



M e m o

Aan

De leden van de gemeenteraad

Datum

26 april 2012

Van

Wethouder B. Emmens

Onderwerp

Feitenrelaas SnowWorld

Op 26 maart 2012 heeft de raad het niet doorgaan van de vierde baan besproken in de commissie stad. Wethouder Emmens heeft toegezegd voor 1 mei 2012 een memo aan de raad te sturen met een overzicht van de doorlopen procedures rondom de vierde baan SnowWorld. Conform afspraak ontvangt u hierbij het memo met daarin een feitenrelaas waarin alle processen staan beschreven die gestart zijn, vanaf het moment dat SnowWorld heeft aangegeven uit te willen breiden met een vierde baan in 2007.

De volgende processen worden beschreven:

- Besluitvorming
- Ontwerpproces
- Grondprijsonderhandelingen/ erfpachtcontract
- Bestemmingsplan
- Natuurcompensatie
- Provinciale ontheffing
- Parkeren

Tot slot worden de laatste ontwikkelingen toegelicht.

Besluitvorming

In 2007 maakt SnowWorld bekend dat zij uitbreidingsplannen hebben voor hun complex in Zoetermeer. SnowWorld zal een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar een vierde baan. Op 2 juli 2007 geeft de raad randvoorwaarden mee voor dit haalbaarheidsonderzoek. Deze zijn: aandacht voor landschappelijke, stedenbouwkundige, bestuurlijke, juridische, energietechnische, civieltechnische en milieu- en werkgelegenheidsaspecten met specifieke aandacht voor ontsluiting en parkeergelegenheid, fijnstof, en de hele omgeving van SnowWorld. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek zal de raad besluiten of de ontwikkeling van een vierde baan mogelijk is zonder het park onevenredige schade te doen.

SnowWorld voert het haalbaarheidsonderzoek en een vrijwillige m.e.r. beoordeling uit. Op 30 september 2009 behandelt de commissie ruimte de vierde baan SnowWorld en besluit dat een hoorzitting met externe deskundigen moet worden georganiseerd. Deze hoorzitting vindt plaats op 3 november 2009.

Op 14 december 2009 besluit de gemeenteraad onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. Deze gestelde voorwaarden zijn onder andere dat de vierde baan een icoon/ landmark moet zijn; dat er sprake moet zijn van natuurcompensatie (zowel voor de inperking van het natuurstergebied als het verlies aan natuur onder de vierde baan – de footprint); en dat alle kosten in het Buytenpark die voortvloeien uit de uitbreiding/ aanleg van de vierde baan voor rekening komen van SnowWorld. Het exacte raadsbesluit is als volgt:

- 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;

(Docmannummer: 090788)

Ontwerpproces

Op 27 mei 2010 wordt het eerste schetsontwerp van de vierde baan gepresenteerd aan de welstandscommissie. De commissie benadrukt de voorwaarde dat de vierde baan een icoon/landmark moet zijn. In het verslag van dit overleg staat: "de landschappelijke studie en de afwegingen die zijn gemaakt worden door de welstandscommissie gewaardeerd." En: "de inzet om nu voor de vierde baan te komen tot de hoogwaardige architectonische kwaliteiten die een landmark tot een icoon kunnen maken, is dan ook meer dan nodig. In de eerste plaats om recht te doen aan de aanwezige kwaliteiten van het (beschermde) polderlandschap, maar vooral ook om de positie van een markant stedenbouwkundig accent in het stadssilhouet geloofwaardig te maken. De hiervoor benodigde sculpturale kwaliteit is in het ontwerp nog onvoldoende aanwezig." De conclusie van de welstandscommissie is: "de commissie verzoekt het architectonisch concept voor de vierde baan verder te ontwikkelen, waarbij vorm en constructie in onderlinge samenhang het beeld als icoon of sculptuur eenduidig bepalen. De samenhang met het bestaande complex vraagt nog om een conceptuele visie, waaruit ondermeer de precieze onderlinge plaatsing en het effect daarvan moet blijken."

In een overleg op 8 juli 2010 geeft de welstandscommissie nogmaals aan vertrouwen te hebben in de landschappelijke inpassing. Wat betreft het ontwerp van de vierde baan staat het volgende in het verslag: "ronduit teleurgesteld reageert de commissie op de geringe vooruitgang in het architectonisch en constructief ontwerp. De oproep van de vorige planbespreking om het ontwerp conceptueel op een hoger plan te brengen ziet zij niet bewaarheid. De gegeven kritiek tijdens het vorige overleg kan helaas grotendeels worden herhaald." En: "bepleit wordt een vormstudie vanuit het landschap naar het gebouwoontwerp. Er moet samenhang en vanzelfsprekendheid ontstaan."

De conclusie van de welstandscommissie is: "de commissie vraagt het totaalontwerp te verbeteren vanuit een integrale visie op landschap, architectuur en constructie."

Op 23 december 2010 is een intern collegiaal overleg tussen de welstandscommissie en de stedenbouwkundige en landschapsarchitect van de gemeente, die betrokken zijn bij het ontwerpproces van de vierde baan. In dit overleg wordt een toelichting op de stand van zaken

gegeven. Naar aanleiding van de opmerkingen van de welstandscommissie is verder gewerkt aan het ontwerp. In het verslag staat: "het resultaat is een nieuw concept waarbij weer terug is gegaan naar de beginsituatie, namelijk een skibaan op poten." En: "de commissie is niet enthousiast over de aanpassingen. De skihal lijkt op een vliegtuigromp die in de steigers staat in plaats van op een icoon voor de stad." De commissie concludeert als volgt: "ten aanzien van het ontwerp zijn weinig vorderingen gemaakt. Het concept is niet overtuigend; het is nog te veel een optelsom van losse delen. Alleen de buitenhuid van de skihal wordt positief gewaardeerd."

Tijdens het overleg van 6 januari 2011 wordt eerst de landschappelijke inpassing gepresenteerd. Voor deze inpassing worden verschillende uitgangspunten gehanteerd, zoals een wit/ zilveren huid, een open kop, etc. Na de presentatie van de landschappelijke inpassing volgt de presentatie van het ontwerp. Er is gestudeerd op de buitenhuid van de tube, de zwevende kop, het dalstation, de aanlanding en de totale constructie. In het verslag staat: "de commissie constateert dat het ontwerp nog niet voldoet aan de voor een landmark (of liever een icoon) noodzakelijke ambitieuze uitgangspunten. De commissie onderschrijft de begrippen elegantie, eenduidigheid, landmark en voorkeur van de stad, als zeer noodzakelijk in deze setting. Maar zij constateert tevens dat het ontwerp hierin nog tekortschiet."

De conclusie is: "het ontwerp voor de vierde baan zich in de gewenste richting ontwikkeld, maar moet (en kan) op een aantal deelaspecten duidelijk worden verbeterd om te kunnen voldoen aan de hoge verwachtingen als landmark of icoon en als attractief landschapsobject in het Buytenpark."

Op 17 februari 2011 wordt het aangepaste ontwerp besproken. In het verslag staat: "de commissie vindt het ontwerp in alle opzichten verbeterd en gaat van harte akkoord met het concept." De conclusie is: "de commissie gaat akkoord met het ontwerp en ziet de verdere uitwerking en detaillering met veel belangstelling tegemoet."

Het goedgekeurde schetsontwerp wordt vervolgens gepresenteerd aan de gemeenteraad tijdens een vormvrije avond op 12 april 2011 en aan het kwaliteitsteam Groene Hart op 19 april 2011. Het kwaliteitsteam Groene Hart is positief over het ontwerp: de eerdere aanbevelingen zijn overgenomen.

Op 12 mei 2011 vindt een constructief informeel overleg met de welstandscommissie plaats om de bandbreedte voor eventuele bezuinigingen binnen de eerder genoemde criteria te onderzoeken. De uitgangspunten waarop het ontwerp van de vierde baan is gebaseerd

Het voornemen is om de zeven uitgangspunten, waarop het ontwerp van 17 februari 2011 is gebaseerd, op te nemen in de welstandsnota in de vorm van een beeldkwaliteitsparagraaf. Hierdoor kan de uiteindelijke bouwaanvraag getoetst worden aan de zeven criteria die een rol hebben gespeeld bij de welstandscommissie. De zeven criteria zijn gebaseerd op het ontwerp dat SnowWorld heeft gepresenteerd op 17 februari 2011 en zijn als volgt:

1. De skihal komt los van het landschap, het landschap loopt onder de baan door
2. een ijle draagconstructie, die een intermediair vormt tussen gebouw en landschap
3. de kop van de baan maakt een voorkant/gezicht naar de polder
4. een witte, of metallicachtige kleur, die 'opgaat' in de lucht en aansluit op de derde baan
5. een eenduidige hoofdvorm en een gesloten volume, een simpel vormconcept
6. expressie van snelheid en elegantie, aansluitend op de functie van skibaan
7. een zorgvuldige aansluiting op het bestaande complex

Grondprijsonderhandelingen/ erfpachtcontract

In een brief d.d. 11 juni 2010 worden de voorwaarden vanuit de gemeenten benoemd waaraan SnowWorld zich dient te houden, alvorens een erfpachtuitgiftecontract gesloten kan worden. SnowWorld stuurt deze gemeentelijke voorwaardenbrief getekend terug met een aanvullende brief (d.d. 5 augustus 2010), die akkoord bevonden wordt door de gemeente. De voorwaardenbrief is toegevoegd als bijlage aan dit memo.

In oktober 2011 wordt een grondprijs overeengekomen met SnowWorld. Het uitgangspunt is om alle kosten te verhalen op SnowWorld.

Getracht is de ambtelijke kosten zoveel mogelijk te verhalen op SnowWorld. Bij de onderhandelingen bleek dit een discussiepunt te worden, omdat de reeds gemaakte kosten onevenredig hoog waren en er niet altijd een directe relatie kon worden aangetoond tussen de gemaakte kosten en SnowWorld. Daarom is het bedrag dat wel verhaald kon worden op SnowWorld gesteld op maximaal 25% van de uitvoeringskosten, een gebruikelijke norm bij projecten. Dit betekende dat in totaal € 300.000 niet verhaald kon worden op SnowWorld. Stoppen met de onderhandelingen zou er eveneens toe leiden dat de reeds gemaakte kosten van € 300.000 niet op SnowWorld verhaald zouden kunnen worden, dus om die reden is toch doorgedaan met de onderhandelingen. Bij de jaarrekening 2011 is een voorziening getroffen van € 300.000.

Een brief d.d. 18 oktober 2011 met daarin de essentialia voor de uitgifte is voor akkoord getekend door SnowWorld en de gemeente. Ook deze erfpachtvoorwaardenbrief is als bijlage toegevoegd aan dit memo. Op basis van deze erfpachtvoorwaardenbrief is een erfpachtcontract opgesteld door de gemeente. Deze zou besproken worden met SnowWorld, waarna het erfpachtcontract ondertekend kon worden. Het erfpachtcontract zou vervolgens worden voorgelegd aan de raad. In het erfpachtcontract is een clausule opgenomen waarin staat dat het contract onder voorbehoud van instemming door de raad getekend kan worden.

Bestemmingsplan

Op 31 januari 2011 behandelt de gemeenteraad het voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark en besluit dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor de uitbreiding van SnowWorld. Dit omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Dit besluit is gebaseerd op de door SnowWorld overgelegde vrijwillige m.e.r.-beoordelingsnotitie, de bijbehorende onderzoeken en overige bijlagen. Na behandeling in de raad gaat het voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark ter inzage. Hierna wordt gewerkt aan de totstandkoming van een ontwerpbestemmingsplan Buytenpark. Het ontwerpbestemmingsplan is nagenoeg afgerond, net als de aanvraag ontheffing flora en fauna, het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en het memo natuurcompensatie, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zou worden gevoegd.

SnowWorld laat op 24 oktober 2011 de gemeente weten dat de vierde baan niet voldoet aan de eisen van de FIS. De gemeente heeft SnowWorld vervolgens gevraagd de FIS te verzoeken een mening te geven over deze situatie.

Op 17 november 2011 heeft de gemeente een brief ontvangen van de FIS, waarin gesteld wordt dat de vierde baan voor wedstrijden in aanmerking kan komen. Deze brief is zeer algemeen gesteld en kan naar het oordeel van het college niet voldoen aan de voorwaarden die de gemeenteraad op dit punt heeft gesteld aan de vierde baan. Reden waarom de gemeente SnowWorld gevraagd heeft de FIS te verzoeken alsnog een expliciete uitspraak te

doen over de geschiktheid van de vierde baan als wedstrijdbaan.

Vanwege de vereiste actualisering van de bestemmingsplannen (meerjarenprogramma) en de daarmee samenhangende planning van de andere projecten in het Buytenpark, heeft het college het ontwerpbestemmingsplan Buytenpark in procedure gebracht, zonder het deel van de vierde baan van SnowWorld. Voor SnowWorld wordt een apart bestemmingsplan in procedure gebracht, op het moment dat de gemeente een brief van de FIS ontvangt die tegemoet komt aan de eisen van de raad.

De gemeente heeft in een brief van 14 december 2011 aangegeven dat uit de brief van de FIS d.d. 17 november 2011 niet concreet op te maken valt hoe aannemelijk het is dat SnowWorld Zoetermeer dispensatie ontvangt. Een minimale breedte en lengte waarbij de baan voor dispensatie in aanmerking komt wordt gevraagd. Op 16 december 2011 ontvangt de gemeente een brief van de FIS, waarin de FIS het volgende staat: "in het geval de faciliteit in Zoetermeer niet volledig aan alle gepubliceerde criteria voldoet voor de organisatie van de FIS World Cup wedstrijden een uitzondering gemaakt kan worden, zoals we dit hebben gedaan in Landgraaf, Moscow en München. Om in aanmerking te komen voor het organiseren van internationale FIS wedstrijden is echter wel een minimale baanlengte van 300 meter, inclusief in- en uitloop, vereist. Of deze wedstrijden uiteindelijk worden gegund, hangt dan af van het bid book van de Nederlandse Ski Vereniging/ SnowWorld." Voor het college is deze expliciete uitspraak van de FIS voldoende om de uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan te blijven ondersteunen. Voor SnowWorld wordt aan een apart bestemmingsplan gewerkt om de 4 baan mogelijk te maken.

Op 20 december 2011 stemt het college in met het ontwerpbestemmingsplan Buytenpark (dus zonder het onderdeel vierde baan SnowWorld). Het bestemmingsplan voor SnowWorld wordt in het 1^e kwartaal 2012 afgerond en zou daarna ter bestuurlijke besluitvorming worden aangeboden.

Natuurcompensatie

Op 17 februari 2012 is het natuur- en groencompensatieplan SnowWorld aan de raad verstuurd. In dit stuk wordt het besluit om het beginsel van natuurcompensatie van toepassing te verklaren in concrete, compenserende maatregelen uitgewerkt. Het natuur- en groencompensatieplan SnowWorld is in overleg met Kwaliteitsteam Buytenpark opgesteld.

De opdracht tot compensatie van natuur valt feitelijk uiteen in twee delen:

- De wettelijke bescherming/compensatie van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet (hierna aangeduid als natuurcompensatie);
- De compensatie van de inperking van het natuurstergebied ter hoogte van de vierde baan, in het kader van de gemeentelijke besluitvorming (hierna aangeduid als groencompensatie).

Het natuur- en groencompensatieplan zal als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan SnowWorld worden gevoegd. Iedereen is dan in de gelegenheid om te reageren op dit compensatieplan door middel van het indienen van een zienswijze. De maatregelen in het natuur- en groencompensatieplan worden ook opgenomen in het toekomstige Uitvoeringsprogramma Buytenpark.

Provinciale ontheffing

De ontheffing van de Verordening Ruimte hebben GS van Zuid-Holland bij besluit van 1 november 2011 verleend. Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden en er is geconstateerd dat de brief van de FIS geen gevolgen heeft voor de verleende ontheffing.

Parkeren

Naar aanleiding van een memo van de PvdA op 14 december 2009 is tijdens de raadsvergadering van 31 januari 2011, waarin het voorontwerpbestemmingsplan Buytenpark is besproken, door wethouder Emmens toegezegd een integraal parkeeronderzoek voor het Buytenpark voor te leggen aan de raad. Op 29 april 2011 is een memo aan de raad verzonden waarin wordt geconcludeerd dat er een tekort van 113 parkeerplaatsen in het Buytenpark zal zijn na uitbreiding van SnowWorld met een vierde baan. De mogelijkheden om te voorzien in dit tekort moeten worden uitgewerkt in een mobiliteitsplan SnowWorld. Dit mobiliteitsplan zou worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, hierover is nog geen overeenstemming met SnowWorld bereikt.

Laatste ontwikkelingen

Tijdens een overleg met SnowWorld, op 10 februari 2012, heeft SnowWorld de gemeente laten weten te overwegen de ontwikkeling van de vierde baan van SnowWorld niet voort te zetten. SnowWorld wil alternatieve mogelijkheden voor de baan van 300 meter ontwikkelen. Op 17 februari 2012 heeft SnowWorld dit per brief bevestigd en gevraagd om meer bedenktijd. Tijdens de bespreking op 10 februari 2012 heeft SnowWorld aangegeven dat de kosten van de vierde baan hoog zijn en dat een rendabele exploitatie moeilijk is. Hierbij wordt verwezen door de randvoorwaarden gesteld door de gemeente. In een brief d.d. 16 maart 2012 is een brief door de gemeente gestuurd waarin wordt benoemd dat afspraken moeten worden gemaakt over:

- De gemeentelijke randvoorwaarden om een vierde baan te realiseren;
- De relatie tussen de alternatieven en de randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan de vierde baan;
- Het kostenverhaal met betrekking tot de thans voor de vierde baan door de gemeente gemaakte kosten;
- De verdere procedure, waaronder de presentatie van de alternatieve plannen.

Hoe zit het juridisch?

In de getekende erfpachtvoorwaardenbrief d.d. 18 oktober 2011 is een clausele opgenomen dat de gemaakte afspraken geldend zijn bij de huidige scope van het project. Bij substantiële wijzigingen treden gemeente en SnowWorld met elkaar in contact om in redelijkheid tot andere afspraken te komen. Door het niet doorgaan van de vierde baan betekent dit dat de uitgifteovereenkomst in de huidige vorm niet meer aan de orde is. Wel blijft de afspraak staan dat de kosten van de gemeente van € 185.000,- in rekening zullen worden gebracht. Dit was onafhankelijk van het al dan niet doorgaan van de vierde baan. Onderzocht wordt of de door de gemeente gemaakte kosten kunnen worden verhaald.

Hoe nu verder?

Tijdens de commissievergadering Stad op 26 maart 2012 heeft de raad aangegeven graag een presentatie van SnowWorld te krijgen over de plannen van een verlengde derde baan. Zodra het plan verder is uitgewerkt en toetsbaar is aan de randvoorwaarden die de raad gesteld heeft, kan de raad besluiten medewerking te verlenen aan een verlenging van de derde baan. Ook kan dan gestart worden met het bestemmingsplan.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

M. van der Veen

m.a.van.der.veen@zoetermeer.nl

079-3468647