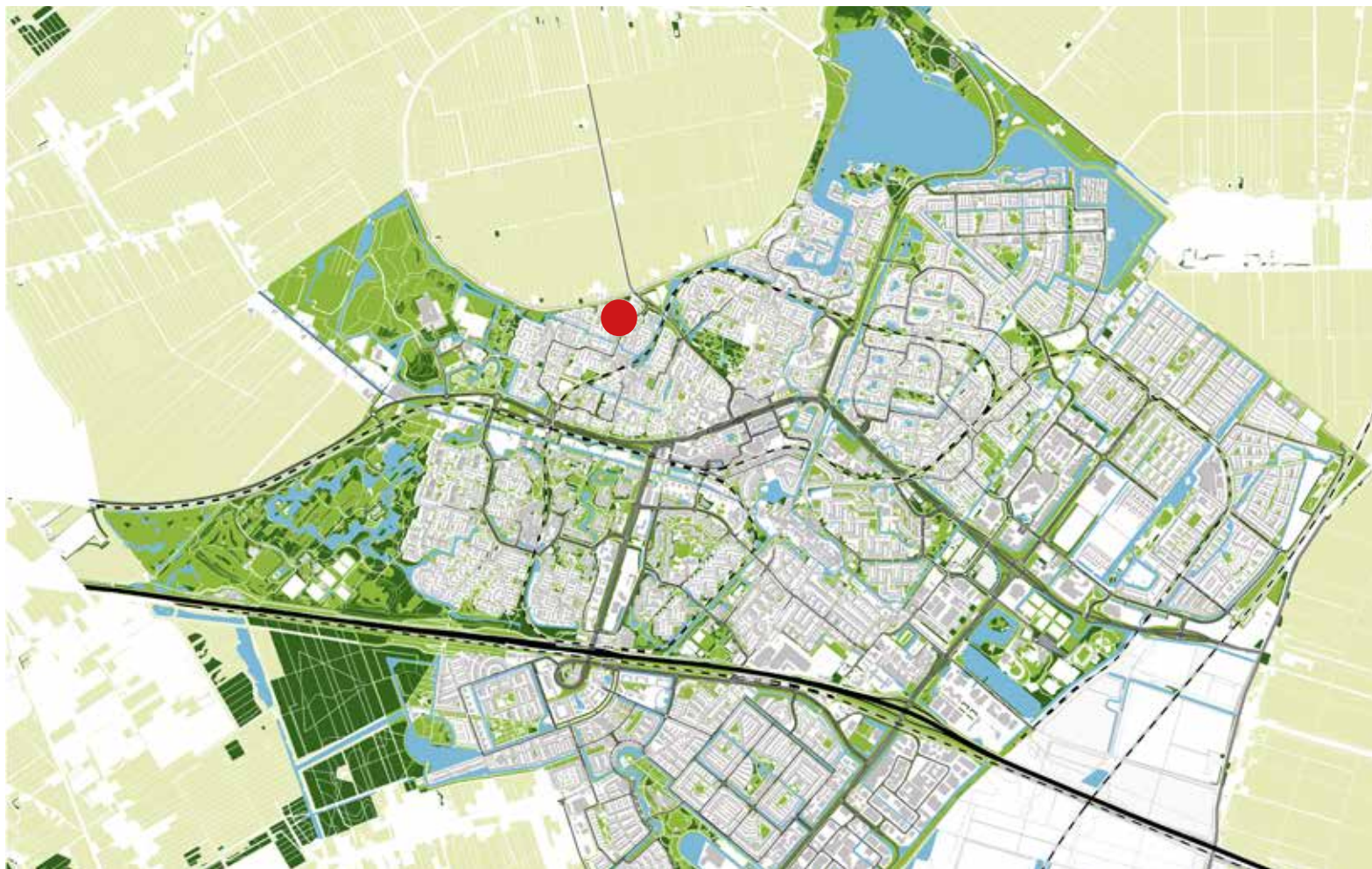




gemeente
Zoetermeer

Planuitwerkingskader SnowWorld



ligging in de stad



1.	Inleiding	4			
1.1	Aanleiding	4			
1.2	Beschrijving projectlocatie	5			
1.3	Doel Planuitwerkingskader en leeswijzer	5			
2.	Gemeentelijke visies	6			
2.1	Visie Zoetermeer 2040	6			
2.2	Visie Buytenpark	7			
2.3	Ecologie	9			
2.4	Horecavisie 2017	10			
3.	Ruimtelijke kaders	11			
3.1	Juridisch-planologisch kader	11			
3.2	Cultuurhistorie	12			
3.3	Landschap en stedenbouw	15			
3.3.1	Buytenpark	15			
3.3.2	Enclave SnowWorld	18			
3.3.3	Beeldkwaliteit	19			
3.4	Ecologie en biodiversiteit	24			
3.5	Klimaatadaptatie	25			
3.6	Verkeer	26			
3.6.1	Gemotoriseerd verkeer	26			
3.6.2	Fietsverkeer en voetgangersverkeer	27			
3.6.3	Openbaar vervoer	27			
3.6.4	Parkeren auto's en fietsen	27			
3.7	Toegankelijkheid	28			
3.8	Economie	28			
3.9	Milieutechnische aspecten	28			
3.9.1	Wet en regelgeving	28			
3.9.2	Bodem	29			
3.9.3	Geluid	30			
3.9.4	Watercompensatie	30			
3.9.5	Civieltechnische- en beheer-aspecten	30			
4.	Juridisch planologische procedure	32			
4.1	Wijziging Omgevingsplannen	32			
4.2	Participatie	34			
5.	Financiering en uitvoeringsaspecten	35			
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	35			
5.2	Erfpachtvoorwaarden, huurovereenkomst en opstalvoorwaarden	35			
5.3	Uitvoering	36			

1. Inleiding

1. Inleiding

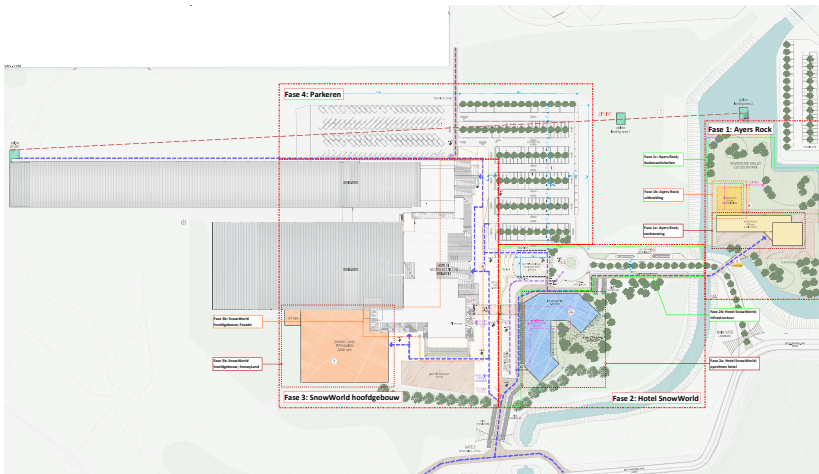
1.1 Aanleiding

In 2020 heeft SnowWorld bij de gemeente Zoetermeer het voornemen kenbaar gemaakt om de activiteiten bij SnowWorld verder uit te breiden. SnowWorld is al vanaf 1996 één van de belangrijkste leisurebedrijven van Zoetermeer. De huidige activiteiten die worden aangeboden bij SnowWorld zorgen voor een bezoekersconcentratie in de wintermaanden. Voor het voeren van een stabiele bedrijfsvoering vindt de exploitant het van belang om in de zomermaanden het bezoekersaantal te laten stijgen.

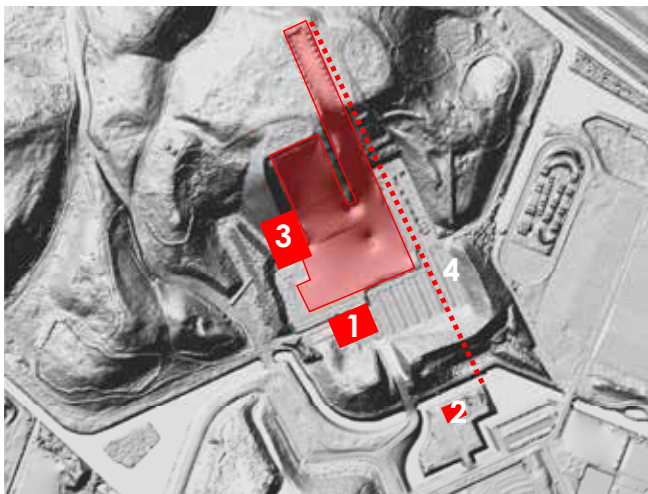
In het verleden heeft SnowWorld het nabijgelegen in- en outdoor activiteitencentrum Ayers Rock, nu Adventure Valley geheten, aangekocht en men wil dit meer bij SnowWorld betrekken. Ook wil SnowWorld een hotel op de locatie toevoegen om ook verblijfsmogelijkheden te scheppen.

De voornemens van SnowWorld zijn vastgelegd in het Masterplan voor 2021-2024 en dateert uit 2020, geactualiseerd juli 2023. Het initiatief bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Sloop van een opslagschuur en bouw van een hotel
2. Sloop en nieuwbouw deel Adventure Valley
3. Realisatie van SnowyLand, een indoor sneeuwspeeltuin voor de kleine kinderen.
4. Aanleg van een zipline



planinitiatief SnowWorld, 2023



planonderdelen



luchtfoto Buytenpark vanuit het westen

1.2 Beschrijving projectlocatie

Het plangebied ligt ten westen van Zoetermeer in het Buytenpark. SnowWorld en Adventure Valey liggen midden in het park tussen voormalige puinheuvelds aan de noordwestelijke zijde waar de natuur zich kan ontwikkelen, en de zuidoostelijke zijde met begraafplaats, sportvelden, mountainbike heuvelds en het wandelpark aan de wijk Buytenwegh.

1.3 Doel Planuitwerkingskader en leeswijzer

Het Planuitwerkingskader (PUK) is een door de gemeenteraad vast te stellen document waarin de (rand)voorwaarden zijn opgenomen waaraan de plannen dienen te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen.

De randvoorwaarden staan verwoord in dit document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Hiermee wordt vorm en inhoud aan de planontwikkeling gegeven. Op basis van het PUK worden de plannen verder uitgewerkt.

Het Planuitwerkingskader bevat vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: gaat in op de aanleiding en het doel van het Planuitwerkingskader;

Hoofdstuk 2: gaat in op de gemeentelijke visies;

Hoofdstuk 3: schetst de ruimtelijke ambities en geeft een eerste doorkijk hoe de verschillende ontwikkelingen in de gemeentelijke kaders ingepast kunnen worden;

Hoofdstuk 4: Juridisch planologische procedure;

Hoofdstuk 5: behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.

2. Gemeentelijke visies



2. Gemeentelijke visies

2.1 Visie Zoetermeer 2040

“De visie Zoetermeer 2040 is de toekomstvisie voor de stad. Een visie voor de komende twintig jaar. Het schetst een integraal lange termijn perspectief voor sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen. Een perspectief waarin een aantal dalende trends, zoals een afnemende woonaantrekkelijkheid en sociaaleconomische kracht zijn gekeerd en een opwaartse beweging voor de stad in gang is gezet. Een visie voor een stad en samenleving die werken aan een sterker fundament en beter in balans komt”. De koers voor Zoetermeer wordt uitgewerkt aan de hand van zes hoofdlijnen:

1. Zoetermeer is mijn thuis
2. Duurzame stad in en tussen de parken
3. Palet van wijken en buurten
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen
5. Stad van toegepaste innovatie
6. Zoetermeer regiostad

Zij vormen samen het gewenste toekomstbeeld voor Zoetermeer in 2040. In samenhang schetsen zij het beeld van de wijze waarop de dalende trends in een opgaande lijn zijn gekeerd. Elke hoofdlijn is hiervoor even belangrijk. Voor de verdere ontwikkeling van SnowWorld zijn vooral de hoofdlijnen 2 en 6 van belang.

ad 2: Duurzame stad in en tussen de parken

“In 2040 onderscheidt Zoetermeer zich in de regio als groene suburbane stad. De stad is dooraderd met een netwerk van



concept visie Zoetermeer 2040 - koers 2. Stad tussen de parken



concept visie Zoetermeer 2040 - koers 6. Zoetermeer Regiostad

groenzones, parken en water. Zij vormen een aansluitend geheel met de groengebieden die de stad omringen. Dit groene karakter vormt in 2040 de identiteit van Zoetermeer. In Zoetermeer woon, werk en verblijf je letterlijk in en tussen de parken. De groene omgeving vormt het podium voor het leven in Zoetermeer. De omgeving nodigt uit voor bewegen, recreëren, ontmoeten en initiatieven uit de samenleving. Hier vinden we cultuur, sport, evenementen en stadslandbouw. De oorspronkelijke groene kracht van Zoetermeer is in 2040 verrijkt, versterkt en verlevendigd".

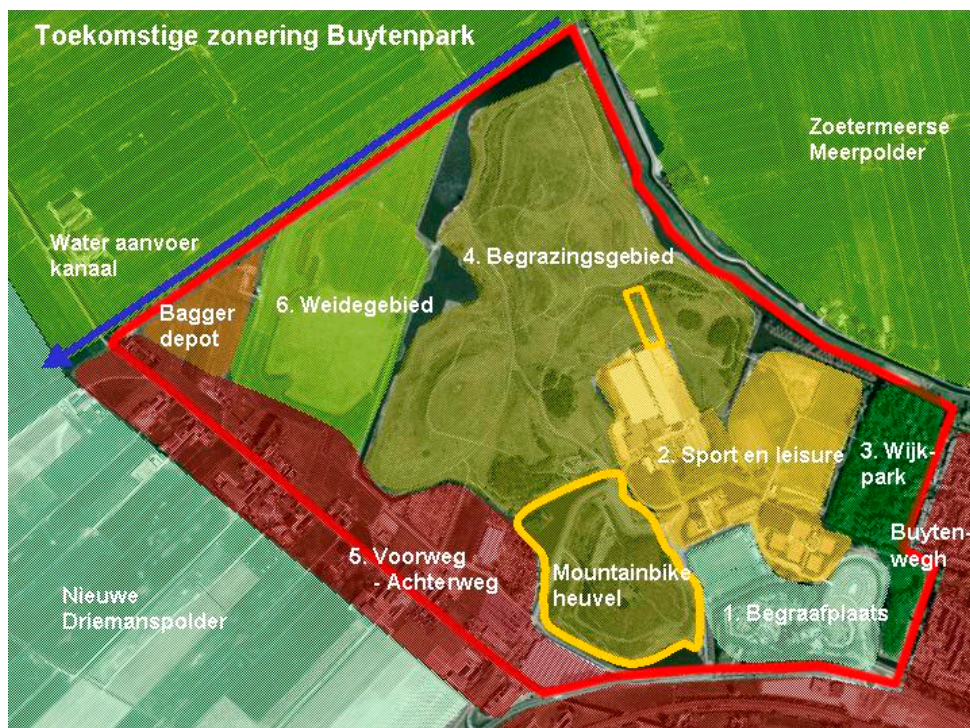
De uitbreiding van het ski-resort versterkt de 'groene kracht' van het Buytenpark. Het verstevigt de sport- en recreatieve voorzieningen en nodigt uit het Buytenpark te bezoeken.

ad 6: Zoetermeer Regiostad

"In 2040 profiteert Zoetermeer van de regio en de regio profiteert van Zoetermeer. Dit raakt een keur aan onderwerpen zoals wonen, arbeidsmarkt, economie, cultuur, natuur en bereikbaarheid. (...) In 2040 is Zoetermeer alzijdig met de regio verbonden. Door deze wederkerigheid en betere verbindingen heeft Zoetermeer een aantrekkelijke positie in de regio. De gemeente Zoetermeer is voor de regio een daadkrachtige, zelfbewuste en vernieuwende partner".

SnowWorld en het klimpark trekken bezoekers uit zowel Zoetermeer als de wijde omgeving. De uitbreiding van het resort versterkt de regionale positie van Zoetermeer.

N.B.: Recent is het ontwerp 'Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040, Stad in de buurt' opgesteld. Dit document laat zien waar we als stad naar toe gaan als we de kansen en opgaven optimaal benutten. Het document is echter nog geen vastgesteld beleid,



zonering - uit visie Buytenpark 2010

maar ligt ter inzage. De ontwikkeling van SnowWorld is hier niet strijdig mee.

2.2 Visie Buytenpark

De Visie Buytenpark is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld, met als belangrijke aanleiding de wens van SnowWorld uit te breiden met een 4de skibaan. Hoewel de visie Buytenpark al langer geleden is vastgesteld en hierdoor sommige onderdelen achterhaald zijn, zijn er zeker delen die nog wel actueel zijn. De visie is geschreven voordat in 2020 het initiatief kwam voor de uitbreiding met een hotel en integratie met het klimpark.

De Nieuwe Driemanspolder is dan nog niet heringericht als waterbuffer. Inmiddels heeft deze zich ontwikkeld tot een belangrijk recreatie- en natuurgebied. De visie noemde al de 'veranderde positie Van het Buytenpark ten opzichte van de omgeving die aanleiding geeft tot bezinning op de inrichting'.

De visie heeft als doel gesteld een kwaliteitsimpuls aan het park te geven en het beter te verbinden met de omgeving. Het park is opgedeeld in zones: begraafplaats, sport en leisure, wijkpark aan de woonwijk Buytenwegh, begrazingsgebied, het oude ontginningslint en een weidegebied.

SnowWorld ligt in het sport en leisure-gebied, samen met de tennisbanen, BMX-baan en sportvelden, de klimwereld en de mountainbikeheuvel. SnowWorld grenst direct aan het natuurgebied. In de visie zijn er dus verschillende deelgebieden benoemd en bestemd, die ieder een ruimtelijke en functionele eenheid, een eigen wereld, zijn, maar die ook onderling verbonden zijn en invloed op elkaar hebben. Samen vormen zij het stadspark Buytenpark.

De visie gaat niet expliciet in op de toevoeging van een hotel, SnowyLand en de aanpassingen aan Adventure Valley. De randvoorwaarden voor deze ontwikkeling zijn verwoord in dit planuitwerkingskader.

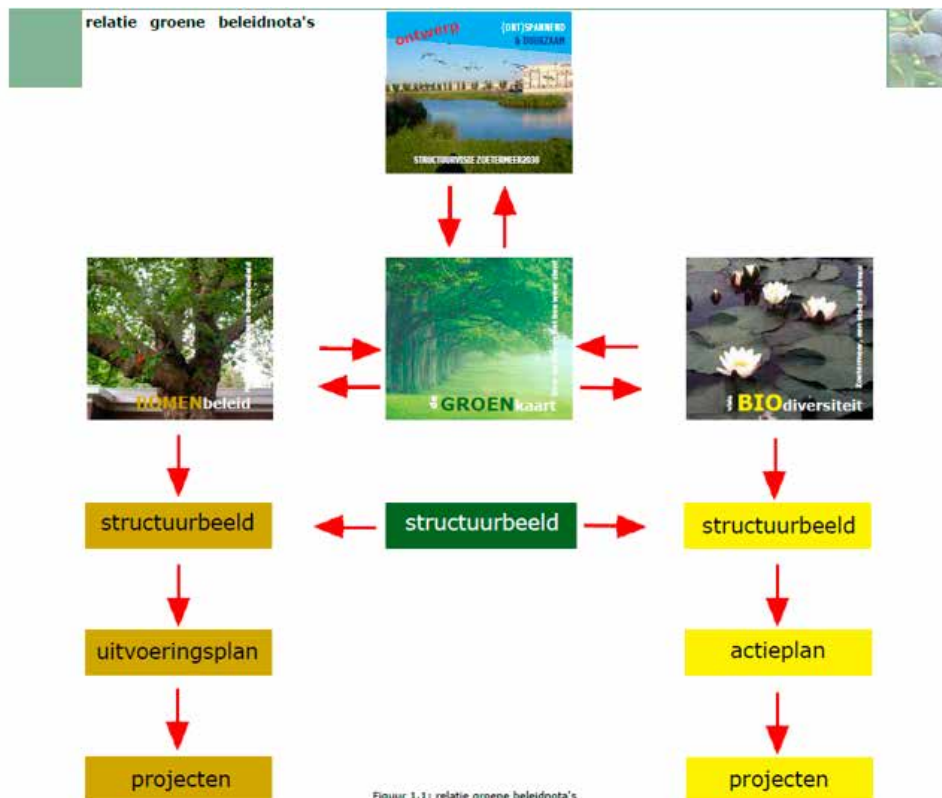
2.3 Ecologie

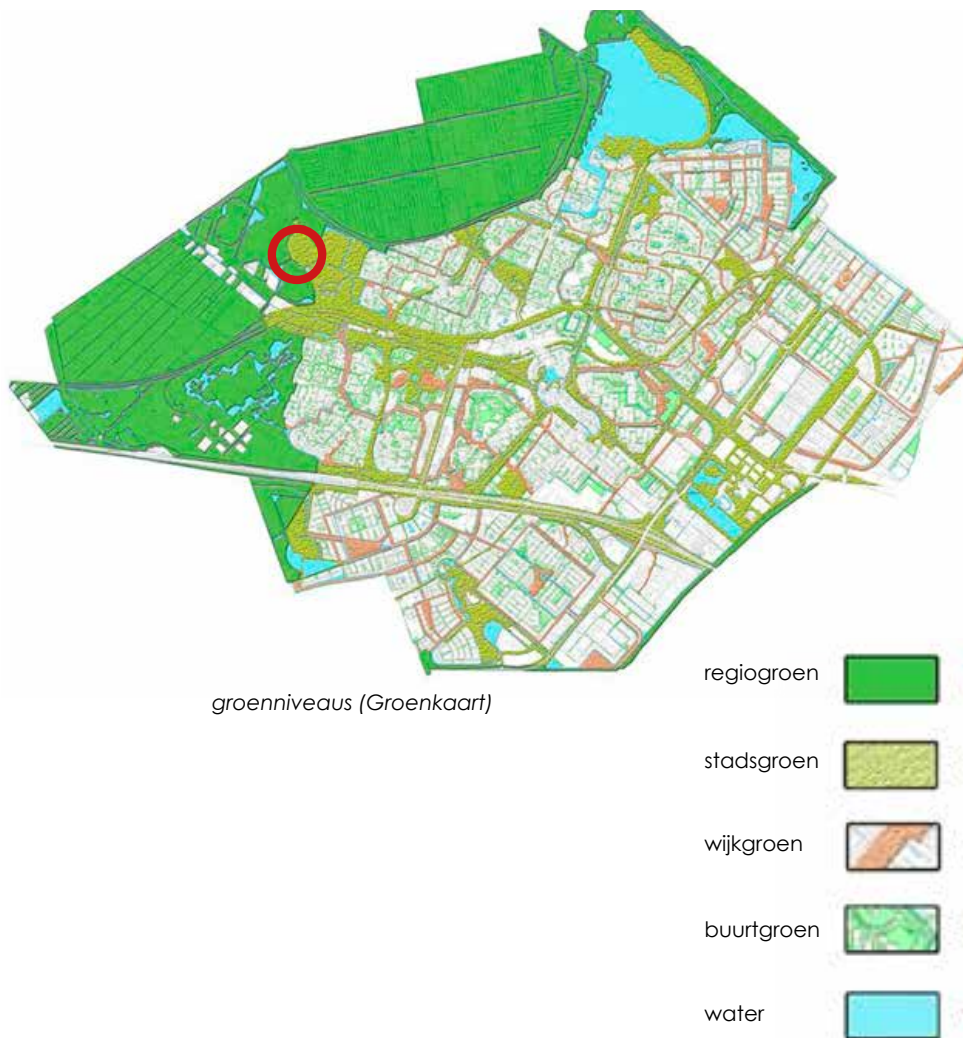
Drie nota's vormen tezamen de "Groentrilogie" en daarmee de randvoorwaarden vanuit ecologie: de Visie Biodiversiteit, de Groenkaart en de nota "Bomenbeleid". Het bomenbeleid richt zich op de duurzame instandhouding van de belangrijkste Zoetermeerse boomstructuren. Bij de soortkeuze zijn naast fysieke en financiële randvoorwaarden ook voorwaarden omtrent herkomst en betekenis voor biodiversiteit van belang. De Groenkaart verwoordt hoe de gemeente vanuit het perspectief van ruimtelijke ontwikkeling om wil gaan met het aanwezige openbaar groen. Hierbij worden verschillende schaalniveaus onderscheiden met de daaraan gekoppelde spelregels. De ambitie van de gemeente is om de biodiversiteit en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten.

De Groenkaart (2018)

De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Dit gebeurt door:

1. gerichte kwaliteitsimpulsen voor de parken;
2. het versterken van de samenhang van de groene ruimte;
3. het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken;
4. het verhogen van de biodiversiteit.





Visie Biodiversiteit (2013)

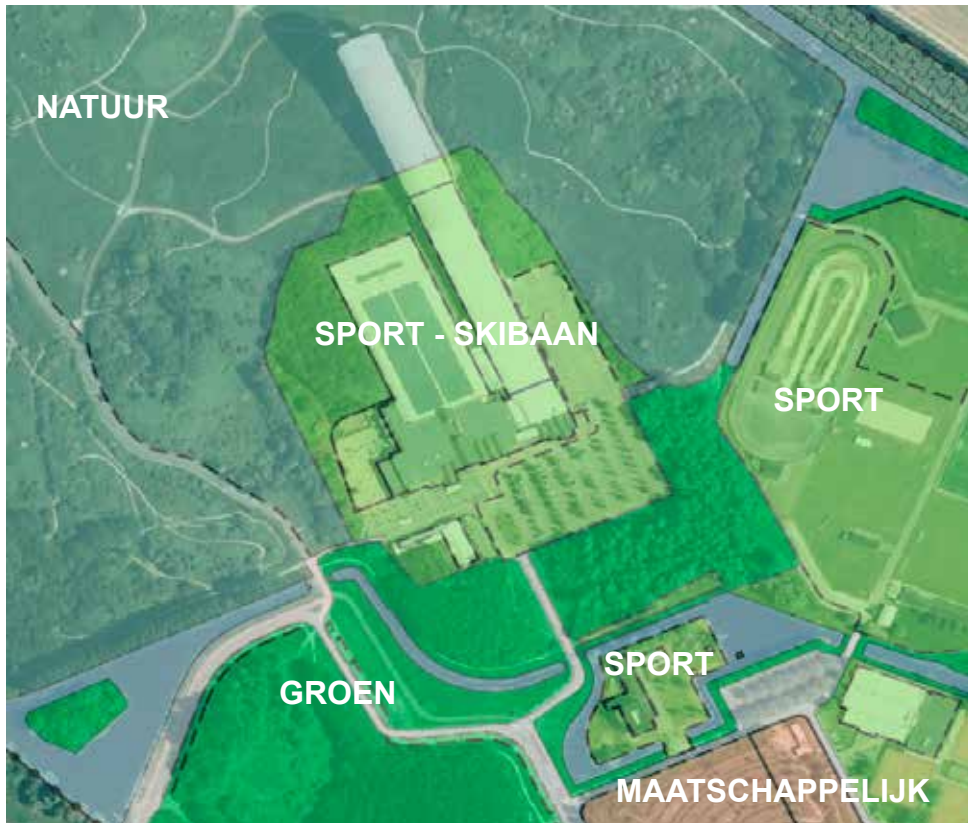
De gemeente spant zich in voor het behoud en waar mogelijk vergroten van het leefgebied voor zeldzame soorten, het verbeteren van nat leefgebied voor soorten in en om het water, het continueren van het extensieve, gifvrije beheer en het creëren van ecologische verbindingzones tussen gelijke of aan elkaar verwante leefgebieden.

De grotere groengebieden aan de rand van de stad zijn van het grootste belang voor de duurzame instandhouding van de biodiversiteit, zowel binnen als buiten Zoetermeer. Hier bevinden zich de zogenaamde natuurkernen. Deze gebieden bevatten (potentieel) leefgebied voor een groot aantal soorten. Naast de randgebieden zijn ook de stadsparken en ecologische zones in de stad van groot belang. Het netwerk van groene zones, parken en stedelijke boomstructuren zorgt ervoor dat veel soorten, via de haarvaten van de stad, kunnen doordringen tot in de achtertuin.

2.4 Horecavisie Zoetermeer 2017

Vanuit de horecavisie 2017 is het de wens om passende mogelijkheden te blijven bieden voor ontwikkeling van het bedrijfs- en verblijfsklimaat in de vrijesector. SnowWorld is een prachtig bedrijf in Zoetermeer en ook één die de stad graag wil behouden. Zoetermeer ziet mooie kansen door deze uitbreiding die ervoor zorgt dat er meer regionale en landelijke toeristen Zoetermeer zullen aandoen. Ook in de horecavisie is aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van een themahotel. Het hotel bij SnowWorld zou zo'n themahotel kunnen zijn.

3. Ruimtelijke Kaders



Bestemmingen in het Bestemmingsplan 2014

3. Ruimtelijke kaders

3.1 Juridisch-planologisch kader

Zowel SnowWorld als Adventure Valley vallen in het vigerende omgevingsplan binnen de bestemming 'Sport' (uitgezonderd het bovenste deel van de derde baan van SnowWorld)

Nieuwe bebouwing die in het kader van de beoogde ontwikkeling gerealiseerd zal worden, dient in principe grotendeels of geheel binnen deze bestemming te vallen. Mochten er delen in de bestemming 'groen' gerealiseerd worden, dan dient groencompensatie te worden gerealiseerd, omdat het gecategoriseerd is als 'stadsgroen'. In de bestemming 'Natuur' zal geen bebouwing worden gerealiseerd.

Voor het afwijken van het vigerende beleidskader zoals bijvoorbeeld het bouwen buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken en/of het afwijken van de bouwregels dient een afwijking /herziening van het omgevingsplan te worden aangevraagd. Bij de planuitwerking zal een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden.

Voor de juridisch-planologische procedure zie hoofdstuk 4.



Ontwikkeling van het gebied voor 1975 - eind jaren '80 - jaren '90 - heden

3.2 Cultuurhistorie

Het Buytenpark is een cultuurhistorisch waardevol gebied uit de periode van de groeikern Zoetermeer 1962-1990. Het Buytenpark maakt onderdeel uit van de Inventarisatie Post 45 dat is vastgesteld door het college op 9 april 2024.

Rondom liggen verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebieden:

- Het Buytenpark grenst in het noorden aan de Zoetermeerse Meerpolder, een gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- In het zuiden van het Buytenpark ligt de begraafplaats Hoflaan, een cultuurhistorisch waardevol groengebied uit de Inventarisatie Post 45;
- In het zuiden grenst het Buytenpark aan het historisch lint van de Voorweg, een gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

De geschiedenis van het Buytenpark

Het Buytenpark is deel de blauw-groene gordel die onderdeel is van het Struktuurplan 1968 dat de blauwdruk is van de new town Zoetermeer tot de dag van vandaag.

Het Buytenpark werd in 1976 aangelegd. Het oostelijke deel van het Buytenpark is het oudste deel en fungeert als wijkpark. De waterlopen zijn oude, deels vergraven poldertochten die doorlopen in de wijk. In het Buytenpark liggen de Algemene Begraafplaats Hoflaan en sportaccommodaties, waaronder SnowWorld. Naar het westen toe wordt het Buytenpark steeds minder gecultiveerd. Hier gaat de natuur haar gang op een voormalige stortlocatie uit de jaren '80. De puinheuveld, onder andere ontstaan door het afval van de stadsvernieuwing van Den Haag, zijn met grond afgedekt en verder aan de natuur overgelaten. Hier ligt sinds 2001



Zicht op de wijk Meerzicht vanuit het latere Buytenpark, 1/1/1975-1/1/1980, SA TH0000003407



Bergen van afval, waarschijnlijk bij de puinbreker, later Buytenpark, 1980-1990, SA DIA2729

SnowWorld.

Het Buytenpark en SnowWorld raken direct aan de Zoetermeerse Meerpolder en zijn niet door oprukkende bebouwing of kassenbouw in hun belevingswaarde aangetast. Het Buytenpark vormt mede door de nieuwe skihelling van SnowWorld, die één van de landmarks van Zoetermeer is, de groene stadsrand van Zoetermeer vanuit het noordwesten.

Post 45: wijkbiografie Buytenwegh De Leyens

In de wijkbiografie Buytenwegh De Leyens die in het kader van het Post 45-onderzoek is gemaakt, zijn ook de cultuurhistorische waarden van het groengebied onderzocht en in kaart gebracht. De relevante cultuurhistorische waarden voor het Buytenpark c.q. SnowWorld zijn:

1. *De aaneengesloten groen-blauwe gordel rondom Buytenwegh De Leyens als een essentieel element van het historisch-stedenbouwkundig concept van Zoetermeer uit de overloop- en groeikernperiode, bestaande uit:*
 - de groenzone langs de Amerikaweg, als onderdeel van het oorspronkelijk concept van de H-Structuur;
 - het Buytenpark, met (restanten van) poldersloten en pre-stedelijke structuren die een representatie zijn van de geomorfologische geschiedenis van het gebied;
 - de combinatie van Ringdijk en Ringvaart, in combinatie met het open landschap van de Meerpolder.
2. *De van oorsprong pre-stedelijke landschappelijke structuren die de wijk aan meerdere zijden helder en karakteristiek begrenzen, maar die ook in de wijk zelf zijn gesitueerd, waaronder:*
 - de vroeg 17e-eeuwse dijk en ringvaart van de Zoetermeerse Meerpolder, die de eerste droogmakerij van het waterschap



Luchtfoto van het Buytenpark, gedeeltelijk nog in aanleg. Onderaan het wit beschilderde dak van tuincentrum Intratuin aan de Voorweg. Linksboven de puinstort, waarmee een kunstmatig heuvellandschap wordt gecreëerd, 1/7/1993, SA TH0000007517



Luchtfoto van de bouw van Snow World in het Buytenpark, 1/11/2001, SA TH0000007941

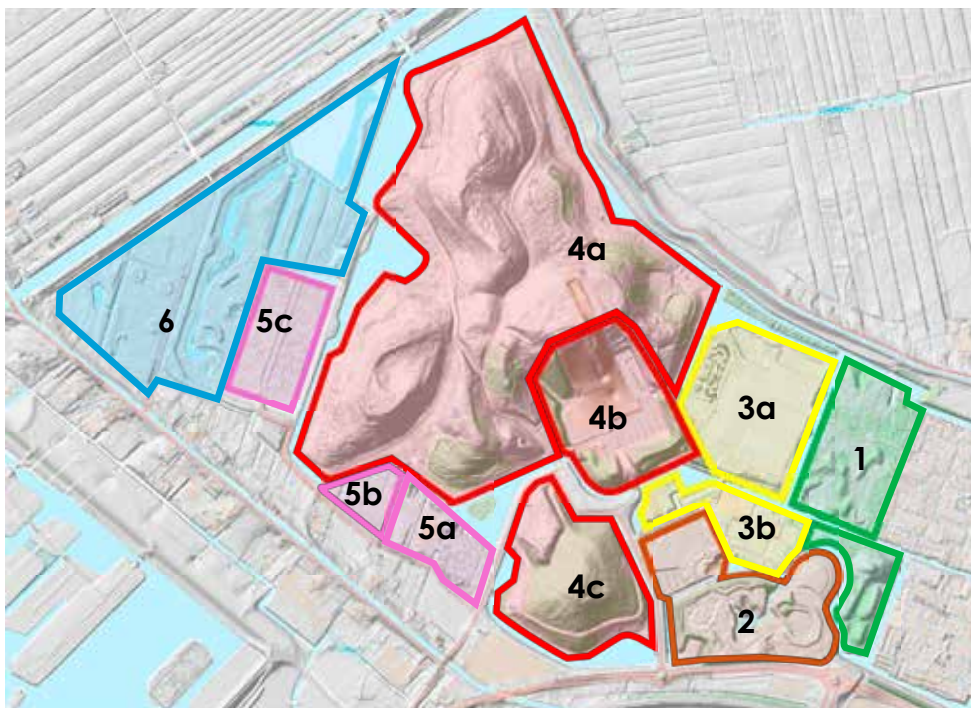
Rijnland omringt. De Zoetermeerse Meerpolder zelf valt buiten de gebiedsbegrenzing van Buytenwegh De Leyens, maar de openheid ervan is van groot belang voor de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de randen van de wijk. De Zoetermeerse Meerpolder zelf is beschermd stadsgezicht en aangemerkt als (landelijk) topgebied cultureel erfgoed.

Randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie voor uitbreiding van SnowWorld

SnowWorld neemt binnen het Buytenpark een bijzondere plek in, omdat de nieuwe skihelling vanuit de wijde omtrek een landmark is. Daarnaast wordt SnowWorld omringd door cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden: de Zoetermeerse Meerpolder, de begraafplaats Hoflaan en het historisch lint van de Voorweg. Bebouwing op deze plek dient met deze aspecten rekening te houden.

Vanuit erfgoed kunnen de volgende randvoorwaarden worden gedefinieerd:

1. Er moet vanwege de directe relatie rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Zoetermeerse Meerpolder, te weten de combinatie van Ringdijk en Ringvaart, in combinatie met het open landschap van de Meerpolder;
2. Er moet vanwege de directe relatie rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de begraafplaats Hoflaan;
3. Er dient in iets mindere mate rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het historisch lint van de Voorweg;
4. Er dient geen afbreuk te worden gedaan aan de landmark-functie van de skihelling.



ruimtelijke eenheden

3.3 Landschap en stedenbouw

3.3.1 Buytenpark - de ruimtelijke context

Ruimtelijk structuur

De ruimtelijke structuur van het Buytenpark is zeer divers. Het meest in het oog springend is het reliëf. De voormalige puinheuvels bevinden zich in het middendeel van het Buytenpark. De hoogteverschillen bedragen tot 23 meter. Aan de westzijde, tegen de wijk Buytenwegh, ligt het intensief gebruikte parkdeel, aan de oostzijde ligt het voor natuur en rust ingerichte gebied op de puinheuvels en het weidegebied richting de open polder. Het park bestaat uit diverse ruimtelijke eenheden, die gefragmenteerd in het park gesitueerd zijn. Het park is in feite een optelsom van deze fragmenten.

De belangrijkste ruimtelijke eenheden zijn:

1. het **wijkpark Buytenwegh** bevindt zich aan de oostzijde, direct aan het woongebied van Buytenwegh. Het is een afwisselend maar vooral besloten, dicht bebost gebied met af en toe een open plek. De voet- en fietspaden lopen met bochten door het gebied.
2. **crematorium en begraafplaats**. Dit gebied is in principe afgesloten en slechts toegankelijk tijdens specifieke openingsuren.
3. gebied met **sportvoorzieningen**.
 - a. de sportvelden en het evenemententerrein is een gebied met grote openheid. Het bestaat vrijwel geheel uit grasvelden. De inrichting is strak en rechtlijnig.
 - b. ten zuiden hiervan bevinden zich bijzondere sportvoorzieningen als sporthal, klimhal met buitenruimte en een tennispark. Het gebied



het heuvellandschap met uitzicht over de polders

heeft een half open karakter.

4. het heuvellandschap.

a. een groot deel van het park bestaat uit een golvend heuvellandschap met diverse heuveltoppen. Het heeft een overwegend open karakter, vanaf de toppen is uitzicht op de verre omgeving. Het gebied is beschermd natuurgebied.

b. aansluitend hieraan is een gebied waarin SnowWorld is gesitueerd. Dit vormt als het ware een enclave in het heuvellandschap.

c. gebied met een solitaire heuvel bij de hoofdentree van het Buytenpark. De heuvel is vrijwel geheel bebost.

5. randzone met diverse (recreatieve) functies

a. gebied met (voormalige) wijktuinen en scouting

b. tuinvereniging Noord west

c. tuinvereniging Seghwaert

6. weidegebied. Aan de westzijde bevindt zich een waterrijk weidegebied met open karakter. Het gebied is beschermd natuurgebied.

Door de opdeling in verschillende, functionele fragmenten ontbreekt een overzichtelijke ruimtelijke structuur.

Enkel langs de randen zijn nog grote, doorgaande structuren als de Voorweg en de ringvaart en ringdijk om de Meerpolder. Oude landschappelijke lijnen als de Dwarstocht, een weterring in de Nieuwe Drooggemaakte Polder zijn nog wel herkenbaar in de woonwijk, maar gaan in het park over in een kronkelig slotenpatroon.

hoofdontsluiting
vanaf
Amerikaweg



afzakkingen naar
functies



autoparkeren



ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

verhard fietspad



onverhard
fietspad



fietsen op rijbaan



ontsluitingsstructuur fietsverkeer

Ontsluitingsstructuur

Entrees

Voor gemotoriseerd verkeer zijn twee entrees die de toegang tot het Buytenpark vormen. Bij de rotonde aan de Amerikaweg ter hoogte van de Buytenparklaan is de oostelijke entree. Vanaf hier loopt de weg verder het park in. De westelijke toegang tot het Buytenpark verloopt vanaf de rotonde aan de Amerikaweg ter hoogte van de Voorweg. Vanaf hier loopt de Voorweg langs het tuincentrum richting de entree van het park.

Het fietsverkeer kan op meer locaties het park in. Het fietsnetwerk in het park takt behalve bij de hoofdentrees aan op bestaande regionale of stedelijke fietsroutes, soms op indirecte wijze. In het algemeen geldt dat het Buytenpark geen ruimtelijk heldere entrees heeft.

Ontsluitingsstructuur park

Het Buytenpark wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten middels een lusstructuur. Deze lus, de Buytenparklaan, koppelt de twee entrees aan elkaar. Vanaf de lus worden de onderscheiden ruimtelijke fragmenten met een doodlopende inprik ontsloten. Het parkeren vindt plaats zowel aan deze doodlopende inprikken en langs delen van de Buytenparklaan.

Het Buytenpark beschikt over een netwerk van fietsroutes en wandelpaden. De fietsroutes bestaan zowel uit brede in twee richtingen te berijden fietspaden als smalle fietspaden en enkele onverharde paden waarover ook gefietst kan worden.

De kwaliteitsimpuls die de visie uit 2010 voorstond, bestaat ondermeer uit het verbeteren van de interne padenstructuur en het verbeteren van de verbinding met de omgeving.



Enclave SnowWorld omgeven door de puinheuvels

3.3.2 Enclave SnowWorld

SnowWorld is midden in het Buytenpark gesitueerd. SnowWorld en de (parkeer)voorzieningen ten behoeve van SnowWorld zijn geconcentreerd in een gebied dat omgeven is door puinwallen, die later begroeid zijn met struweel en bomen. Het gebied vormt als het ware een kom. Door de aanwezigheid van de begroeide puinwallen ligt het gebied enigszins verstopt in het Buytenpark en is als zodanig een verrassend ruimtelijk element in het park. Het vormt hierdoor eigen herkenbare ruimtelijke eenheid in het Buytenpark, een soort enclave. De enclave is een ruimtelijke waardevolle toevoeging aan het park.

Niet alleen ruimtelijk vormt de enclave een herkenbare eenheid. Ook functioneel vormt het een eenheid. Alle toegangen tot de gebouwen van SnowWorld en parkeervoorzieningen zijn geconcentreerd in dit gebied.

SnowWorld heeft de ambitie om uit te groeien tot een resort met het hele jaar door een 'alpine'-beleving. In dit kader past het toevoegen van een hotel bij het bestaande SnowWorldcomplex. Daarnaast zal het klimpark Adventure Valley vernieuwd en aangepast worden, echter dit complex is net buiten de enclave gelegen.

Randvoorwaarden:

- De gewenste nieuwe ontwikkelingen van SnowWorld dienen opgelost te worden binnen het ruimtelijk concept van de enclave. De aanpassingen aan Adventure Valley vallen hier niet onder.



Positie hotel op locatie schuur

- De ontwikkelingen van SnowWorld dienen de enclave verder te versterken.
- Daarnaast dienen de verbindingen tussen de enclave met de omliggende delen van het Buytenpark verbeterd te worden.
 - o Dit geldt met name voor de verbindingen van de enclave met het netwerk van langzaamverkeersroutes in het Buytenpark
 - o Daarnaast dient de verbinding tussen SnowWorld en Adventure Valley verbeterd te worden.

3.3.3 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit SnowWorld

Het ski-resort ligt in een kom tussen de beboste puinheuveld en vormt zo een besloten eigen wereld in het park. Adventure Valley daarentegen ligt buiten de puinheuveld, direct aan de ontsluitingsweg van het park, naast de begraafplaats, 'in het zicht'. SnowWorld en Adventure Valley verlangen qua beeldkwaliteit een andere benaderingswijze in het geval van uitbreiding en transformatie.

Beeldkwaliteit Hotel

Richtlijn 1 positie hotel

Het hotel zal gerealiseerd worden los van de hoofdbebouwing van SnowWorld als een solitair gebouw. De positie van het hotel is direct tegenover het hoofdgebouw op de locatie waar nu een opslagloods is gesitueerd. Hierdoor verandert het ruimtelijk concept van de enclave enigszins: de hoofdbebouwing met alle aan SnowWorld gekoppelde functies zijn nu naast elkaar georganiseerd



voet van de heuvel zichtbaar maken



nok hotel niet hoger dan bestaande bebouwing voor de skibanen

en is in min of meer één voorgevelrooilijn georganiseerd. Dit blijft gehandhaafd, maar met realisatie van een hotel wordt een hoofdvolume los van de voorgevelrooilijn als solitair gebouw toegevoegd. De te slopen loods staat nu direct tegen de puinheuvel aan met en onttrekt de heuvel aan het zicht. Het op deze locatie nieuw te realiseren hotel dient niet direct tegen de heuvel aan gesitueerd te worden, maar voldoende afstand tot de de enclave omringende heuvel te houden. Hierdoor komt de voet van de heuvel vrij van bebouwing komt en direct in het zicht. Op deze wijze wordt de - de enclave omringende - wal beter zichtbaar en ervaarbaar. Dit levert een verbetering op van het ruimtelijk concept dat hiermee duidelijker en helderder wordt.

Richtlijn 2 hoogte hotel

De omslotenheid van SnowWorld is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit die benut kan worden om hierbinnen de gewenste 'Alpine-beleving' in gebouwen en terreininrichting te ontwikkelen. De derde baan van SnowWorld steekt ver boven de heuvels uit en is zichtbaar vanuit de verre omgeving. Ook dit is een kwaliteit die niet verborgen kan en mag worden. Door zijn zichtbaarheid en architectuur is dit een herkenningspunt in de wijde omgeving geworden. Voor het hotel gelden andere richtlijnen. Als vanuit de omgeving echter ook een hotel overal goed zichtbaar zou zijn, doet dit afbreuk aan het landmark boven de heuvels. Het hotel dient in hoogte niet of vrijwel niet waarneembaar te zijn vanuit de verre omgeving en vanuit het Buytenpark. Het hotel dient ingepast te worden tussen de heuvels met beplanting en de aanwezige bebouwing. Dit leidt tot de randvoorwaarde dat het hotel niet hoger mag worden dan de bestaande bebouwing van SnowWorld aan de voet van de skibanen.



met kapvorm refereren aan bestaand gebouw en de 'alpinestfeer'

Richtlijn 3 Architectuur en ruimtelijke uitstraling hotel

Het front van het bestaande hoofdgebouw van SnowWorld heeft een architectuur die refereert aan de architectuur van wintersportdorpen in de alpen. Met name de dakvormen van het hoofdgebouw zijn zeer specifiek voor de alpinestfeer. Om de SnowWorld-enclave te verbijzonderen dient deze alpinestfeer verder verstrekt te worden. Dat kan o.a. door architectuur en kleur- en materiaalgebruik.

Daarom wordt gevraagd om de architectuur van het hotel qua architectuur te laten aansluiten bij het bestaande hoofdgebouw van SnowWorld en eveneens te inspireren op een wintersportdorpje in de alpen. Dat betekent o.a. een dakvorm bestaande uit (meerdere) schuine kappen. Bijkomend voordeel hiervan is dat dit tot een afwisselend beeld en schaalverkleining leidt. Daarnaast kan het toepassen van hout eveneens bijdragen aan het gewenste beeld van een alpine-uitstraling.

De plint van het gebouw dient geen gesloten karakter te hebben maar een open uitstraling te hebben, zodat een wederzijdse functionele en ruimtelijke uitwisseling kan plaatsvinden tussen het hotel en de omliggende openbare ruimten.

Omdat het hotel als solitair gebouw gerealiseerd wordt en dus vrij in de ruimte staat, dient het hotel een alzijdige uitstraling te hebben. Dit betekent geen onaantrekkelijke achter- of zijanten, maar elke gevel dient voorgevelkwaliteit te hebben en als zodanig een hoge representativiteit te hebben.

Richtlijn4 Snowyland

Voor Snowyland, de nieuwe indoor sneeuwspeeltuin voor kinderen geldt de wens dat het gebouw gekoppeld is met de bestaande bebouwing met skibaan van SnowWorld. De beoogde locatie



de 'bergpas' over de heuvel bij de entree van het SnowWorld terrein



autoparkeerplaats in de beschutting van de heuvels

hiervoor is de ruimte aan de westzijde van de bebouwing van SnowWorld. Het gebouw van Snowyland wordt gepositioneerd tussen de huidige bebouwing van SnowWorld en de beboste heuvelrug. De bebouwing van Snowyland dient landschappelijk goed te worden ingepast in de omgeving. Op deze wijze heeft het gebouw van Snowyland zo min mogelijk impact op de omgeving.

Richtlijn 5: Buitenruimte

De toegangsweg leidt over een lager gedeelte tussen twee beboste puinheuvels als een soort 'bergpas' in het klein. Pas vanaf de 'pas' is het gehele terrein zichtbaar. De toegangsweg richt het zicht op de hoofdentree van SnowWorld over het ontvangstplein. Ten oosten ligt het parkeerterrein, ten westen het toekomstige hotel. De autoparkeerplaats is op het moment al groen ingericht met vele berkenbomen. Voor het bestaande complex ligt het langgerekte plein met terras en speelplaats. Het mogelijke nieuwe hotel zal deze ruimte flankeren. Binnen de omwalling zal de 'Alpine-beleving' verder vorm krijgen in architectuur en buitenruimte.

Er is een secundaire doorgaande fietsroute tussen west en oost over het terrein van SnowWorld. Deze is nu onduidelijk en onaantrekkelijk. Bij de uitwerking wordt deze verlegd naar de voet van de puinheuvel. Hierdoor wordt het ruimtelijk principe van de puinheuvels die de ruimte omsluiten over de gehele lengte beter zichtbaar. De kwaliteit van de bestaande doorgang naar de sportvelden en een doorgang bij het hotel naar het westen dienen verbeterd te worden. Het pad ligt tussen hotel en puinheuvel en wordt gecombineerd met de expeditie bij het hotel. De fietsroute ligt op het terrein van SnowWorld.



Adventure Valley ligt in de openheid



Beeldkwaliteit Adventure Valley

Adventure Valley vormt een eigen eilandje, omkaderd door de ringsloot. Het klimpark ligt aan de andere kant van de puinheuvel dan SnowWorld. Door het bedrijfsmatig samengaan met SnowWorld ontstaat een leisure-resort met twee gezichten: het 'alpendorp' en het avontureneiland.

Qua architectuur wordt aansluiting en goede inpassing in een parkomgeving verwacht. Hierbij mag wel de functie van de bebouwing, te weten klimhal met klimvoorzieningen duidelijk getoond worden. Indien gebouwen vrij in de ruimte staan, wordt alzijdigheid van de gebouwen verwacht.

Om de twee beter met elkaar te verbinden, wordt de hoofdentree van Adventure Valley verplaatst richting de toegangsweg naar SnowWorld. Hier komen een nieuwe voetgangersbrug over de omringende sloot en een terras. De huidige toegang naar het eiland blijft in gebruik voor de bevoorrading. De autoparkeerplaats bij SnowWorld zal ook als de parkeerplaats voor Adventure Valley gaan dienen. Een goed voetpad verbindt beide sportvoorzieningen over de 'bergpas'.

Beeldkwaliteit Snowyland

Snowyland dient qua architectuur en uitstraling, net als het hotel te voldoen aan een architectuur die refereert aan de architectuur van wintersportdorpen in de alpen. Dat kan o.a. door kleur- en materiaalgebruik. Op deze wijze wordt in de SnowWorld-enclave de alpinestee verder verstrekt. Het toepassen van hout en een bijzondere kapvorm kan bijdragen aan het gewenste beeld van een alpine-uitstraling.



3.4 Ecologie en biodiversiteit

Grenst aan natuurkerngebied

Binnen Buytenpark komen recreatie en natuur samen. 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 categorie Natuurkernen is bedoeld om de natuurwaarden te behouden en te versterken en ongewenste ontwikkelingen (verstedelijking) tegen te gaan. De natuurkernen krijgen in de betreffende bestemmingsplannen zoveel mogelijk de bestemming 'Natuur'.

Stadsgroen

Het plangebied zelf ligt in 'stadsgroen'. Via stadsgroen, bestaande uit groen/blauwe gebieden en/of verbindingen en groene structuren die een functie hebben op stadsniveau, wordt een samenhangend netwerk gevormd, dat het regiogroen verbindt met het wijk- en buurtgroen. Het plangebied en de omgeving hebben dan ook 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. En ook rekening houdend met nachttactieve flora en fauna.

Groencompensatie

Aangezien de plannen binnen 'stadsgroen' gaan plaatsvinden, is groencompensatie van toepassing. In de Groenkaart is hier onder andere het volgende over opgenomen: "In het Stadsgroen

wordt in eerste instantie gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten". Er moet daarom gekeken worden welke invloed de plannen (hotel, zipline, SnowyLand, etc.) op het aanwezige natuurwaarden hebben en hoe hiervoor gecompenseerd kan worden.

Ecologische onderzoeken ter plaatse moeten vaststellen of de plannen invloed hebben op aanwezige soorten en bijbehorende functies. Hierbij gaat het niet alleen om beschermde soorten onder de Omgevingswet, zoals onder andere vleermuizen en vogelsoorten, maar ook om lokaal beschermde soorten uit de Zoetermeerse Veldgids van beschermde flora en fauna. Hierbij moet gedacht worden aan de invloed van alle plannen (zoals hotel, zipline, Snowyland, etc.) op aanwezige soorten, zowel in het plangebied als in het natuurgebied direct grenzend aan SnowWorld. Een verandering in toestroom van mensen gedurende verschillende dag/nacht delen kan van invloed zijn op de omgeving. En heeft een zipline invloed op openbaar gebied met andere bestemmingen/functies (zoals groen)? Met onderzoek wordt ook inzichtelijk of cumulatie (flora en fauna activiteiten - Omgevingswet) wordt voorkomen. Uit het onderzoek zal moeten blijken of de plannen (zowel gedurende de aanleg- als gebruikersfase) zoals voorgesteld uitgevoerd kunnen worden en wat eventueel benodigde maatregelen zijn. Het is mogelijk dat een vergunning moet worden aangevraagd om bepaalde soorten (tijdelijk) te verstoren. Hiervoor is de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) het bevoegd gezag.



Natuurinclusief

De plannen worden natuurinclusief vormgegeven, zoals het groen en divers inrichten van de buitenruimte en het aanbrengen van voorzieningen voor vogels en vleermuizen in de bebouwing. Hierbij wordt de aansluiting met de omgeving gezocht. En worden verschillende soorten habitats en functies (vliegroutes, verblijfplaatsen, foerageergebieden, kwetterplekken, etc.) voor verschillende soorten gecreëerd. Op die manier kan de biodiversiteit, naast beschermd worden, ook worden versterkt. Het geheel moet passen binnen het karakter en de functie van het gebied.

3.5 Klimaatadaptatie

Door de verandering van het klimaat krijgt ook Zoetermeer te maken met extremer weer, zomers worden het, droger en de neerslag wordt extremer (piekbuien). Klimaatverandering raakt ook direct biodiversiteit. Het is van belang om voorbereid te zijn op deze veranderingen om hier tijdig op in te spelen. De klimaatadaptatiestrategie en uitvoeringsagenda dragen bij aan het inspelen op de veranderingen. De strategie met uitvoeringsagenda komt voort uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Dit is door het Rijk vastgesteld met als doel om de stedelijke omgeving in Nederland in 2050 klimaatbestendig ingericht te hebben. Doormiddel van klimaatadaptatie op te nemen in beleid en de uitvoering met de nodige vervolgstappen wordt een klimaatbestendig Zoetermeer beoogd.

convenant Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland

In 2023 heeft Zoetermeer zich, middels ondertekening, gecommitteerd aan het convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Dit is ook opgenomen in de Visie Zoetermeer 2040. In oktober 2024 is de 2.0-versie van het convenant Toekomstbestendig Bouwen gelanceerd. In dit convenant is o.a. het convenant Klimaatadaptief Bouwen geïntegreerd. De gemeente onderzoekt of het ondertekenen van het nieuwe convenant meerwaarde heeft.

Door klimaatadaptief te bouwen, bijvoorbeeld middels de toepassing van groene gevels, daken en halfverharde parkeerplaatsen, wordt het groene karakter van de stad versterkt.



Groen zorgt voor een verkoelend effect op hete zomerdagen, buffert water voor droge periodes en draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast bij extreme neerslag. Naast de klimaatadaptieve voordelen heeft groen ook een positief effect op CO2-reductie, fijnstofreductie, geluidshinder en door het verkoelende effect ook op het rendement van zonnepanelen.

In het kader van het convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” is een programma van eisen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat nieuwbouw leidt tot een klimaatbestendige stad. In het kader van het convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” zijn de volgende doelen geformuleerd om ervoor te zorgen dat nieuwbouw bijdraagt aan een klimaatbestendige stad:

1. Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.
2. Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.
3. Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
4. Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.

Hieruit komen de volgende eisen voort:

1. Bij een piekbui van (70mm/u) wordt 50mm opgevangen op privaat terrein en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar.
2. Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd;
3. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en

creëert een hoogwaardige habitat voor gebouw bewonende en lokaal voorkomende soorten (nader uitwerken in overleg met de stadsecoloog).

4. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het vasthouden, of vertragen van de afvoer van neerslag en zorgt voor verkoeling tijdens hete dagen. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van halfverharde parkeerplaatsen en het inpassen van groen waar kan.

3.6 Verkeer

3.6.1 Gemotoriseerd verkeer

SnowWorld wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Buytenparklaan op de Amerikaweg. Ter plaatse van de aansluiting van de Buytenparklaan op de Amerikaweg is een enkelstrooksrotonde met een bypass op de Amerikaweg (richting west naar oost) gelegen. Op de Buytenparklaan geldt een snelheidsregime van 50 km/u. Bij het verlaten van deze rotonde in westelijke richting geldt op de Amerikaweg, aangeduid als hoofdweg, een snelheidsregime van 70 km/u. In oostelijke richting geldt op de Amerikaweg, vanaf de rotonde Buytenparklaan een snelheidsregime van 50 km/u. De ontsluitende wegen kennen 2x1 rijstrook en zijn voorzien van een asfaltverharding.

De bereikbaarheid van SnowWorld voor gemotoriseerd verkeer dient ten gevolge van de ontwikkeling niet te verslechteren. De ontwikkeling kan leiden tot meer verkeersbewegingen van en naar SnowWorld. De verkeersgeneratie door de ontwikkeling dient in omvang beperkt te blijven, zodat dat de huidige infrastructuur deze



nog goed kan afwikkelen en er geen aanvullende infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn. Mocht er toch sprake zijn van de noodzaak tot aanpassing van de bestaande infrastructuur voor de verkeersafwikkeling, dan zal hiertoe een nader onderzoek dienen te worden uitgevoerd en zullen de kosten ten laste komen van de ontwikkelaar.

3.6.2 Fietsverkeer en voetgangersverkeer

Naast de Buytenparklaan is een vrijliggend tweerichtingenfietspad gelegen dat direct aansluit op SnowWorld via het Skipad. Op het tweerichtingenfietspad ten oosten van de Buytenparklaan is een loopstrook aangeduid vanaf de noordelijke bushalte Buytenparklaan aan de Amerikaweg tot de aansluiting van de begraafplaats en het crematorium.

De ontwikkeling dient het gebruik van de fiets en het lopen waar mogelijk te bevorderen en zal dienen zorg te dragen voor een goede aansluiting op het lokale en regionale fiets- en voetgangersnetwerk. Hierbij dient de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers niet in gevaar te komen. Fiets- en voetgangersstromen dienen zowel op de ontsluitingsroute als op het parkeerterrein zoveel mogelijk gescheiden te worden van gemotoriseerd verkeer.

3.6.3 Openbaar vervoer

SnowWorld is per openbaar vervoer bereikbaar via de bushaltes Buytenparklaan aan de Amerikaweg. Deze bushaltes zijn op circa 600 meter loopafstand van de hoofdentree van SnowWorld

gelegen. Op circa 1,5 kilometer fiets- en loopafstand van SnowWorld zijn de RandstadRailstations Voorweg Laag en Voorweg Hoog gelegen. De treinstations Zoetermeer, Zoetermeer-Oost en Lansingerland- Zoetermeer zijn op 20 tot 25 minuten fietsafstand bereikbaar en via de eerdergenoemde RandstadRailstations.

De ontwikkeling dient het gebruik van openbaar waar mogelijk te bevorderen door een directe goede looproute gescheiden van gemotoriseerd en fietsverkeer naar de bushaltes aan de Amerikaweg. Tevens kan aanvullend vervoer met deelfietsen of pendelbusjes worden aangeboden naar de RandstadRailstations en/of treinstations.

3.6.4 Parkeren auto's en fietsen

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.

Het aantal parkeerplaatsen op het terrein rond SnowWorld bedraagt in de huidige situatie 431 parkeerplaatsen. Dit betreft enkel de parkeerplaatsen bij SnowWorld. Bij Adventure Valley zijn 88 parkeerplaatsen gelegen.

Bij de ontwikkeling zal voor de uitbreiding dienen te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen voor zowel auto's als fietsen uit de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019. Dit geldt zowel voor de gemeentelijke



parkeernormen voor de auto als de fiets. Daarbij wordt uitgegaan van een ligging in de zogenaamde parkeerzone 'C'. Bij de berekeningen van de benodigde aantallen parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt van het dubbelgebruik van functies (op basis van aanwezigheidspercentages) door de bezoekers aan SnowWorld en Adventure Valley.

3.7 Toegankelijkheid

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf en vertaald in eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), die over toegankelijkheid gaan.

SnowWorld wordt geacht om tijdens de uitwerkingsfase het voorlopig ontwerp te laten toetsen bij de Toegankelijkheidsraad. De Toegankelijkheidsraad is een onafhankelijk adviesorgaan van het College en geeft gevraagd en ongevraagd advies over fysieke toegankelijkheidsaspecten. Deze toetsing is een randvoorwaarde voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning. Eerdere afstemming over toegankelijkheid wordt echter aanbevolen om vroegtijdig ongevraagd advies te voorkomen.

SnowWorld wordt geadviseerd om tijdens de uitwerkingsfase het voorlopig ontwerp van minstens de openbare ruimte en het hotel te laten toetsen bij de Nederlandse Visueel-gehandicapten Ski Vereniging. De NVSV gebruikt SnowWorld als thuisbasis voor trainingen.

3.8 Economie

Het aantal hotelbedden in de gemeente Zoetermeer is relatief laag. Het toevoegen van een hotel aan één van de grootste toeristische en sportieve trekpleisters van de stad is vanuit economisch oogpunt gezien een goede ontwikkeling. Het versterkt niet alleen de economische positie van Snowworld zelf, maar ook kiest de bezoeker vaker voor een combinatiebezoek. Zij ondernemen bij een meerdaags bezoek ook andere activiteiten zoals een bezoek aan het nabijgelegen Stadshart, de woonboulevard, het theater, de bioscoop, het bowlingcentrum, lokale horeca etc. Maar ook een combinatie met een andere sportieve activiteit zoals een bezoek aan het nabijgelegen mountenbikeparcours is goed denkbaar. Op dit moment worden plannen gemaakt voor de verdere invulling van de Nieuwe Driemanspolder. In dit recreatiegebied zijn o.a. een natuurspeeltuin, een camping, fiets- en ruitersporen en veel natuur te vinden. Ook wordt hier een horecagelegenheid en bootverhuur toegevoegd. Een hotel aan de rand van dit gebied is qua overnachtingsmogelijkheid een mooie aanvulling op de camping die er al is.

3.9 Milieutechnische aspecten

3.9.1 Wet en regelgeving

Vanuit de omgevingsvergunning zijn een aantal aspecten opgenomen die betrekking hebben op milieu. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de lopende milieuvergunning die waarschijnlijk nog via de Wet Milieubeheer is aangevraagd. Voor de omgevingsvergunning dient voor milieu aangegeven te worden



welke wijzigingen er binnen het plan plaats gaan vinden. Hierbij moet voldaan worden aan de Omgevingswet. Afhankelijk van de leeftijd van de huidige milieuvergunning kan de Omgevingsdienst Haaglanden (hierna in de tekst afgekort als 'ODH') besluiten dat een revisie van de gehele vergunning noodzakelijk is. Hierdoor is het vroegtijdig contact zoeken met ODH sterk aanbevolen.

Overgangsrecht Wet Bodembescherming

Voor de voormalige stortlocatie geldt dat vanuit de Omgevingswet het overgangsrecht Wet Bodembescherming van toepassing is verklaard. Dit houdt in dat de Wet Bodembescherming van toepassing blijft voor alle werkzaamheden waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd. Met name bij de aanleg van riolering en kabels en leidingen dient hiermee rekening te worden gehouden. Voor deze werkzaamheden dient een (deel) saneringsplan te worden opgesteld die tijdens de definitief ontwerp fase ter toetsing aan ODH aangeleverd dient te worden. Bij dit plan dient een grondbalans opgesteld te worden ter kennisgeving aan de gemeente aangeleverd dient te worden.

Slopen

In de omgevingsvergunning dient voor het slopen of verbouwen van gebouwen een sloopmelding te worden gedaan. Hierbij dient voorafgaand aan het indienen een onderbouwing bij de gemeente te worden ingediend waarbij een asbestinventarisatie is uitgevoerd.

Brandveiligheid

Als laatste aspect van Milieu in de omgevingsvergunning dient middels de melding 'brandveilig gebruik' aangetoond te worden dat alle nieuwe bebouwing voldoet aan het Besluit Bouwwerken

Leefomgeving.

3.9.2 Bodem

(Aanvullend) Bodemonderzoek

Er is aangegeven dat SnowWorld een nieuw bodemonderzoek uit laat voeren. Dit dient uitgevoerd te worden door een erkend bedrijf en voldoen aan de geldende NEN normen. Hierbij moet de classificering ten aanzien van herbruikbaarheid en de veiligheidsklasse worden vastgesteld conform de Omgevingswet en de Wet Bodembescherming. Bij het uitvoeren van het onderzoek dient rekening te worden gehouden met de verwachte vervuiling en daarbij moeten passende maatregelen worden toegepast om het onderzoek veilig uit te voeren.

Bodemvervuiling beschermende maatregelen

In het verleden is rondom de stortplaats een vuilwaterrioolstelsel aangelegd. Onder de vuilstort is drainage aangebracht die op het vuilwaterriool is aangesloten. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een plan bij de gemeente en ODH ter toetsing te worden aangeboden waaruit blijkt dat de werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op de werking van dit stelsel.

Het uitgangspunt is dat er voor de werkzaamheden geen grondwateronttrekking noodzakelijk is. Indien dit wel het geval is, dan dient tijdens de definitief ontwerp fase hiervoor een vergunning bij waterschap Rijnland te worden aangevraagd en dit bij de gemeente en ODH te worden gemeld.



3.9.3 Geluid

Het akoestisch haalbaarheidsonderzoek voor de geplande gefaseerde uitbreiding van SnowWorld Zoetermeer toont aan dat de uitbreiding een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat voor de omgeving kan waarborgen.

Voor vervolgonderzoek is het noodzakelijk om het concrete initiatief in detail te onderzoeken. Het vervolgonderzoek dient te voldoen aan de voorschriften van de omgevingswet. De Omgevingswet regelt milieubelastende activiteiten, waarvan er meerdere binnen één bedrijf kunnen plaatsvinden. Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving bepaalt of een activiteit vergunningplichtig is en aan welke algemene regels moet worden voldaan. Activiteiten die niet als milieubelastend worden genoemd in dit hoofdstuk, vallen niet onder de vergunningplicht of algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor deze bedrijven gelden milieueregels uit het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer.

Concluderend moet het vervolgonderzoek het milieuaspect geluid beoordelen en bepalen of de geluid de normen overschrijdt. Bij een overschrijding moet worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Dit draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist door het principe van Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties, dat zorgt voor een balans tussen de functies in het gebied.

3.9.4 Watercompensatie

Voor het plan moet in overleg met het Hoogheemraadschap een

watertoets worden uitgevoerd.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

3.10 Civieltechnische- en beheeraspecten

Riolering

Nieuw te realiseren rioolaansluitingen dienen op het aanwezige gescheiden rioleringssysteem te worden aangesloten. Deze dient te voldoen aan de beleid- en ontwerpprincipes van de nota riolering, geldende wetgeving en de leidraad Riolering van de stichting Rioned. Het is daarnaast belangrijk om vroegtijdig overleg te hebben met netbeheerders. Dit in verband met een juiste afstemming voor nuts- en telecomvoorzieningen. De ontwikkelaar zal Infra SDO moeten inschakelen voor afstemming met alle netbeheerders voor benodigde aansluitingen.

Ondergrond

- Er bevinden zich diverse kabels en (water) leidingen in de ondergrond van het plangebied. Bij de uitwerking van de plannen moet over de toegankelijkheid en het eventueel verleggen van deze kabels en leidingen nader worden afgestemd door de nutspartijen en de gemeente Zoetermeer.
- Het aanwezige drainagesysteem ten behoeve van het afpompen



van regenwater in het vervuilde gebied, dient ongeschonden te blijven.

Toegankelijkheid

Wet- en regelgeving uit het Bouwbesluit, die over toegankelijkheid gaan en de norm 'NEN 1814' worden toegepast. Bij een verdere uitwerking van het project dient het plan te worden getoetst door de Vrijwillige Advies Commissie (VAC) en de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer.

Bestrating

Bij aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte, als gevolg van deze ontwikkeling, wordt het uitgangspunt het nog niet vastgestelde Handboek Openbare Ruimte (HOR). Ontwerptekeningen laten opstellen en ter goedkeuring aanbieden bij afdeling Stadsbeheer.

Openbare verlichting

Een verlichtingsplan inclusief bekabelingsplan laten opstellen en ter goedkeuring aanbieden bij afdeling Stadsbeheer.

Beheer

De openbare ruimte binnen de erfpachtgrenzen zal door Snowworld beheerd en onderhouden worden. De toegangsweg tot het parkeerterrein zal door de gemeente worden beheerd op beheerniveau C. Daarmee sluit dit gebied qua beheer aan bij het beheerniveau van het omliggende gebied.

3.11 Circulariteit

Binnen duurzame gebiedsontwikkeling is circulair bouwen een belangrijk thema. Circulair bouwen is het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Momenteel heeft de gemeente Zoetermeer nog geen (overkoepelend) beleid op het gebied van circulariteit, maar het is wenselijk om een aantal circulaire principes af te wegen in dit project.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

In paragraaf 3.5 Klimaatadaptatie werd al eerder verwezen naar het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het convenant bevat eenduidige en ambitieuze uitgangspunten voor energie, circulair, mobiliteit, klimaatadaptatie, natuur en een gezonde leefomgeving. Op deze manier is het mogelijk sneller, goedkoper én duurzaam te bouwen. Voor het thema circulariteit is in het convenant gebruikgemaakt van de leidraden van Het Nieuwe Normaal. Voor circulair bouwen zijn er drie doelen, met onder elk drie maatregelen. De wens voor Snowworld is per doel één maatregel op te nemen, om bij te dragen aan een volledig circulair Zoetermeer in 2050.

Doel 1: Milieu-impact - Het beschermen van het milieu.

Maatregel: Materiaalgebonden CO2-Uitstoot

- Wat houdt het in: Deze indicator richt zich op de CO2-uitstoot die wordt veroorzaakt door het gebruik van bouwmaterialen. Dit omvat de productie, het transport en de verwerking van materialen.
- Wat wordt verwacht: In het project wordt gekozen voor materialen

4. Juridisch planologische procedure



die een lage ecologische voetafdruk hebben, zoals gerecyclede materialen of bio-based alternatieven die tijdens hun levenscyclus weinig CO₂ uitstoten.

- Prestatiedoelstelling: Maximaal 300 kg CO₂-uitstoot per m² voor nieuwbouwprojecten.

Doel 2: Materiaalgebruik - Het beschermen van materiaalvoorraden en voorkomen van uitputting.

Maatregel: Herkomst Materialen

- Wat houdt het in: Deze indicator kijkt naar de oorsprong van de gebruikte materialen. Het gaat erom dat zoveel mogelijk van de gebruikte materialen afkomstig zijn uit gerecyclede bronnen of bio-based zijn.

- Wat wordt verwacht: We verwachten dat ontwikkelaars een duurzame keuze maken door materialen te hergebruiken of te kiezen voor hernieuwbare bronnen.

- Prestatiedoelstelling: Minimaal 50% van de materialen moet hergebruikt of gerecycled zijn.

Doel 3: Waardebehoud - Het beschermen van bestaande waarde van hetgeen we nu bouwen, waardoor kwaliteit en functionaliteit behouden zullen blijven.

Maatregel: Losmaakbaarheid

- Wat houdt het in: Losmaakbaarheid verwijst naar het vermogen om materialen en bouwonderdelen aan het einde van hun levenscyclus eenvoudig te demonteren, zodat deze opnieuw gebruikt kunnen worden.

- Wat wordt verwacht: Bouwprojecten dienen zo te worden ontworpen dat materialen en onderdelen losmaakbaar zijn, waardoor hergebruik in toekomstige projecten wordt

vergemakkelijkt.

- Prestatiedoelstelling: Minimaal 80% van de bouwmaterialen moet eenvoudig demonteerbaar zijn.

Deze prestatiedoelen maken onze circulaire ambities meetbaar en stellen ons in staat om de voortgang richting een volledig circulair bouwen in 2050 te volgen.

4. Juridisch planologische procedure

4.1 wijziging Omgevingsplannen

De ontwikkellocatie ligt binnen de geldende Omgevingsplannen "Buytenpark" en "Verlenging derde baan SnowWorld". De locatie voor de ontwikkeling Adventure Valley heeft de bestemming 'Sport' met de functieaanduiding recreatie. Waarschijnlijk moet voor de nieuwe ontwikkeling het bouwvlak worden gewijzigd, en dient de functie 'horeca' te worden toegevoegd.

Voor de locatie van SnowWorld is met name de bestemming 'Sport - Skibaan' van belang.

De voor de bestemming Sport - Skibaan aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Skibanen met een totale pisteoppervlakte van maximaal 15.500 m² en de daarbij behorende voorzieningen zoals technische ruimten, verhuurruimten en opslagruimten;
- Horecavoorzieningen met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 2800 m²; (logies niet toegestaan op grond van



begripsbepaling in artikel 1) plus een terras;

- Detailhandel met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 875 m²;
- Overige sportvoorzieningen;
- Maatschappelijke voorziening met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 80 m²;
- Parkeervoorzieningen;
- Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding 'trap/uitkijktoren' tevens een trap en uitkijktoren;
- Om het hotel mogelijk te maken moet waarschijnlijk het bouwvlak worden aangepast en/of de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte voor horeca worden vergroot. Ook zal de hotelfunctie worden toegevoegd aan de toegestane horecafuncties. Logiesmogelijkheden zijn in het huidige Omgevingsplan niet toegestaan.

Procedure

Om de gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren zal moeten worden afgeweken van het Omgevingsplan. De gemeente Zoetermeer beschikt vanaf 1-1- 2024 over een (tijdelijk) Omgevingsplan waarin de regels van het Rijk (de zogenaamde bruidsschat) zijn opgenomen, de geldende bestemmingsplannen en de ruimtelijke regels uit de APV. Vooralsnog wordt de eerste versie van het Omgevingsplan 'beleidsneutraal' opgesteld. Dit wil zeggen dat er geen nieuwe projecten in worden meegenomen. Het gevolg is dat gemeentelijke medewerking aan nieuwe ontwikkelingen, die niet passen in het Omgevingsplan, via het instrument van de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) zal lopen. Met dat instrument kan worden afgeweken van het Omgevingsplan. Een ontwikkelaar zal een ontwerpbouwplan

ontwikkelen binnen de door de gemeente gestelde kaders. Er is een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig en een vergunning voor de technische bouwactiviteit. Die hoeven niet gelijktijdig te worden aangevraagd maar dat kan wel. Tevens stelt de ontwikkelaar een goede onderbouwing van de effecten op de 'Fysieke Leefomgeving' (GoFlo) op. In de GoFlo is de onderbouwing van het project opgenomen en wordt aangetoond dat het bouwplan op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Er moet daarbij worden ingegaan op aspecten zoals stedenbouw, geluid, luchtkwaliteit, verkeer/ parkeren, erfgoed, stikstof, flora/fauna, water, milieuzonering, etc. De GoFlo wordt getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader (zoals opgenomen in deze PUK, indien deze is vastgesteld). Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen over de omgevingsvergunning.

Er zijn twee mogelijk procedures. Het is in beginsel aan de aanvrager om een keuze hierin te maken, maar het college kan hierin ook een rol spelen.

- De reguliere procedure (8 weken + 6 weken eventuele verdaging): Dit is de normale procedure waarbij in principe binnen 8 weken een besluit dient te worden genomen op de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit. Tegen het besluit kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.
- De uitgebreide procedure (26 weken + 6 weken eventuele verdaging): Deze procedure voorziet in een zienswijzetermijn van 6 weken. Een ontwerpvergunning wordt eerst ter inzage gelegd zodat zienswijzen kunnen worden ingediend. Die worden beoordeeld waarna een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning



wordt genomen. Hiervan kan sprake zijn als de ontwikkelaar daar zelf om vraagt, of als er een MER-procedure nodig is of als het college daartoe besluit omdat er aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden verwacht waartegen verschillende belanghebbende bedenkingen zullen hebben. Tegen het besluit is alleen beroep en hoger beroep mogelijk.

In het geval van dit project is de kans groot dat de gemeente besluit om de 'uitgebreide procedure' toe te passen aangezien hier aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn te verwachten en waartegen waarschijnlijk verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Het voordeel is dat de zienswijzefase gebruikt kan worden om het plan nog aan te passen aan de wensen uit de omgeving. Het kan werken als een filter zodat er minder of geen bezwaren overblijven. Indien voor deze procedure gekozen wordt, komt de bezwaarmogelijkheid te vervallen. Er is dan alleen beroep en hoger beroep mogelijk tegen het besluit.

Advies met instemming

Er dient in beide procedures een 'advies met instemming' aan de gemeenteraad te worden gevraagd. Vóór de tervisielegging wordt eerst een ontwerpadvies gevraagd. Na de tervisielegging wordt het definitieve advies gevraagd. Na afgifte van het instemmingsadvies door de gemeenteraad kan het college een besluit over de omgevingsvergunning nemen.

Voor dit plan is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Eventueel kan dit ook worden gerealiseerd middels een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) waarbij afgeweken

wordt ten opzichte van het huidige Omgevingsplan. In beide gevallen dient de gemeenteraad te worden betrokken. Afhankelijk van de keuzes die hierin worden gemaakt kan een planning worden gemaakt en een marsroute hoe te komen tot een vergunning.

4.2 Participatie

Het participatietraject rond de uitbreiding en modernisering van SnowWorld in Zoetermeer had als doel om belanghebbenden vroegtijdig te betrekken en een breed gedragen plan te realiseren. Tijdens drie participatiebijeenkomsten en aanvullende online-informatie via DoeMee zijn waardevolle inzichten verzameld over de impact van de plannen op de omgeving. Het heeft geleid tot aanpassingen die de ruimtelijke inpassing en duurzaamheid van de plannen verbeteren. De betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden heeft bijgedragen aan een transparanter en inclusiever planvormingsproces.

Op basis van de bevindingen zal SnowWorld aanvullende onderzoeken uitvoeren, onder andere op het gebied van ecologie en verkeersstromen. De resultaten van deze onderzoeken worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

De dialoog met de omgeving blijft een belangrijk aandachtspunt in de verdere ontwikkeling van SnowWorld. Dit betekent dat ook in de volgende fasen ruimte blijft voor participatie en afstemming met belanghebbenden om tot een goed geïntegreerd en breed gedragen eindplan te komen.

Zie voor verdere toelichting het eindverslag participatie haalbaarheidsfase Snowworld.

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het plan en de financiële haalbaarheid heeft initiatiefnemer aangegeven (mogelijk) behoefte te hebben aan de uitgifte in erfpacht van (een) stuk(ken) grond van de gemeente. Deze erfpachtuitgifte zal plaatsvinden conform het gemeentelijk grondbeleid en het beleidskader uitgifte vastgoed van de gemeente.

Op deze locatie is faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de werkelijke kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelende partij. Het gaat hierbij o.a. om kosten voor de realisatie en aanpassing van de openbare ruimte en de kosten die de gemeente maakt vanwege tegemoetkomingen in de nadeelcompensatie en ambtelijke kosten. Dit kan met een overeenkomst of met een exploitatieplan. De voorkeur van de gemeente gaat hierbij uit naar kostenverhaal via een overeenkomst. Met de ontwikkelende partij wordt per fase van de ontwikkeling een overeenkomst gesloten.

Per fase worden de gemeentelijke kosten verhaald. Zodoende worden de gemeentelijke kosten voor deze locatie gedekt vanuit het:

- kostenverhaal in de initiatieffase en haalbaarheidsfase met een intentieovereenkomst (IOK);
- kostenverhaal in de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase met een anterieure overeenkomst (AOK).

In verband met de in paragraaf 5.2 te bespreken aanpassing van de erfpachtvoorwaarden zullen ook de canonbedragen van de

erfpachtrechten opnieuw moeten worden vastgesteld. Hiervoor zal een taxatie worden uitgevoerd. Het beleid van de gemeente is dat een canon telkens voor een tijdvak van 50 jaar wordt afgekocht. De gewijzigde erfpachtcanon zal door partijen overeen worden gekomen in de AOK.

5.2 Erfpachtvoorwaarden, huurovereenkomst en opstalvoorwaarden

De huidige erfpachtrechten op de SnowWorld-locatie hebben verschillende tijdvakken en voorwaarden, de voorkeur van de gemeente gaat hierbij uit naar het samenvoegen van de erfpachtrechten waarbij de tijdvakken en voorwaarden gelijk worden getrokken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dienen de erfpachtvoorwaarden te worden aangepast waarbij de Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2022 van toepassing worden verklaard. Als er extra grond wordt uitgegeven zal dat gaan via de uitgifte van een nieuw recht van erfpacht, waarna de erfpachtrechten worden samengevoegd met de bestaande erfpachtrechten.

Op de Adventure Valley-locatie dienen de bestaande huur- en opstalvoorwaarden te worden gewijzigd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Conform het beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Nota Grondprijzen 2023-2024, dient het huidige huurafhankelijk opstalrecht in combinatie met de grondverhuur omgezet te worden in een uitgifte in erfpacht van de Adventure Valley-locatie. Op dit nieuwe erfpachtrecht zullen ook de hiervoor genoemde Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2022 van toepassing zijn.

De beoogde zipline zal gedeeltelijk over gronden lopen welke



in eigendom van de gemeente blijven. Om de realisatie van de zipline mogelijk te maken zullen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen worden gevestigd.

5.3 Uitvoering

Vanuit de gemeente wordt een toezichthouder toegewezen die tijdens de (bouw)werkzaamheden toezicht houdt opdat de werkzaamheden volgens de vergunningsvoorwaarden worden uitgevoerd.

Vanuit de overige partijen die vergunningen verlenen (bijvoorbeeld Rijnland) of een controlerende functie hebben binnen een vergunning (bijvoorbeeld ODH) kan één of meerdere toezichthouders worden toegekend tijdens de werkzaamheden.

De ontwikkelaar en gemeente informeren gedurende de gehele uitvoering, minimaal zeven werkdagen voorafgaand, de omgeving over aankomende werkzaamheden, werktijden, te verwachten overlast en wegafzettingen. Voor andere berichten, zoals online of naar de media geldt dat de ontwikkelaar en de gemeente elkaar vooraf informeren.

**Contact:**

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
Tel: 14079
e-mail: antwoord@zoetermeer.nl
website: www.zoetermeer.nl

Productie:

afdeling SO

Afbeeldingen:

foto's Gemeente Zoetermeer

29 april 2025

Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan de informatie in de notitie kunnen geen rechten worden ontleend.