

SnowWorld-plannen in volgende ronde

Zoals een maand geleden aangekondigd in onze nieuwsbrief (datum 29 april 2025) komt er een volgende ronde voor de uitbreidingsplannen van SnowWorld. De zogeheten haalbaarheidsfase is afgerond door het college van B&W en wordt nu opgevolgd door de uitwerkingsfase. Het raadsvoorstel hiertoe en de daarbij behorende stukken zijn intussen verspreid onder de raadsleden.

Even wat feiten op een rij:

- Het zogeheten Planuitwerkingskader (PUK) heeft op 27 mei de goedkeuring gekregen van het college van B&W. Daarmee zeggen B&W dat ze het project van SnowWorld haalbaar achten indien wordt voldaan aan de randvoorwaarden die staan omschreven in dat PUK.
- In het persbericht hierover van de gemeente Zoetermeer zegt wethouder Ronald Weerwag (LHN; Ruimtelijke Ordening): *“Met het Planuitwerkingskader ronden we een belangrijke stap in de haalbaarheidsfase af. Wij staan positief tegenover de plannen van SnowWorld en blijven tegelijkertijd scherp op de belangen van omwonenden en de kwaliteit van de omgeving.”*
- Een belangrijke voorwaarde is dat *“de ontwikkelingen de bestaande enclave SnowWorld binnen het Buytenpark moeten versterken en de verbinding met de omliggende recreatiegebieden moeten verbeteren.”*
- *“De plannen moeten aansluiten bij de duurzaamheidsambities van Zoetermeer, inclusief groencompensatie, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen.”*
- Een eis is dat *“het hotel landschappelijk wordt ingepast met een maximale hoogte die de zichtbaarheid vanuit de omgeving beperkt.”*
- In de toelichting staat onder meer: *“Het Buytenpark is een waardevol landschappelijk gebied. Het PUK zorgt ervoor dat met deze context zorgvuldig wordt omgegaan door heldere voorwaarden te stellen voor ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en natuurwaarden.”*
- Uit het hoofdstukje Kanttekeningen in de toelichting blijkt *“dat er in de vervolgfase nog belangrijke onderzoeken moeten worden afgerond.”* En daar is aan toegevoegd: *“De vaststelling van het PUK betekent daarom nog geen onherroepelijke goedkeuring van de volledige ontwikkeling.”*
- Uit het schema in de toelichting blijkt dat de raadsbehandeling van het PUK voorlopig is gepland op 14 juli 2025 en dat de uitwerkingsfase zelf kan beginnen in het derde kwartaal van dit jaar. Het voorlopig ontwerp van het bouwplan wordt niet eerder voorzien dan in het tweede kwartaal van 2026.

Diverse procedure

Alvorens het kan komen tot daadwerkelijke uitvoering van de plannen van SnowWorld – het snelste mikpunt in de stukken is het tweede kwartaal van 2027 - zullen nog diverse procedures moeten worden doorlopen. En die leiden vrijwel zeker

tot vertraging. Zo zal onder meer het bestemmingsplan – nu omgevingsplan – moeten worden gewijzigd, bijvoorbeeld omdat in de nu nog geldende regels bouw van een hotel hier niet is toegestaan.

Ons is nog onduidelijk of er nou wel of niet een Milieueffectrapportage (MER) zal worden vereist.

Aandacht voor biodiversiteit

De stukken besteden ook enige aandacht aan de kwaliteiten op het gebied van biodiversiteit van het Buytenpark. Er staat onder meer: *“SnowWorld bevindt zich in een groene omgeving, grenzend aan wat in de Groenkaart is aangegeven als natuurkerngebied. In natuurkernen staan biodiversiteit en natuurgerichte recreatie voorop. De natuurkern is bedoeld om de natuurwaarden te behouden en te versterken en ongewenste ontwikkelingen (verstedelijking) tegen te gaan.”*

Als bekend beschouwt het Kwaliteitsteam Buytenpark hotelbouw en de aanleg van een kabelbaan tot ongewenste ontwikkelingen.

In het PUK staat: *“Het plangebied en de omgeving hebben een belangrijke functie voor de biodiversiteit. Denk onder andere aan: belangrijke pleister- en broedplaats voor ransuilen, aanwezigheid van verschillende vogelsoorten, kwetterplekken, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes vleermuizen, andere ecologische verbindingen en veel meer.”*

Het PUK merkt ook op dat er onderzoek nodig is naar de te verwachten *“verandering in toestroom van mensen gedurende verschillende dag/nacht-delen”* en naar de gevolgen voor de natuur van de geplande zipline. Het stuk voegt eraan toe: *“Uit het onderzoek zal moeten blijken of de plannen (...) zoals voorgesteld uitgevoerd kunnen worden en wat eventueel benodigde maatregelen zijn.”*

In het PUK is overigens een mooie foto opgenomen van het achter SnowWorld liggende gebied:



Andere plek voor hoofdentree Adventure Valley

Nieuw in de stukken is dat de hoofdentree van Adventure Valley wordt verplaatst richting de toegangsweg naar SnowWorld. *“Hier komen een nieuwe voetgangersbrug over de omringende sloot en een terras. (...) De autoparkeerplaats bij SnowWorld zal ook als de parkeerplaats voor Adventure Valley gaan dienen. Een goed voetpad verbindt beide sportvoorzieningen over de ‘bergpas’.”* Uiteraard gaan we vragen naar details van deze planinvulling.

Onzekerheid over betaald parkeren

Verder leren de stukken onder meer dat het SnowWorld als het aan de gemeente ligt niet zomaar wordt toegestaan op het parkeerterrein betaald parkeren in te voeren. In het PUK staat: *“Het instellen van betaald parkeren en nachtelijke afsluiting van het parkeerterrein (zoals voorgenomen) is niet wenselijk vanwege het risico op uitwijkgedrag in het Buytenpark en de omliggende woonwijken, wat kan resulteren in parkeerexcessen en parkeeroverlast. Daarom is in de erfpachtovereenkomst opgenomen dat betaald parkeren niet is toegestaan.”*

De vraag is of dit klopt. In het concept van de nieuwe erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en SnowWorld zit wat dit betreft namelijk veel ruimte. Er staat letterlijk: *“Partijen zijn overeengekomen om in de uitwerkingsfase een beslissing te nemen over het wel of niet invoeren van betaald parkeren.”*

Reacties op verzet en alternatieven

Wat nog ontbreekt zijn de reacties van het college op ons verzet tegen onderdelen van het Masterplan SnowWorld en de alternatieven die we hebben aangedragen. Ons is toegezegd dat die reacties spoedig zullen komen. We hebben intussen ook weer wat nieuwe vragen uitstaan. Zo willen we graag weten wat de bedoeling is van de vermelding in de stukken dat *“een vrijwillige bijdrage is vastgesteld van € 75.000 voor kwaliteitsverbetering van het Buytenpark.”*

Twijfels over capaciteit stroomnet

Los van dit alles is nog onzeker of nieuwe ontwikkelingen zoals die van het Masterplan SnowWorld in te passen zijn in het huidige stroomnet. Het college van B&W heeft de gemeenteraad in een apart memo laten weten dat er sprake is van een ‘stroomnetcongestie’ in Zuid-Holland. Het college schrijft dat de gemeenteraad hierover nog waarschijnlijk vóór de zomervakantie nadere informatie krijgt. En voegt eraan toe *“te verwachten verwacht dat nieuwe aansluitingen voor grootverbruikers, zoals voor nieuwe horeca, de komende jaren niet mogelijk zal zijn. Dat betekent dat nieuwe horeca dan zelfvoorzienend moet zijn of pas na het oplossen van de netcongestie gerealiseerd kan worden.”*

In dat geval zou het wel eens kunnen zijn dat SnowWorld duidelijk moet maken zelf in alle stroom te kunnen voorzien voor bijvoorbeeld het hotel.

Protest tegen recreatiewoning rand Buytenpark afgewezen

Het college van B&W heeft het protest afgewezen tegen het legaliseren van een recreatiewoning aan Voorweg 230c, direct aan de rand van het Buytenpark. Dat protest was opgenomen in zienswijzen tegen dit voornemen van de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark, de Vogel- en NatuurVereniging Zoetermeer (VNVZ), de Tuinvereniging Seghwaert en een bewoner aan de Voorweg. Kern van het protest was en is dat een recreatiewoning op die plek schadelijk kan zijn voor de natuur in het aangrenzende Buytenpark. Versturend vooral voor de vogels in het nabije Gruttolandje.

We hebben erop gewezen dat het nabije deel van het Buytenpark enkele jaren geleden als natuurkerngebied is aangewezen ter compensatie voor de verlenging van de derde baan van SnowWorld. En dat het nergens in het Buytenpark volgens het nu geldende bestemmingsplan is toegestaan er de nacht door te brengen. Naar ons idee is het dan niet uit te leggen dat dit zomaar niet zou gelden op enkele tientallen meters verder.

Het college schrijft in een reactie *“niet in te zien waarom een recreatiewoning dicht bij een natuurgebied ongepast zou zijn. (...) Daarnaast betreft het één enkele recreatiewoning en is geen sprake van intensieve, grootschalige recreatie.”*

Bovendien wijst het college het erop dat *“expliciet als voorwaarde is opgenomen dat de woning niet permanent mag worden bewoond.”*

Op 12 mei 2025 heeft het college dan ook de beslissing genomen de gevraagde vergunning voor de recreatiewoning definitief te verlenen. Daar kun je dan binnen zes weken tegen in beroep. Maar dat is een bijna zo goed als kansloze, tijdrovende en kostbare weg, schatten we in. We hebben met de andere zienswijze-indieners het college wel een brief gestuurd dat we de beslissing betreuen. Daarin ook drie vragen gesteld:

1. Wat het college verstaat onder de begrippen recreatieve en permanente bewoning? Nogal van belang in dit geval want er is waarschijnlijk al twee jaar sprake van permanente bewoning.
2. Wat er gebeurt bij overtreding van deze voorwaarde? En is wellicht door middel van een vergunning ook van deze regel ontheffing te verkrijgen? Inmiddels is immers bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de regel in de maak om bewoning van recreatiewoningen onder voorwaarden toe te staan. Teneinde hiermee huidige bewoners van recreatiewoningen zekerheid te bieden over hun woonsituatie, zolang er een tekort is aan betaalbare woningen.
3. Wat betekent de aanvullende voorwaarde *“Eventueel te installeren buitenverlichting dient diervriendelijk te zijn”*? We willen graag weten wat het college hieronder verstaat en hoe deze voorwaarde is te handhaven.

En dan nog dit...

Dat de gemeentelijke Perswoordvoering direct na het besluit van het college van B&W over de SnowWorld-plannen hierover meteen een persbericht heeft verspreid - vlak voor het lange Hemelvaartweekend - heeft intussen geleid tot wat ons betreft suggestieve publicaties op en in enkele regionale media. Want al staat er in dat gemeentelijke persbericht duidelijk dat aan de planuitwerking veel randvoorwaarden zijn gesteld, hier en daar lijkt het erop alsof de bouw van een hotel en de aanleg van een zipline nu nog alleen een kwestie van – korte - tijd zijn. En dat is toch echt zeer onwaarschijnlijk.

Overigens zijn niet alle mededelingen in het persbericht even helder. Zo staat er dat *“uit de drie bijeenkomsten die SnowWorld heeft georganiseerd over de plannen positieve geluiden zijn gekomen”*. Op zijn minst erg overdreven. En zeer te betreuen dat die passage door diverse media letterlijk is overgenomen. Terwijl bijvoorbeeld in ons jaarverslag van 2023 is te lezen: *“Van de deelnemers aan de participatiebijeenkomsten en reageerders op de Doemee-site over SnowWorld zetten er vele tientallen nogal wat twijfels en zorgen tegenover delen van het Masterplan. Globaal beschouwd waren er ruim tweemaal zoveel negatieve reacties te noteren als reacties met lovende woorden.”*

In de media ook andere passages die ons nogal treurig stemmen. Zo citeert het ADHC de eerstverantwoordelijke wethouder Ronald Weerwag:

“Dankzij de vuilnisbelt en SnowWorld kon de natuur eromheen zich ontwikkelen (...)”

Kan me eigenlijk niet goed voorstellen dat wethouder Weerwag dit echt zo heeft gezegd. Vuilnisbelt? Dat is het echt nooit geweest hoor. Er is enige tijd in de vorige eeuw puin gestort. Zo staat het trouwens gelukkig ook goed in de stukken die de raadsleden hebben. En natuur dankzij SnowWorld?

In het Streekblad staat een ander citaat van wethouder Weerwag: *“Dat er wordt geroepen dat de plannen slecht zijn voor de natuur bestrijd ik. Uitbreiding betekent niet dat dit ten koste gaat van de natuur. Er zijn vogels die juist hoog broeden en hiervoor SnowWorld gebruiken. De ontwikkelingen kunnen heel goed samengaan. Daarnaast wordt voor de ontwikkeling geen natuur opgeofferd. SnowWorld doet het op eigen terrein.”*

Ook een wat twijfelachtige bewering. Organisaties als het Kwaliteitsteam Buytenpark roepen niet zomaar iets hoor... We reageren zeer serieus en uitgebreid op de ons bekende plannen, geven aan wat onze bezwaren zijn, onderbouwen dat en leveren alternatieven.

En dat SnowWorld op eigen terrein bouwt klopt ook al niet. Het is het terrein van ons allemaal dat de gemeente uitleent, in erfpacht uitgeeft heet dat. Mogen we toch ook wat over zeggen zou ik denken. Of in elk geval onze volksvertegenwoordigers. We beweren ook niet dat die bouw zelf plaats heeft in de natuur. Onze onderbouwde stelling is dat een hotel en een zipline *“nadelige invloed heeft op de nabije natuur.”*

Laten we zeggen: we spreken elkaar nog nader en hopelijk iets preciezer.

Met vriendelijke groet,
Raymond Timmermans (secretaris)