

**Opmerkingen, de stukken lezende bij het ontwerp-bestemmingsplan SnowWorld 3+**

**waar het de gemeentelijke toelichting betreft.**

Voor zover niet in de zienswijze zelf en in andere bijlagen zijn wat de gemeentelijke toelichting betreft door ons nog de volgende opmerkingen te maken

a) Volgens 1.2 van de gemeentelijke toelichting is het doel van de uitbreiding van de bestaande locatie van SnowWorld in Zoetermeer *het aantal bezoekers te verhogen en om bestaande bezoekers beter/langer te binden en daarmee de toekomst van het complex veilig te stellen*. Nergens blijkt exact het verband tussen de verlenging van deze baan en het genoemde doel.

b) In 2.1.2 van de toelichting betoogt het gemeentebestuur van Zoetermeer, verwijzend naar hetgeen is bepaald in het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* en wat daarbij hoort zoals de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*, dat *bij de ontwikkeling van de plannen ook is gekeken naar de impact van de verlengde baan voor het Groene Hart (zie hiervoor ook hoofdstuk 4 en 5 van de plantoelichting)* en dat *het planvoornemen niet in strijd is met de nationale belangen die zijn opgenomen in de SVIR of Barro*. Dit wordt verder niet bewezen. Het zo te stellen wil nog niet zeggen dat het zo is.

c) In 2.1.3 van de toelichting betoogt het gemeentebestuur van Zoetermeer dat dit bestemmingsplan in lijn is met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en met name artikel 3.1.6. Volgens dit artikel moeten overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. In een toelichting van een daartoe strekkend bestemmingsplan moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- 1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- 2. als dit het geval is moet eerst worden beschreven of in de behoefte valt te voldoen binnen bestaand stedelijk gebied.*
- 3. Pas als dit niet kan moet een oplossing worden gekozen buiten bestaand stedelijk gebied mits passend.*

Ons dunkt dat aan deze voorwaarden niet is voldaan. Het gemeentebestuur van Zoetermeer volstaat in dit verband met te wijzen op de ontwikkeling van de bezoekerscijfers, de leisuremissie, de functie van SnowWorld voor de werkgelegenheid en concludeert: *Gezien de situering van het bestaande complex kan niet worden voorzien in de behoeften binnen het bestaand stedelijk gebied. Het verlengen van de bestaande derde baan is op dit moment de meest logische optie om te komen tot een uitvoerbaar uitbreidingsplan.*

Ook dit wordt verder niet bewezen en ook hiervoor geldt: door het zo te stellen is het nog niet zo. Zelf hebben wij bijvoorbeeld aangedragen SnowWorld te ontwikkelen in Bleizo.

d) In 2.2.1 van de toelichting zegt het gemeentebestuur te voldoen aan het huidige provinciale beleid zoals vastgelegd in de provinciale Visie ruimte en mobiliteit (VRM),

vastgesteld op 9 juli 2014. Dat is volgens ons zeer de vraag. Zo wordt niet voldaan aan *de provinciale eis dat van een ingreep in bestaande ruimtelijke ordening de maatschappelijke behoefte moet zijn aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*

Bovendien lijkt ons dat niet alleen moet worden voldaan aan de regels maar ook aan de geest waarvoor die regels zijn gesteld. Niet volgehouden kan worden dat zoals de provincie wil met haar VRM, dat in dit deel van Zoetermeer door dit bestemmingsplan *beter wordt benut en opgewaarderd van wat er al is en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.* De gemeente Zoetermeer vertaalt het eerste als *compact ruimtegebruik.* Dat lijkt toch echt iets anders. En het tweede als *benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.* Ook hier kunnen we zeggen: door het te constateren op papier is het nog niet zo.

Daarbij hoort de passage 2.2.2 over de Verordening Ruimte "Visie op Zuid-Holland". De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan constateert: *Het Buytenpark met de locatie van SnowWorld ligt in een gebied dat op kaart 7 van de Verordening Ruimte is aangeduid als 'Groene Buffer' en 'Recreatiegebied' vallend onder 'Beschermscategorie 2'. SnowWorld is een bestaand niet agrarisch bedrijf buiten het bestaand stadsgebied. De uitbreiding van niet agrarische bedrijven buiten het bestaand stadsgebied is onder voorwaarden toegestaan. De uitbreiding van SnowWorld beslaat meer dan 10% dan het huidige oppervlakte van het complex. Gelet op het bepaalde in artikel 2.3.3 van de Verordening moet een dergelijke uitbreiding beschouwd worden als 'aanpassen' als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid van de Verordening.* Zoals wij stellen in de zienswijze gaat het evenwel niet om *aanpassen* maar om een *transformatie* van het gebied, en dan mag het dus niet. Het gemeentebestuur geeft trouwens ook zelf toe dat bij 'aanpassen' bepaalde voorwaarden gelden. Op grond van artikel 2.2.1, lid 1, onder b, is 'aanpassen' *uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit per saldo minstens gelijk blijft door: zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het zo nodig treffen van ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid van artikel 2.2.1.*

Op grond van artikel 2.2.1. lid 3 kunnen aanvullende ruimtelijke maatregelen bestaan uit (een combinatie van) onder andere:

1. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen en
2. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

In dat verband voert de gemeente de compensatiemaatregelen aan. Wij bestrijden die, onder meer door te wijzen op de driedimensionale impact van de uitbreiding van SnowWorld en het feit dat wel kwalitatief aan compensatie wordt gedaan maar niet kwantitatief.

Ten aanzien van de provinciale eisen merkt het gemeentebestuur in de toelichting op: *SnowWorld is een bestaand indoorskicomplex in het Buytenpark. Het complex neemt reeds een prominente plek in het Buytenpark en ook de huidige derde baan is zichtbaar vanuit het omliggende polderlandschap. De derde baan maakt onderdeel uit van het aanwezige stedelijk silhouet van Den Haag, Zoetermeer en Leiden dat ook een belangrijke invloed heeft op de beleving van het landschap in de polder. Er is dus geen sprake van een maagdelijke situatie.*

*Voor de verlenging van de derde baan geldt dat het bouwwerk door zijn omvang nog duidelijker zichtbaar zal zijn vanuit het polderlandschap. Het is niet mogelijk om deze baan aan het zicht te onttrekken.*

Klopt en daarom bestrijden we het.

In dit verband verwijst de gemeente naar het architectonische ontwerp en het beeldkwaliteitplan, de beplanting die rondom is voorzien enzovoort. Ook naar de criteria die geleend zijn uit het rapport van het Kwaliteitsteam Groene Hart. Aan dat rapport wijden wij een aparte passage in onze zienswijze met daarin aangegeven hoe elementen uit dit rapport steeds weer worden herhaald alsof ze zo zijn, alsof ze kloppen, terwijl nooit sprake is geweest van enige democratische toetsing.

e) Hier zegt de gemeente trouwens diverse dingen die we elders al bestrijden:

- Voor de inpassing van het gebouw in het Buytenpark zelf is het compensatieplan opgesteld.
- Rondom de derde baan wordt beplanting aangebracht waardoor de baan op maaiveldniveau wordt ingepast. .
- Daarnaast worden enkele paden verlegd.
- Verder zorgen beheermaatregelen ervoor dat het gebied aantrekkelijker wordt voor muizen en vogels. Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor muizen is goed voor de aanwezige uilen in het Buytenpark.
- Daarnaast zal het verlies aan het areaal natuurkerngebied gecompenseerd worden door aangrenzende gronden van het Buytenpark toe te voegen aan het natuurkerngebied. In dit deel zullen ook beheermaatregelen (vernatting) genomen worden waardoor het gebied interessanter wordt voor weidevogels en (waterspits)muizen.
- Verder zal de verlenging van de derde baan voorzien worden van een uitkijkpunt. Alle bezoekers aan het Buytenpark mogen hier gebruik van maken. Dit biedt de bezoeker een nieuwe en unieke mogelijkheid om van de omgeving te genieten.

De gemeente concludeert: *Door deze maatregelen zal de kwaliteit van het gebied ten minste gelijk blijven en wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Verordening Ruimte.* Ook hier geldt: door het zo te stellen is het nog niet zo.

f) Daarnaast stelt de toelichting: *Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van SnowWorld voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. Wanneer dit niet het geval zou zijn, valt de ontwikkeling onder het overgangsbeleid van de Verordening. In artikel 3.5, tweede lid is opgenomen dat verleende ontheffingen op basis van de vorige Verordening worden aangemerkt als een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de nieuwe Verordening. Voor de uitbreiding van SnowWorld met de verlenging van de derde baan hebben Gedeputeerde Staten op 23 juni 2014 een ontheffing verleend van de Verordening Ruimte (op 9 juli 2014 vervangen door een nieuwe Verordening). Als voorwaarde aan deze ontheffing is gekoppeld dat een voorwaardelijke verplichting voor het aanbrengen en onderhouden van beplanting rondom de derde baan opgenomen wordt in het bestemmingsplan. In artikel 5.4.1 van de regels van het bestemmingsplan is de gevraagde voorwaardelijke verplichting opgenomen.*

In dit verband bestrijden we zowel de provinciale procedure als de gemeentelijke vertaling van de uitkomst. Want in feite ging het om beplanting onder de baan. Bovendien moet ook hier erbij worden stilgestaan dat de provincie geen goed beeld is gegeven van de ingreep in het Buytenpark door aantoonbaar op verkeerde schaal ingebouwde foto's.

g) Terecht verwijst de gemeente in 2.2.4 naar het provinciale Gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden. Maar naar ons oordeel wordt juist aan de doelstellingen van dit profiel niet beantwoord omdat er in dit stuk staat dat de ambities voor dit deelgebied zijn:

- Stedelijk groen en recreatiegebieden horen bij de stad en stadsrand. Ze vormen aantrekkelijke groene randen van het gebied. (...)
- 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.

*h) Het gebiedsprofiel geeft verder nog de volgende handreikingen, zoals de gemeente nota bene zelf citeert: 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.*

Bij de keus die de gemeente nu maakt is echter sprake van hoogbouw in die rand waar die dus volgens deze beschouwing niet hoort.

*i) Paragraaf 2.2.6 van de toelichting gaat over het provinciale Compensatiebeginsel. Dat is gericht op het beschermen, in stand houden, herstellen en ontwikkelen van de natuur-, recreatie- en landschapswaarden in Zuid-Holland. Compensatie is het sluitstuk in de bescherming van deze waarden. Met het provinciale compensatiebeleid wordt voorkomen dat areaal, kwaliteit en/of samenhang van de beschermde gebieden en kwaliteiten door ingrepen in het landelijk gebied per saldo verder afnemen. Daarbij gaat het onder meer om belangrijke weidevogelgebieden en karakteristieke landschapselementen in dergelijke gebieden zijn geen nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen toegestaan die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. Van beide voorwaarden is hier geen sprake volgens ons.*

*j) Paragraaf 2.4.3 gaat in op de bepalingen van de gemeentelijke Hoogbouwvisie (2004). De gemeente stelt terecht: De Hoogbouwvisie geeft antwoord op de vragen waar in de stad hoogbouw - gebouw van 30 meter of hoger - mogelijk, gewenst of ongewenst is. In de visie zijn aan de verschillende zones, knooppunten en assen in de stad maximale bouwhoogten toegekend. De visie laat zich daarmee kenschetsen als een "zoneringsplan" en is uitdrukkelijk geen locatieonderzoek. Dit betekent dat initiatieven voor hoogbouw - ook al is deze gesitueerd in de aangegeven zones en ook al wordt voldaan aan de opgenomen indicatieve maximale bouwhoogten - altijd moeten passen in een voor die locatie op te stellen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. De*

*consequenties van hoogbouw voor de omgeving (o.a. windhinder, bezonning, uitzicht, privacy en zichtlijnen) moeten in deze planvormen aan de orde komen. De Hoogbouwvisie doet geen uitspraken over het Buytenpark. (...) Het feit dat de Hoogbouwvisie geen uitspraken doet over het Buytenpark neemt niet weg dat de hoogte van SnowWorld 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. We hebben deze redenering in het verleden al een paar keer bestreden en herhalen dat in de zienswijze.*

*k) Van wezenlijk belang zijn de bepalingen die recent zijn afgesproken in het kader van de zogeheten groentriologie (Groenkaart + Visie Biodiversiteit + Bomenbeleid). In de toelichting is dat terug te vinden in 2.4.4. Daarin staat onder meer: Zoetermeer heeft 180 beschermde plant- en diersoorten. Deze en alle andere soorten wil de gemeente behouden en waar mogelijk de verscheidenheid aan soorten vergroten. (...) Komende jaren zet de gemeente zich in voor het behoud en vergroten van het leefgebied voor beschermde soorten die het moeilijk hebben (...). 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 rondom de verlengde baan zullen bosschages worden aangeplant, zodat de baan op maaiveldniveau wordt ingepast. Daarnaast wordt ter plaatse van de kwantitatieve compensatie ook geïnvesteerd in de verhoging van de biodiversiteit.*

*Uitbreiding of toevoeging van functies is in principe mogelijk mits het karakter en de draagkracht van het gebied dit toelaat. Conform het raadsbesluit van 14 december 2009 is uitbreiding van SnowWorld in het Buytenpark mogelijk, onder voorbehoud van (onder andere) natuurcompensatie. De natuurkern Buytenpark wordt hier te zijner tijd herbegrensd.*

*De grenzen van het natuurkerngebied Buytenpark zijn voor de uitbreiding van SnowWorld aangepast. De gronden die nodig zijn voor de verlenging van de derde baan behoren niet meer tot het natuurkerngebied. Ten westen van het Buytenpark zijn gronden toegevoegd aan het natuurkerngebied. Hierdoor is het areaal aan natuurkerngebied gelijk gebleven.*

*Op 16 december 2013 heeft de gemeenteraad aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan de uitbreiding van SnowWorld met een verlenging van de derde baan. Een van deze voorwaarden is dat het verlies aan groen gecompenseerd dient te worden. In het Groencompensatieplan is aangegeven op welke wijze aan deze compensatie invulling wordt gegeven. In de eerste plaats is dat door de herbegrenzing van het natuurkerngebied, waardoor als gevolg van de uitbreiding van SnowWorld het areaal aan natuurkerngebied niet verkleind wordt. Op de tweede plaats zullen er mitigerende maatregelen genomen worden in de directe omgeving van de verlenging van de derde*

*baan. Dit gebeurt door het verleggen van paden en door het aanbrengen van beplanting. Deze beplanting heeft niet als doel de baan aan het zicht te onttrekken, maar heeft als doel de baan op maaiveldniveau goed in te passen. Verder zorgt deze beplanting (in de vorm van zeeuwse haag) voor voedselrijkheid en schuilmogelijkheden. Hierdoor zijn deze hagen aantrekkelijk voor vogels en muizen. Dit heeft vervolgens ook positieve gevolgen voor de uilen die in het Buytenpark voorkomen.*

*Op de derde plaats zal in het gebied dat door de herbegrenzing van het natuurkerngebied tot het natuurkerngebied is gaan behoren ander beheer worden toegepast. Hier en elders in het Buytenpark wordt gekozen voor het vernatten van het gebied. Het westelijk weidegebied wordt hierdoor aantrekkelijk voor weidevogels en (waterspits)muizen.*

*Toevoeging van de bestemming Natuur elders in het Buytenpark is niet nodig om te kunnen voldoen aan het beleid zoals opgenomen in de Groenkaart. Om toch tegemoet te komen aan de bezwaren van het Kwaliteitsteam Buytenpark is ervoor gekozen ook het areaal met de bestemming Natuur in het Buytenpark te vergroten. Om deze reden is in dit bestemmingsplan de bestemming van het eiland dat ligt tussen de sportvelden en de Meerpolder gewijzigd (Natuur in plaats van Groen). Hiermee wordt ook het verlies aan areaal met de bestemming Natuur ruimschoots gecompenseerd.*

Deze redeneringen moeten naar letter en naar de geest worden bestreden. Er is nu weliswaar sprake is van enige kwalitatieve compensatie maar tweedimensionele compensatie voor een driedimensionele inbreuk en het gegoochel met de grenzen van de Groenkaart vinden wij onacceptabel.

*l) Bij paragraaf 2.4.8 Beleidskader Leisure (2003) plaatsen we kanttekeningen bij het door de gemeente ontwikkelde leisurebeleid. Let eens op de passage in deze kadernota: (...) Gericht investeren in leisure versterkt de identiteit en de economie van de stad. Het beleidskader geeft de kansen weer die in de stad aanwezig zijn en de plekken en voorzieningen waar de aandacht op moet worden gericht.*

*In het beleidskader Leisure is een onderverdeling gemaakt van verschillende typen leisure, waaronder:*

- doelgerichte leisure (fun-attractie, ICT-attractie);*
- groene leisure (recreatieve activiteiten in het groen);*
- sfeergerichte leisure (culturele instelling, horeca en detailhandel);*
- basis leisure (sport en spel).*

*Het Buytenpark maakt deel uit van de groene hoepel (gevormd door verschillende parken) rondom Zoetermeer. Daarnaast behoort SnowWorld tot de Leisure-as die Zoetermeer doorkruist van west naar oost. (...) De uitbreiding van SnowWorld past binnen het Beleidskader Leisure.*

Daar heb je weer zulke stellingen: door het zo te zeggen is het nog niet zo!

Los daarvan lijkt het ons hoog tijd worden dat de gemeente Zoetermeer zich gaat bezinnen op het leisurebeleid. Allereerst omdat het begrip leisure niet vanzelfsprekend eenduidig valt uit te leggen.

- i. Het is geen Nederlands begrip. Het begrip leisure heeft wortels in de Verenigde Staten. Ze verstaan er daar erg veel onder: *Leisure is time spent away from business, work, domestic chores, and education. It also excludes time spent on*

*necessary activities such as sleeping.* In de VS heb je zelfs een echte plaats die Leisure City heet, namelijk in Florida.

ii. De betekenis is onduidelijk. Leisure is vertaald eigenlijk *alle tijd die overblijft naast verplichte activiteiten als werk en studie.* Daar zou je SnowWorld bij kunnen rekenen maar net zo goed het wandelen door het Buytenpark.

Zoetermeer profileren als leisurestad heeft wat ons betreft dus het probleem dat lang niet iedereen weet wat daarmee is bedoeld en het sowieso een wat vaag begrip is.

m) Hoe het zit met het parkeerbeleid legt de toelichting uit in paragraaf 2.4.10. Verwezen wordt naar de op 21 mei 2012 door de gemeenteraad vastgestelde *beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels* opgesteld. Die nota's vervangen het in 2005 geformuleerde parkeerbeleid. Zo verdedigt de gemeente dat er overloopruimte wordt apart gehouden voor het parkeren bij SnowWorld, want het huidige parkeerbeleid heeft immers als basis *'vraagvolgend' waar dat kan en 'sturend' waar dat moet. Met andere woorden: parkeerplaatsen realiseren op die plaatsen waar daar behoefte aan is én er de mogelijkheden zijn (ruimtelijk en financieel) en sturen op het gebruik van beschikbare parkeerplaatsen waar de vraag naar parkeercapaciteit groter is dan het aanbod en uitbreiding van parkeercapaciteit niet aan de orde is. (...). Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat parkeercapaciteit zoveel mogelijk binnen de ontwikkelkavel (op eigen terrein) moet worden aangelegd. Als dat in alle redelijkheid en billijkheid niet lukt, dan kan gekeken worden of de gemeente binnen de kaders van de overige beleidsuitgangspunten de restvraag aan parkeerplaatsen in het openbare gebied kan realiseren*

Nu gaat het bij dit parkeerbeleid natuurlijk om beleid voor de stad, de bebouwde kom, en niet daarbuiten. Zo is in het kader van SnowWorld bepaald dat parkeerruimte altijd op eigen terrein dient te worden gecreëerd. Daarom hier maar eens de vraag gesteld: wat let SnowWorld om op eigen terrein een parkeergarage te bouwen?

n) In de toelichting geeft de gemeente aan dat SnowWorld ligt in het midden van het Buytenpark. Dat is aan de ene kant juist maar aan de andere kant weer niet als je het hebt over het Natuurdeel van het Buytenpark want dan ligt het aan de rand daarvan

o) Dan nog een enkele detail:

- In 6.2 staat

*Omdat SnowWorld het gebied rondom het bestaande complex laat begrazen door dieren, is beweiding toegestaan. Vanwege de ligging van het complex op de puinheuvel, is het moeilijk om het gebied rondom het complex met machines te maaien. Voor de hulpdiensten is het echter noodzakelijk dat ook de achterkant van het complex bereikbaar is en dat er geen sprake is van een overwoekerd terrein. Daarom heeft SnowWorld gekozen voor begrazing door dieren.*

Een volstrekt ongeloofwaardige en ook onbegrijpelijke stellingname. Ook hier is herbezinning op haar plaats.

Kwaliteitsteam Buytenpark,  
7 maart 2015