randvoorwaarden. Hierin is aangegeven op welke wijze de gestelde randvoorwaarden uit 2009 nog van toepassing zijn en op welke wijze daaraan invulling is en wordt gegeven. Concreet betekent dit dat alle randvoorwaarden uit 2009 in het besluit van 2013 zijn overgenomen, behalve de randvoorwaarden die betrekking hebben op het ontwerp en inpassing van de vierde baan. (randvoorwaarden 7 en 8 op blz. 5 van bijlage 1 van het besluit van 14 december 2009). Ten aanzien van parkeren zijn de randvoorwaarden 4, 9, 10 en 11 relevant (zie blz. 5 en 6 van bijlage 1 bij het raadsbesluit van 14 december 2009). Hieruit blijkt dat SnowWorld onder normale omstandigheden moet kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeenteraad heeft, anders dan het Kwaliteitsteam beweert, nooit de voorwaarde gesteld dat SnowWorld op <u>alle</u> dagen in het jaar de parkeerbehoefte op eigen terrein moet opvangen. Dit is volgens de gemeente ook niet wenselijk, omdat dan meer parkeerplaatsen in het Buytenpark (en dus meer verstening) moeten worden aangelegd dan noodzakelijk is. SnowWorld voldoet aan de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om onder normale omstandigheden in haar parkeerbehoefte te voorzien. Zoals in de Nota Inspraak en Overleg (blz. 18-19, onder i) en onder 3.1 en 3.3 van deze nota is aangegeven, zijn er over het algemeen (338 dagen per jaar) voldoende parkeerplaatsen op het 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 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 eerst 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, waarbij verkeersregelaars worden ingezet. 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. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het Kwaliteitsteam vreest dat het overloopterrein (omdat dit terrein dichtbij SnowWorld ligt) eerder gebruikt zal worden dan de bestaande parkeerterreinen bij de begraafplaats en Ayers Rock.	Het terrein is op dit moment ontoegankelijk voor auto's doordat het terrein met boomstammen is afgesloten. Deze wijze van afsluiting van het overloopparkerterrein zal worden gehandhaafd en enkel op dagen dat de overige parkeerplaatsen vol zijn toegankelijk worden gemaakt. Hiertoe zullen ook verkeersregelaars worden ingezet. Om te waarborgen dat het terrein ook alleen als overloopparkerterrein wordt ingezet, is in de planregels opgenomen dat dit terrein maximaal 12 dagen per jaar als parkeerterrein gebruikt mag worden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 van de planregels is aangepast door het toevoegen van de bepaling dat de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' op maximaal 12 dagen per jaar gebruikt mogen worden voor parkeren.
	Het Kwaliteitsteam heeft eind 2011 deze locatie aangedragen als alternatieve locatie voor de hondenschool. Daarop heeft de gemeente afwijzend gereageerd omdat op deze locatie parkeerplaatsen van het Buytenpark worden gerealiseerd, waaronder mogelijk overloopparkeren voor SnowWorld.	Het is juist dat het voorstel van het Kwaliteitsteam Buytenpark om de hondenschool op deze locatie te huisvesten door de gemeente is afgewezen, omdat op deze locatie het overloopparkeren van SnowWorld was voorzien. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Deze locatie kan beter benut worden voor een betere fietsverbinding.	Zoals onder 3.3. en 3.4. van deze nota is aangegeven, is het voorstel om het fietspad langs de Buytenparklaan door te trekken over deze strook aanvaardbaar en mogelijk. Het terrein waar het overloopparkeren is voorzien, biedt voldoende ruimte om zowel te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op de drukste dagen van SnowWorld als een tweerichtingenfietspad. Over de exacte inrichting zal nog nader overleg moeten plaatsvinden. De gemeente wil dit voorstel dan ook bespreken met de andere gebruikers van het park in het kader van het Uitvoeringsprogramma Buytenpark. Zoals onder 3.3. van deze nota is aangegeven is de aanleg van het fietspad mogelijk op grond van het voorliggende bestemmingsplan.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3.15.	Conclusie 15: Gebrek aan samenspraak	
	Het Kwaliteitsteam voert aan dat de gemeente over dit plan met name samenspraak heeft gevoerd met SnowWorld. Met de meeste andere belanghebbenden, zoals het Kwaliteitsteam Buytenpark, heeft geen samenspraak plaatsgevonden.	De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 besloten onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen aan de verlengde derde baan. Ten aanzien van de participatie heeft de raad besloten om op het participatie niveau 'samen werken' het Ontwerp Buytenpark en de groencompensatie vorm te geven in samenwerking met het Kwaliteitsteam. Ten aanzien van het ontwerp van SnowWorld is gekozen om op het niveau raadplegen de samenspraak te organiseren. Op het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak verleend en hiervan heeft het Kwaliteitsteam ook gebruik gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	De inbreng van andere instellingen bij de planvorming is zeer beperkt gebleven. Van de 10 organisaties die zijn benaderd voor het geven van een overlegreactie hebben slechts 4 gereageerd (allemaal positief). De andere organisaties, waaronder de omringende gemeenten, de Inspectie Leefomgeving en Transport hebben niet gereageerd. Het Kwaliteitsteam stelt voor dat de gemeente een nieuwe poging onderneemt met deze organisaties in contact te komen over dit plan.	De gemeente ziet geen aanleiding om het vooroverleg ex artikel 3.1.1. ex Bro over te doen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.4.	Toelichting over het Kwaliteitsteam Buytenpark	
	Voor de doelstelling van het Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar Bijlagen KtBp035, KtBp036 en KtBp037 van de zienswijze.	Voor kennisgeving aangenomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.5.	Opmerkingen bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan	
	In bijlage Ktbp038 van de zienswijze heeft het Kwaliteitsteam opmerkingen opgenomen met betrekking tot de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan.	
	<i>(A). Bijlage 1 Ontwerpomgevingsvergunning</i>	
	Tegen de ontwerpomgevingsvergunning is door het Kwaliteitsteam een aparte zienswijze ingediend.	Verwezen wordt naar de beantwoording in de Nota Zienswijzen Ontwerpomgevingsvergunning Verlenging derde baan SnowWorld.

	<i>(B) Bijlage 4 Ontheffing Verordening Ruimte verleend door GS en bijlage 7 Ontheffingsaanvraag Verordening Ruimte</i>	
	Het Kwaliteitsteam is van mening dat de ontheffing op verkeerde gronden is verleend en verwijst naar de motivering in de zienswijze.	Wij delen deze mening van het Kwaliteitsteam niet. In de beantwoording van de zienswijze is onder punt 7.3.2 en 7.3.12 ingegaan op de toetsing aan de provinciale Verordening Ruimte en de door GS verleende ontheffing. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>(C) Bijlage 9 Verkeersonderzoek piekdag SnowWorld</i>	
	Het Kwaliteitsteam stelt vast dat het onderzoek verouderd is en gebaseerd op de vierde baan.	In de oplegnotitie bij de mer-beoordeling is een geactualiseerd overzicht opgenomen van de te verwachten verkeersaantrekkende werking van SnowWorld en de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte. Deze zijn toegespitst op de verlengde derde baan. De onderliggende uitgangspunten en kentallen voor de parkeerbehoefte zijn deels gebaseerd op het verkeersonderzoek SnowWorld Zoetermeer Verkeersonderzoek topdag van DTV Consultants van 1 maart 2010 en de memo Stand van zaken parkeerbehoefteonderzoek Buytenpark van 12 april 2011. De onderzoeken zijn daarom van belang voor de besluitvorming over het bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld. Om deze reden is dit onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Aan het bestemmingsplan is toegevoegd een oplegnotitie waarin is onderbouwd dat deze onderzoeken nog voldoende actueel zijn voor het berekenen van de parkeerbehoefte. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd de Oplegnotitie Verkeersonderzoeken.
	<i>(D) Bijlage 10 Parkeerbehoefteonderzoek Buytenpark</i>	
	Het Kwaliteitsteam stelt vast dat het onderzoek verouderd is en vraagt zich af waarom het als bijlage is opgenomen.	Zie beantwoording hierboven. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd de Oplegnotitie Verkeersonderzoeken.
	<i>(E) Bijlage Ecologisch onderzoek 2009 en bijlage 12 Aanvullende notitie veldinventarisatie mer-beoordeling (2009)</i>	
	Het Kwaliteitsteam constateert dat bijna alle bijgevoegde ecologische onderzoeksrapporten gedateerd zijn en	Ecologische veldonderzoeken hebben een beperkte houdbaarheid. Om deze reden heeft in 2014 een actualisatie van het ecologisch

	slechts voor enkele onderzoeken een update heeft plaatsgevonden. Daarnaast plaatst het Kwaliteitsteam enkele kanttekeningen bij de conclusies van het veldonderzoek uit 2009.	veldonderzoek plaatsgevonden. Omdat dit onderzoek een update betreft van de eerdere veldonderzoeken, zijn ook de oorspronkelijke onderzoeken als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies uit het veldonderzoek 2014 zijn in lijn met de eerdere bevindingen. In het onderzoek uit 2009 is een aantal opmerkingen gemaakt over het moment waarop het veldonderzoek is uitgevoerd in relatie tot de waarnemingen. Bij de actualisatie van het onderzoek in 2014 is hiermee rekening gehouden zodat de resultaten een volledig en actueel overzicht geven van de natuurwaarden binnen het studiegebied. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>(F) Bijlage 13 Ecologisch onderzoek 2010</i>	
	Het Kwaliteitsteam kan zich niet vinden in de conclusie dat de gunstige staat van instandhouding van geen enkele soort in het geding is. Daarnaast is het volgens het Kwaliteitsteam onduidelijk wat met de aanbeveling is gedaan om bepaalde mitigerende maatregelen te treffen.	Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het ecologisch onderzoek waarin per soortgroep nader is gemotiveerd waarom de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. In het groencompensatieplan is een overzicht opgenomen van de inpassings- en beheermaatregelen die worden getroffen in het kader van de verlenging van de derde baan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>(G) Bijlage 14 Ecologisch onderzoek 2014</i>	
	Onduidelijk is wat met de aanbeveling uit het ecologisch onderzoek wordt gedaan om bepaalde mitigerende maatregelen te treffen om de natuurwaarden in brede zin, in het Buytenpark en de omgeving van het plangebied zo veel mogelijk te ontzien en waar mogelijk te versterken.	In het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld is een overzicht opgenomen van de inpassings- en beheermaatregelen die worden getroffen om de baan op een goede wijze in te passen en de natuurwaarden te verhogen. Ook is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de verlichtingssterkte niet meer dan 0,6 lux mag bedragen ter plaatsen van broedplaatsen en foerageergebieden van uilen en foerageergebieden van vleermuizen. Aan de omgevingsvergunning is de voorwaarde verbonden dat de werkzaamheden uitgevoerd moeten worden overeenkomstig het bepaalde in de Gedragscode Zoetermeer. Eveneens is opgenomen dat de aanbevelingen uit de notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase baan SnowWorld Zoetermeer' van 26 mei 2015 in acht moeten worden genomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De notitie

		'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook leidt dit onderdeel tot aanpassing van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning is de voorwaarde opgenomen dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer moeten worden uitgevoerd.
	Het Kwaliteitsteam vraagt aandacht voor het advies in het onderzoek om bij het benutten van de groenstrook langs de Buytenparklaan voor parkeren, rekening te houden met de hier aanwezige Rietorchissen.	Bij de begrenzing van het gebied waarbinnen overloopparkeren wordt toegestaan (zoals vastgelegd op de plankaart), is rekening gehouden met de locaties waar Rietorchissen zijn aangetroffen. De Rietorchissen bevinden zich in de slootaluds en zullen derhalve in geen geval worden aangetast door het parkeren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>(H) Bijlage 15 Erfpachtovereenkomst</i>	
	Het Kwaliteitsteam vindt het ongewenst dat de erfpacht-overeenkomst is afgesloten voordat het bestemmingsplan door de gemeente in behandeling is opgenomen. De reactie op de inhoud van de overeenkomst is opgenomen in de zienswijze op de omgevingsvergunning.	De afspraken die zijn vastgelegd in de erfpachtovereenkomst zijn gemaakt onder het voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Hiervoor is een vastgesteld bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de inhoudelijke opmerkingen van het Kwaliteitsteam Buytenpark op de erfpachtovereenkomst wordt verwezen naar de beantwoording in de Nota Zienswijzen Ontwerpomgevingsvergunning Verlenging derde baan SnowWorld (onder punt 3.5.5.). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>(I) Bijlage 16 Nota Inspraak en Overleg</i>	
	De opmerkingen van het Kwaliteitsteam over de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan komen elders in de zienswijzen aan de orde.	Zie hiervoor het gestelde onder 7.3.2 van deze nota. In deze Nota Zienswijzen is in de beantwoording waar relevant een link gelegd met de eerdere beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan.
7.6.	Opmerkingen over de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan	
	In bijlage Ktbp039 van de zienswijze heeft het Kwaliteitsteam opmerkingen opgenomen met betrekking tot de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan.	
	(a) Het Kwaliteitsteam stelt dat uit de motivering in de toelichting bij het bestemmingsplan geen verband blijkt tussen het verlengen van de derde baan	Gezien de teruglopende bezoekersaantallen, is het verlengen van de derde baan van belang voor een duurzame exploitatie van SnowWorld. Het verlengen van de derde baan zal de

	en het verhogen van het aantal bezoekers om de toekomst van het complex zeker te stellen.	aantrekkelijkheid en concurrentiepositie van het complex vergroten en daarmee voldoen aan de standaard voor een indoorskibaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(b) Volgens het Kwaliteitsteam blijkt uit de toelichting niet dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de nationale belangen zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.	Wij delen deze mening van het Kwaliteitsteam niet. Er is geen sprake van strijdigheid met het vigerende rijksbeleid. Verwezen wordt naar de motivering in de toelichting, in de Nota inspraak (punt 1, onder b6 en punt 2, onder j) en overleg en de beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder punt 7.3.2. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(c) Het Kwaliteitsteam vindt dat niet voldoende is gemotiveerd dat is voldaan aan voorwaarden uit de ladder duurzame verstedelijking. Daarbij wordt BleiZo genoemd als alternatieve locatie om de komen tot een uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.	In de bestemmingsplantoelichting is onderbouwd dat de uitbreiding van SnowWorld voorziet in een actuele, regionale behoefte. Daarnaast is in de Nota inspraak en overleg (punt 1, onder f) reeds gemotiveerd dat de verplaatsing van SnowWorld naar een andere locatie financieel volstrekt onhaalbaar is en bovendien niet aan de orde is in het licht van de ladder voor duurzame verstedelijking nu het gaat om een uitbreiding van een bestaande ontwikkeling en niet om nieuwvestiging. De motivering is naar aanleiding van de zienswijze aangevuld en deze is opgenomen in de notitie Ladder van duurzame verstedelijking van 7 juni 2015. Deze is als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het bestemmingsplan is toegevoegd de notitie Ladder van duurzame verstedelijking.
	(d en e) Het Kwaliteitsteam stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met de provinciale Visie ruimte en mobiliteit (VRM), omdat de maatschappelijke behoefte niet zou zijn aangetoond en de ontwikkeling niet leidt tot behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	Wij delen deze mening van het Kwaliteitsteam niet. Er is geen sprake van strijdigheid met het vigerende provinciale beleid. Verwezen wordt naar de motivering in de toelichting, in de Nota inspraak en overleg (punt 1, onder b6 en punt 2, onder j) en naar de beantwoording in deze nota onder punt 7.3.2. en 7.3.12.). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(f) Het Kwaliteitsteam kan zich niet vinden in de wijze waarop de toets aan de provinciale Verordening Ruimte heeft plaatsgevonden en de vertaling van de uitkomsten. Ook wordt nogmaals gewezen op het feit dat de provincie geen goed beeld zou hebben gekregen van de ingreep door gebruik te maken van vertekende beelden.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 7.3.3. en 7.3.12. van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	(g en h) Het Kwaliteitsteam is van mening dat het plan in strijd is met de doelstellingen zoals opgenomen in het gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden.	Wij delen deze mening van het Kwaliteitsteam niet. Er is geen sprake van strijdigheid met de doelstellingen van het gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden. Verwezen wordt naar de motivering zoals opgenomen in de aanvraag voor de ontheffing van de Verordening Ruimte (bijlage 7 bij de bestemmingsplantoelichting) en het gestelde onder 7.3.12. van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(i) Volgens het Kwaliteitsteam wordt niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het provinciale Compensatiebeginsel.	Het Compensatiebeginsel van de provincie is niet van toepassing op de vestiging of uitbreiding van (zeer) intensieve recreatieve functies en bebouwing in recreatiegebieden in de Zuidvleugel, voor zover toelaatbaar op grond van de Verordening Ruimte. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(j) Het Kwaliteitsteam stelt dat het plan in strijd is met de gemeentelijke Hoogbouwvisie.	Wij delen deze mening van het Kwaliteitsteam niet. Er is geen sprake van strijdigheid met de gemeentelijke Hoogbouwvisie. Verwezen wordt naar de motivering in de toelichting van het bestemmingsplan, in de Nota Inspraak en Overleg (punt 1, onder b2) en de beantwoording onder punt 7.3.2. van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(k) Het Kwaliteitsteam kan zich niet vinden in de wijze waarop de groencompensatie heeft plaatsgevonden.	Naar onze mening is de groencompensatie voldoende. Een compensatie in kubieke meters is volgens ons niet nodig en ook niet mogelijk. Zie hiervoor onze beantwoording onder 4.4., 7.3.2. en 7.3.10. van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(l) Het Kwaliteitsteam plaatst kanttekeningen bij de toetsing van de uitbreiding van SnowWorld aan het gemeentelijk leisurebeleid en de profilering van Zoetermeer als leisurestad in het algemeen.	Wij delen deze mening van het Kwaliteitsteam niet. Er is geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk beleid. Verwezen wordt naar de toelichting bij het bestemmingsplan, het gestelde onder 7.3.2 van deze nota en de beantwoording in de Nota Inspraak en Overleg (punt 1 onder f). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(m) Het Kwaliteitsteam vindt dat de benodigde parkeerplaatsen altijd op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en werpt de vraag op waarom geen parkeergarage wordt gebouwd.	De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voldoende voor het regulier gebruik, ook na verlenging van de derde baan. Op piekdagen kan in de directe omgeving voorzien worden in een goede oplossing van het parkeren. Wij vinden dat niet van SnowWorld verlangd kan worden een kostbare investering te doen om het parkeerterrein op eigen terrein aan te passen en te vergroten, te meer nu 338 dagen per jaar wel

		wordt voldaan aan de parkeernorm en voor de overige dagen een goede oplossing voorhanden is. Zie hiervoor ook onze beantwoording onder 7.3.14. van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(n) Het Kwaliteitsteam merkt op dat SnowWorld voor wat betreft het natuurdeel van het Buytenpark niet in het midden maar aan de rand is gelegen.	Wordt voor kennisgeving aangenomen (niet relevant voor de toetsing en onderbouwing zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(o) Het Kwaliteitsteam kan zich niet vinden in de motivering van de regeling die beweiding in het gebied rond het SnowWorld-complex toestaat.	Binnen de bestemming Sport-Skibaan vindt in de huidige situatie en in de toekomst plaatselijke beweiding door paarden plaats. Om deze reden is het onwenselijk om deze mogelijkheid te schrappen. De mogelijkheid voor extensieve beweiding en de onderliggende motivering is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld biedt op dit punt geen extra ontwikkelingsruimte. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.7.	Opmerkingen over de regels en de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan.	
	In bijlage Ktbp040 van de zienswijze heeft het Kwaliteitsteam opmerkingen opgenomen met betrekking tot de regels en plankaart van het ontwerpbestemmingsplan.	
	(a) Het Kwaliteitsteam is van mening dat op de plankaart veel meer ruimte dan nodig wordt gereserveerd voor SnowWorld, onder meer voor de overloop van parkeerterrein (terwijl ter plaatse een fietsverbinding meer voor de hand zou liggen).	De bestemmingslegging en het bouwvlak op de plankaart is afgestemd op de begrenzing van het huidige complex en de verlengde derde baan. Het bestemmingsplan biedt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet tot nauwelijks extra ontwikkelingsruimte of flexibiliteit. De gronden van het overloopparkerterrein hebben in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming is de aanleg van een fietspad toegestaan. Het terrein waar het overloopparkeren is voorzien biedt voldoende ruimte om zowel te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op de drukste dagen van SnowWorld als een tweerichtingenfietspad. Over de exacte inrichting zal nog nader overleg moeten plaatsvinden. De gemeente wil dit voorstel dan ook bespreken met de andere gebruikers van het park in het kader van het Uitvoeringsprogramma Buytenpark. Zie hiervoor ook onze beantwoording onder 7.3.14.

		van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(b) Het Kwaliteitsteam vindt het onwenselijk dat binnen de bestemming Groen ruimte wordt geboden voor recreatie.	Buiten het overloopparkeren biedt het bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld binnen de bestemming Groen (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buytenpark) geen extra mogelijkheden. De vigerende regeling staat ook recreatie toe. Het schrappen van recreatie is ongewenst, bijvoorbeeld vanwege de mountainbikers die gebruik maken van dit deel van het Buytenpark. Met de opgenomen bouw- en gebruiksregels is voldoende geborgd dat er geen onaanvaardbare situaties ontstaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(c) Het Kwaliteitsteam merkt op dat de aanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemming Groen wel heel erg klein is en is van mening dat de bijbehorende bestemmingsomschrijving te globaal is.	De omvang van het gebied dat is aangewezen voor overloopparkeren is ruim voldoende om pieken in de parkeerbelasting op te vangen wanneer ook de bestaande parkeerterreinen in de omgeving onvoldoende capaciteit bieden. De begrenzing van het gebied zoals opgenomen op de plankaart houdt onder andere rekening met de rietorchissen die tijdens het ecologisch veldonderzoek zijn aangetroffen. Met de opgenomen bouw- en gebruiksregels is voldoende geborgd dat geen onaanvaardbare situaties ontstaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(d) Het Kwaliteitsteam is van mening dat het onnodig en onnuttig is om binnen de bestemming Groen extensieve beweiding toe te staan.	De mogelijkheid tot extensieve beweiding is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Aangezien op deze locatie geen extensieve beweiding plaatsvindt, wordt de mogelijkheid voor extensieve beweiding geschrapt binnen de bestemming Groen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving in artikel 3 (Groen) de mogelijkheid voor extensieve beweiding wordt geschrapt.
	(e) Nagegaan dient te worden of de wijze waarop de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan is geborgd en in overeenstemming met de aanwijzing van de provincie is.	In artikel 5.4.1. van de planregels is de verplichting voor de aanleg en instandhouding van het struweel rondom de derde baan opgenomen. Dit is in overeenstemming met de voorwaarde van de provincie. In eerste instantie ging de provincie er ten onrechte vanuit dat er beplanting onder de baan mogelijk was. In het definitieve besluit hebben gedeputeerde staten dat ook aangepast en

		wordt gesproken over beplanting rondom de derde baan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(f) Het is onnodig en onnutig om binnen de bestemming Natuur ondergeschikt ook extensieve beweiding, kunstwerken, objecten van beeldende kunst, onverharde speelvelden en speelvoorzieningen toe te staan.	Ook hiervoor geldt dat de mogelijkheden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en het bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld op dit punt geen extra mogelijkheden biedt. Aangezien ter plaatse geen kunstwerken, objecten van beeldende kunst, onverharde speelvelden en speelvoorzieningen aanwezig zijn en in de beoogde situatie ook niet zijn voorzien, zullen deze mogelijkheden worden geschrapt. Het is onwenselijk om ook extensieve beweiding te schrappen omdat in de huidige situatie (de periode voorafgaand aan de landschappelijke inpassing) sprake kan zijn van grazende dieren. Het huidige, feitelijke gebruik zou daarmee worden wegbestemd. Op het moment dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd zal in ieder geval sprake zijn van beëindiging van de beweiding. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving in artikel 4 (Natuur) zullen de kunstwerken, objecten van beeldende kunst, onverharde speelvelden en speelvoorzieningen worden geschrapt.
	(g) Binnen de bestemming Sport-Skibaan zijn maximale oppervlaktematen opgenomen voor verschillende functies. Het Kwaliteitsteam verzoekt te toetsen en te zorgen dat niet meer wordt gebruikt dan toegestaan.	De omgevingsvergunning en het onderliggende bouwplan zijn getoetst aan de oppervlaktes zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De toetsing van het feitelijk gebruik in relatie tot de oppervlaktes zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is onderdeel van reguliere handhaving. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(h) Het Kwaliteitsteam is van mening dat het onnodig en onnuttig is om binnen de bestemming Sport-Skibaan extensieve beweiding toe te staan.	Binnen de bestemming Sport-Skibaan vindt in de huidige situatie en in de toekomst plaatselijk beweiding door paarden plaats. Om deze reden is het onwenselijk om deze mogelijkheid te schrappen. De mogelijkheid voor extensieve beweiding is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld biedt op dit punt geen extra ontwikkelingsruimte. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	(i) De kop van de verlengde derde baan zoals opgenomen op de verbeelding zou op grond van de eerder door de gemeenteraad gestelde voorwaarden 20 meter teruggeschoven moeten worden.	Het ontwerp zoals dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning is in overeenstemming met de door de gemeente gestelde voorwaarden. De teruggeschoven variant had betrekking op een uitbreiding met een volledig nieuwe, vierde baan. Dit betreft geen voorwaarde voor de verlenging van de derde baan. Zie ook de beantwoording onder punt 7.3.11. van deze nota. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(j) Het Kwaliteitsteam is van mening dat het opnemen van de ijsbaan in het bestemmingsplan (op basis van een volgens het kwaliteitsteam oude, achterstallige en te laat ingediende omgevingsvergunningaanvraag) een oneigenlijk gebruik is van dit ruimtelijk ordeningsmiddel. Daarnaast ontbrak dit onderwerp in het voorontwerpbestemmingsplan.	In het vigerende bestemmingsplan Buytenpark en het voorontwerpbestemmingsplan Verlenging derde baan SnowWorld zijn reeds mogelijkheden opgenomen voor 'overige sportvoorzieningen'. Met de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn de locatie van de ijsbaan in de periode 1 oktober – 31 maart en de daaraan gekoppelde voorwaarden nader gespecificeerd in de bouwregels. Verder wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen Ontwerpomgevingsvergunning Verlenging derde baan SnowWorld, waarin onder punt 3.3.8. nader wordt ingegaan op de ijsbaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	(k) Het Kwaliteitsteam signaleert dat niets is geregeld voor de uitvoeringswerkzaamheden en de schade die deze kunnen berokkenen aan de natuur.	Er is een nadere beoordeling door bSR opgesteld over de gevolgen die de uitvoeringswerkzaamheden hebben voor de flora en fauna. Deze beoordeling is opgenomen in de notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' van 5 juni 2015. Hieruit blijkt dat, wanneer enkele voorzorgsmaatregelen worden getroffen, de aanleg en bouw van de verlengde derde baan mogelijk is zonder dat hierbij de bepalingen uit de Flora- en faunawet dan wel uit de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer worden overtreden. Deze notitie is als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting. Het is niet nodig om in het bestemmingsplan nadere voorwaarden op te nemen met betrekking tot de aanlegfase. Wel worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden waarbij wordt voorgeschreven dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet (een gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij onder andere ruimtelijke ontwikkeling en inrichting) dienen te worden uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat dieren opzettelijk worden verstoord en/of verontrust. Hierbij dienen de adviezen uit de notitie van bSR

		van 5 juni 2015 in acht te worden genomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook leidt dit onderdeel tot aanpassing van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning is de voorwaarde opgenomen dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer moeten worden uitgevoerd.
7.8.	Raadsenquête	
	Het Kwaliteitsteam geeft aan dat het plan een ingrijpende beslissing behelst dat een kritischer debat verdient dan tot nog toe is gevoerd. Mocht dit ook nu achterwege blijven dan vindt het Kwaliteitsteam dat een aparte raadsenquête ingesteld moet worden als bedoeld in de artikelen 155a tot en met f van de Gemeentewet. Ook daarom verzoekt hij om een onafhankelijke toets vooraf.	In 2007 heeft SnowWorld aangegeven haar complex in Zoetermeer te willen uitbreiden. De gemeenteraad heeft in 2009 besloten onder voorwaarden mee te werken aan deze uitbreiding. Tot februari 2012 was er sprake van uitbreiding middels een plan voor een nieuwe vierde baan. In februari 2012 is de uitbreidingsambitie door SnowWorld omgevormd naar plannen voor verlenging van de bestaande derde baan. De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 besloten hieraan zijn medewerking te verlenen. Over zowel het oorspronkelijke plan (toevoegen vierde baan) als het gewijzigde plan (verlenging derde baan) is uitgebreid en kritisch gediscussieerd in zowel de commissie Stad als in de gemeenteraad. De stelling dat dit onderwerp een kritischer debat verdient delen wij daarom niet. Het instellen van een raadsenquête (raadsonderzoek) als bedoeld in art. 155a-f is niet aan de orde. Ten eerste kan niet door derden om een dergelijk onderzoek worden gevraagd, maar wordt dit uitsluitend op initiatief van een of meer raadsleden ingesteld, indien een meerderheid van de raad dit verzoek steunt. Ten tweede wordt een raadsonderzoek pas ingesteld nadat een besluitvormingsproces geheel is afgerond en niet lopende een proces. Ten derde wordt een dergelijk onderzoek in principe alleen gehouden indien het vermoeden bestaat dat de gemeenteraad niet juist en/of volledig is geïnformeerd door het college. Hiervoor bestaat geen enkele indicatie bij dit dossier. Voor zover gevraagd wordt om een onafhankelijke toets, wordt verwezen naar het gestelde onder 7.1. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.9.	Slotopmerkingen	
	Mocht toch overgegaan worden tot vaststelling van dit bestemmingsplan dan geeft het Kwaliteitsteam mee om de volgende wijzigingen in het plan op te nemen: - Het beperken van het bouwvolume, bijvoorbeeld door de baan korter te maken dan de nu geplande 300 meter. - De toren als uitgangspunt weg te laten. - Beperking van de reservering voor parkeerruimte. - Herbezinning op het natuurcompensatieplan. - Een apart protocol voor de bouw zelf (zie zienswijze ontwerpomgevingsvergunning). Verder roept het Kwaliteitsteam op tot de volgende uitspraken te komen: - Het achterwege laten van het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart. - De handhaving van alle regels voor het Buytenpark. - Apart overleg over de plannen met het Kwaliteitsteam Buytenpark.	- Het is noodzakelijk voor SnowWorld om de attractiviteit van het skicomplex te verhogen. De huidige baan is 210 meter lang. Door te kiezen voor een baan van 300 meter wordt de baan ook daadwerkelijk langer en dus uitdagender voor bezoekers. Zie ook de beantwoording onder 7.3.8. van deze nota. - Wij zien geen reden om de toren te laten vervallen. Voor onze overwegingen wordt verwezen naar het antwoord onder 4.5. en 7.3.9. van deze nota. - In het plan is er juist van uitgegaan om het aantal nieuwe parkeerplaatsen in het Buytenpark zo veel mogelijk te beperken. Daarom is ervoor gekozen de bestaande parkeerterreinen in het park zoveel mogelijk te benutten. Op de enkele dagen dat deze parkeervoorzieningen onvoldoende zijn om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte is het mogelijk het terrein langs de Buytenparklaan te gebruiken als overloopparkerterrein. Het terrein is hiervoor reeds geschikt en hoeft dan ook niet aangepast te worden. - Zoals onder 4.4., 7.3.2. en 7.3.10. van deze nota is aangegeven, zijn wij van mening dat de compensatie voldoende is geregeld. Een herbezinning op het compensatieplan is dan ook niet nodig. - In 2014 heeft Bureau Stadsnatuur een inventarisatie uitgevoerd van flora en fauna in een breed gebied rond SnowWorld Zoetermeer. Dit in het kader van de voorgenomen uitbreiding van de faciliteiten van SnowWorld. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet. Daarnaast is door bSR bekeken in hoeverre de aanleg en bouw van de baan gevolgen heeft voor de flora en fauna. Deze beoordeling is opgenomen in de notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' van 5 juni 2015. Hieruit blijkt dat, wanneer enkele voorzorgsmaatregelen worden getroffen, de aanleg en bouw van de verlengde derde baan mogelijk is zonder dat hierbij de bepalingen uit de Flora- en faunawet dan wel uit de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer worden overtreden. Aan de vergunning worden voorschriften verbonden waarbij wordt voorgeschreven

		dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet (een gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij onder andere ruimtelijke ontwikkeling en inrichting) dienen te worden uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat dieren opzettelijk worden verstoord en/of verontrust. Hierbij dienen de adviezen uit de notitie van bSR van 5 juni 2015 in acht te worden genomen. Tot slot wordt opgemerkt: - Het advies van het Kwaliteitsteam Groene Hart wordt door ons beoordeeld als deskundig en waardevol. Wij zien geen aanleiding om het advies achterwege te laten. Zie ook onze beantwoording onder 4.2. en 7.3.7. van deze nota. - De regels voor het Buytenpark worden, net als in de rest van Zoetermeer gehandhaafd. Wij herhalen onze oproep aan het Kwaliteitsteam om overtredingen te melden bij de wijkpost, zodat wij gericht kunnen handhaven waar dat nodig is. - Het overleg over het Uitvoeringsprogramma Buytenpark is hervat op 9 juni 2015. Het Kwaliteitsteam Buytenpark is uitgenodigd hieraan deel te nemen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.		
8.1.	Reclamant onderschrijft de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark. Deze zienswijze moet ook beschouwd worden als zijn zienswijze.	Reclamant woont in de wijk Buytenwegh op circa 600 meter afstand van het complex SnowWorld. Door de aanwezige beplanting in het park dat grenst aan de wijk Buytenwegh heeft reclamant vanuit zijn woning geen zicht op het indoorskicomplex. In de toekomstige situatie zal de verlengde derde baan niet dan wel nauwelijks zichtbaar zijn vanuit zijn woning. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.
8.2.	Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat in het verleden is toegestaan het skicomplex als een gesloten eenheid te realiseren. Het complex had een andere vorm en uiterlijk kunnen krijgen. Reclamant heeft gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is de baan deels van buitenaf zichtbaar te maken, althans overdag door (bij voorkeur	De uitbreiding wordt gerealiseerd als verlenging van een bestaande baan. Hiervoor zijn criteria meegegeven voor het ontwerp onder andere voor de vormgeving van de zijkant van de baan. Binnen deze criteria is het op zich mogelijk om de zijkant als een glazen wand vorm te geven. De ondernemer heeft hiervoor niet gekozen onder andere vanwege technische aspecten en

	aan de zuidkant) de skibaan een glazen afscheiding te geven, zodat mensen van buiten kunnen zien wat er binnen gebeurt. Een voorziening die dan wel 's avonds afgesloten moet kunnen worden teneinde lichthinder te voorkomen. Dit is volgens reclamant een kans die is blijven liggen om van het complex toch iets bijzonders te maken.	uit isolatieoogpunt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.3.	Reclamant vraagt zich af of het niet tijd wordt om nader onderzoek te doen naar hoe bepaalde beslissingen in dit dossier zijn genomen. In dit verband valt het hem op dat eenzelfde functionaris diverse stappen in de procedure tamelijk zelfstandig voor zijn rekening kan nemen. De landschapsdeskundige van de gemeente is bij diverse besluiten in het Buytenpark (vierde baan, Visie Buytenpark, Groenkaart, beoordelen van het bouwplan en het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan) direct betrokken. Hij geeft ook voor een belangrijk deel de voorzet voor de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreacties. De mogelijkheid dat hij tot een goed afgewogen enerzijds-anderzijds-oordeel kan komen, is volgens reclamant klein. Reclamant wijst erop dat in een democratie een transparante en zorgvuldige, door regels omgeven afweging van belangen moet plaatsvinden. Dit kan volgens reclamant uitsluitend in een systeem van machtsdeling en er optimale mechanismen voor de controle op machtsuitoefening beschikbaar zijn. Volgens reclamant is er sprake van een monistische versmelting van uitvoerende, wetgevende en controlerende macht. Gelet hierop juicht reclamant het voorstel van het Kwaliteitsteam Buytenpark toe om eerst een tussentijdse onafhankelijke toets in te bouwen.	Wij delen de mening van reclamant niet. De besluitvorming met betrekking tot SnowWorld is zorgvuldig verlopen. De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 eerst een principebesluit genomen. Vervolgens is op verschillende momenten in de gemeenteraad gesproken over de uitbreiding van SnowWorld. Niet alleen over de financiële aspecten van de zaak (erfpachtovereenkomst), maar ook over de beeldkwaliteit en de groencompensatie. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft daarbij voor een ieder ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is gegeven tot het indienen van zienswijzen. Het Kwaliteitsteam Buytenpark is betrokken bij het opstellen van het groencompensatieplan. Dit plan is als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan. Iedereen heeft dus ook op dit plan kunnen reageren. De uiteindelijke besluitvorming over de uitbreiding en het bestemmingsplan wordt genomen door de gemeenteraad. Hier vindt de bestuurlijke en politieke afweging plaats, waarbij de gemeenteraad zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en neemt. Dit past ook binnen de gemeentelijke democratie. Naar onze mening is het aanwijzen van een onafhankelijke instantie of groep van deskundigen niet nodig. Er is voldoende onderzoek gedaan en informatie beschikbaar om op basis daarvan tot een goede belangenafweging te komen en tot besluitvorming over te gaan inzake het vaststellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten. Het gestelde in de zienswijze is uitdrukkelijk meegenomen in de besluitvorming. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.4.	Reclamant geeft aan dat de procedures bijna niet te volgen zijn voor leken. Dit is slecht voor de lokale democratie ook omdat er geen echte onafhankelijk volgende pers is. Reclamant zou graag zien dat de gemeente nagaat hoe dit te verbeteren is.	De procedures kunnen inderdaad ingewikkeld zijn. De gemeente probeert de procedure zo eenvoudig mogelijk te houden. Dit is een van de redenen waarom gekozen is voor het coördineren van de verschillende besluiten voor dit project. De gemeente heeft geen invloed op de werkwijze van de pers.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.		
9.1.	Reclamant geeft aan het volledig eens te zijn met de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark.	Reclamanten wonen in de wijk Noordhove op circa 4450 meter van SnowWorld. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.
10.		
10.1.	Reclamante onderschrijft de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark. Deze zienswijze moet ook beschouwd worden als haar zienswijze.	Reclamante woont in de wijk Buytenwegh op ruim 700 meter afstand van SnowWorld. Vanuit haar woning is er geen zicht op het indoorskicomplex. Ook in de toekomstige situatie heeft reclamante vanuit haar woning geen zicht op het complex. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.
10.2.	De gemeente houdt zich niet aan haar beloften. De belofte in het verleden dat SnowWorld niet verder zou uitbreiden wordt niet nagekomen ten behoeve van een beter bedrijfsresultaat voor de ondernemer. Een ondernemer die al ventileert dat er ook een hotel komt. De eerdere voorwaarden voor de derde baan en de vierde baan zijn ook al vergeten.	De gemeenteraad heeft op 16 december 2013 besloten onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen aan de verlengde derde baan. Tot februari 2012 was er sprake van uitbreiding met een nieuwe vierde baan. In februari 2012 is de uitbreidingsambitie door SnowWorld omgevormd naar het plan voor een verlenging van de bestaande derde baan. De gestelde voorwaarden aan de vierde baan zijn voor zover dat mogelijk is ook van toepassing verklaard op de verlenging van de derde baan. Sommige randvoorwaarden zijn vervallen dan wel bijgesteld, omdat de verlenging van een bestaande derde baan toch een andere situatie is dan het oprichten van een nieuwe baan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11.		
11.1.	Reclamanten onderschrijven de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark.	Reclamanten wonen in de wijk Buytenwegh op ruim 550 meter afstand van SnowWorld. Door de aanwezige beplanting in het park dat grenst aan de wijk Buytenwegh hebben reclamanten vanuit hun woning geen zicht op het indoorskicomplex. In de toekomstige situatie zal de verlengde derde baan niet dan wel nauwelijks zichtbaar zijn vanuit hun woning. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt

		verwezen naar de beantwoording onder 7.
11.2.	Als gevolg van de uitbreiding van SnowWorld vrezen reclamanten een aantasting van de kwaliteit van het Buytenpark als recreatie- en natuurgebied. In dit verband wijzen zij erop dat het na de uitbreiding, doordat er geen wandelroute is onder de baan, een fors deel van de wandelroutes wordt geblokkeerd. Daarnaast zal de baan alom in het park als gezichtsbepalend element aanwezig zijn en gaat het natuurlijke karakter volledig verloren.	De twee routes die nu onder de beoogde uitbreiding door lopen worden zodanig verlegd dat de padenstructuur in het park intact blijft. Er worden geen wandelroutes geblokkeerd, hooguit verandert het padenverloop. Langs de verlegde paden en de constructie wordt struweel aangeplant. Hierdoor wordt het zicht op de baan deels weggenomen. Dat neemt niet weg dat de derde baan door de uitbreiding meer zichtbaar zal zijn in het park dan nu het geval is. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11.3.	Reclamanten vragen speciaal aandacht voor het aspect geluid. Zij willen dat de stilte in het Buytenpark niet wordt aangetast. In dit verband wijzen zij op: 1. Het geluid afkomstig van de extra koelvoorziening. De capaciteit van de koelvoorziening wordt uitgebreid. In het Buytenpark zijn geen geluidgevoelige objecten aanwezige waarvoor geluideisen gelden. Op welke wijze wordt potentiële geluidhinder aan banden gelegd? 2. In de buurt van de derde baan is ook in de huidige situatie geluid waarneembaar vanuit de skihal. Het geluid wordt nu voor een groot deel geabsorbeerd door de onderliggende heuvel en wordt dit geluid verder in het park niet of nauwelijks waargenomen. Zonder maatregelen zal de geluidbron na de uitbreiding op grote hoogte en meer centraal in het park zijn gelegen. Hoe wordt voorkomen dat het geluid van het skiën in het park hoorbaar zal zijn? Voorgesteld wordt dat er eisen worden gesteld aan de constructie van het gebouw om geluidhinder buiten te voorkomen. De palen onder de uitbreiding van de derde baan werken mogelijk als een windorgel. Hoe wordt ervoor gezorgd dat dit effect beperkt blijft tot uitzonderlijke situaties.	Ad 1 en 2: Het toetsingskader voor geluid bij een vergunningsplichtige activiteit milieu is de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Op grond hiervan zijn in de vigerende vergunning geluidsnormen gesteld ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bouwwerken en, voor zover deze niet in de directe nabijheid aanwezig zijn, op enig punt gelegen op een afstand van 150 meter van de inrichting. Deze geluidsnormen zijn in de onderhavige vergunning overgenomen. SnowWorld heeft onderbouwd en desgevraagd bevestigd geen behoefte te hebben aan een ruimere normstelling. Wij hebben vooralsnog geen redenen aan te nemen, dat aan de normstelling niet zal kunnen worden voldaan. Volgens ons verandert hiermee de akoestische situatie niet als gevolg van de aangevraagde activiteit. De baan/uitbreiding van de baan wordt met een omvangrijk isolatiepakket uitgerust, gericht op beperking van het energieverbruik maar evenzo resulteert in geluidsisolatie. Hierdoor is het geluid binnen de baan buiten nauwelijks waarneembaar. Ten einde twijfels op dit punt weg te nemen wordt aan de definitieve vergunning een onderzoeksverplichting verbonden (zie onderstaand). Het vervangen van de koelinstallatie moet worden gemeld op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Alsdan kan het indienen van een (aanvullend) akoestisch onderzoek verplicht worden gesteld. Naar aanleiding van deze zienswijze zullen de volgende voorschriften worden toegevoegd aan

	de omgevingsvergunning: 7.8) Binnen 3 maanden nadat de inrichting in overeenstemming met de aanvraag in werking is gebracht, moet de vergunninghouder, door middel van een akoestisch onderzoek (controlerapportage), aan het bevoegd gezag aantonen, dat aan de geluidsvoorschriften 7.1 en 7.2 van deze vergunning wordt voldaan. De resultaten van dit akoestisch onderzoek moeten binnen deze termijn schriftelijk aan het bevoegd gezag worden gerapporteerd. 7.9) Het bevoegd gezag moet vooraf worden geïnformeerd over de opzet van het onderzoek en over de datum en het tijdstip waarop de geluidmetingen voor het in voorschrift 7.8 bedoelde onderzoek gaat plaatsvinden. Uitsluitend na toestemming van het bevoegd gezag kan worden overgegaan tot het uitvoeren van het onderzoek. 7.10) Wordt het voorschrift 7.8 uit de ontwerpvergunning 7.11) Wordt het voorschrift 7.9 uit de ontwerpvergunning, enzovoort Ad 3: Er is een aanvullend geluidonderzoek verricht waarbij de kans op het ontstaan van fluittonen is onderzocht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Akoestisch Onderzoek SnowWorld te Zoetermeer' Uit dit onderzoek blijkt dat de skibaan bij windkracht 7 of hoger fluittonen kan veroorzaken. Deze windsnelheid komt gemiddeld 4 uur per maand voor (circa 1% van de tijd per maand). Voor de uitkijktoren/trap geldt dat mogelijk fluittonen kan optreden bij windkracht 5 of hoger. Deze windsnelheden komen circa 95 uur per maand voor (circa 12% van de tijd per maand). Of er ook daadwerkelijk fluittonen optreden is echter afhankelijk van de windhoek en de montage van het gebouw/bouwwerk. De fluittonen zullen volgens het onderzoek niet leiden tot hinder bij geluidgevoelige bestemmingen. Er zijn namelijk in de directe nabijheid van SnowWorld geen geluidgevoelige bestemmingen gelegen. Blijkens het onderzoek is het niet waarschijnlijk dat de fluittonen die mogelijk als gevolg van de skibaan kunnen optreden voor uilen nadelige effecten hebben. De fluittonen zullen alleen bij hoge windsnelheden optreden. Op dergelijke moment zullen uilen niet meer vliegen. Daarnaast worden op een afstand groter dan 75 meter de fluittonen gecamoufleerd door het geluid van de wind. Gelet op het voorgaande en de beperkte tijd dat de windkracht 7 of hoger is,
--	---

		wordt de kans op mogelijke geluidhinder minimaal geacht. Voor de uitkijktoren/trap geldt dat op voorhand moeilijk is aan te geven of en hoelang fluittonen kun optreden. Dit komt door de zeer specifieke situatie en de benodigde combinatie van factoren een bepaalde windhoek en een bepaalde montage. Ook hiervoor geldt dat op een afstand groter dan 75 meter de fluittonen worden gecamoufleerd door het geluid van de wind. In het geval fluittonen optreden zal gelet hierop hooguit een klein deel van het foerageergebied beperkt worden. Mochten de skibaan dan wel trap/uitkijktoren fluittonen veroorzaken, dan is het mogelijk na realisatie maatregelen te nemen, zoals kunststof afrondingen en beplating. De roosters van de trap kunnen indien nodig voorzien worden van (transparante platen) waardoor de wind geen kans krijgt fluittonen te veroorzaken. Het is blijkens het onderzoek niet zinvol om op voorhand aanpassingen aan het ontwerp door te voeren, omdat moeilijk is aan te geven of en hoelang fluittonen kun optreden. Dit laatste is namelijk afhankelijk van de zeer specifieke situatie en de benodigde combinatie van factoren een bepaalde windhoek en de montage. Geadviseerd wordt deze maatregelen, indien deze nodig mochten zijn, na de bouw van de skibaan en trap/uitkijktoren te nemen, zodat deze heel specifiek kunnen worden uitgevoerd. Gelet op het voorgaande is de conclusie van het onderzoek dat de kans op geluidhinder als gevolg van wind zal optreden minimaal is. Mocht echter na realisatie van de baan en trap/uitkijktoren blijken dat er wel sprake is van geluidhinder dan kunnen maatregelen genomen worden om dit te verhelpen. Naar aanleiding van deze zienswijze is in de omgevingsvergunning de voorwaarde opgenomen dat er maatregelen moeten worden genomen als blijkt dat er fluittonen optreden die een significante verstoring van de fauna (vastgesteld op basis van een ecologisch onderzoek) tot gevolg hebben. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het rapport 'Akoestisch onderzoek SnowWorld te Zoetermeer' is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting en de plantoelichting is aangevuld. Ook leidt dit onderdeel van de zienswijze tot aanpassing van de omgevingsvergunning. De voorschriften met betrekking tot geluid zijn aangevuld. Ook is toegevoegd dat er
--	--	---

		maatregelen getroffen moeten worden in het geval het geluid van de wind (fluittonen) een onaanvaardbare hinder dan wel verstoring van de fauna tot gevolg zal hebben.
12. Vogelwerkgroep Zoetermeer		
12.1.	De Vogelwerkgroep Zoetermeer (hierna Vogelwerkgroep) onderschrijft de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark. Deze zienswijze moet ook beschouwd worden als de zienswijze van de Vogelwerkgroep Zoetermeer.	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.
12.2.	De Vogelwerkgroep vreest voor een aantasting van de natuurwaarden en de beeldbepalende landschappelijke kwaliteit bij de realisatie van de voorliggende plannen.	De verlenging van de derde baan wordt, naar onze mening een nieuw onderdeel in de skyline van Zoetermeer. De nabijheid van de stad wordt in de aangrenzende polders waaronder de Meerpolder ook op dit moment al ervaren (zie ook de fotobijlage opgenomen in bijlage 1 bij deze nota). Gelet op de reeds aanwezige bebouwing van Den Haag (centrum en Leidschenveen) en Zoetermeer, is er geen sprake van een maagdelijk landschap. In de huidige situatie zijn de kenmerken van het polderlandschap van het Groene Hart niet meer terug te vinden in het Buytenpark. Het Buytenpark bestaat uit vier heuvels (ontstaan door de puinstort) en is onder te verdelen in een intensief deel en een extensief deel. In het intensieve deel (zuidoostelijke deel) zijn verschillende sportverenigingen, Ayers Rock, alsmede de begraafplaats en het crematorium met aula gehuisvest. SnowWorld ligt in het midden van het Buytenpark op de overgang van het intensieve deel naar het extensieve deel. Het karakter van het extensieve deel wordt bepaald door het natuurlijke begrazingsgebied. Dit wordt doorsneden door wandel- en fietspaden (waaronder ook een deel van het mountainbikeparcours). Het gebied is een geaccidenteerd terrein met een ruige begroeiing. Ook hier zijn geen kenmerken van het (open) polderlandschap aanwezig. Door de hoogte van de verlengde derde baan is inpassing door afschermende beplanting niet mogelijk. De inpassing van de verlengde derde baan krijgt dan ook vorm door de vormgeving van de verlengde derde baan. Op basis van de gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de uitbreiding die zo min mogelijk

		contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft. Dat neemt niet weg dat het gebouw meer nadrukkelijk zichtbaar aanwezig zal zijn. De bestaande bebouwing in de polder is overwegend agrarisch en heeft vaak historische waarde. Zoals in het beeldkwaliteitsplan is verwoord: "De historische waarde van deze linten van onder andere de Voorweg en Stompwijk, zit met name in de continuïteit van de lijn (weg en wetring, dijklichaam, verspreide kleinschalige bebouwing, kwelsloot) en de historische bebouwing die hier vaak nog is te vinden. De bebouwing van Zoetermeer en het complex van SnowWorld liggen echter duidelijk achter de historische linten, waarbij de bebouwing en de contouren van de linten zijn gerespecteerd." 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. Uit de ecologische onderzoeken volgt dat er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. Op basis van de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde aan de uitbreiding van SnowWorld en het beleid zoals dat is opgenomen in de Groenkaart, is het Compensatieplan Verlengde derde baan Snowworld opgesteld. In dit plan is aangegeven dat doordat de verlenging is geprojecteerd in het natuurkerngebied, het natuurkerngebied opnieuw wordt begrensd. In ruil voor de oppervlakte die nodig is voor de uitbreiding van SnowWorld zijn gronden ten noordwesten bij het natuurkerngebied gevoegd. De oppervlakte aan natuurkerngebied neemt met deze aanpassing
--	--	---

		zelfs toe. In dit deel van het natuurkerngebied zullen ook beheermaatregelen (vernatting) genomen worden waardoor het gebied interessanter wordt voor weidevogels en (waterspits)muizen. Daarnaast zijn in het plan mitigerende en inpassingsmaatregelen opgenomen, waardoor de baan op een zorgvuldige wijze landschappelijk kan worden ingepast in het Buytenpark. Dit houdt onder andere in dat wandelpaden worden verlegd en dat rondom de derde baan beplanting wordt geplant. Deze beplanting heeft als doel de baan op maaiveldniveau in te passen in het Buytenpark. Aangezien in het Buytenpark verschillende uilensoorten voorkomen, zijn de beheermaatregelen er mede op gericht het gebied aantrekkelijker te maken voor muizen en vogels. Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor muizen is goed voor de uilenpopulatie in het Buytenpark. Om te waarborgen dat de maatregelen uit het Compensatieplan ook worden uitgevoerd is artikel 5.4.1. van de planregels gewijzigd en aangevuld. Toegevoegd is dat met uitzondering van de minimale hoogte van 2 meter van het struweel rondom de verlengde derde baan, de maatregelen die genoemd zijn in het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld gerealiseerd moeten zijn uiterlijk 1 jaar na in gebruik name van de verlengde derde baan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 5.4.1 van de planregels is aangevuld.
12.3.	De groencompensatie is naar mening van de Vogelwerkgroep onvoldoende, omdat het een buitenproportionele driedimensionale aantasting betreft die je niet eenvoudig tweedimensionaal kunt compenseren.	Anders dan de Vogelwerkgroep zijn wij niet van mening dat de compensatie van de natuurwaarden onvoldoende is. Zoals gezegd is er geen sprake van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. Om te voldoen aan het gemeentelijke beleid en aan de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarden zullen er wel mitigerende en inpassingsmaatregelen genomen worden, zoals dat is beschreven in het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld. Zie hiervoor ook het gestelde onder 12.2. Ten aanzien van de kwantitatieve compensatie van het verlies aan natuurkerngebied is door de gemeenteraad (zowel op 14 december 2009, als op 16 december 2013) altijd gesproken over vierkante meters. Zo is in het raadsbesluit van 16 december 2013 opgenomen dat elders in de

		natuurkern op eenzelfde oppervlakte, als de footprint, de kwaliteit wordt verhoogd. Het is vrijwel onmogelijk compensatie van de natuurkern in kubieke meters uit te drukken. Bij de kwalitatieve compensatie is wel rekening gehouden met de impact van het volume van het gebouw (kubieke meters) op het omliggende gebied. Dit is onder andere vertaald in de aanplant van struweel. Wij zien geen aanleiding om de compensatie van de natuurkern te herzien van vierkante meters naar kubieke meters. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12.4.	De uitkijktoren zal volgens de Vogelwerkgroep extra visuele en auditieve verstoring voor mens en dier tot gevolg hebben. Hij wijst in dit verband erop dat de uitkijktoren staat binnen de actieradius van de populatie ransuilen ter plaatse.	In 2014 heeft bureau Stadsnatuur (bSR) een analyse uitgevoerd van de flora en fauna in een breed gebied rond SnowWorld Zoetermeer. Dit in het kader van de voorgenomen uitbreiding van de faciliteiten van SnowWorld. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet en dat de uitkijktoren niet leidt tot verstoring van de populatie ransuilen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12.5.	De Vogelwerkgroep vreest ook voor de verstoringen die de bouw van een verlengde derde baan op zichzelf tot gevolg kan hebben. Volgens reclamant is dat in strijd met de Flora- en faunawet en de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer.	Deze zienswijze heeft geleid tot een nadere beoordeling door bSR. Deze beoordeling is opgenomen in de notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' van 5 juni 2015. Hieruit blijkt dat, wanneer enkele voorzorgsmaatregelen worden getroffen, de aanleg en bouw van de verlengde derde baan mogelijk is zonder dat hierbij de bepalingen uit de Flora- en faunawet dan wel uit de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer worden overtreden. Dit laat onverlet dat aan de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt verbonden dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet (een gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij onder andere ruimtelijke ontwikkeling en inrichting) dienen te worden uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat dieren opzettelijk worden verstoord en/of verontrust. Hierbij dienen de adviezen uit de notitie van bSR van 5 juni 2015 in acht te worden genomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook leidt dit onderdeel tot

		aanpassing van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning is de voorwaarde opgenomen dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer moeten worden uitgevoerd.
12.6.	De Vogelwerkgroep vindt de uitbreiding van het aantal parkeervoorzieningen in het Buytenpark bezwaarlijk. Uitbreiding leidt weer tot afname aan groene ruimte.	Over het algemeen (338 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 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. Op basis van de bezoekersaantallen van SnowWorld zal op ongeveer 11 dagen de aanwezige parkeerterreinen in het Buytenpark onvoldoende ruimte bieden en zal het overloopparkerterrein nodig zijn. Op deze dagen zal dan gebruik gemaakt kunnen worden van het overloopparkerterrein langs de Buytenparklaan. Dit leidt echter niet tot een extra versterking van en minder groene ruimte in het Buytenpark. De bodemgesteldheid van het overloopterrein is namelijk reeds geschikt daarvoor. Het terrein hoeft dan ook niet anders ingericht te worden. Zie ook de beantwoording onder 3.1. en 3.2. van deze nota. Om ook planologisch juridisch vast te leggen dat het overloopparkerterrein slechts enkele dagen per jaar ingezet mag worden om te voorzien in de parkeerbehoefte, is artikel 3.1 van de planregels aangepast. Hierin is opgenomen dat het parkeerterrein maximaal 12 dagen per jaar gebruikt mag worden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 van de planregels is aangepast door het toevoegen van de bepaling dat de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' op maximaal 12 dagen per jaar gebruikt mogen worden voor parkeren.
13. Zoetermeer AVN		
13.1.	De Algemene Vereniging voor Natuurbescherming Zoetermeer (hierna AVN) onderschrijft de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark. Deze	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.

	zienswijze moet ook beschouwd worden als de zienswijze van de AVN.	
13.2.	De AVN vindt de verlenging van de derde baan in een natuurgebied onwenselijk. Dit geldt zeker als het gebouw een dergelijke omvang heeft. De impact op het Buytenpark als de omgeving (Nieuwe Driemanspolder, Meerpolder en Grote Polder) is bijzonder groot. Volgens de AVN is er sprake van een dominante en verstorende factor die de natuurwaarde en natuurbeleving ter plaatse sterk vermindert.	De verlenging van de derde baan wordt een nieuw onderdeel in de skyline van Zoetermeer. De nabijheid van de stad wordt in de aangrenzende polders waaronder de Meerpolder ook op dit moment al ervaren (zie ook de fotobijlage opgenomen in bijlage 1 bij deze nota). Gelet op de reeds aanwezige bebouwing van Den Haag (centrum en Leidschenveen) en Zoetermeer, is er geen sprake van een maagdelijk landschap. In de huidige situatie zijn de kenmerken van het polderlandschap van het Groene Hart niet meer terug te vinden in het Buytenpark. Het Buytenpark bestaat uit vier heuvels (ontstaan door de puinstort) en is onder te verdelen in een intensief deel en een extensief deel. In het intensieve deel (zuidoostelijke deel) zijn verschillende sportverenigingen, Ayers Rock, alsmede de begraafplaats en het crematorium met aula gehuisvest. SnowWorld ligt in het midden van het Buytenpark op de overgang van het intensieve deel naar het extensieve deel. Het karakter van het extensieve deel wordt bepaald door het natuurlijke begrazingsgebied. Dit wordt doorsneden door wandel- en fietspaden (waaronder ook een deel van het mountainbikeparcours). Het gebied is een geaccidenteerd terrein met een ruige begroeiing. Ook hier zijn geen kenmerken van het (open) polderlandschap aanwezig. Door de hoogte van de verlengde derde baan is inpassing door afschermende beplanting niet mogelijk. De inpassing van de verlengde derde baan krijgt dan ook vorm door de vormgeving van de verlengde derde baan. Op basis van de gestelde voorwaarden aan inpassing en de criteria die gelden voor het architectonisch ontwerp van de baan, achten wij de landschappelijke impact niet onaanvaardbaar. Onder meer doordat wordt gekozen voor kleuren van de uitbreiding die zo min mogelijk contrasteren met de lucht en doordat de constructie onder de baan zo transparant mogelijk is, zodat de horizon onder de baan zichtbaar blijft. Dat neemt niet weg dat het gebouw meer nadrukkelijk zichtbaar aanwezig zal zijn. De bestaande bebouwing in de polder is overwegend agrarisch en heeft vaak historische waarde. Zoals in het beeldkwaliteitsplan is verwoord: "De historische waarde van deze

	linten van onder andere de Voorweg en Stompwijk, zit met name in de continuïteit van de lijn (weg en wetring, dijklichaam, verspreide kleinschalige bebouwing, kwelsloot) en de historische bebouwing die hier vaak nog is te vinden. De bebouwing van Zoetermeer en het complex van SnowWorld liggen echter duidelijk achter de historische linten, waarbij de bebouwing en de contouren van de linten zijn gerespecteerd.” 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. Uit de ecologische onderzoeken volgt dat er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot compensatie van de natuurwaarden. Op basis van de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde aan de uitbreiding van SnowWorld en het beleid zoals dat is opgenomen in de Groenkaart, is het Compensatieplan Verlengde derde baan Snowworld opgesteld. In dit plan is aangegeven dat doordat de verlenging is geprojecteerd in het natuurkerngebied, het natuurkerngebied opnieuw wordt begrensd. In ruil voor de oppervlakte die nodig is voor de uitbreiding van SnowWorld zijn gronden ten noordwesten bij het natuurkerngebied gevoegd. De oppervlakte aan natuurkerngebied neemt met deze aanpassing zelfs toe. In dit deel van het natuurkerngebied zullen ook beheermaatregelen (vernatting) genomen worden waardoor het gebied interessanter wordt voor weidevogels en (waterspits)muizen. Daarnaast zijn in het plan mitigerende en inpassingsmaatregelen opgenomen, waardoor de baan op een zorgvuldige wijze landschappelijk kan worden ingepast in het Buytenpark. Dit houdt onder andere in dat wandelpaden worden verlegd en dat rondom de
--	--

		derde baan beplanting wordt geplant. Deze beplanting heeft als doel de baan op maaiveldniveau in te passen in het Buytenpark. Aangezien in het Buytenpark verschillende uilensoorten voorkomen, zijn de beheermaatregelen er mede op gericht het gebied aantrekkelijker te maken voor muizen en vogels. Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor muizen is goed voor de uilenpopulatie in het Buytenpark. Om te waarborgen dat de maatregelen uit het Compensatieplan ook worden uitgevoerd is artikel 5.4.1. van de planregels gewijzigd en aangevuld. Toegevoegd is dat met uitzondering van de minimale hoogte van 2 meter van het struweel rondom de verlengde derde baan, de maatregelen die genoemd zijn in het Compensatieplan Verlengde derde baan SnowWorld gerealiseerd moeten zijn uiterlijk 1 jaar na in gebruik name van de verlengde derde baan. Zie hiervoor de beantwoording onder 1.1., 2.1., 4.1, 7.3.2. en 11.2. van deze nota. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 5.4.1 van de planregels is gewijzigd en aangevuld.
13.3.	Bij een eventuele aanleg van de verlengde derde baan verwacht de AVN voorts een negatief effect op de nabijgelegen broedplaatsen voor ransuilen.	Deze zienswijze heeft geleid tot een nadere beoordeling door bSR. Deze beoordeling is opgenomen in de notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' van 5 juni 2015. Hieruit blijkt dat, wanneer enkele voorzorgsmaatregelen worden getroffen, de aanleg en bouw van de verlengde derde baan mogelijk is zonder dat hierbij de bepalingen uit de Flora- en faunawet dan wel uit de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer worden overtreden. De ransuilen zullen niet dusdanig worden verstoord en/of verontrust dat dit leidt tot een vermindering van het broedsucces. Ook heeft het marginale verlies aan foerageergebied vrijwel zeker geen invloed op de instandhouding van de soort. Dit laat onverlet dat aan de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt verbonden dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet (een gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij onder andere ruimtelijke ontwikkeling en inrichting) dienen te worden uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat dieren opzettelijk worden

		verstoord en/of verontrust. Hierbij dienen de adviezen uit de notitie van bSR van 5 juni 2015 in acht te worden genomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook leidt dit onderdeel tot aanpassing van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning is de voorwaarde opgenomen dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer moeten worden uitgevoerd.
13.4.	Tijdens de bouwfase wordt grote schade gevreesd voor de omliggende natuur.	Deze zienswijze heeft geleid tot een nadere beoordeling door bSR. Deze beoordeling is opgenomen in de notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' van 5 juni 2015. Hieruit blijkt dat, wanneer enkele voorzorgsmaatregelen worden getroffen, de aanleg en bouw van de verlengde derde baan mogelijk is zonder dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de natuurwaarden. Zie het gestelde onder 13.3. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De notitie 'Ecologische beoordeling aanlegfase SnowWorld Zoetermeer' is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook leidt dit onderdeel tot aanpassing van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning is de voorwaarde opgenomen dat de werkzaamheden conform de Gedragscode van de gemeente Zoetermeer moeten worden uitgevoerd.
14.		
14.1.	Reclamant geeft aan het volledig eens te zijn met de zienswijze van het Kwaliteitsteam Buytenpark.	Reclamant woont in de wijk Buytenwegh op circa 650 meter afstand van SnowWorld. Vanuit zijn woning is er geen zicht op het indoorskicomplex. Dit geldt ook voor de toekomstige situatie. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.

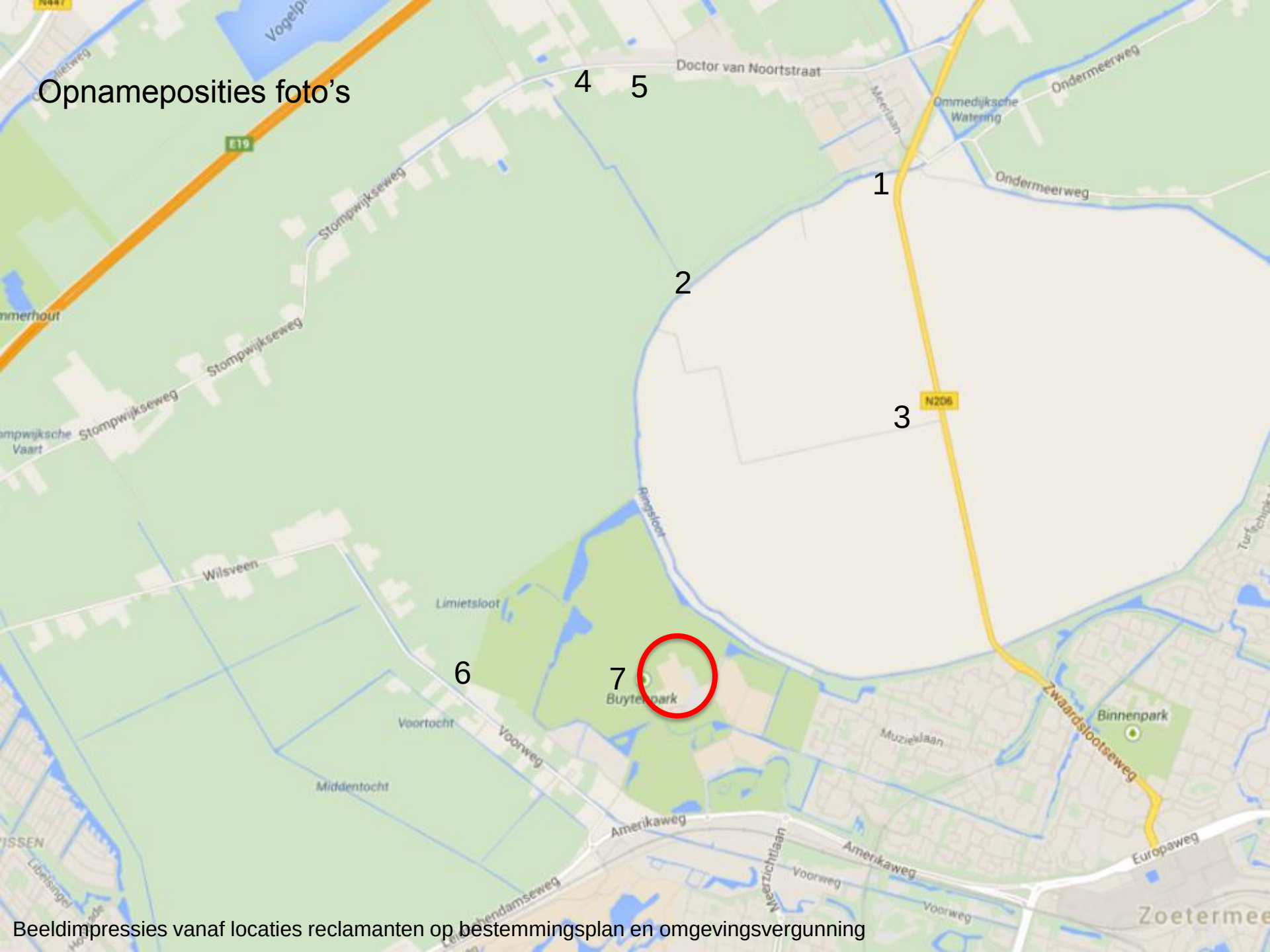
Bijlage 1: Fotobijlage

Verlengde derde baan SnowWorld

Beeldimpressies
bestemmingsplan en
omgevingsvergunning

26-08-2015

Opnameposities foto's



Beeldimpressies vanaf locaties reclamanten op bestemmingsplan en omgevingsvergunning

1.1 Zicht op SnowWorld vanaf de Meer- en Geerweg



1.2 Impressie toekomstbeeld SnowWorld vanaf de Meer- en Geerweg



1.3 Zicht op de skyline van Zoetermeer vanaf de Meer- en Geerweg



1.4 Zicht op de woning van reclamanten 1 vanaf de Meer- en Geerweg



1.5 Zicht woning reclamanten 1 wordt beperkt door bebouwing en beplanting. Op de achtergrond is de skyline van Den Haag zichtbaar.



2.1 Zicht op SnowWorld vanaf de Meerpolderdijk



2.2 Zicht op de skyline van Zoetermeer vanaf de Meerpolderdijk



2.3 Zicht op de skyline van Den Haag vanaf de Meerpolderdijk



3.1 Zicht op SnowWorld vanaf de Middelweg



3.2 Impressie toekomstbeeld SnowWorld vanaf de Middelweg



3.3 Zicht op Zoetermeer vanaf de Middelweg



4.1 Zicht op SnowWorld en de skyline van Zoetermeer vanaf Doctor van Noortstraat



4.2 Impressie toekomstbeeld SnowWorld vanaf Doctor van Noortstraat



5.1 Zicht op SnowWorld en de skyline van Zoetermeer vanaf terras/balkon van reclamant 5



5.2 Zicht op SnowWorld vanaf terras/balkon van reclamant 5



5.3 Zicht op de skyline van Den Haag vanaf terras/balkon van reclamant 5



6.1 Zicht op SnowWorld vanaf de Voorweg



6.2 Impressie toekomstbeeld SnowWorld vanaf de Voorweg



6.3 Zicht op de woning van reclamant 6 vanaf de parkeerplaats van de tuinvereniging Seghwaert



6.4 Zicht op de skyline van Den Haag vanaf de Voorweg



6.5 Zicht op SnowWorld vanaf de Tuinvereniging Seghwaert



6.6 impressie toekomstbeeld vanaf de Tuinvereniging Seghwaert



7.1 Zicht op SnowWorld vanuit het Buytenpark



7.2 Impressie toekomstbeeld SnowWorld vanuit het Buytenpark

