



gemeente

Zoetermeer

> Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

College van Gedeputeerde Staten
van de provincie Zuid-Holland
t.a.v. de heer E. Privé
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Bezoekadres

Markt 10
2711 CZ Zoetermeer

Postadres

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Datum **23 JUNI 2014**

Onderwerp: ontheffing provinciale verordening ten behoeve van uitbreiding Snowworld

Uw kenmerk

Ons kenmerk
ST/SO/EK/2014-7487

Bijlagen

Geacht college,

Door middel van dit schrijven en het reeds ingediende e-formulier verzoeken wij u ontheffing te verlenen van de provinciale Verordening Ruimte op grond van artikel 21 lid 1 ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf Snowworld, gelegen aan de Buytenparklaan in Zoetermeer, een en ander conform ons besluit van 13 mei 2014 (reeds in uw bezit). De gemeenteraad heeft kennis genomen van ons besluit en dit ter vergadering van 2 juni 2014 ondersteund.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders
het hoofd van de afdeling SO,

Stedelijke Ontwikkeling!

A.L. Duymaer van Twist

Ontheffingsaanvraag SnowWorld

1. Beschrijving van het project en de reden voor het aanvragen van de ontheffing

Het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer vragen, met instemming van de gemeenteraad (zie bijlage III), een ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte Visie op Zuid-Holland (vastgesteld door provinciale staten op 30 januari 2014) aan voor de verlenging van de derde skibaan van SnowWorld.

Het skicomplex ligt aan de westkant van Zoetermeer in het Buytenpark. Het complex beschikt momenteel over drie skibanen met de daarbij behorende faciliteiten, zoals horeca, detailhandel in wintersportartikelen en de verhuur van ski's. Ook is in het complex een praktijk voor fysiotherapie en een sportschool gevestigd.

Al langere tijd heeft SnowWorld uitbreidingsplannen. Op 12 oktober 2011 heeft Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland ontheffing verleend voor de uitbreiding met een 4^e baan. De uitbreiding met een 4^e baan is vervolgens door SnowWorld geannuleerd in verband met de financiële onhaalbaarheid van het plan. SnowWorld heeft vervolgens de afgelopen periode gewerkt aan een plan om de bestaande 3^e baan te verlengen. SnowWorld heeft behoefte aan een uitbreiding, om de (economische) attractiviteit van het complex te kunnen handhaven en zo mogelijk te vergroten. Deze noodzaak blijkt onder meer uit de teruglopende bezoekersaantallen.

Voor het mogelijk maken van de uitbreiding van SnowWorld in het bestemmingsplan "SnowWorld Verlenging derde baan" is een ontheffing nodig van de Provinciale Verordening Ruimte. SnowWorld kan worden aangeduid als een intensieve recreatieve functie. SnowWorld is gelegen buiten de bebouwingscontour, zoals deze is aangegeven op kaart 1 behorende bij de Verordening Ruimte. Artikel 3 lid 1 van de Verordening Ruimte bepaalt dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen dienen uit te sluiten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken. De in artikel 3, lid 5, opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor grootschalige recreatieve bebouwing is niet van toepassing, gelet op het bepaalde in de toelichting van de Verordening. De uitbreiding van SnowWorld kan namelijk niet gezien worden als een uitbreiding ten behoeve van recreanten in het buitengebied. Recreatieve functies die gericht zijn op bewoners van stedelijk gebied worden in de Verordening Ruimte gezien als stedelijke functies en daarmee niet toelaatbaar geacht.

In artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte is de mogelijkheid voor het verlenen van een algemene ontheffing opgenomen. Gedeputeerde staten kunnen een ontheffing verlenen van de regels van de verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandige onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Aan die ontheffing kunnen voorschriften worden verboden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Voor een duurzame exploitatie van SnowWorld is de verlenging van de derde baan noodzakelijk. Het betreft een bestaande onderneming die zonder het toestaan van deze uitbreiding onevenredig wordt benadeeld. De verlenging van de derde baan is op een goede en verantwoorde wijze in te passen in het Buytenpark en de directe omgeving daarvan. De impact van een verlenging van een derde baan op de omgeving is minder zo niet in ieder geval gelijk aan de impact van een vierde baan.

Hierna zal een nadere onderbouwing gegeven worden van het verzoek om een ontheffing. Hierbij zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- de noodzaak van de verlenging derde baan voor SnowWorld;
- het besluitvormingsproces binnen de gemeente Zoetermeer;

- de regionale context;
- de Visie Buytenpark;
- de ruimtelijke inpassing verlengde derde baan SnowWorld.

2. *Noodzaak verlenging derde baan voor duurzame exploitatie SnowWorld*

De bezoekersaantallen van SnowWorld lopen de afgelopen jaren steeds verder 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 (ten opzichte van een toenemend aantal concurrenten) heeft SnowWorld Zoetermeer behoefte aan uitbreiding met een langere skibaan. Met een verlenging van de derde baan kan enerzijds het aantal bezoekers worden verhoogd en kunnen anderzijds de bestaande bezoekers beter/langer worden gebonden. De uitbreiding is noodzakelijk om de toekomst van het complex veilig te stellen. Daarnaast is de uitbreiding van belang voor de stad Zoetermeer en de regio. SnowWorld biedt immers aanzienlijk werkgelegenheid voor de regio (momenteel 113 fte). In het hoogseizoen werken bij SnowWorld Zoetermeer circa 400 mensen, waaronder veel jongeren. Naar verwachting zal de uitbreiding 15 nieuwe banen (fte's) opleveren. Naast de directe werkgelegenheid, zorgt SnowWorld ook voor indirecte werkgelegenheid door een groot deel van haar inkoopbudget (exclusief energie) in Zoetermeer en de regio te besteden. Ten slotte draagt SnowWorld als grootste leisurevoorziening in Zoetermeer sterk bij aan het imago van Zoetermeer als leisuredstad en levert het een groot aandeel in het leisure- en sportaanbod in de stad en de regio.

3. *Beschrijving van het besluitvormingsproces binnen de gemeente Zoetermeer*

In 2007 heeft SnowWorld bekend gemaakt dat het bedrijf uitbreidingsplannen heeft voor het complex in Zoetermeer. De gemeenteraad van Zoetermeer 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. Op 28 oktober 2013 is de raadscommissie stad middels een presentatie geïnformeerd over de stand van zaken over deze uitbreiding. Op 16 december 2013 heeft de raad ingestemd om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld met een verlengde derde baan, binnen de door de raad gestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn meegestuurd in bijlage 1.

4. *Regionale context*

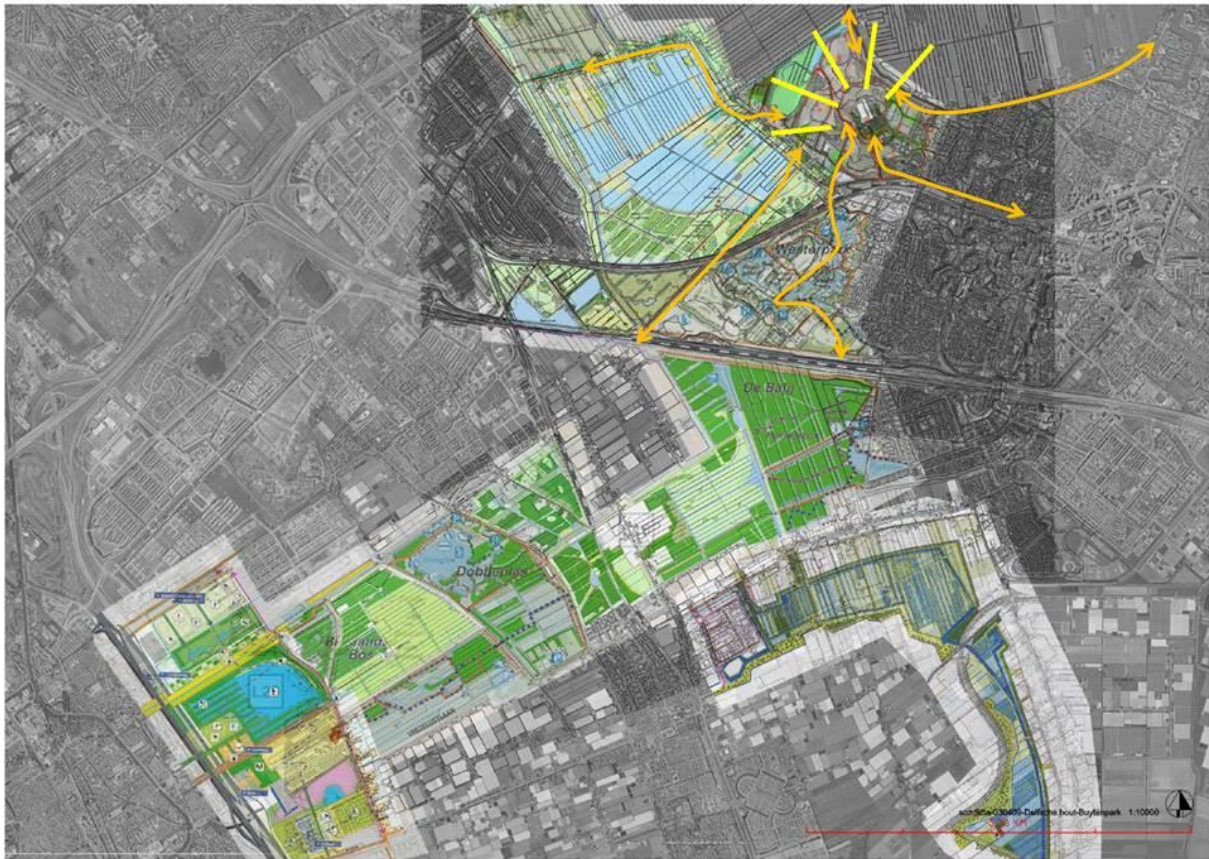
Buytenhout

Het Buytenpark ligt niet als een los park in het landschap maar maakt onderdeel uit van de Groenblauwe Slinger, een samenhangend gebied van weilanden en parken tussen Rotterdam en Leiden. Het gebied Buytenhout (van Buytenpark tot Delftse Hout) vormt hierin een meer parkachtige schakel tussen de voornamelijk agrarische gebieden van Midden-Delfland en het Groene Hart. Het Buytenpark is één van de twee hoofdentrees tot Buytenhout. De inzet van Buytenhout is om het geheel meer te laten zijn dan de som der delen, zonder daarbij de kwaliteit en identiteit van de individuele parken te verliezen.

Met de aanleg van de Nieuwe Driemanspolder ontstaat een samenhangend groengebied tussen het Zoetermeerse Buytenpark en de Delftse Hout. Voor het Buytenpark betekent dit dat het netwerk van routes en paden beter moet worden aangesloten op het regionale padensysteem en dat de ecologische verbindingen kunnen worden verbeterd. Aan de west- en noordzijde van het Buytenpark grenst Buytenhout aan de veenweidepolders en droogmakerijen van het Groene Hart. De Meerpolder, aan de noordzijde, is aangewezen

als topgebied voor cultureel erfgoed. Het Buytenpark en SnowWorld zelf liggen zelf niet in het topgebied, maar ze grenzen er wel aan.

Het Buytenpark vormt als het ware de poort naar het Groene Hart voor de ruim 1 miljoen inwoners van Haaglanden. Het Buytenpark is een belangrijk vertrekpunt voor recreanten om het Groene Hart van deze zijde binnen te gaan.



Visies en plannen in het gebied Buytenhout

Het Nationale Landschap Groene Hart kent vele kwaliteiten, zoals de karakteristieke weidelandschappen met lintbebouwing en strokenverkaveling, plassen en (veen) rivieren, dijken en kades, de zichtbare rol van het water, rust en dynamiek, dorpen en grote steden. Het Groene Hart bestaat uit een aantal deelgebieden. Het Buytenpark ligt in het Hollands-Utrechts veenweidegebied. De vele kwaliteiten zijn voor het Hollands-Utrechts veenweidegebied samengevat in drie kernkwaliteiten:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met hoog percentage waterland;
- veenweidekarakter.

Het Buytenpark ligt aan de rand van het Groene Hart, in een gebied dat in de afgelopen decennia al een grote verandering heeft ondergaan. In het Buytenpark zijn daardoor de kernkwaliteiten van het Groene Hart, zoals de openheid en de strokenverkaveling, niet meer aanwezig.

De verlenging van de derde baan van SnowWorld zou wel een effect kunnen hebben op kernkwaliteiten in de omgeving. Gezien de aard van de ingreep geldt dit alleen voor de kernkwaliteit 'grote mate van openheid'. Openheid is een kwetsbare kernkwaliteit. Openheid is bovendien een 'schaars goed' in de volle Randstad. Het handhaven van de openheid in grote delen van het Groene Hart betekent daarbij het respecteren van de cultuurhistorische waarde van die gebieden. Het Buytenpark ligt in de overgang van het stedelijke gebied van Zoetermeer naar het open gebied van het Groene Hart. Het Buytenpark heeft als gevolg van

de kunstmatige accidentaties en de aanwezige bebouwing nog slechts in zeer beperkte mate een open karakter. Door de afgeplatte vorm van de heuvels en de beperkte begroeiing kent het begrazingsgebied open gebieden boven op de heuvels. Door het aanwezige reliëf is deze openheid onder aan de hellingen echter verdwenen. Het oostelijk deel heeft nog slechts in zeer beperkte mate een open karakter door de aanwezige bebouwing en beplanting. Het behoud van openheid is een belangrijke architectonische opgave bij het ontwerp van de verlenging van de derde baan (zie hiervoor paragraaf 6 sub c en d van deze aanvraag).

Gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden

Het Buytenpark ligt in het gebied Wijk en Wouden

Voor dit gebied is het gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden opgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van het gebied beschreven en zijn ook de ambities voor het gebied vastgelegd. Het gebied is onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Het Buytenpark behoort tot de zuidrand dat gevormd wordt door park en groenstructuren langs de stadsrand. Het Recreatiegebied Buytenpark wordt in de visie omschreven als een natuur- en recreatiegebied dat gelegen is op een voormalige puinstort. Het hooggelegen bergachtige park, met daarin de hal van SnowWorld is van afstand zichtbaar.

De ambities voor dit deelgebied zijn:

- Stedelijk groen en recreatiegebieden horen bij de stad en stadsrand. Ze vormen aantrekkelijke groene randen van het gebied. Eventueel nieuw te ontwikkelen groen en recreatiegebied past dan ook het beste aan de randen van dit gebied, langs de stadsrand van Zoetermeer, en eventueel op de Oeverwal van de Oude Rijn.
- Recreatiegebieden aan de randen van de stad bieden de mogelijkheid om het contrast tussen de drukke randen van het gebied en het open polderlandschap te versterken. Dus dichte groene randen, en een open middengebied.
- De inrichting, maat en schaal van recreatieterreinen passen bij de karakteristieken van het landschap waarin ze liggen. Een recreatiegebied in de polder ziet er anders uit dan een recreatiegebied op de Oeverwal van de Oude Rijn.

Het gebiedsprofiel geeft verder nog de volgende handreikingen: versterken van de randen van het gebied, en de mate van kwaliteit en diversiteit binnen die randen, en het behouden en versterken van het herkenbare open middengebied 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. 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.

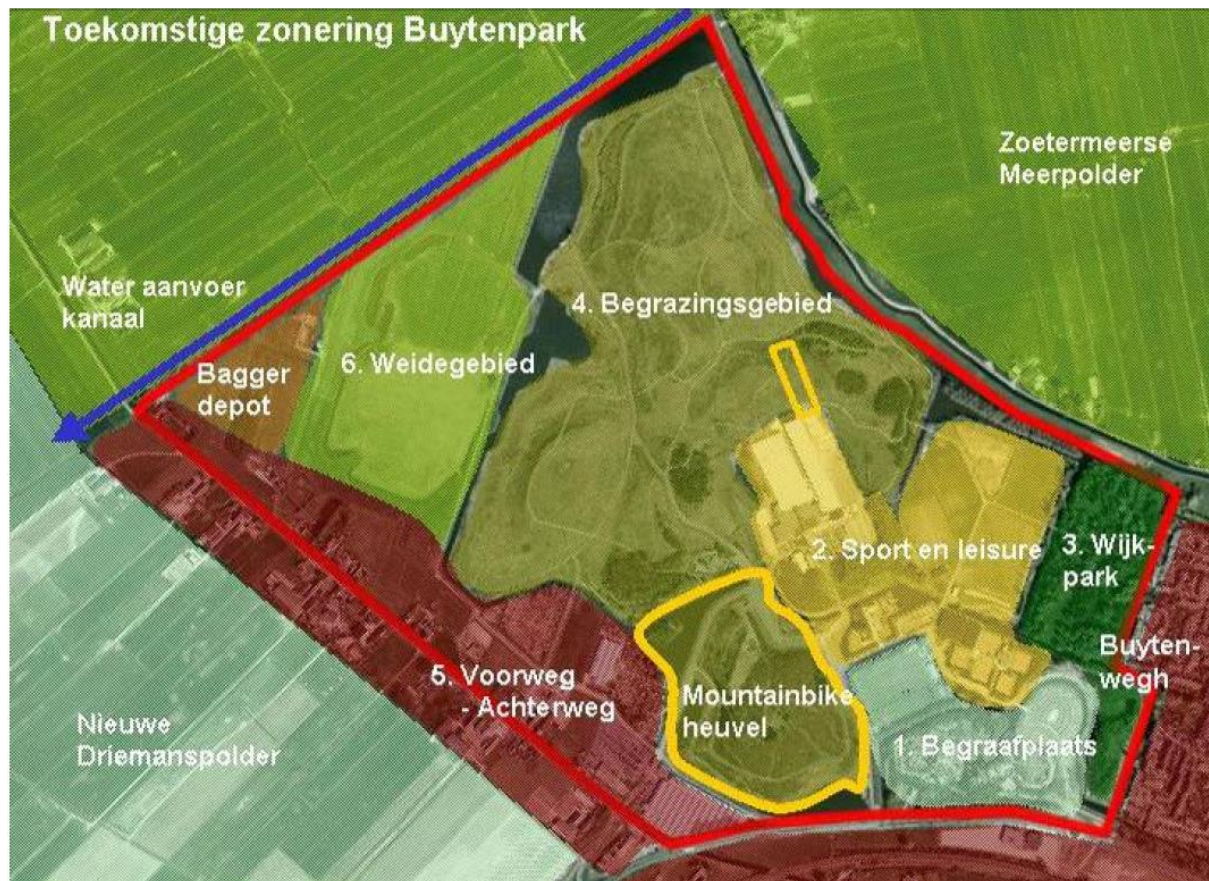
Gezien de grootte en de aard van de uitbreiding van SnowWorld is het onmogelijk de verlengde derde baan te verstoppen of om een historische referentie te gebruiken voor het ontwerp van het gebouw. Dit betekent dat de derde baan bewust een contrast zoekt met het historische karakter van de Meerpolder. Het gebouw krijgt een zelfbewuste uitstraling (landmark/icoon), maar betracht ook terughoudendheid. Er wordt bijvoorbeeld niet gekozen voor een heel opvallende kleur.

In paragraaf 6 van deze ontheffingsaanvraag wordt nader ingegaan op de wijze waarop de uitbreiding van SnowWorld wordt ingepast in het landschap.

5. Visie Buytenpark

Op 28 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Buytenpark vastgesteld. De visie Buytenpark is enerzijds een afwegingskader voor ontwikkelingen en nieuwe initiatieven. Anderzijds stelt de visie een ruimtelijke structuur voor, die basis kan zijn voor aanpassingen en verbeteringen in het Buytenpark. Deze tweeledige aanpak is bedoeld om op beperkte schaal ontwikkeling mogelijk te maken, maar vooral een kwaliteitsimpuls aan het

park te geven. Nieuwe ontwikkelingen die passen binnen de zonering krijgen randvoorwaarden mee om tegelijkertijd de kwaliteit en samenhang in het park te versterken. Daarnaast investeert de gemeente gericht in de routes, de randen en het hart van het park. De groene entree legt meer verband tussen de onderdelen van het park en versterkt het karakter van het park.



Toekomstige zonering in het Buytenpark

De uitbreiding van SnowWorld met een verlengde derde skibaan wordt als acceptabel beschouwd, mits de ontwikkeling plaatsvindt binnen de in de Visie Buytenpark gestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden waarborgen immers een versterking van de kwaliteit van het park.

6. Ruimtelijke inpassing verlengde derde baan

Op grond van de oude Verordening konden gedeputeerde staten op grond van artikel 3, lid 3, ontheffing verlenen voor de uitbreiding van een omvangrijke intensieve overdekte of openlucht recreatie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de functie sluit aan bij en is ondersteunend voor a. het recreatieve karakter van het gebied;
- b. de locatie is goed bereikbaar;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt niet in onevenredige mate aangetast;
- d. de bebouwing wordt zoveel mogelijk beperkt en d. ruimtelijk ingepast;
- e. voor zover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone, zoals aangeduid op kaart 4, moeten voor het toelaten van de functie aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie;
- f. de natuurwaarden en biodiversiteit worden niet in f. onevenredige mate aangetast.

Voor de beoordeling of de uitbreiding van SnowWorld op een zorgvuldige en goede wijze kan worden ingepast in het Buytenpark en de omgeving daarvan, wordt gebruik gemaakt van de hiervoor genoemde criteria in artikel 3, lid 3 van de oude Verordening Ruimte (2011). Alhoewel deze criteria niet meer genoemd staan in de geldende Verordening Ruimte, blijft de motivering daarvan actueel.

a. De functie sluit aan, bij en is ondersteunend voor het recreatieve karakter van het gebied

Op de functiekaart 2020 die behoort bij de Provinciale Structuurvisie heeft het oostelijk deel van het Buytenpark de aanduiding 'stedelijk groen buiten de contour' gekregen. Het westelijk deel van het park is benoemd als recreatiegebied. De aanduiding recreatiegebied is eveneens opgenomen voor de Nieuwe Driemanspolder. Deze polder ligt aan de zuidwestzijde van het Buytenpark en is bestemd voor waterberging. De Meerpolder, gelegen aan de noordwestzijde van het Buytenpark heeft voor een gedeelte de aanduiding natuurgebied en voor een gedeelte de aanduiding 'agrarisch landschap – inspelen op verbinding stad-land' gekregen. Een gedeelte van de Meerpolder is ook aangeduid als belangrijk weidevogelgebied.

Het Buytenpark biedt momenteel ruimte voor zowel intensieve als extensieve recreatie. Er is sprake van zowel bebouwde als onbebouwde recreatieve voorzieningen. Zo zijn er sportvelden gelegen in het Buytenpark, maar ook het sportcomplex Noord-Westhal, de klimhal Ayers Rock en SnowWorld.

De aanvraag van de ontheffing ziet op de uitbreiding van een bestaande recreatieve functie. Daarnaast draagt het college van burgemeester en wethouders zorg voor dat het park en het gebied rondom de verlengde baan dat beschikbaar blijft voor vormen van extensieve recreatie. Zo zullen de wandelpaden verlegd worden en zal er ook een wandelpad aangelegd worden naar de derde baan. Via een trap kunnen bezoekers aan het Buytenpark het uitkijkpunt in de vorm van een panoramabalkon bereiken dat wordt gerealiseerd in de kop van de derde baan. Vanaf hier zullen de bezoekers een geweldig uitzicht hebben over het Groene Hart. Aangezien er maar weinig plekken zijn waar je een helikopterview kunt hebben op het open, vlakke Groene Hart, biedt dit een extra recreatieve mogelijkheid.

b. De locatie is goed bereikbaar

SnowWorld is voor autoverkeer ontsloten door de Buytenparklaan vanaf de Amerikaweg. Op de T-splitsing Buytenparklaan-Amerikaweg is in 2011 een rotonde aangelegd, waardoor de verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer verbeterd zijn. De wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeerstroom van en naar het Buytenpark op een goede wijze af te wikkelen.

Het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein van SnowWorld bedraagt 450. Gedurende het overgrote deel van het jaar is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein toereikend. In 2011 zijn er 8 dagen geweest met meer dan 2.000 bezoekers. In de onderbouwing voor de verlengde derde baan wordt uitgegaan van 10 zogenaamde 'topdagen'. Op basis van de te verwachten bezoekersaantallen na uitbreiding met de verlengde derde baan is berekend dat op deze dagen het eigen parkeerterrein te klein is. Uitgaande van een autobezetting van 2.5 inzittenden per auto, bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen op een topdag maximaal 718. In de omgeving van Snowworld zijn er verschillende parkeerterreinen die kunnen worden benut om op de topdagen de pieken in de parkeerbehoefte op te vangen:

- De Buytenparklaan (ongeveer 80 parkeerplaatsen);
- Ayers Rock (ongeveer 100 parkeerplaatsen);
- Begraafplaats (ongeveer 85 parkeerplaatsen);
- Nabij de tennisbaan/sporthal

SnowWorld heeft overleg gevoerd met zowel Ayers Rock als een vertegenwoordiger van de begraafplaats. Hieruit komt naar voren dat voor het overgrote deel van de top dagen SnowWorld gebruik kan maken van de parkeerplaatsen van Ayers Rock en de begraafplaats voor wat betreft haar overloop. In combinatie met de overige beschikbare parkeervoorzieningen in de omgeving, is ook op topdagen sprake van een acceptabele situatie.

Ook is het mogelijk, indien dat noodzakelijk is, het aantal parkeerplaatsen in het Buytenpark uit te breiden. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet namelijk in een overloopparkeerterrein langs de Buytenparklaan (het terrein ten zuidwesten van de grondwal rondom het parkeerterrein van SnowWorld).

SnowWorld is ook met het openbaar vervoer bereikbaar. Op 500 meter van SnowWorld is een bushalte gelegen langs de Amerikaweg ter hoogte van de Buytenparklaan. Hier halteren de openbaarvervoersdiensten in de richtingen van Naaldwijk en Zoetermeer Centrum West. Ook is er een bestaande bushalte aan de Hoflaan. Deze halte ligt op ongeveer 900 meter vanaf SnowWorld. Daarnaast stoppen RandstadRail 3 en 4 op de halte Voorweg. Het station ligt op ongeveer 1,5 kilometer van SnowWorld.

c. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet in onevenredige mate aangetast

SnowWorld bevindt zich in één van de bebouwingsranden van de stedelijke agglomeraties die rond het Groene Hart liggen. De openheid van het Groene Hart wordt tegenwoordig begrensd door de stedelijke randen van onder andere Den Haag, Leiden, Zoetermeer en Alphen a/d Rijn. Ook is het Groene Hart opgedeeld in verschillende open ruimtes door de aanwezigheid van bebouwingslinten en beplantingslijnen. De impact van de verlengde derde baan zal hierdoor het grootst zijn in de Meerpolder, de Drooggemaakte Grote Polder en de Nieuwe Driemanspolder. Door zijn hoogte is de verlengde derde baan prominent zichtbaar vanuit het polderlandschap ten noordwesten van Zoetermeer, dat deel uitmaakt van het Groene Hart. Doordat het doorzicht onder een groot deel van de verlengde derde baan mogelijk blijft, is de impact op de openheid minder groot.

De laatste 60 jaar heeft Zoetermeer een enorme ontwikkeling meegemaakt waardoor een groot stedelijk silhouet ontstaan is. SnowWorld past goed in het geheel van deze skyline. SnowWorld zelf ligt in een vrij recent aangelegd park aan de rand van het open polderlandschap. Het park heeft kunstmatige hoogteverschillen (15 tot 20 m hoge heuvels met afgevlakte toppen) en ruige natuur. Door deze geheel andere vormtaal en een voor Nederland uniek heuvelachtig landschap, is het contrast met het historische, vlakke en open polderlandschap (in het bijzonder de Meerpolder) al ruimschoots aanwezig. Ook vormt de bestaande bebouwing van Zoetermeer, inclusief de huidige derde baan van SnowWorld, een contrast met de historische agrarische linten. De historische waarde van de linten zit met name in de continuïteit van de lijn (weg en wetting, dijklichaam, verspreide kleinschalige bebouwing, kwelsloot) en de historische bebouwing die hier vaak nog is te vinden. De bebouwing van Zoetermeer en SnowWorld ligt echter duidelijk achter de historische linten, waarbij de bebouwing en de contouren van de linten zijn gerespecteerd. Ondanks dat de verlengde derde baan meer in het oog zal springen, is deze niet van invloed op de beeldkarakteristiek van de linten.

De verlengde derde baan zal gaan meedoen in de vorming van dit contrast tussen beide werelden. Het verschil in schaal en functie maakt het onmogelijk om in de vormgeving van de derde baan te verwijzen naar de bestaande bebouwing in de polder. Dit kan positief opgepakt worden door van dit contrast gebruik te maken in het ontwerp, zoals ook bij moderne windmolens gebeurt. Door te kiezen voor een icoon, met een duidelijk afwijkende

vormgeving worden beide werelden in hun waarde gelaten. Ook kunnen SnowWorld en het Buytenpark een poortfunctie krijgen van platteland naar stad en andersom.

Een goede vormgeving van de verlengde baan is essentieel voor een goede inpassing van de baan in 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.

De volgende adviezen van het Kwaliteitsteam Groene Hart zijn van toepassing op de verlenging van de derde baan van SnowWorld:

1. Geef inzicht in de vormgeving van het gebouw. Voor een gebouw van deze afmetingen is een bijzondere architectuur noodzakelijk. Deze architectuur moet blijven aansluiten bij de functie van een skibaan. Pas geen groene camouflage toe. Ontwerp het gebouw en zijn omgeving met grote aandacht voor het beeld dat vanuit de Zoetermeerse Meerpolder ontstaat
2. Geef de baan een multifunctionele functie. Maak daarbij van de achterkant van het bouwwerk een voorzijde. Zorg voor een uitzichtspunt bovenin de nieuwe baan met een eigen entree in het park. Maak zo van deze locatie een voorportaal van het Groene Hart.
3. Het kwaliteitsteam adviseert om heel het Buytenpark een impuls te geven. Het beveelt een intensivering van het gebied aan tot een stadspark met een heldere routestructuur.
4. Maak van het Buytenpark en het uitzichtspunt een nieuwe toegang tot het Groene Hart. Zorg dat de bezoeker vanuit het Buytenpark een heldere toegang krijgt tot het Groene Hart via de dijk van de Zoetermeerse Meerpolder.
5. Het kwaliteitsteam adviseert de mogelijkheden te onderzoeken om Delftse Hout, Bieslandse Bos en het Buytenpark tot het centrale parkgebied van de Zuidvleugel te maken door het maken van goede verbindingen en een intensivering van de inrichting.

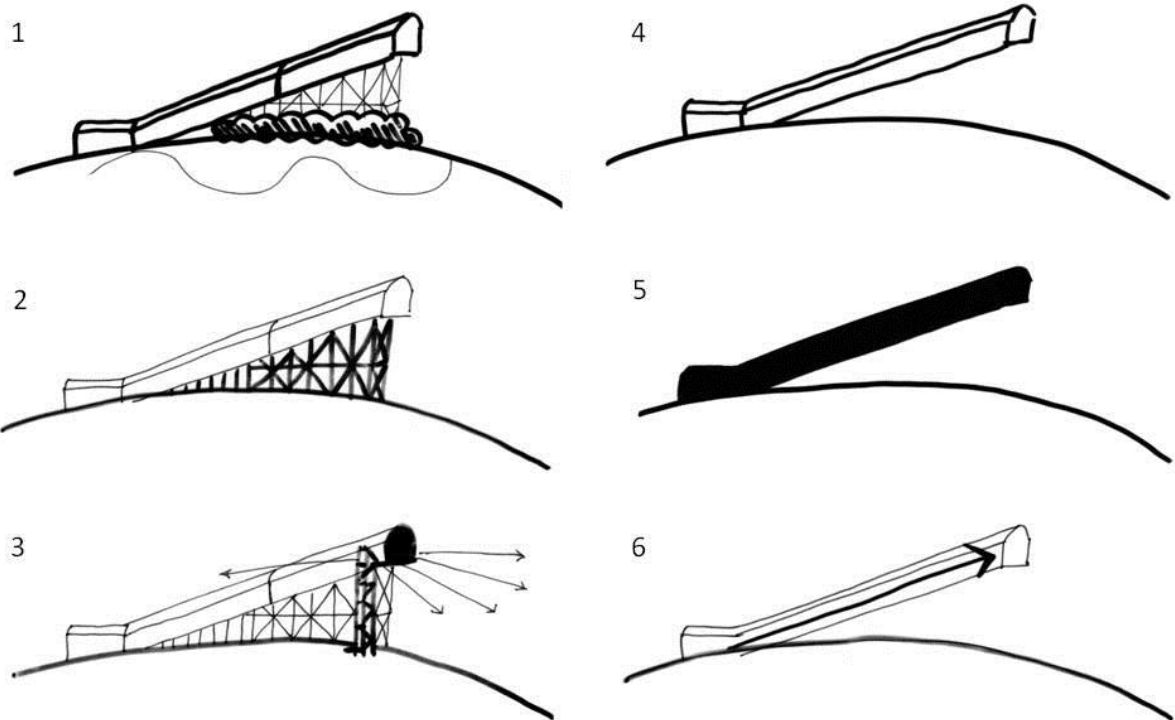
Deze aandachtspunten van het Kwaliteitsteam Groene Hart zijn door de architect en landschapsarchitect van SnowWorld verwerkt in het schetsontwerp.

Op basis van deze adviezen van het Kwaliteitsteam Groene Hart zijn de criteria geformuleerd waaraan het bouwplan voor de verlenging van de derde baan moet voldoen.

Deze criteria zijn:

1. Het landschap reageert op de baan; de baan rijst op uit het struweel en leidt zijn eigen leven. Het gebied onder de baan wordt ontoegankelijk voor publiek, ook visueel (althans gezien vanaf maaiveldniveau in het park). De paden in het park worden hiervoor om de baan heen geleid. De technische toegankelijkheid wordt aan het oog onttrokken.
2. Zo transparant en regelmatig mogelijke constructie, zicht houden op de lucht. De draagconstructie wordt aanvaard zoals die nu is. Regelmaat in de constructie tussen bestaand en nieuw gedeelte. De draagconstructie neemt in het totaalbeeld een ondergeschikte plaats in en mag dus niet overheersen. De streef"kleur" is donkergrijs.
3. Verbijzondering van de kop, voorkant naar het landschap maken. De kop van de baan wordt een van de beeldbepalende kernpunten in de totale verschijningsvorm van de baan in het landschap. De kop maakt een royaal en uitdagend gebaar en draagt bij aan punt 6. Het beeld is dat van een teruggelegde glasgevel die ruim wordt overhuifd als vizier op het landschap, met daarin het uitzichtbalkon. Onderdeel hiervan vormt de publiek toegankelijke trap naar de top, een andere belangrijke beelddrager. Deze trap houdt vormtechnisch en architectonisch grote afstand tot de vormgeving van de hoofddraagconstructie en de baan. De materialisering behoort qua sfeer bij het park. De trap heeft een eigen betekenis en een eigen positie in het park en t.o.v. de baan. De trap mag niet leesbaar zijn als steunpunt onder de baan. Trappartij en platform in elk geval overdag openbaar toegankelijk. Zorgvuldige aanlanding en toegankelijkheid ontwerpen vanuit het park, in relatie tot gewenste afsluitbaarheid.
4. Lichte kleur van het hoofdvolume van de baan, die opgaat in de lucht. Lichte metallicachtige kleur voor de zijkant, passend bij het dak van de bestaande baan.

5. Eenduidig vormconcept, robuust, strak en "industrieel". De kokervorm van de 3^e baan wordt geaccepteerd als doorsnede. Oud en nieuw moet een geheel vormen. De materiaal- en kleureenheid moet zorgdragen voor een eenduidig geabstraheerd beeld (dak, wand en vloer vormen een geheel en zijn geen afzonderlijk onderscheiden bouwelementen). De onderkant wordt functioneel vormgegeven als een egaal vlak. Voorkeur voor een zo licht mogelijke materiaaleigen kleur (geen schilderwerk).
6. Expressie van snelheid, benadrukken van de lengterichting in één materiaal, vooral in de zijkanten. Er wordt gefocust op eenvoud en eerlijkheid.
7. Goede aansluiting op de voorgebouwen, zijkant van de baan loopt door tot op vloerniveau. De zijgevel en opslag worden voorzien van een groene gevel.



Schematische weergave van de randvoorwaarden voor het ontwerp

De ontwerpcriteria zijn verwerkt in het bouwplan. In onderstaande figuur toont een impressie van de verlengde derde baan.



Impressie ontwerp verlengde derde baan

De conclusie is dat de aanleg van een verlengde derde baan geen directe aantasting tot gevolg heeft van de cultuurhistorische waarden van het topgebied, omdat de ontwikkeling niet in het topgebied zelf is geprojecteerd. Wel is vastgesteld dat de uitbreiding van SnowWorld met een verlengde derde baan leidt tot een beperkte toename van de visuele verstedelijking van het landschap, waardoor het open landschap meer verstoord wordt dan in de huidige situatie. Deze toename van de verstoring is echter beperkt en derhalve niet onaanvaardbaar.

d. De bebouwing wordt zoveel mogelijk beperkt en ruimtelijk ingepast

De uitbreiding van SnowWorld Zoetermeer bestaat in de eerste plaats uit de realisatie van een verlengde derde skibaan. Deze baan moet zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande gebouwen van SnowWorld.

Door het verlengen van de bestaande derde baan ontstaat een compact en samenhangend complex. Het ruimtebeslag blijft zo beperkt mogelijk. De extra lengte van de derde baan ten opzichte van de bestaande situatie is feitelijk de extra impact op de omgeving van de Meerpolder.

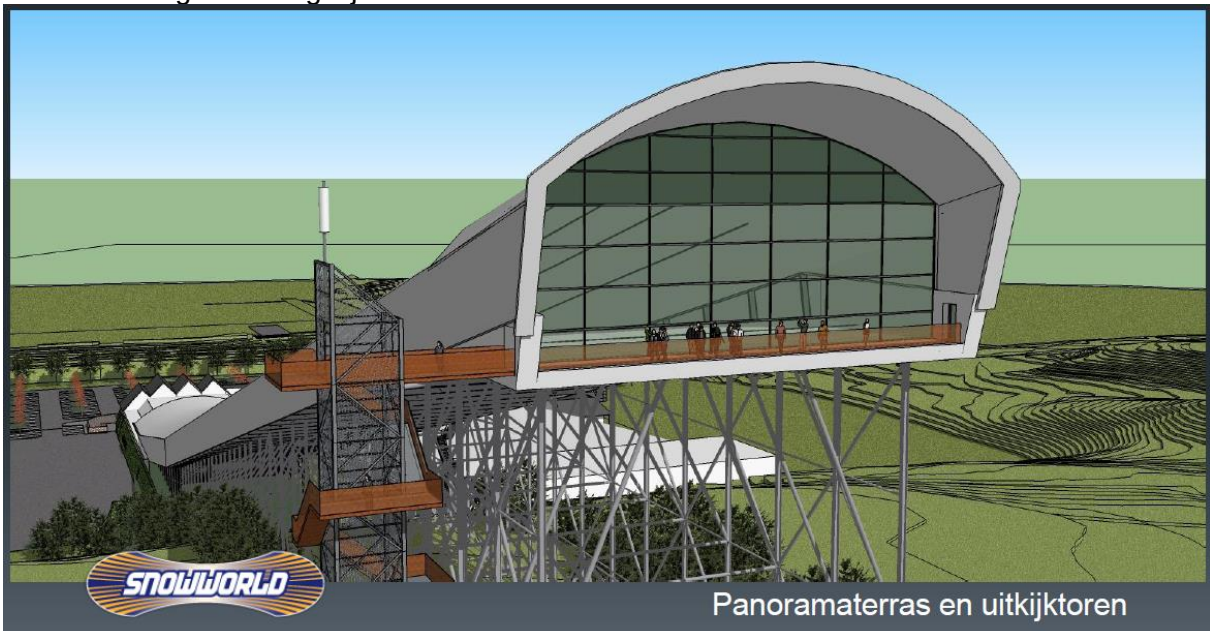


Huidige beeld vanuit de Zoetermeersche Meerpolder



Toekomstige beeld vanuit de Zoetermeersche Meerpolder

Doordat de verlengde derde baan wordt ingepast in het landschap, vooral vanwege de doorzichten die mogelijk zijn onder de baan door, blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden. Door te kiezen voor wit/metallic materiaal krijgt het gebouw een zelfbewuste uitstraling, maar gaat het ook enigszins op in de lucht. Ook is de nieuwe skibaan een duidelijk ander element dan de bebouwing langs de Voorweg en Meerpolderdijk. Met het loskomen van het gebouw van het landschap ontstaat transparantie onder de baan, wat de visuele impact beperkt ten opzichte van een gebouw dat doorloopt tot op de grond. Op de kop van de verlengde derde baan wordt een panoramaterras gerealiseerd, dat via de eigenstandige trappentoren ook voor niet-skiërs bereikbaar is vanuit het Buytenpark. Hierdoor wordt ook een voorkant/gezicht gemaakt naar het park. Ook voegt het een bijzonder uitzicht toe over het Groene Hart, de kust en de steden Den Haag en Leiden vanaf grote hoogte. Doordat het Groene Hart zo 'plat' van karakter is, zijn er weinig faciliteiten die het mogelijk maken om het Groene Hart van boven te bekijken. Het terras in de kop van de verlengde derde baan biedt hiervoor een goede mogelijkheid.



Panoramaterras en uitkijktoren

Naast een zorgvuldige ligging en architectuur van het gebouw worden ook aanpassingen in het park gedaan. Met name in de routing in het Buytenpark kan veel winst worden gehaald. Met een paar ingrepen ontstaat een nieuwe verbinding tussen het Groene Hart, vanuit

Leiden en Alphen aan den Rijn, en de Nieuwe Driemanspolder, richting Delft en Rotterdam. De centrale lijn door het park, de zogenoemde Groene Entree, wordt beter en consequenter vormgegeven, zodat meer eenheid ontstaat in het park. Door gericht beplanting toe te voegen worden zichtlijnen versterkt en de impact van de verlengde derde baan in het Buytenpark beperkt. Oud meubilair en losse elementen worden verwijderd. Nieuwe informatieborden en bewegwijzering worden geplaatst. Ook wordt gericht geïnvesteerd in verbetering van de natuurkwaliteit in het park. SnowWorld draagt financieel bij aan de kwaliteitsverbetering in het park.

Overigens is er bij de verlenging van de derde baan sprake van minder ruimtebeslag en veel minder volume ten opzichte van de plannen van de realisatie van de vierde baan. Met de plannen van de vierde baan had de provincie reeds ingestemd.

e. Voor zover de locaties zijn gelegen in een rijksbufferzone moeten voor het toelaten van de functie aanwijzingen zijn gegeven in de Provinciale Structuurvisie

SnowWorld wordt twee keer expliciet benoemd in de Provinciale Structuurvisie. In paragraaf 4.9 'Stad en Land verbonden' worden onder andere de provinciale landschappen beschreven. SnowWorld ligt in het provinciale landschap 'Land van Wijk en Wouden'. De structuurvisie vermeldt hier het volgende over: "Een grote kwaliteit van het Land van Wijk en Wouden ligt in de tegenstelling tussen dit open landschap en de verstedelijking daaromheen. Typerend is de begrenzing door infrastructuur. Het landschap is onderdeel van het Groene Hart. Het noordelijk deel bestaat vooral uit veenpolders en het zuidelijk deel uit droogmakerijen. Wijk en Wouden is hét voorbeeldgebied voor verbreding van de landbouw: grondgebonden melkveehouderij met nevenfuncties voor natuur, landschap, water en recreatie. Als gebiedsopgave is onder andere opgenomen om zodanige keuzes ten aanzien van (uitbreiding van) intensieve dagrecreatieve voorzieningen in en om Buytenpark Zoetermeer, dat natuur- en recreatiewaarden van het park en de landschappelijke kwaliteit zo minimaal als mogelijk worden aangetast.

Met de hierboven beschreven landschappelijke inpassing is het college van burgemeester en wethouders van mening dat er voldaan wordt aan het criterium dat de natuur- en recreatiewaarden van het park en de landschappelijke kwaliteit zo minimaal als mogelijk worden aangetast.

Daarnaast is SnowWorld op de Functiekaart 2020 van de Provinciale Structuurvisie aangeduid als 'voorziening intensieve dagrecreatie'.

f. De natuurwaarden en biodiversiteit worden niet in onevenredige mate aangetast

Flora- en faunaonderzoeken

In het kader van de ontwikkeling van een vierde baan zijn er verschillende flora- en faunaonderzoeken uitgevoerd:

1. Veldinventarisatie beschermde soorten SnowWorld Zoetermeer d.d. september 2009 (bijlage VI);
2. Aanvulling op notitie m.e.r.-beoordeling uitbreiding SnowWorld n.a.v. rapportage 'Veldinventarisatie beschermde soorten' d.d. 31 augustus 2009 (bijlage VII);
3. Beschermde en bedreigde natuurwaarden SnowWorld d.d. november 2010 (bijlage VIII).

Uit deze onderzoeken zijn als belangrijkste aandachtspunten naar voren gekomen de vleermuizen en de ransuilen. Voor wat betreft de ransuil is het niet de verwachting dat de bestaande broedplaatsen verdwijnen. De verlengde derde baan betekent wel een afname van het beschikbare oppervlakte aan foerageergebied. Echter, de totale oppervlakte beschikbaar foerageergebied voor de ransuil neemt slechts een fractie af en er blijft in ruime mate foerageergebied aanwezig in de rest van het Buytenpark. Ook is het zeer

onwaarschijnlijk dat de functionaliteit van het gebied als jachtterrein voor de ransuil significant wordt aangetast.

Ten aanzien van de vleermuizen is vastgesteld dat in de directe omgeving van SnowWorld en in het gebouwencomplex geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn van vleermuizen. Het gebied is ook geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

De algemene conclusie van de onderzoeken is dat op grond van de waargenomen soorten en de wijze waarop deze het gebied rond SnowWorld gebruiken de gunstige staat van instandhouding van geen enkele soort in het geding is. Wel wordt aanbevolen bepaalde mitigerende maatregelen te treffen om de natuurwaarden en biodiversiteit in de brede zin zo veel mogelijk te ontzien en waar mogelijk te versterken. De volgende mitigerende maatregelen zijn voorgesteld:

- I. het beperken van kunstmatige, nachtelijke verlichting;
- II. het zo veel mogelijk sparen van groeiplaatsen van de beschermde kaardenbol en brede wespenorchis;
- III. het werken buiten het voortplantingsseizoen van vissen, amfibieën, zoogdieren en vogels;
- IV. het sparen van rietkragen en oevers;
- V. het aanbieden van kunstmatige broedgelegenheid aan uilen en roofvogels;
- VI. het sparen van verblijfplaatsen van vleermuizen en het veiligstellen van vaste vliegroutes en jachtgebieden;
- VII. het planten van knotwilgen, vruchtbomen, het graven van extra waterpartijen en het creëren van natuurvriendelijke oevers t.b.v. steenuilen, kerkuilen en roofvogels en hun potentiële prooien.

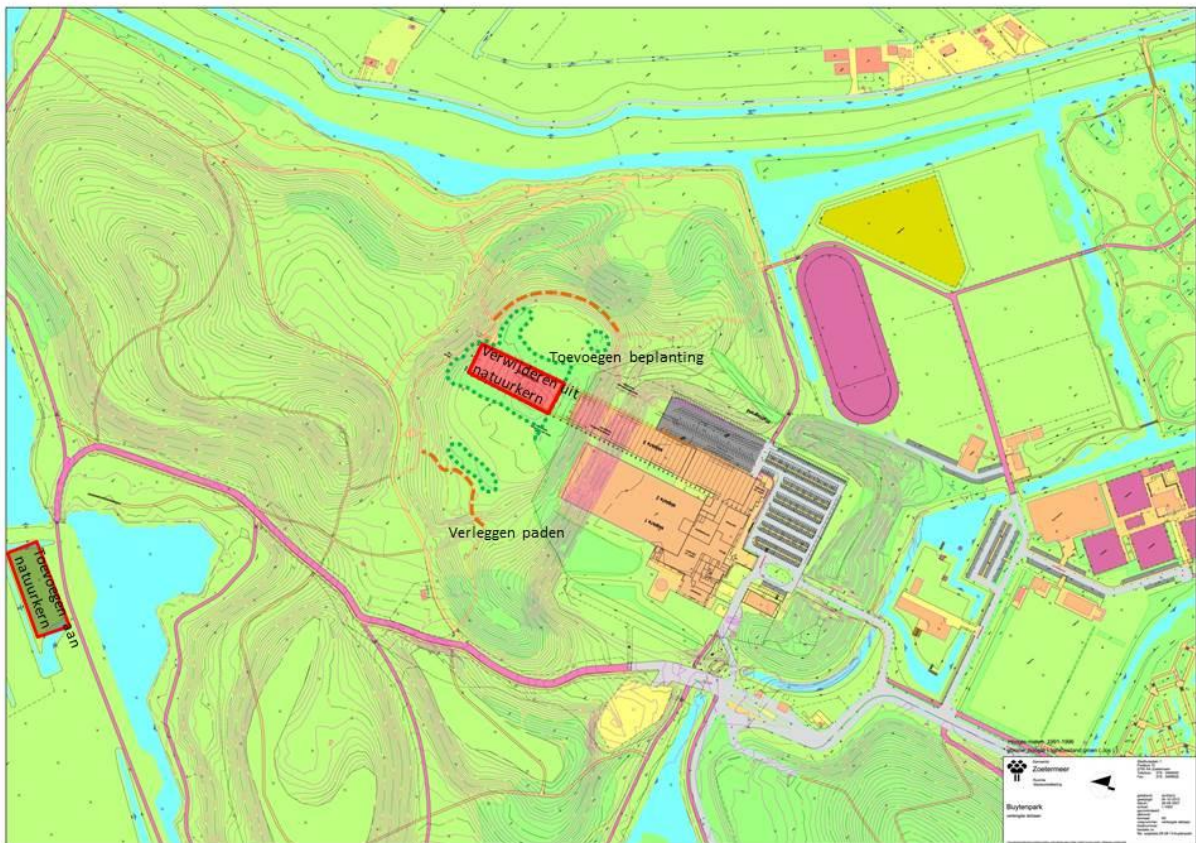
De hierboven genoemde mitigerende maatregelen zijn niet alleen noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling van een verlengde derde baan SnowWorld. Deze maatregelen zijn ook ingegeven door het besluit van de gemeenteraad van Zoetermeer om kwalitatieve en kwantitatieve compensatie te doen plaatsvinden van het verloren gaan van een deel van het natuurstergebied.

Natuurcompensatie

De verlenging van de derde baan vindt plaats in het begrazingsgebied van het Buytenpark. Dit deel van het Buytenpark is aangewezen als natuurkern op de Groenkaart van de gemeente Zoetermeer (vastgesteld door de gemeenteraad september 2013). Deze inbreuk zal op twee wijzen gecompenseerd worden, te weten kwantitatief en kwalitatief.

De kwantitatieve compensatie houdt in dat de oppervlakte aan natuurkerngebied dat door de uitbreiding van SnowWorld verloren gaat aan de noordwestzijde van het Buytenpark wordt gecompenseerd door het natuurkerngebied op deze locatie met dezelfde oppervlakte te vergroten.

De kwalitatieve compensatie, die mogelijk wordt gemaakt door de financiële bijdrage van SnowWorld, bestaat uit de kwaliteitsverbetering van het Buytenpark. De padenstructuur wordt verlegd en de rondom de verlengde baan zullen bosschages worden aangeplant, zodat de baan op maaiveldniveau ingepast wordt. Daarnaast wordt ter plaatse van de kwantitatieve compensatie ook geïnvesteerd in de verhoging van de biodiversiteit.



Tot slot

Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat de uitbreiding van SnowWorld met een verlengde derde baan op een zorgvuldige en goede wijze ruimtelijk ingepast kan worden, zonder dat daarbij een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het Buytenpark en de directe omgeving. Het college benadrukt dat ook aan gemeentezijde een groot belang wordt gehecht aan de inpassing van de derde baan, aan de versterking van recreatieve waarden en aan het behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Gelet hierop en de belangen van SnowWorld die met de uitbreiding van derde baan gemoeid zijn, ligt het volgens het college van burgemeester en wethouders in rede de gevraagde ontheffing van de Verordening Ruimte te verlenen.

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitbreiding Snowworld derde baan
Zaaknummer	-2013-000916
Documentnummer	DOC-2013-005087
Versie	
Auteur	Dhr. MHJ Noordam m.noordam@zoetermeer..nl 079-3468660
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Emmens, B.
Mede verantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	9 Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit 090788
Samenvatting	In 2007 maakt SnowWorld bekend dat zij uitbreidingsplannen hebben voor hun complex in Zoetermeer. De gemeenteraad van Zoetermeer heeft in 2009 besloten onder voorwaarden mee te werken aan deze uitbreiding. Op 28 oktober 2013 is de raadscommissie stad middels een presentatie geïnformeerd over de stand van zaken omtrent deze uitbreiding. Dit raadsvoorstel geeft inzicht in de invulling van de door de raad gestelde randvoorwaarden, de huidige plannen van SnowWorld en hoe het vervolgproces er uit zal zien.
Bijlagen + locatie	1: Presentatie van SnowWorld aan raadscommissie stad d.d 28-10-2013

Raadsbesluit nr. DOC-2013-005087

Uitbreiding Snowworld derde baan

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2013.

Besluit:

1. Vast te stellen dat de voorgestane uitwerking van de uitbreiding van SnowWorld, op de aspecten van ontwerp, planologie, financiën en participatie zoals verwoord in het bijgaande voorstel, valt binnen de eerder door de raad gestelde randvoorwaarden.
2. Het college op te dragen de uitbreiding van SnowWorld verder te faciliteren binnen de door de raad gestelde randvoorwaarden.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 16 december 2013

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. K. Bolt

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

In 2007 maakt SnowWorld bekend dat zij uitbreidingsplannen hebben voor hun complex in Zoetermeer. De gemeenteraad van Zoetermeer 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.

Op 28 oktober 2013 is de raadscommissie stad middels een presentatie geïnformeerd over de stand van zaken omtrent deze uitbreiding.

Dit raadsvoorstel geeft inzicht in de invulling van de door de raad gestelde randvoorwaarden, de huidige plannen van SnowWorld en hoe het vervolgproces er uit zal zien.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Voor de ontwikkeling van de vierde baan heeft de raad over 7 punten een besluit genomen (raadbesluit "ontwikkeling vierde baan SnowWorld", 090788). De 7 punten uit dit besluit zijn als voorwaarde meegenomen bij het verkenningsproces rond de ontwikkeling van een verlengde derde baan. Hieronder wordt beschreven op welke manier aan de eerdere raadsbesluiten wordt voldaan:

1. "Medewerking verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld ... onder voorwaarde dat SnowWorld de randvoorwaarden uitwerkt..."
 - ➔ De randvoorwaarden waarnaar dit besluit verwijzen zijn de randvoorwaarden uit de visie Buytenpark en 'overige' randvoorwaarden.
 - ➔ De randvoorwaarden uit de visie Buytenpark zullen onder regie van de gemeente vertaald worden in een uitvoeringsprogramma Buytenpark. Voor wat betreft de rol van SnowWorld in dit uitvoeringsprogramma zie 'Vervolg – Ontwerp Buytenpark & groencompensatie'.
 - ➔ In het tweede kwartaal van 2013 zijn de 'overige' voorwaarden geëvolueerd naar criteria die aansluiting hebben op een uitbreidingswens van een bestaande derde baan in plaats van een nieuwe vierde baan (zie 'stand van zaken – ontwerp'). De commissie ruimtelijke kwaliteit is het adviesorgaan van de gemeente die de kwaliteit van nieuw gebouwde objecten moet waarborgen. De voorzitter van de commissie ruimtelijke kwaliteit is de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester is nauw betrokken geweest bij het ontwerpproces van de verlengde derde baan en het opstellen van de ontwerp criteria. Het huidige schetsontwerp voldoet aan deze criteria.
2. "... het haalbaarheidsonderzoek en de m.e.r.-beoordeling ... in een later stadium ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden"
 - ➔ Het haalbaarheidsonderzoek en de vrijwillige m.e.r.-beoordeling voor de vierde baan is afgerond en op 31-1-2011 aan de raad aangeboden bij het voorontwerp bestemmingsplan Buytenpark. Voor de derde baan zal een update van de m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Deze zal door SnowWorld worden opgesteld.
3. "... de uitwerking genoemd onder besluitpunt 1 vast te leggen in het op te stellen bestemmingsplan en in het erfpachtcontract..."
 - ➔ Het erfpachtcontract inclusief ruimtelijke criteria zal naar verwachting het eerste kwartaal 2014 aan de raad worden voorgelegd. Het bestemmingsplan inclusief ruimtelijke criteria en uitwerking zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2014

aan de raad worden voorgelegd. De ruimtelijke criteria worden zowel in bestemmingsplan als in het erfpachtcontract opgenomen.

4. "... de raad te informeren over de resultaten van de verdere ontwikkeling..."
→ Het college heeft de raad middels memo's en presentatie geïnformeerd over de ontwikkeling van de vierde baan en over de voortgang van de SnowWorld uitbreiding in de vorm van de aanpassing aan de derde baan.

*29-11-2011 en 13-12-2011 memo's aan de raadscommissie betreffende FIS eisen
31 -1 -2012 memo aan raad inzake natuur- en groencompensatie
2-2-2012 memo aan raad inzake FIS eisen
26-04-2012 Memo aan raad feitenrelaas SnowWorld
18-10-2013 Memo aan raad uitbreiding snowworld
28-10-2013 Presentatie aan raad uitbreiding snowworld*

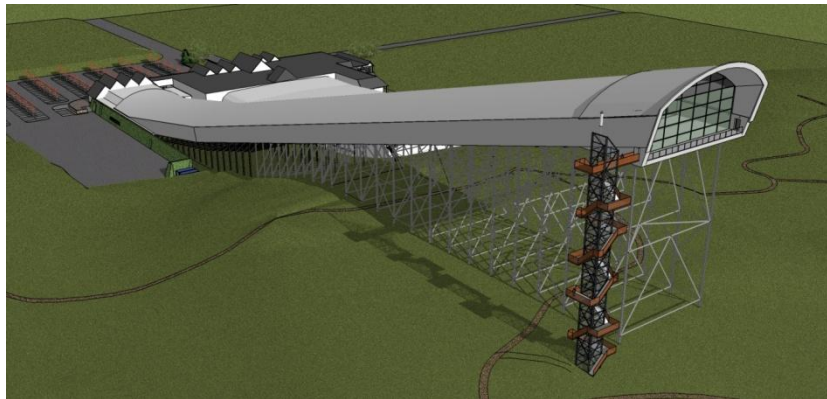
5. "...het beginsel van natuurcompensatie ... van toepassing te verklaren..."
→ Samen met de belanghebbenden zal op het participatie niveau 'samen werken' een ontwerp worden gemaakt voor de directe omgeving van de derde baan in het Buytenpark. Hieronder wordt niet de wettelijk verplichte natuurcompensatie gerekend, maar de door de gemeente geëiste compensatie, hierna aangeduid als groencompensatie. Hiervoor is €60.000,- als investering geraamd. Zie ook 'vervolgproces – ontwerp Buytenpark & groencompensatie'.
6. "Alle kosten in het Buytenpark die voortvloeien uit de uitbreiding komen voor rekening van SnowWorld."
→ Middels de betaling van SnowWorld die wordt geborgd in het erfpachtcontract (zie ook 'stand van zaken – financieel kader') komen alle bepaalde kosten voor rekening van SnowWorld.
7. "Het verlies aan natuur ...(footprint)... te compenseren in of nabij het Buytenpark."
→ De footprint wordt kwantitatief 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 een zelfde oppervlakte als de footprint, de kwaliteit verhoogd. Kwalitatief zal de natuurcompensatie vorm krijgen doormiddel van het uitvoeringsprogramma Buytenpark in samenwerking met de belanghebbenden. Zie ook 'vervolgproces'.

Ontwerp

In het tweede kwartaal van 2013 zijn de ruimtelijke voorwaarden omgevormd naar criteria die aansluiting hebben op een uitbreidingswens van een bestaande derde baan in plaats van een nieuwe vierde baan. Deze ruimtelijke criteria zijn in overleg tussen de stadsbouwmeester en gemeentelijke vakspecialisten als volgt geformuleerd:

1. Het landschap reageert op de baan.
2. Zo transparant en regelmatig mogelijke constructie, zicht houden op de lucht.
3. Verbijzondering van de kop, voorkant naar het landschap maken.
 - a. Onderdeel hiervan vormt de publiek toegankelijke trap naar de top, een andere belangrijke beeldrager.
4. Lichte kleur van het hoofdvolume van de baan, die opgaat in de lucht.
5. Eenduidig vormconcept, robuust, strak en "industrieel".
6. Expressie van snelheid, benadrukken van de lengterichting in één materiaal, vooral in de zijkanten.
7. Goede aansluiting op de voorgebouwen, zijkant van de baan loopt door tot op vloerniveau.

Het nu voorliggende ontwerp van SnowWorld is het resultaat van meerdere vooroverleggen tussen SnowWorld, commissie Ruimtelijke Kwaliteit, stadsbouwmeester en ambtelijke vakspecialisten. Hoewel een definitief advies van de stadsbouwmeester pas gegeven zal worden bij behandeling van de bouwaanvraag is in het derde kwartaal van 2013 duidelijk geworden dat het voorliggende ontwerp een juiste vertaling van de huidige inzichten / uitgangspunten is en binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden valt. Het schetsontwerp wordt momenteel verder uitgewerkt in de richting van een definitief ontwerp, waarbij alle details en materialen ook worden vastgelegd. Zie bijlage 1 voor de presentatie van SnowWorld aan de commissie Stad (d.d. 28-10-2013) en meer beelden van het schetsontwerp.



Figuur 1: Vogelvlucht perspectief schetsontwerp SnowWorld uitbreiding baan 3

De oorspronkelijk geplande vierde baan had een lengte van 300m. en een hellingshoek van ca. 11 graden. De baan had over de gehele lengte dezelfde hellingshoek. De hoogte van het vierde baan ontwerp was 63,5m. boven N.A.P. Het al bestaande deel van de derde baan heeft twee verschillende hellingshoeken: het onderste deel ca. 10 graden, het bovenste deel heeft een hellingshoek van ca. 14 graden. Bij verlenging van de derde baan wordt de hellingshoek van het bovenste deel doorgetrokken tot de gewenste lengte (nog altijd 300m.) van de baan is bereikt. De doorgetrokken derde baan krijgt daarmee een hoogte van 68,4m. boven N.A.P.

De hellingshoek van de bestaande derde baan is dus groter dan de geprojecteerde vierde baan in het verleden. Om het gewenste ontwerp van de baan te kunnen realiseren, is het onvermijdelijk dat de verlengde derde baan hoger wordt dan de vierde baan in het verleden. Dit verschil bedraagt circa 5 meter. Gelet op de omvang het gebouw zal een dergelijk verschil in hoogte op een grotere afstand niet waarneembaar zijn.

Planologie

SnowWorld zal ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor eigen rekening een gewijzigd bestemmingsplan inclusief de benodigde onderzoeken laten opstellen en tijdig aan de gemeente aanleveren voor ter inzage legging door het college van B&W (eerste kwartaal 2014) en vaststelling door de gemeenteraad (eerste kwartaal 2015). SnowWorld zal hierbij gebruik maken van de gemeentelijke coördinatieregeling waarbij bouwaanvraag en behandeling van het bestemmingsplan parallel verlopen. De planning van de procedure is onder voorbehoud van (o.a.) de volledigheid en kwaliteit van de door SnowWorld aan te leveren producten.

SnowWorld zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2014 de omgevingsaanvraag bij de gemeente indienen voor het verlengen van de derde baan. Tegelijkertijd zal de bestemmingsplanprocedure worden gestart door middel van een coördinatieregeling. Het bestemmingsplan dat wordt opgesteld door SnowWorld wordt volgens SnowWorld naar verwachting in het eerste kwartaal van 2015 aan de raad voorgelegd voor vaststelling.

Financiën

In het derde kwartaal van 2013 is er bestuurlijk met SnowWorld overeenstemming bereikt over een financieel kader. De financiële afspraken worden opgenomen in het te sluiten erfpachtcontract en omvat de betaling van SnowWorld aan de gemeente van:

- Een (door derde) getaxeerde grondwaarde van €250.000,-;
- De ambtelijke inzet in de periode 2007 tot en met 2012 voor de vierde baan van €185.000,-;
- De ambtelijke inzet in de periode vanaf 2013 voor de derde baan van €27.500,-;

Alle investeringen in het Buytenpark die voortvloeien uit de verlenging van de derde baan van SnowWorld (waaronder de groencompensatie) zal uit de betaling van SnowWorld bekostigd worden. Gezien de extra eisen die aan de openbare trap (beeldbepalend uitzichtpunt) worden gesteld waarbij meerkosten (ten opzichte van een 'standaard' brandtrap) voor SnowWorld uitkomen op €307.000,- is een vermindering van €50.000,- op de betaling akkoord bevonden.

Het erfpachtcontract omvat geen afspraken over bouwleges. De uiteindelijke hoogte van dit bedrag (geraamd tussen de €150.000,- en €200.000,- maar afhankelijk van o.a. definitieve bouwkosten van SnowWorld) en het moment van betaling is gewaarborgd via de gemeentelijke legesverordening die in werking treedt bij de behandeling van de bouwaanvraag. Het erfpachtcontract zal in het eerste kwartaal van 2014 aan het college en aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie, participatie en inspraak

Ontwerp SnowWorld

Het schetsontwerp wordt de komende periode door SnowWorld uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Het ontwerp zal ter informatie, middels een presentatie in het laatste kwartaal van 2013, aan omwonenden en geïnteresseerden gepresenteerd worden.

Ontwerp Buytenpark & Groencompensatie

De kwantitatieve groencompensatie wordt gerealiseerd conform de besluitvorming in de gemeenteraad van december 2009. Hierbij wordt de begrenzing van de natuurkern (voorheen natuurstergebied) uitgebreid met de oppervlakte van de verlenging van de derde baan. Voor de kwalitatieve groencompensatie zal de komende periode (de maanden november en december van 2013 en januari van 2014) samen met het kwaliteitsteam Buytenpark en overige belanghebbenden een ontwerp worden gemaakt. Hierbij wordt de begrenzing van de natuurkern (voorheen natuurstergebied) uitgebreid met de oppervlakte van de verlenging van de derde baan, wordt de baan ter plekke zorgvuldig ingepast en wordt elders in de natuurkern op een zelfde oppervlakte de kwaliteit verhoogd. Daarbij wordt een financieel kader van €60.000,- als realistisch geraamd. Dit ontwerpproces wordt op het participatieniveau 'samen werken' gefundeerd. Dit ontwerp zal vervolgens in het grotere geheel van een uitvoeringsprogramma Buytenpark opgenomen worden.

Participatie niveau 'samen werken'

De kaders worden van tevoren gesteld door de gemeente en daarbinnen wordt ruimte gecreëerd voor het uitwisselen van ideeën. De gemeente verbindt zich aan deze oplossingen met betrekking tot de uiteindelijke besluitvorming, na toetsing aan vooraf gestelde randvoorwaarden. In november 2013 zal een plan van aanpak worden opgesteld waarin (o.a.) deze randvoorwaarden en planning zal zijn opgenomen.

De rol van de gemeente

Bij dit participatie niveau heeft de gemeente een open instelling ten aanzien van ideeën vanuit alle burgers. Binnen vastgestelde kaders is iedereen een gelijkwaardig gesprekspartner. De gemeente is in ieder geval verantwoordelijk voor de beschikbare tijd, het beschikbare budget en de beschikbare faciliteiten.

De rol van de burger

De participerende burger is een gelijkwaardige samenwerkingspartner van de gemeente ten behoeve van de groencompensatie in het Buytenpark. Elke participant is medeverantwoordelijke voor de resultaten van de beleidsontwikkeling.

Beloften

Indien op initiatief van de gemeente een samenwerking tot stand wordt gebracht geven we een heldere motivatie van het hoe en waarom. De gemeente geeft duidelijk aan met welke, of welk deel van de burgergroepen een samenwerking wordt aangaan. De gemeente stelt bij een samenwerking zo spoedig mogelijk vast wat de kaders (budget, tijd etc.) zijn waarbinnen overleg plaatsvindt.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De openbaar toegankelijke uitkijktoren zal helaas niet toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers.

Rapportage en evaluatie

N.v.t.

Begrotingswijziging

N.v.t.