



VERGADERING RAAD
d.d.

14 DEC 2009

akkoord met

<h1>Raad</h1>	Voorstel
	<h1>090788</h1>
	Datum: 09-12-2009 Versie: 1

DM-nr. 2009/24070

inachtneming van amendementen
Ontwikkeling 4e baan SnowWorld C.Den E
situering baan en procesvoorstel

Verantwoordelijk Portefeuille Weth. Ir. B. Emmens
Mede verantw. drs. Frans J.M. Muijzers
drs. F.J.M. Speel
Gemeentesecretaris drs. J. Dijkstra
Hoofdafdeling Ru, p&v, team projectmanagement
R. van Nood
Technische vragen M. Groenendijk
Tel.: 079 346 9406
E-mail: m.groenendijk@zoetermeer.nl

[Handwritten signatures and dates]
9/12/09
9/12

Kenmerken

Financieel	Personeel	Juridisch	Geheim	Communicatie
Ja	Nee	Ja	Nee	Nee

Behandelschema

College Burgemeester en Wethouders	Geheim	28-11-2009 / 8-12-2009
rc Ruimte		2-12-2009
Gemeenteraad		14-12-2009

Programma

- 3 – Natuur en milieu
- 6 – Sport en ontspanning
- 9 – Inrichting van de stad
- 10 – Economie
- 12 – Openbaar gebied

Aard voorstel

Raadsvoorstel kaderstellend beperkt

Bijlage(n)

- Bijgevoegd
 - bijlage 1: nadere (ruimtelijke) aanvullingen;
 - bijlage 2: matrix (aangevuld)
 - bijlage 3: Plaatje SnowWorld Landgraaf



- Reeds in bezit:
 - haalbaarheidsonderzoek landschap, uitbreiding SnowWorld Zoetermeer
 - m.e.r.-beoordeling
 - begrotingswijziging
 - eindconcept veldonderzoek ecologie
 - memo 'Ontwikkeling vierde baan SnowWorld d.d. 27-11-2009
 - bijlagen bij de memo van 27-11-2009

- Leeskamer ter inzage

- Via RIS beschikbaar

Samenvatting

Het raadsbesluit van 16 november 2009 is voor het college aanleiding geweest om in overleg met SnowWorld een aanvullend onderzoek uit te voeren naar haalbare varianten van de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. De resultaten van dit onderzoek zijn door het college in de vorm van een raadsmemo "Ontwikkeling vierde baan SnowWorld", ter bespreking aangeboden aan de Commissie Ruimte d.d. 2 december 2009. In deze commissievergadering zijn door de commissieleden nog enkele punten naar voren gebracht, die een nadere uitwerking dan wel uitleg behoeven.

In het aanvullend memo (bijlage 1) gaat het college op al deze punten in. Daarnaast wordt in bijlage 2 een aantal extra varianten beoordeeld op basis van de eerder gehanteerde criteria.

Op basis van deze documenten wordt de raad een procesvoorstel gedaan en wordt de raad gevraagd een principe-uitspraak te doen over de ontwikkeling van een vierde baan. Aan de verdere uitwerking van de vierde baan zijn randvoorwaarden gekoppeld.



Vierde baan SnowWorld (090 788)

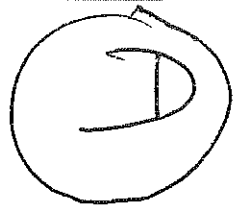
De Gemeenteraad van Zoetermeer bijeen in haar vergadering van maandagavond 14 december 2009,

Besluit aan het raadsbesluit toe te voegen:

- Punt 6: alle kosten in Het Buytenpark die voortvloeien uit de uitbreiding/de aanleg van de vierde baan komen voor rekening van SnowWorld.

Rob Janssen

Werner Kasten:



Vierde baan SnowWorld (090 788)

NATUURCOMPENSATIE

De Gemeenteraad van Zoetermeer bijeen in haar vergadering van maandagavond 14 december 2009,

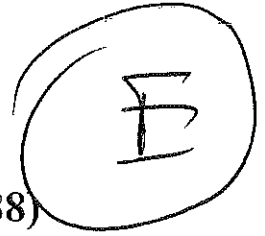
Besluit aan het raadsbesluit toe te voegen:

- Punt 7: het verlies aan natuur in het gehele gebied onder de vierde baan (footprint) te compenseren in of nabij Het Buytenpark.

Rob Janssen

Werner Kasten

nummer:



Vierde baan SnowWorld (090 788)

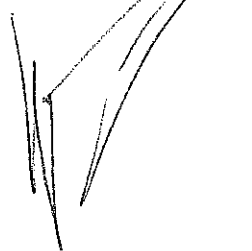
Referendum

De Gemeenteraad van Zoetermeer bijeen in haar vergadering van maandagavond 14 december 2009,
Besluit van het raadsbesluit de laatste zin te schrappen ("Over deze....treffen.").

Rob Janssen



Werner Kasten



Jaarwout Dulle






Raadsbesluit (GEAMENDEERD)

amendementen C, D en E

Ontwikkeling 4e baan Snowworld

De raad van de gemeente Zoetermeer;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 2009;

besluit

- 1) Medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan, onder de voorwaarde dat SnowWorld de randvoorwaarden uitwerkt die worden genoemd op pagina 5 en 6 van bijlage 1: 'nadere ruimtelijke uitwerkingen';
- 2) De Teruggeschoven variant in beginsel te ondersteunen en te verwerken in het haalbaarheidsonderzoek en de m.e.r.-beoordeling en deze geactualiseerde rapportages in een later stadium ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden;
- 3) Het college op te dragen de uitwerking genoemd onder besluitpunt 1 vast te leggen in het op te stellen bestemmingsplan en in het erfpachtcontract tussen de gemeente en SnowWorld;
- 4) Het college op te dragen de raad te informeren over de resultaten van de verdere uitwerking van de Teruggeschoven variant;
- 5) In te stemmen met de inperking van het natuurstergebied van het Buytenpark ten behoeve van de Teruggeschoven variant, het beginsel van natuurcompensatie hierop van toepassing te verklaren en dit te verwerken in de Visie Buytenpark;
- 6) alle kosten in het Buytenpark die voortvloeien uit de uitbreiding/aanleg van de vierde baan komen voor rekening van SnowWorld;
- 7) het verlies aan natuur in het gehele gebied onder de vierde baan (footprint) te compenseren in of nabij het Buytenpark;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2009

de griffier,

de voorzitter,



gemeente

Zoetermeer

Procesinformatie

Programma

9 – Inrichting van de stad

Aard voorstel

Raadsvoorstel kaderstellend beperkt

Behandeling

Beeldvorming

Oordeelsvorming

Besluitvorming

Fase van het proces

Eerdere besluitvorming

Tijdens de raadsvergadering van 16 november 2009 heeft de gemeenteraad besloten:

- het haalbaarheidsonderzoek voor kennisgeving aan te nemen en de door SnowWorld gekozen voorkeursvariant nu niet te ondersteunen;
- een fasekrediet ter hoogte van € 175.000,00 beschikbaar te stellen voor de ambtelijke inzet en de begrotingswijziging hiervoor vast te stellen;
- SnowWorld aan te sporen de kwaliteitsverbetering van de derde baan uit te voeren, ongeacht de mogelijke komst van de vierde baan.



Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 16 november 2009 heeft de gemeenteraad besloten:

- om het haalbaarheidsonderzoek voor kennisgeving aan te nemen en de door SnowWorld gekozen voorkeursvariant nu niet te ondersteunen;
- een fasekrediet ter hoogte van € 175.000,00 beschikbaar te stellen voor de ambtelijke inzet en de begrotingswijziging hiervoor vast te stellen;
- om SnowWorld aan te sporen de kwaliteitsverbetering van de derde baan uit te voeren, ongeacht de mogelijke komst van de vierde baan.

Dit raadsbesluit is voor het college aanleiding geweest om, in samenwerking met SnowWorld, nadere onderzoeken uit te voeren naar haalbare varianten van een vierde baan. Het college heeft dit onderzoek vertaald in een raadsmemo "Ontwikkeling vierde baan SnowWorld" met bijbehorende bijlagen van 27 november 2009. Dit memo is behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimte van 2 december 2009. Naar aanleiding van deze commissievergadering heeft het college een aanvullend memo opgesteld, behorende bij dit raadsbesluit. Op basis van deze documenten wordt de raad een procesvoorstel gedaan en wordt de raad gevraagd een principe-uitspraak te doen over de ontwikkeling van een vierde baan. Aan de verdere uitwerking van de vierde baan zijn randvoorwaarden gekoppeld.

Context

Bij initiatieven omtrent de (ruimtelijk-fysieke) uitbreiding of nieuwbouw van bestaande dan wel nieuwe voorzieningen zijn beleidskaders van toepassing. Voor het Buytenpark zijn meerdere kaders van toepassing op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Het belangrijkste beleidskader op gemeentelijk niveau betreft de Visie Buytenpark. Deze visie wordt tegelijkertijd met dit advies behandeld. In de bijlage van het memo van 27 november 2009 is daarnaast een overzicht gegeven van actuele ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de provinciale ontwerpstructuurvisie en de provinciale ontwerpverordening.

Huidige situatie – probleem – analyse

In de voorfase zijn binnen een cirkel van 360° rond SnowWorld de meest realistische varianten bekeken. De randvoorwaarde vanuit SnowWorld is een goede koppeling tussen de nieuwe baan en het huidige complex (bijv. gelijkvloers en over een niet al te lange afstand). Deze meest realistische varianten zijn uitgewerkt in het Haalbaarheidsonderzoek Landschap. Deze uitwerking heeft geleid tot een voorkeursvariant waarin naar een balans is gezocht tussen, met name de impact op het Natuurstergebied, de landschappelijke inpassing en de parkeervoorzieningen. Naar aanleiding van het besluit van 16 november 2009 heeft SnowWorld aanvullend onderzoek gedaan naar twee extra varianten: een Stadshartvariant en een Teruggeschoven variant. In de Commissie Ruimte zijn door de heer Bos nog vier varianten voorgedragen. Deze aangedragen varianten zijn toegevoegd aan de matrix, zoals weergegeven in bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

In het memo van 27 november 2009 is de Stadshartvariant ontraden door het college en is de raad gevraagd een principe-uitspraak te doen over het verlenen van medewerking aan een verdere ontwikkeling van de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan en daarbij aan te geven welke variant het uitgangspunt is: de Voorkeursvariant of de Teruggeschoven variant.

Oplossingen - voorstel – keuzes

De door de heer Bos voorgestelde varianten zijn ingegeven door het uitgangspunt de vierde baan mogelijk te maken. Vergelijking van deze varianten met de andere varianten, leert dat de voorkeursvariant en de teruggeschoven voorkeursvariant de meest gunstige balans tussen voor- en nadelen hebben. Voor de teruggeschoven Stadshartvariant en de teruggeschoven Buytenparklaanvariant geldt dat deze geen gelijkvloerse koppeling mogelijk maken met het huidige complex. De mountainbikevariant heeft een veel grotere impact op het Buytenpark, dan de teruggeschoven variant en de voorkeursvariant. De Buytenparklaanvariant domineert in grote



mate de entree van het Buytenpark en het omringende landschap in relatie met het bestaande complex (er ontstaat een complex van honderden meters lang).

In bijlage 1: 'nadere ruimtelijke aanvullingen' bij dit raadsvoorstel is daarnaast ingegaan op de volgende punten:

1. De relatie met de Hoogbouwvisie;
2. Het proces met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de architectonische vormgeving en de betrokkenheid van de raad daarbij;
3. De verkeers- en parkeeraspecten;
4. De mate waarin de baan gebogen kan worden in relatie tot de baan in Landgraaf;
5. De duurzaamheid, het gebruik van restwarmte en een CO2-neutrale voorziening;
6. Bodem;
7. Het juridisch kader.

De conclusie is dat de Teruggeschoven variant landschappelijk kan worden ingepast, waarbij ook de inpassing van de derde baan meegenomen kan worden. Op het aspect bodem verschilt deze variant nauwelijks met de andere varianten, behoudens varianten 3, 6a en 8a. Daarnaast biedt de Teruggeschoven variant een suboptimale parkeeroplossing en gaat deze variant minder ver het natuurstergebied in ten opzichte van de voorkeursvariant. Bovendien zijn de financiële consequenties voor de gemeente en de ondernemer minder verstrekkend en is deze variant bedrijfsmatig en financieel uitvoerbaar voor de ondernemer.

Planning en vervolgprocedure

Indien de raad besluit medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan dienen de gemeente en SnowWorld een erfpachtcontract te ondertekenen om deze uitbreiding mogelijk te maken. In dit (privaatrechtelijke) contract worden de randvoorwaarden opgenomen, die uit het besluitvormingsproces rond de vierde baan en de visie Buytenpark naar voren zijn gekomen en de in bijlage 1 op pagina 5 en 6 staan omschreven. Hierbij is het van belang om deze randvoorwaarden uit te werken en zo concreet mogelijk in het contract op te nemen, voor zover zij niet strijdig zijn met enige wettelijke bepaling. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid in handen om de overeen te komen afspraken af te dwingen en hierop actief te handhaven. Het erfpachtcontract zal ter inzage worden aangeboden aan de raad.

De overige juridische kaders worden publiekrechtelijk vormgegeven binnen het bestemmingsplan. Indien de raad instemt met het nu voorliggende besluit en de Visie Buytenpark zal in 2010 een voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark, waarin de vierde baan van SnowWorld mogelijk wordt gemaakt, ter behandeling worden aangeboden aan de raadscommissie Ruimte.

De randvoorwaarden genoemd in het bijgevoegde memo 'nadere ruimtelijke uitwerkingen' worden voor zover mogelijk, hierin vastgelegd.

Financiën

Op 16 november 2009 heeft de raad ingestemd met het toekennen van een fasekrediet ter hoogte van € 175.000,- voor de ambtelijke inzet aan het project SnowWorld en is ook de hiervoor benodigde begrotingswijziging vastgesteld.

Het fasekrediet voor deze fase kan naar verwachting gedekt worden uit de grondopbrengsten van het uitgeven van grond aan SnowWorld in erfpacht ten behoeve van de uitbreiding met een vierde baan. Op basis van deze verwachting worden de kosten geactiveerd.

Bij de volgende inhoudelijke behandeling van het project in de raad zal ook steeds over de financiën worden gerapporteerd.

Risico's en uitvoeringsvraagstukken

De provinciale verordening bevat regels die alle gemeenten/decentrale overheden binnen Zuid-Holland binden. De provinciale structuurvisie bevat beleidsuitspraken die in eerste instantie alleen de provincie binden.



Het uitgangspunt in de ontwerpverordening is dat er geen uitbreiding van stedelijke functies mogelijk is buiten de bebouwingscontouren. SnowWorld ligt buiten de bebouwingscontour. Er is echter (onder andere) een ontheffingsmogelijkheid voor omvangrijke intensieve dagrecreatie (artikel 3 lid 3 Ontwerpverordening). Deze ontheffing biedt Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om af te wijken van de verordening en een uitbreiding van SnowWorld mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

- a. de functie sluit aan bij en is ondersteunend voor het recreatieve karakter van het gebied;
- b. de locatie is goed bereikbaar;
- c. de bebouwing wordt zoveel mogelijk beperkt en ruimtelijk ingepast en
- d. voor zover de locatie gelegen is in een Rijksbufferzone moeten voor het toelaten van de functie aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie.

Op de ontwerpfunctiekaart 2020 van de ontwerpstructuurvisie is SnowWorld aangegeven als voorziening intensieve dagrecreatie. Er bestaat dus een ontheffingsmogelijkheid waarmee de uitbreiding van SnowWorld mogelijk gemaakt kan worden.

De gedeputeerde ruimtelijke ontwikkeling, de heer G. Veldhuijzen, heeft aangegeven in een gesprek d.d. 23 juni 2009 dat de volgende zaken van groot belang zijn:

- a. de kwaliteitsverbetering van het gehele Buytenpark en de verbetering van de recreatieve routes;
- b. de financiële uitvoerbaarheid van de kwaliteitsverbetering;
- c. de toevoeging van de regionale context van het park in de Visie Buytenpark.

Communicatie en participatie

De gemeente heeft in de communicatie rondom SnowWorld tot nu toe een adviserende rol gehad. SnowWorld is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de communicatie over de uitbreidingsplannen. In een volgende fase zal de gemeente een meer regisserende rol op zich nemen, ook in het kader van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het doel is en blijft de verschillende omwonenden en belangengroepen zowel binnen als buiten Zoetermeer, zorgvuldig te informeren en te betrekken bij de uitbreiding van SnowWorld.

In de volgende fase van het project zal ook door SnowWorld opnieuw contact worden gezocht met belangengroepen en bewoners om hen te laten participeren in dit project.

Gehandicapten en andere doelgroepen (toegankelijkheid)

Het gehele complex van SnowWorld, met uitzondering van de skibanen, is rolstoeltoegankelijk. De gemeente werkt bij het verbeteren van de ontsluiting van het Buytenpark en de inrichting van de buitenruimte van het openbare gebied in het park, volgens de nota Toegankelijkheid.

Voor de (her)inrichting van het parkeerterrein op het terrein van SnowWorld zal de gemeente SnowWorld attenderen op de gemeentelijke nota Toegankelijkheid. Daarnaast zal de gemeente bij SnowWorld aandringen op een toegankelijk restaurant, bovenaan de vierde baan.

Rapportage en evaluatie

Indien de raad besluit medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de vierde baan, conform dit voorstel, dient de m.e.r.-beoordeling en het haalbaarheidsonderzoek aangevuld te worden. Op grond van de Wet milieubeheer dient de raad naar aanleiding van de aangevulde stukken te beoordelen of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom zal in een later stadium de m.e.r.-beoordeling en het haalbaarheidsonderzoek ter besluitvorming worden aangeboden.

Besluit

- 1) Medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan, met inachtneming van de randvoorwaarden genoemd op pagina 5 en 6 van bijlage 1: 'nadere ruimtelijke uitwerkingen';



- 2) De Teruggeschoven variant te ondersteunen en te verwerken in het haalbaarheidsonderzoek en de m.e.r.-beoordeling en deze geactualiseerde rapportages in een later stadium ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden;
- 3) SnowWorld op te dragen de onder besluit 1 genoemde randvoorwaarden, zoals verwoord op pagina 5 en 6 van bijlage 1 'nadere ruimtelijke uitwerkingen', verder uit te werken en het college op te dragen deze uitwerking vast te leggen in het bestemmingsplan en een erfpachtcontract tussen de gemeente en SnowWorld;
- 4) Het college op te dragen de raad te informeren over de resultaten van de verdere uitwerking van de Teruggeschoven variant;
- 5) In te stemmen met de inperking van het natuurstergebied van het Buytenpark ten behoeve van de Teruggeschoven variant, het beginsel van natuurcompensatie hierop van toepassing te verklaren en dit te verwerken in de Visie Buytenpark.

Over deze besluiten geen referendum mogelijk te maken omdat de raad van oordeel is dat deze besluiten een spoedeisend karakter hebben.

Begrotingswijziging

De begrotingswijziging ten behoeve van het door de raad toegekende fasekrediet van € 175.000,00, is op 16 november 2009 door de raad vastgesteld.

Bijlage 1: Nadere ruimtelijke aanvullingen

Tijdens de bespreking in de commissie Ruimte van 2 december 2009 is een aantal onderwerpen met betrekking tot SnowWorld aangedragen, die nog een nadere toelichting zouden moeten krijgen in aanvulling op 'de notitie uitwerking varianten en consequenties varianten vierde baan SnowWorld' van 27 november 2009. Het gaat om de volgende punten:

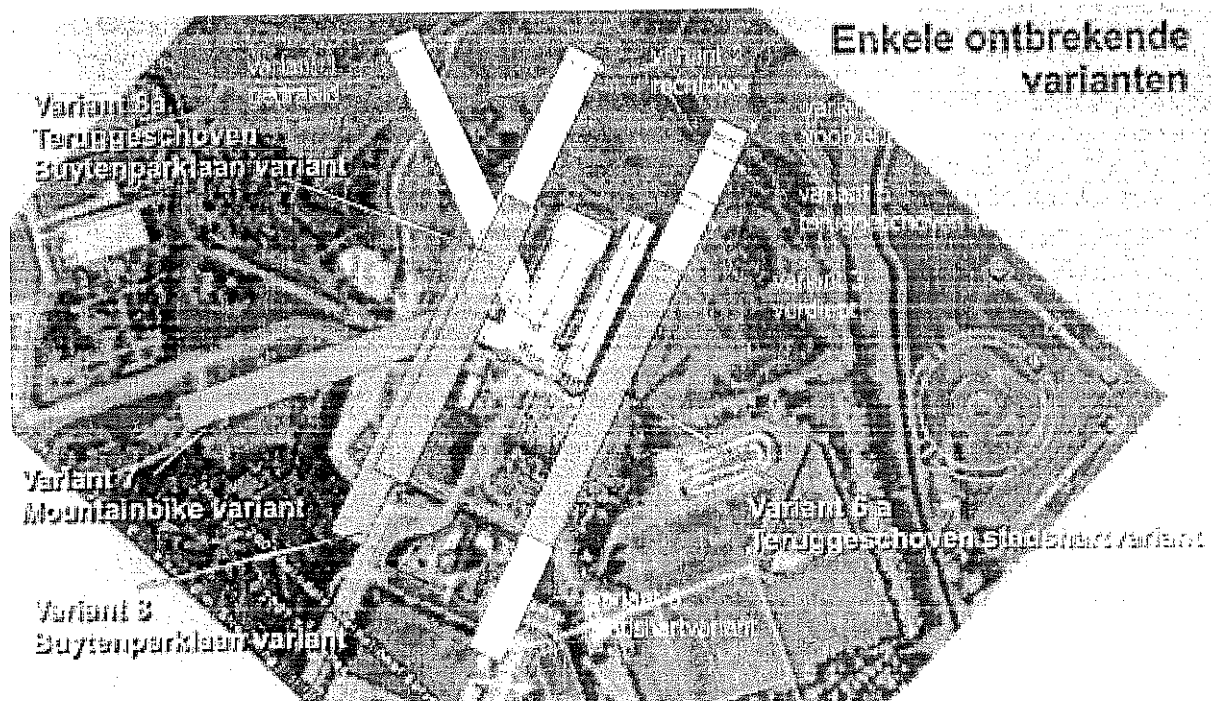
1. Beoordeling van de nieuwe varianten aangedragen door de heer Bos;
2. De relatie met de Hoogbouwvisie;
3. Het proces met betrekking tot landschappelijke inpassing en de architectonische vormgeving en de betrokkenheid van de raad daarbij;
4. De verkeer- en parkeeraspecten;
5. De mate waarin de baan gebogen kan worden in relatie tot de baan in Landgraaf;
6. De duurzaamheid, gebruik van restwarmte en CO2-neutraal;
7. Bodem;
8. Juridisch kader.

1. Beoordeling nieuwe varianten aangedragen door de heer Bos

De varianten die in het verleden vanuit SnowWorld de revue zijn gepasseerd hebben als gemeenschappelijk uitgangspunt dat de banen op maaiveld gekoppeld zijn. Dit heeft te maken met de koppeling van installaties, de bedrijfsvoering (bijv. één toegangspunt en één centraal uitgiftepunt voor materieel) en de mogelijkheid voor de gebruikers om na een afdaling te kunnen wisselen van baan zonder al te ingrijpende maatregelen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een (kostbare) tweede sleeplift. Aan de hand van deze criteria is ook de teruggeschoven variant bepaald.

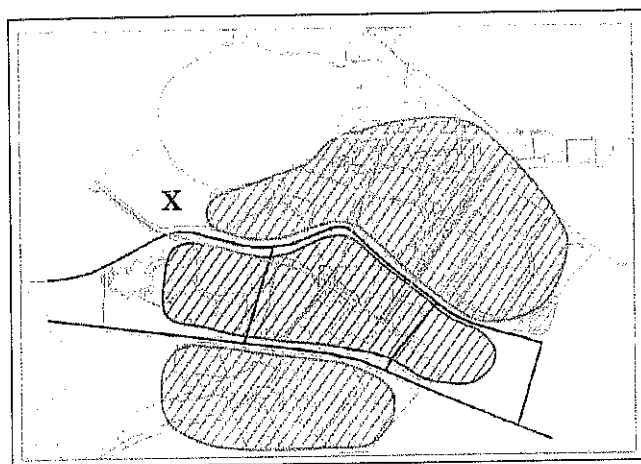
De discussie over de voorkeursvariant ging vooral over de mate waarin de vierde baan boven het natuurgebied is gepositioneerd. In de memo van 27 november 2009 wordt door het college de Stadshartvariant ontraden. Reden hiervoor is met name het feit dat deze variant hoog eindigt aan de zijde van de begraafplaats en visueel een extra richting van SnowWorld te weeg brengt.

De nieuwe varianten zijn ook langs deze lijn beoordeeld (zie matrix in bijlage 2). Vergelijking van deze varianten met de andere varianten, leert dat de voorkeursvariant en de teruggeschoven voorkeursvariant de gunstigste balans tussen voor- en nadelen hebben.






2. De relatie met de Hoogbouwvisie

Begin 2009 is in het kader van de mer-beoordeling en de haalbaarheidstudie gekeken naar welk gemeentelijk beleid geldt voor de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. De Hoogbouwvisie doet geen uitspraken over het Buytenpark. De Hoogbouwvisie bevat wel uitspraken over de twee stadsentrees (Zwaardslootseweg en Amerikaweg). De locaties bij de stadsentrees Amerikaweg en Zwaardslootseweg passen in het hoogbouwmodel, maar vervallen omdat hoogbouw op deze locaties te dominant wordt geacht. SnowWorld ligt niet aan de stadsentree, omdat deze betrekking heeft op het gebied direct aansluitend op de Amerikaweg.



X = locatie
SnowWorld

XV. principe zonerings

-  stedelijke kernzone: hoogbouw mogelijk
-  suburbane zone: accent op laagbouw
-  oude lintstructuren: hoogbouw niet wenselijk

Het feit dat de Hoogbouwvisie geen uitspraken doet over het Buytenpark neemt niet weg dat de hoogte van de vierde baan wel belangrijk is voor de beleving van het bouwwerk vanuit het Buytenpark en het omliggende polderlandschap. In de bestaande situatie maakt SnowWorld onderdeel uit van de skyline van Zoetermeer. De uitbreiding van SnowWorld met de vierde baan versterkt dit. Het belang van het behoud en de versterking van de leisurefunctie van SnowWorld voor Zoetermeer heeft geleid tot de keuze de vierde baan in te passen. De hoogte van de vierde baan betekent dat de vierde baan vooral zichtbaar zal zijn vanuit de Meerpolder. De besprekingen in de commissie Ruimte en de raad hebben als ruimtelijk uitgangspunt toch vooral duidelijk gemaakt dat in meerderheid is aangegeven dat, als de vierde baan er komt, het een landmark moet worden. Naast een goede landschappelijke inpassing en de architectonische kwaliteit gaat het dus ook om een helder beeld van de vierde baan als landmark.

3. Het proces met betrekking tot landschappelijke inpassing en de architectonische vormgeving en de betrokkenheid van de raad daarbij

In de variantenstudie naar de vierde baan is tot nu toe slechts een massastudie gedaan, waarbij indicatief is aangegeven hoe een vierde baan er uit kan gaan zien. De gehele vormgeving van de vierde baan krijgt vorm in het ontwerpproces (Schetsontwerp / Voorlopig ontwerp / Definitief ontwerp) dat volgt als de raad besluit medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld. Hierbij worden, naast de architect en landschapsarchitect van

SnowWorld, ook een stedenbouwkundige en landschapsarchitect van de gemeente en de welstandscommissie intensief betrokken.

De gemeenteraad wordt via vormvrije avonden betrokken in het ontwerpproces.

Voor de uitwerking van de architectuur en de inpassing van de vierde baan is van belang dat:

1. De vierde baan altijd zichtbaar zal zijn vanuit het omringende landschap. De vierde baan moet daarom als een icoon/landmark worden vormgegeven.
2. In de vormgeving van de vierde baan wordt gezocht naar eenheid met het bestaande complex van SnowWorld. Dit houdt ook een kwaliteitsverbetering van de inpassing van de derde baan in.
3. De vierde baan landschappelijk ingepast wordt, dat wil zeggen dat de aansluiting van SnowWorld op het park op maaiveld goed wordt vormgegeven. Er zijn hiervoor bij de vierde baan meer mogelijkheden dan bij de derde baan, omdat er meer ruimte bestaat tussen de baan en het maaiveld. Er is dus sprake van meer lichttoetreding (voor referentiebeelden zie paragrafen 5.2 en 5.3 en figuur 5.9 van het haalbaarheidsonderzoek landschap).

In de nadere uitwerking van het project zal in de komende fase in het schetsontwerp ook het aspect beeldkwaliteit van een vierde baan worden uitgewerkt. Hierin worden nadere uitspraken gedaan over het na te streven uiterlijk van een vierde baan en de wijze van het (landschappelijk) inpassen van de derde en vierde baan. Bij het uitwerken van de plannen zullen SnowWorld en het college de raad, bewoners en belangengroepen gaan betrekken.

4. De verkeer- en parkeeraspecten

De huidige verkeerssituatie van de kruising Amerikaweg-Buytenparklaan vormt, los van een eventuele uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan, voor de gemeente aanleiding om dit kruispunt van een rotonde te voorzien. Door het aanleggen van een rotonde op de Amerikaweg-Buytenparklaan kan tevens een verbeterde halteplaats voor het openbaar vervoer (bus) worden gerealiseerd. De effecten van uitbreiding van SnowWorld op de verkeerssituatie zijn gering te noemen.

De ervaring in het Buytenpark is dat voor de verschillende voorzieningen (begraafplaats, klimmuur, sportvelden) voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn aangelegd volgens de bij de aanleg geldende parkeernormen. Soms wordt, in pieksituaties, gebruik gemaakt van de parkeermogelijkheden langs de Buytenparklaan. Ook wandelaars in het begrazingsgebied maken gebruik van de parkeermogelijkheden langs de Buytenparklaan. In de praktijk leidt dit nauwelijks tot parkeerproblemen. Voor het totale Buytenpark is geen onderzoek naar de parkeerbehoefte uitgevoerd. In pieksituaties van SnowWorld worden de parkeervoorzieningen wel maximaal benut.

Bij de uitbreiding van SnowWorld worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om onder normale omstandigheden aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. SnowWorld heeft afspraken gemaakt met Ayers Rock en de gemeente over het gebruik en de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen op deze parkeerterreinen tijdens de piekbelasting van SnowWorld. De piekmomenten van SnowWorld vallen voor een groot deel samen met de rustige momenten bij andere voorzieningen ('s avonds en in het weekend bij de begraafplaats, winterstop en de schoolvakanties bij sportverenigingen, en 's winters bij de klimmuur).

Voor zover de afspraken onvoldoende zijn voor de parkeerbehoefte tijdens evenementen in het Buytenpark en op piekmomenten van SnowWorld, zullen sluitende afspraken met SnowWorld en met organisatoren van andere evenementen (mountainbike) worden gemaakt over de inzet van andere parkeerplaatsen, al dan niet met bijvoorbeeld het gebruik van pendelbussen.

Bij de realisatie van de oorspronkelijke voorkeursvariant heeft SnowWorld de gelegenheid om 600 parkeerplaatsen op het terrein van SnowWorld aan te leggen. Indien gekozen wordt voor de aanleg van een andere variant, zoals de teruggeschoven variant, dan dient de basis parkeervoorziening te worden heroverwogen. Bij de teruggeschoven variant betekent dit concreet dat elders in het Buytenpark 60 parkeerplaatsen gevonden moeten worden. Concreet betekent dit 60 extra parkeerplaatsen langs de Buytenparklaan. In de voorkeursvariant zijn hier al 200 parkeerplaatsen voorzien. Belangrijk hierbij is hoe het parkeren wordt opgelost. De huidige inrichting van de parkeermogelijkheden langs de Buytenparklaan zal mede in het kader van de visie Buytenpark worden verbeterd door het gebruik van bijvoorbeeld grasbetontegels, gestabiliseerd gras, of een groene omzoming van de parkeerplaatsen. De inrichting van de parkeergelegenheid langs de Buytenparklaan zal worden betrokken in de regelmatige raadpleging van de raad bij de verdere landschappelijke inpassing en architectonische vormgeving van de vierde baan.

5. De mate waarin de baan gebogen kan worden in relatie tot de baan in Landgraaf

Een wedstrijd baan moet volgens de regels van de Fédération Internationale de Ski recht zijn. De gebogen baan in Landgraaf betreft piste 2. De wedstrijd baan in Landgraaf is piste 1 en deze baan is recht. Dit is weergegeven in de afbeelding van bijlage 3; het voorgebouw aan de bovenzijde meten piste 1 en 2 daaronder. Piste 1 (de wedstrijd baan) is aan de rechterzijde en piste 2, met zijn 'bolling' aan de linker zijde.

6. De duurzaamheid, gebruik van restwarmte en CO₂-neutraal

Na de uitbreiding met een vierde baan zal SnowWorld in totaal 10% minder energie gaan verbruiken. SnowWorld heeft in haar onderbouwing van de plannen voor een vierde baan beschreven dat ten opzichte van vandaag 10% energie bespaard zal gaan worden (combinatie van gas en elektriciteit), ondanks de forse toename van de oppervlakte. In deze berekening is het eventuele gebruik van zonnepanelen nog niet meegenomen. Investeren in zonnepanelen is op dit moment zonder subsidie, niet economisch verantwoord. SnowWorld heeft in 2009 een Stimulering Duurzame Energieproductie-subsidie aangevraagd voor de toepassing van zonnepanelen, maar werd uitgeloot. In 2010 zal SnowWorld opnieuw een aanvraag doen voor de Stimulering Duurzame Energieproductie-subsidie voor het gebruik van zonnepanelen.

Daarnaast heeft SnowWorld de provincie gevraagd mee te denken of subsidie beschikbaar kan worden gesteld voor de grootschalige toepassing van zonne-energie op de daken van SnowWorld.

De koelinstallaties van SnowWorld produceren restwarmte. SnowWorld zal bij de bouw van de vierde baan investeren in een installatie die het mogelijk maakt om de 'voorgebouwen' (restaurants, zalen, winkel, fitness etc.) te gaan verwarmen met deze restwarmte. De hoeveelheid restwarmte is echter dusdanig groot, dat ook na 'intern' gebruik nog meer restwarmte overblijft.

Het is een gezamenlijke taakstelling van zowel de gemeente als ook SnowWorld, bij de verdere voortgang van het project, de restwarmte van SnowWorld verder te benutten als zich daartoe concrete kansen aandienen. Op dit moment is geen sprake van concrete functies, die geschikt zouden zijn om restwarmte van SnowWorld af te nemen. Afgeraden wordt om nieuwe functies enkel te creëren om restwarmte af te nemen. Beide partijen zullen de haalbaarheid van warmtelevering vanuit SnowWorld nader onderzoeken, zodra zich in de nabijheid van SnowWorld nieuwe ontwikkelingen voordoen, die hiervoor aanleiding geven.

7. Bodem

Vooropgesteld heeft het vanuit milieuhygiënisch oogpunt de voorkeur om de huidige stortplaats zo min mogelijk te verstoren door bijvoorbeeld te graven; het is namelijk waarschijnlijk dat de stortplaats asbest bevat.

De verschillende varianten zijn nauwelijks onderscheidend op het aspect bodem. In elke variant moet een beperkte hoeveelheid grondverzet plaatsvinden. Alleen variant 3, waarbij

een deel verdiept wordt aangelegd, is technisch niet uitvoerbaar. Bovendien heeft dit als risico dat de geohydrologische situatie zodanig verandert dat risico bestaat op verspreiding van de verontreiniging. Variant 6a, de Terugschoven Stadshartvariant, is technisch niet uitvoerbaar, omdat hierbij de fundering van de derde baan instabiel wordt en het nieuwe gebouw technisch moeilijk realiseerbaar is. Variant 8a, de Teruggeschoven Buytenparklaanvariant, is technisch niet uitvoerbaar, omdat hierbij de drainage van de zeefzandberging beschadigd wordt en het nieuwe gebouw technisch moeilijk realiseerbaar is.

8. Juridisch kader

Als de raad besluit medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan ondertekenen de gemeente en SnowWorld een erfpachtcontract om de uitbreiding mogelijk te maken. In dit (privaatrechtelijke) contract worden de randvoorwaarden opgenomen, die uit het besluitvormingsproces rond de vierde baan en de visie Buytenpark naar voren zijn gekomen. De hieronder genoemde randvoorwaarden zullen concreet worden uitgewerkt opdat zij, voorzover niet in strijd met enige wettelijke bepaling, in principe in het erfpachtcontract kunnen worden opgenomen. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid in handen om de overeen te komen afspraken af te dwingen en hierop actief te handhaven. Het erfpachtcontract zal ter inzage worden aangeboden aan de raad. Overige juridische kaders worden publiekrechtelijk vormgegeven binnen het bestemmingsplan.

Het gaat hierbij om de volgende randvoorwaarden:

Randvoorwaarden uit de Visie Buytenpark:

1. Invulling geven aan het karakter van het park onder andere door gebruik van andere verharding en beplanting en door avontuurlijke speelmogelijkheden voor de geluidwal toe te voegen.
2. Invulling geven aan het hart van het park door middel van meer transparantie, het toegankelijk maken van de geluidwal en wijziging van de entree.
3. Invulling geven aan de verbindende routes over de geluidwal, ter vervanging van de bestaande route over de parkeerplaats van SnowWorld.
4. Realisatie van voldoende openbaar toegankelijke parkeerplaatsen op eigen terrein en aanpassing van de ontsluiting. SnowWorld wordt uitgedaagd om creatieve vervoersoplossingen te zoeken.
5. Toevoegen van kwaliteit aan het park door vergroten van de uitstraling, bruikbaarheid en natuurlijkheid van de buitenruimte en door te investeren in het park. Dit houdt ook een hoogstaande vormgeving van de vierde baan en kwaliteitsverbetering van de inpassing van de derde baan in.
6. Duurzaam ontwikkelen van de vierde baan, conform het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, door onder andere aandacht te besteden aan de reductie van CO₂-uitstoot, besparing van energie, zuinig omgaan met water en warmte, biodiversiteit, et cetera.

Overige randvoorwaarden en specificeringen:

Deze randvoorwaarden zijn gedurende het proces door de gemeente geformuleerd. Van deze randvoorwaarden is SnowWorld op de hoogte.

7. De vierde baan zal altijd zichtbaar zijn vanuit het omringende landschap. De vierde baan moet daarom als een icoon/landmark worden vormgegeven.
8. De vierde baan wordt landschappelijk ingepast, dat wil zeggen dat de aansluiting van SnowWorld op het park op maaiveld goed wordt vormgegeven (voor referentiebeelden zie paragrafen 5.2 en 5.3 en figuur 5.9 van het haalbaarheidsonderzoek landschap).

9. Bij de uitbreiding van Snowworld worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om onder normale omstandigheden aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.
10. SnowWorld maakt afspraken met Ayers Rock en de gemeente over het gebruik en de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen op deze parkeerterreinen tijdens de piekbelasting van SnowWorld.
11. Voor zover de afspraken onvoldoende zijn voor de parkeerbehoefte van SnowWorld op piekmomenten zullen sluitende afspraken met SnowWorld en met organisatoren van andere evenementen (mountainbike) worden gemaakt over de inzet van andere parkeerplaatsen, al dan niet met gebruik van pendelbussen.
12. In 2010 zal SnowWorld opnieuw een aanvraag doen voor een Stimulering Duurzame Energieproductie-subsidie voor het gebruik van zonnepanelen.
13. Het is een gezamenlijke taakstelling van zowel de gemeente als ook SnowWorld, bij de verdere voortgang van het project, de restwarmte van SnowWorld verder te benutten als zich daartoe concrete kansen aandienen.
14. SnowWorld zal de benodigde aanvullende onderzoeken (bijvoorbeeld ecologie en parkeren) uitvoeren.