



provincie **HOLLAND**
ZUID

gemeente Zoetermeer	
Rout.: St So	College:
21 JUL 2014	
M. A. A. A.	
Nr.: 14/8640	Pdd.:
Opm.:	Ontvb.: j/n
cc College	

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
E. Privé
T 070 - 441 73 47
e.prive@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

23 JUNI 2014

Ons kenmerk
PZH-2014-478373917

Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Onderwerp

Verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte ex artikel 21, lid 1, t.b.v. de verlenging van de 3e skibaan, Snowworld, Zoetermeer

Geacht college,

Wij hebben kennisgenomen van uw brief van 4 juni 2014 waarin u verzoekt om ontheffing op grond van artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte voor de uitbreiding/verlenging van de derde skibaan van SnowWorld.

Wij hebben besloten om de ontheffing te verlenen, onder de voorwaarde dat een voorwaardelijke verplichting voor het aanbrengen en onderhouden van beplanting onder de derde baan opgenomen wordt in het bestemmingsplan. Hieronder volgt een toelichting.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot en met die regels te dienen provinciale belangen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Toetsing van het verzoek aan de ontheffingsvoorwaarden van artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte.

Bijzondere omstandigheden.

Uw verzoek tot ontheffing betreft het uitbreiden van SnowWorld door een verlenging van de bestaande derde skibaan. 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. De hoogte van de baan wordt circa 69 meter, gemeten vanaf N.A.P. en circa 72 meter ten opzichte van maaiveld parkeerterrein. De nieuwe bebouwing zal zo veel mogelijk aansluiten op de bestaande

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt



bebouwing. SnowWorld en de geplande uitbreiding van de derde baan zijn gelegen buiten de bebouwingscontour.

De bezoekersaantallen van Snowworld lopen de afgelopen jaren terug. In 2008 bedroeg het aantal pistebezoekers nog circa 300.000, in 2011 circa 224.000 pistebezoekers en in 2013 is dit aantal verder gedaald. Om deze trend tot staan te brengen en de attractiviteit van het complex te behouden heeft SnowWorld behoefte aan uitbreiding met een langere skibaan. SnowWorld is van mening dat met een verlenging van de derde baan enerzijds het aantal bezoekers kan worden verhoogd (weer naar de 300.000 bezoekers per jaar) en anderzijds de bestaande bezoekers beter/langer kunnen worden gebonden. De uitbreiding is noodzakelijk om de toekomst van het skicomplex veilig te stellen. Daarnaast is de uitbreiding van belang voor de stad Zoetermeer en de regio. SnowWorld biedt immers aanzienlijk werkgelegenheid voor de regio (in het hoogseizoen circa 400). Ook indirect zorgt SnowWorld voor werkgelegenheid omdat een groot deel van haar inkoopbeleid op Zoetermeer en de regio is afgestemd. SnowWorld draagt tenslotte bij aan het image van Zoetermeer als de "Leisure Stad" van Nederland.

Provinciaal belang.

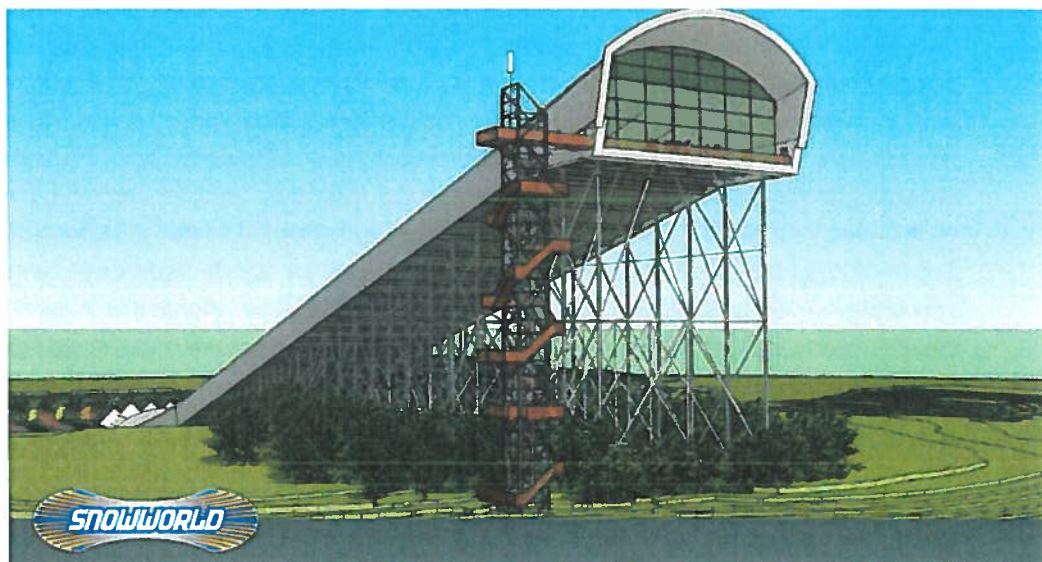
Het provinciaal belang is in eerste instantie gelegen in het feit dat de geplande ontwikkeling gelegen is buiten de bebouwingscontour zoals die is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie (PSV) en de verordening Ruimte (VR). De ontwikkeling is om die reden in strijd met provinciaal beleid zoals is verwoord in artikel 3 van de VR. Dit artikel sluit nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten de bebouwingscontour uit om het buitengebied aantrekkelijk te houden en verstening te voorkomen. De mate waarin dit belang wordt geschaad hangt af van de specifieke omstandigheden per locatie.

Op de functiekaart van de PSV is de locatie aangegeven als recreatiegebied, met daarin een aanduiding 'voorziening intensieve dagrecreatie'. Het recreatiegebied Buytenpark waarin SnowWorld is gelegen, is onderdeel van het provinciale landschap Land van Wijk en Wouden en tevens onderdeel van het Groene Hart.

Een grote kwaliteit van het Land van Wijk en Wouden ligt in de tegenstelling tussen het open landschap en de verstedelijking daaromheen. Het open cultuurlandschap, overwegend bestaande uit veenpolders en droogmakerijen, heeft nog een gaaf en cultuurhistorisch waardevol karakter. Dit gedeelte van Wijk en Wouden is het voorbeeldgebied voor verbreding van de landbouw: grondgebonden melkveehouderij met nevenfuncties voor natuur, landschap, water en recreatie. Eveneens typerend is echter de begrenzing door infrastructuur (A4 en N11) en de aanwezigheid van aangelegde recreatiegebieden (zoals Buytenpark, voormalige puinstort). Als gebiedsopgave is in de PSV opgenomen dat: "zodanige keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van (uitbreiding van) intensieve dagrecreatieve voorzieningen in en om het Buytenpark Zoetermeer, dat natuur- en recreatiewaarden van het park en de landschappelijke kwaliteit zo minimaal mogelijk worden aangetast."

Ons college ondersteunde het advies van het kwaliteitsteam Groene Hart. Uit het nu voorliggende plan kan geconcludeerd worden dat met de voorgestelde situering en architectuur van de verlengde derde baan de adviezen van het Kwaliteitsteam Groene Hart wederom zijn opgevolgd. De vormgeving versterkt het specifieke karakter van het Buytenpark. Ook al is de visuele invloed van het nieuwe complex op het open polderlandschap groter dan in de huidige situatie, de situering en architectuur is zodanig dat per saldo sprake zal zijn van een verbeterde uitstraling van het nieuwe complex en een versterking van de skyline van Zoetermeer. De situering en vormgeving van de verlengde derde baan is zodanig dat geen concurrentie wordt verwacht tussen het historisch patroon van de agrarische linten en het nieuwe SnowWorld. Daarmee is de conclusie gerechtvaardigd dat de ruimtelijke kwaliteit zowel ter plaatse als van de omgeving niet in onevenredige mate wordt aangetast.

De geplande uitbreiding van de derde skibaan zal aansluiten op de bestaande bebouwing van SnowWorld. Aan de inpassing van de verlengde derde skibaan wordt veel aandacht besteed. De skibaan zal worden ingepast in het landschap, met name door situering en vormgeving van de baan. De transparante constructie zorgt voor behoud van zicht op de lucht, met name vanuit de Zoetermeerse Meerpolder. Ook de keuze in kleurstelling, wit en metallic, van het materiaal is hierin van groot belang. De beplanting rondom de baan is passend bij het karakter van het omringende park en zorgt ervoor dat de impact van de derde baan in het Buytenpark beperkt is. Op de kop van de verlengde skibaan wordt een panoramaterras gerealiseerd dat ook voor niet skiërs, via een voetpad en trappenhuis van buitenaf bereikbaar is. Vanaf dat panoramaterras is een uniek uitzicht over het Groene Hart met zicht op Den Haag en Leiden.



Beoordeling.

Het Buytenpark bestaat uit zowel extensieve als intensieve recreatie en er is sprake van bebouwde en onbebouwde recreatieve voorzieningen. De aanvraag betreft een uitbreiding van een bestaande bebouwde recreatieve voorziening met een intensief karakter. De bestaande functie van SnowWorld wordt daarmee versterkt. De uitbreiding van de derde skibaan wordt gebouwd op een ijle en open draagconstructie en komt daardoor als het ware vrij te liggen van het onderliggende landschap. Het extensieve recreatiegebied kan zo onder de baan door blijven lopen en wordt slechts minimaal verkleind. Daarnaast wordt het Buytenpark opnieuw ingericht, waardoor de recreatieve kwaliteit wordt versterkt. Zo worden de recreatieve verbindingen met het gebied rondom het Buytenpark worden verbeterd. Daarmee wordt de stad-landrelatie tussen Zoetermeer en Wijk en Wouden versterkt en ontstaat een nieuwe toegangspoort naar het Groene Hart. In de kop van de verlengde derde baan komt een panoramaterras dat uitkijkt over het Groene Hart. Dit terras wordt voor iedereen toegankelijk, ook voor niet skiërs, en vormt daarmee een extra recreatieve attractie voor het gehele Buytenpark, zijn omgeving en daarbuiten. Al met al past de ontwikkeling goed bij het recreatieve karakter van het gebied.

SnowWorld is voor autoverkeer ontsloten door de Buytenparklaan vanaf de Amerikaweg. U heeft inmiddels op de T-splitsing Buytenparklaan-Amerikaweg een rotonde aangelegd. Hierdoor is een meer verkeersveilige situatie ontstaan en is de doorstroming verbeterd. Het aantal parkeerplaatsen is normaliter toereikend. Voor de zogenaamde topdagen zijn er afspraken gemaakt met Ayers Rock en de begraafplaats. In de onderbouwing wordt uitgegaan van 10 topdagen per jaar. Ook kunnen langs de Buytenparklaan parkeerplaatsen gerealiseerd worden en is SnowWorld bezig met het opstellen van een mobiliteitsplan. De locatie is daarmee voldoende bereikbaar en de provinciale wegen worden niet onevenredig extra belast.

SnowWorld en Buytenpark maken geen onderdeel meer uit van het cultuurhistorische droogmakerijenlandschap. Buytenpark is een voormalige puinstort. Deze is later afgedekt en er heeft zich nieuwe begroeiing ontwikkeld. Dit nieuwe heuvellandschap vormt met de bestaande recreatief-stedelijke bebouwing een contrast met het historische vlakke en open landschap. Aldus dragen Buytenpark en SnowWorld bij aan een belangrijk kenmerk van het Land van Wijk en Wouden, namelijk het contrast tussen het open landschap en de verstedelijking daaromheen. SnowWorld ligt aan de rand van Zoetermeer en is onderdeel van de skyline van de stad. De uitbreiding van SnowWorld leidt tot grotere zichtbaarheid van de skibaan dan in de huidige situatie. De skyline van Zoetermeer zal versterkt worden en daarmee het contrast naar het open landschap.

Een goede vormgeving van de verlengde baan is essentieel voor een goede inpassing van de baan in het landschap. In 2009 is in het kader van het plan van SnowWorld om het complex uit te breiden met een vierde skibaan het oordeel gevraagd van het Kwaliteitsteam Groene Hart. In het advies van 15 december 2009 oordeelt het Kwaliteitsteam Groene Hart dat: "de vierde baan door zijn ligging deel gaat uitmaken van het stedelijk silhouet van Zoetermeer en het landschap niet onaantvaardbaar verkleind. De totstandkoming van een vierde, meer opvallende baan versterkt het contrast tussen die beide werelden. Naar de mening van het Kwaliteitsteam doet dit geen afbreuk aan het Groene Hart, maar is het wel noodzakelijk deze rand van het Groene Hart met bijzondere zorg in te richten".

Conclusie

Met in achtneming van het vorenstaande kan gesteld worden dat het gemeentelijk beleid c.q. de voorgenomen ontwikkeling onevenredig wordt belemmerd bij strikte toepassing van de provinciale regels.

De provinciale belangen gelegen in het voorkomen van verstening buiten de bebouwingscontour en in het behoud van de natuur- en recreatiewaarden van het Buytenpark, worden in onderhavig geval niet onevenredig aangetast. Naast een goede en zorgvuldige inpassing van de verlengde derde baan worden er ook aanpassingen in het park gedaan. Door gericht beplanting toe te passen worden zichtlijnen versterkt en wordt de baan landschappelijk ingepast. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarden dat de beplanting daadwerkelijk rondom de derde baan aangebracht en onderhouden wordt. Hiervoor dient er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden. De inpassing van de verlengde derde baan wordt gekoppeld aan de direct omliggende recreatieve en landschappelijke waarden van het park. Met het plan is sprake van een ontwikkeling die voldoende rekening houdt met de ruimtelijke kwaliteit.

Op grond van het vorengaande verlenen wij u daarom de gevraagde ontheffing ex artikel 21, lid 1, van de Verordening Ruimte, voor de verlenging van de derde skibaan van SnowWorld, onder de voorwaarde dat een voorwaardelijke verplichting voor het aanbrengen en onderhouden van beplanting rondom de derde baan opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

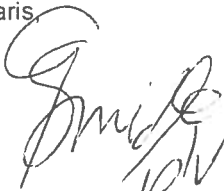
Verlening van onderhavige ontheffing vindt plaats onder intrekking van de afgegeven ontheffing van 1 november 2011, kenmerk PZH-2011-309218162, ten behoeve van de vierde baan.

Ten slotte wijzen wij u er op dat op grond van een recente uitspraak van de Raad van State het noodzakelijk is dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voor de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad bedenkingen naar voren te brengen tegen (het gebruik van) een verleende ontheffing. Dat brengt naar onze mening met zich mee dat de ontheffing en de bijbehorende stukken bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan mede ter inzage worden gelegd.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

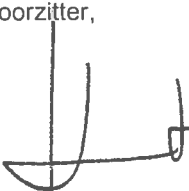
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit

VERZONDEN 17 JULI 2014

