Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Planuitwerkingskader SnowWorld 2025-061671
Auteur	Valeria Vrubleuskaya +31793468261 V.Vrubleuskaya@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	14 juli 2025 - Vertraging op het project kan resulteren in extra kosten.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit SnowWorld Autorisatie budget haalbaarheidsfase
Samenvatting	Via voorliggend raadvoorstel wordt de raad gevraagd het Planuitwerkingskader (PUK) vast te stellen voor het project ‘SnowWorld: uitbreiding en modernisering’. Met het vaststellen hiervan wordt de haalbaarheidsfase afgesloten en wordt het project nader uitgewerkt in de uitwerkingsfase. Het project wordt beoordeeld als haalbaar, met de randvoorwaarden die staan omschreven in bijgevoegd Planuitwerkingskader, dat als toetsingskader dient bij de verdere uitwerking. De plannen betreffen het laten ontwikkelen en bouwen van een (thema)hotel, Snowyland, een zipline en de vernieuwing van Adventure Valley. Daarnaast wordt ook het eindverslag participatie opgeleverd, dit bevat de reacties en de beantwoording daarop van het participatieproces dat heeft plaatsgevonden in de periode van mei 2023 tot en met maart 2024 bij de planontwikkeling van SnowWorld. Voor de uitvoeringsfase is budget nodig voor de gemeentelijke planbegeleiding en de aanpassingen in het openbaar gebied. De kosten worden gedekt via te ontvangen bedragen op grond van een af te sluiten anterieure overeenkomst met SnowWorld en Adventure Valley.
Bijlagen	Bijlage 1: Planuitwerkingskader ‘SnowWorld Bijlage 2: Begrotingswijziging *Ter informatie:* Bijlage 3: Eindverslag participatie ‘SnowWorld: uitbreiding en modernisering’ Bijlage 4: (concept) Anterieure overeenkomst

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Planuitwerkingskader SnowWorld
2025-061671

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025

besluit

1. Het Planuitwerkingskader SnowWorld (Bijlage 1), vast te stellen, met daarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied en waarbij de belangrijkste kaders zijn:
   a. De uitbreiding: deze omvat een hotel, SnowyLand, een zipline en de vernieuwing van Adventure Valley.
   b. De ontwikkelingen versterken de bestaande enclave SnowWorld binnen het Buytenpark en verbeteren de verbinding met omliggende recreatiegebieden.
   c. De plannen sluiten aan bij de duurzaamheidsambities van Zoetermeer, inclusief groencompensatie, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen.
   d. Het hotel wordt landschappelijk ingepast met een maximale hoogte die de zichtbaarheid vanuit de omgeving beperkt, en heeft een architectuur die aansluit bij de alpine sfeer van SnowWorld.
   e. De parkeerfaciliteiten worden herzien, met behoud van voldoende capaciteit.
   f. Het openbaar gebied en fiets- en voetgangersroutes worden verbeterd, rondom SnowWorld.
   g. De ontwikkeling blijft binnen de ruimtelijke en cultuurhistorische kaders, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging naast de Zoetermeerse Meerpolder en de begraafplaats Hoflaan.
   h. Juridische planwijzigingen worden via een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) in procedure gebracht.

2. Voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase van het project *'SnowWorld: uitbreiding en modernisering'* voor de periode 2025 tot en met 2030 een totaal projectbudget ter beschikking te stellen van € 856.597,- bestaande uit:
   a. € 712.172,- Plankosten
   b. € 37.925,- Reconstructie toegangsweg
   c. € 75.000,- Kwaliteitsimpuls Buytenpark
   d. € 31.500,- Uitvoering watercompensatie

3. De kosten genoemd onder beslispunt 2 te dekken uit de opbrengsten (afkoopsommen erfpachtcanons en kostenverhaal) zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

4. De uit punt 1 ven 2 voortvloeiende structurele onderhoudslasten openbaar gebied van € 4.500,- binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en ingaande 2030, na oplevering van het openbaar gebied (toegangsweg), in de programmabegroting op te nemen.

5. Het positieve saldo van baten en lasten ad € 521.498 in 2030 te verantwoorden ten gunste van het begrotingssaldo.

6. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over onderdelen 2 tot en met 6 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 22 september 2025

de griffier,	de voorzitter,
drs. R. Blokland MCM	drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 20 februari 2023 heeft de gemeenteraad besloten om budget beschikbaar te stellen voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van het project SnowWorld. In deze fase is onderzocht of en onder welke voorwaarden de uitbreidings- en moderniseringsplannen van SnowWorld Zoetermeer wenselijk en haalbaar zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat het initiatief past binnen de ambities voor het gebied en bijdraagt aan een jaarrond recreatief aanbod, werkgelegenheid en versterking van de lokale economie. Ook is gebleken dat de planologische en financiële randvoorwaarden voldoende uitgewerkt kunnen worden in een vervolgfase.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd het Planuitwerkingskader (PUK) vast te stellen. Daarmee wordt de haalbaarheidsfase formeel afgerond en kan het project verder worden uitgewerkt, onder andere door het sluiten van een anterieure overeenkomst met SnowWorld.

Beoogd effect
Door de voorgestelde besluiten, kan een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de recreatieve structuur van Zoetermeer. De toevoeging van een hotel, een zipline en de vernieuwing van Adventure Valley zorgen ervoor dat SnowWorld jaarrond aantrekkelijker wordt, evenwichtigere bezoekersaantallen kan bereiken en de brede leisure voorzieningen in Zoetermeer worden versterkt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het Planuitwerkingskader SnowWorld (Bijlage 1), vast te stellen, met daarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied en waarbij de belangrijkste kaders zijn:
   a. De uitbreiding: deze omvat een hotel, SnowyLand, een zipline en de vernieuwing van Adventure Valley.
   b. De ontwikkelingen versterken de bestaande enclave SnowWorld binnen het Buytenpark en verbeteren de verbinding met omliggende recreatiegebieden.
   c. De plannen sluiten aan bij de duurzaamheidsambities van Zoetermeer, inclusief groencompensatie, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen.
   d. Het hotel wordt landschappelijk ingepast met een maximale hoogte die de zichtbaarheid vanuit de omgeving beperkt, en heeft een architectuur die aansluit bij de alpine sfeer van SnowWorld.
   e. De parkeerfaciliteiten worden herzien, met behoud van voldoende capaciteit.
   f. Het openbaar gebied en fiets- en voetgangersroutes worden verbeterd, rondom SnowWorld.
   g. De ontwikkeling blijft binnen de ruimtelijke en cultuurhistorische kaders, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging naast de Zoetermeerse Meerpolder en de begraafplaats Hoflaan.
   h. Juridische planwijzigingen, zoals aanpassing van het Omgevingsplan, worden via een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) in procedure gebracht.

2. Voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase van het project ‘SnowWorld: uitbreiding en *modernisering’* voor de periode 2025 tot en met 2030 een totaal projectbudget ter beschikking te stellen van € 856.597,- bestaande uit:
   a. € 712.172,- Plankosten
   b. € 37.925,- Reconstructie toegangsweg
   c. € 75.000,- Kwaliteitsimpuls Buytenpark
   d. € 31.500,- Uitvoering watercompensatie

3. De kosten genoemd onder beslispunt 2 te dekken uit de opbrengsten (afkoopsommen erfpachtcanons en kostenverhaal) zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

4. De uit punt 1 ven 2 voortvloeiende structurele onderhoudslasten openbaar gebied van € 4.500,- binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en ingaande 2030, na oplevering van het openbaar gebied (toegangsweg), in de programmabegroting op te nemen.

5. Het positieve saldo van baten en lasten ad € 521.498 in 2030 te verantwoorden ten gunste van het begrotingssaldo.

6. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er is voldoende aanleiding voor het vaststellen van het Planuitwerkingskader 'SnowWorld.

De plannen van SnowWorld zijn als haalbaar beoordeeld, binnen de kaders van het Planuitwerkingskader (PUK). Het PUK biedt een ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief en bevat concrete randvoorwaarden en ambities, onder andere op het gebied van:

- Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit: het hotel en andere nieuwe functies worden landschappelijk zorgvuldig ingepast, met aandacht voor zichtlijnen, hoogtebeperking en aansluiting op de alpine sfeer van SnowWorld.
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie: er wordt ingezet op natuurinclusief bouwen, watercompensatie, groencompensatie en klimaatbestendige inrichting.
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid: met herinrichting van de toegangsweg en verbetering van de fiets- en voetgangersroutes wordt de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor verschillende doelgroepen vergroot.
- Samenhang met de omgeving: de ontwikkeling versterkt de samenhang tussen SnowWorld en het Buytenpark en draagt bij aan een aantrekkelijker recreatiegebied.
- Versterking van het recreatieve profiel van Zoetermeer: de uitbreiding met onder meer een hotel, een vernieuwd SnowyLand en een zipline versterkt het toeristisch-recreatieve aanbod en daarmee het economisch profiel van de stad.

Door het vaststellen van het PUK ontstaat een helder kader waarbinnen de verdere vergunningprocedures (zoals de BOPA) en de nadere uitwerking van de plannen kunnen plaatsvinden, met behoud van ruimtelijke kwaliteit en borging van gemeentelijke belangen.

1.2 Dit kader biedt duidelijke richtlijnen voor de verdere uitwerking van het project.

Het Planuitwerkingskader zorgt voor een integrale afstemming. Om plannen verder uit te werken, is het belangrijk eerst de kaders te benoemen waaraan de plannen moeten voldoen. Het PUK biedt een helder kader om de ruimtelijke en landschappelijke en kwaliteit van de voorgenomen uitbreiding van SnowWorld te waarborgen. Daarmee stelt de raad vooraf de spelregels vast, nog voordat vergunningprocedures (zoals de BOPA) starten. Dit voorkomt ongewenste verrassingen in een later stadium. De uitbreiding van SnowWorld is een complex project met invloed op natuur, recreatie, verkeer en omgeving. Door het PUK nu vast te stellen, kan het project doorgaan naar de vervolgfase op basis van duidelijke kaders die vooraf zijn afgestemd.

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.

Tot slot borgt het PUK dat participatie en belangenafweging in de planvorming zijn meegenomen. In de haalbaarheidsfase zijn al participatiebijeenkomsten georganiseerd. Het vervolgtraject voorziet in voortzetting van deze dialoog.

2.1 Binnen de begroting zijn geen middelen opgenomen voor de werkzaamheden die met de uitvoeringsfase van dit project zijn gemoeid.

3.1 Met het dekken van de kosten uit beslispunt 2 uit de opbrengsten conform de afspraken uit de anterieure overeenkomst, worden de kosten met betrekking tot de realisatie van de waterberging en de reconstructie van de toegangsweg volledig op de initiatiefnemer verhaald.

De ambtelijke uren worden uit de opbrengsten van de gronduitgifte (erfpacht) gedekt.

4.1 Voor onderhoud van het openbaar gebied is budget benodigd.

Door aanpassingen in het openbaar gebied waaronder de reconstructie van de toegangsweg en verbetering van de fietspaden stijgen de kosten van onderhoud van het openbaar gebied. Op basis van de OZB-tarieven 2025 (gebruiker 0,3287% en eigenaar 0,4538%) levert € 1,0 mln.

WOZ waarde een OZB-opbrengst op van € 7.825. De WOZ-waarde van het hotel ligt boven € 1,0 mln.

Kanttekeningen

1.1 Het Planuitwerkingskader biedt nog geen definitieve zekerheid over alle aspecten van de ontwikkeling.

In de haalbaarheidsfase zijn verkennende onderzoeken uitgevoerd, zoals quick scans op het gebied van flora en fauna, verkeer, milieu en geluid. Deze hebben bijgedragen aan de beoordeling of het plan in de kern haalbaar is. Op basis hiervan is het Planuitwerkingskader (PUK) opgesteld.
Hoewel het PUK duidelijke randvoorwaarden en ambities vastlegt, moeten in de vervolgfase nog belangrijke onderzoeken worden afgerond, zoals verkeerskundige analyses, geluidsrapportage, mer-beoordeling en een door SnowWorld gewenst onderzoek naar betaald parkeren (op het terrein van SnowWorld). Ook kunnen uit de vergunningsprocedures aanvullende eisen of beperkingen voortvloeien. Definitieve zekerheid over de uiteindelijke invulling en de impact van de plannen op de omgeving, waaronder effecten op het Buytenpark, parkeerdruk en verkeersveiligheid kan gegeven worden bij de vergunningsprocedure. Daarnaast kunnen bezwaren uit de omgeving of juridische procedures (bijvoorbeeld rondom de openbare toegankelijkheid van het terrein of het wijzigen van de bestemming) leiden tot vertragingen of aanpassingen van de plannen. De vaststelling van het PUK betekent daarom nog geen onherroepelijke goedkeuring van de volledige ontwikkeling.

Financiën

Hoewel bij dit project actieve grondopbrengsten worden gerealiseerd in de vorm van afkoopsommen voor de wijziging en verlenging van erfpachtcanons, wordt het als faciliterend grondbeleid beschouwd, omdat SnowWorld het merendeel van de grond al als erfpachter in gebruik heeft, met een Intentieovereenkomst (IOK) en Anterieure overeenkomst (AOK). De financiële kaders voor grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021. Met SnowWorld zijn afspraken gemaakt om de bijdrage voor de gemaakte plankosten tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning in termijnen te betalen. Na verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt dit bedrag in mindering gebracht op de te betalen erfpacht. Naar verwachting levert dit project met name vanwege de aanpassingen aan de erfpachtvoorwaarden en de verlenging van het erfpachttijdvak per saldo een positief resultaat op voor de gemeente van € 435.000,- . In onderstaande tabel zijn de lasten en baten van het project opgenomen.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal 2025-2030	Totaal 2023-2030
Lasten										
Plankosten	108.738	202.317	166.627	130.132	100.039	102.540	105.103	107.731	**712.172**	1.023.227
Kwaliteitsimpuls Buytenpark							37.500	37.500	**75.000**	75.000
Uitvoering watercompensatie							31.500		**31.500**	31.500
Reconstructie toegangsweg							37.925		**37.925**	37.925
Totale lasten	**108.738**	**202.317**	**166.627**	**130.132**	**100.039**	**102.540**	**212.028**	**145.231**	**856.597**	***1.167.652***
Baten										
Bijdrage IOK	108.738	115.824	24.438						24.438	249.000
Bijdrage allonge IOK			80.000						80.000	80.000
Bijdrage AOK/Kwaliteitsimpuls Buytenpark							37.500	37.500	75.000	75.000
Bijdrage AOK/plankosten civiele werken							41.500		41.500	41.500
Bijdrage AOK/watercompensatie							31.500		31.500	31.500
Bijdrage AOK/reconstructie toegangsweg							37.925		37.925	37.925
Afkoop erfpacht			62.189	130.132	100.039	102.540	63.603	629.229	1.087.732	1.087.732
Totale baten	**108.738**	**115.824**	**166.627**	**130.132**	**100.039**	**102.540**	**212.028**	**666.729**	**1.378.095**	***1.602.657***
Saldo lasten-baten	**0**	**-86.493**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**521.498**		***435.005***

De gemeentelijke projectlasten worden gedekt uit de bijdragen van de afgesloten IOK en OAK en gedeeltelijk uit de afkoop van de erfpacht. In de jaarrekening 2024 is in programma 7 Inrichting van de Stad het eenmalig nadeel van € 86.493,- verantwoord. Het resterend eenmalig positief saldo van € 521.498,- over de periode 2025 tot en met 2030 wordt aan het einde van het project in 2030 verantwoord in programma 7 Inrichting van de Stad, ten gunste van het begrotingssaldo.

Door aanpassingen in het openbaar gebied waaronder de reconstructie van de toegangsweg stijgen de structurele onderhoudskosten met € 4.500,-. Dit kan gedekt worden uit de hogere opbrengst onroerendezaakbelasting (OZB) van de bouw van het hotel. Op basis van de OZB-tarieven 2025 (gebruiker 0,3287% en eigenaar 0,4538%) levert € 1,0 mln. WOZ waarde een OZB-opbrengst op van € 7.825. De WOZ-waarde van het hotel ligt boven € 1,0 mln.

Zodra concreet bekend is wanneer het hotel haar deuren opent, zal in de programmabegroting de hoogte van de opbrengsten toeristenbelasting bijgesteld worden. Dit loopt via de Perspectiefnota.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
In het participatievoorstel van december 2022 is, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, afgesproken dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het organiseren van participatie en het aantonen van draagvlak. SnowWorld voerde dit traject uit als pilot, onder regie van de gemeente.

Voor het project SnowWorld is de participatie tijdens de haalbaarheidsfase met belanghebbenden opgestart. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het eindverslag participatie (zie bijlage 3). De gemeente heeft een adviserende rol gespeeld en heeft waar mogelijk input geleverd om een zorgvuldig participatieproces te waarborgen. Er is een gezamenlijke stakeholderanalyse uitgevoerd en SnowWorld heeft het participatieplan afgestemd met de gemeente. De gemeente was aanwezig bij de participatiebijeenkomsten om omwonenden te informeren over het planproces dat doorlopen werd.

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 de drie participatiebijeenkomsten en via het online platform DoeMee zijn waardevolle inzichten verzameld over de impact van de plannen op de omgeving.

Vervolgtraject
Op grond van de Omgevingswet geldt dat SnowWorld verplicht is participatie te organiseren, voordat deze partij een aanvraag omgevingsvergunning indient. Temeer omdat het een ontwikkeling is die niet past in het omgevingsplan en waarmee de raad moet instemmen voordat het college de vergunning kan verlenen.
In de vervolgfasen van het project blijft het belangrijk om de participatie voort te zetten. De dialoog met belanghebbenden en omwonenden zal doorgaan, zodat de plannen verder kunnen worden afgestemd op de behoeften van de omgeving. SnowWorld zal ook in latere fasen aanvullende onderzoeken uitvoeren en deze met de betrokkenen delen, bijvoorbeeld op het gebied van ecologie.
Hoe SnowWorld de participatie uitvoert mogen zij zelf invullen. SnowWorld dient bij de aanvraag omgevingsvergunning informatie aan te leveren over de gevolgde participatie. Het college zal bij de aanvraag beoordelen of de belangen van anderen voldoende zijn meegewogen. Om die reden is geen nieuw procesvoorstel Participatie bijgevoegd.

Duurzaamheid
In het PUK wordt verwezen naar het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, dat is omschreven in het gemeentelijk programma Duurzaam en groen (2020). Dit programma legt de nadruk op CO2- reductie en biodiversiteit.

Het project bevat duurzame maatregelen zoals:
- Natuurinclusief bouwen;
- Groencompensatie.

Er is een vrijwillige bijdrage van € 75.000,- afgesproken voor kwaliteitsverbetering van Buytenpark.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Een van de ambities van de gemeente Zoetermeer is om haar partners actief te stimuleren om bij nieuwbouw en renovatie zoveel mogelijk in te zetten op toegankelijkheid voor iedereen.
In het PUK wordt verwezen naar een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid die in wet- en regelgeving zijn 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.
De Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het project om te waarborgen dat de toegankelijkheid optimaal wordt geïntegreerd. Hun bevindingen zullen worden meegenomen in de vervolgstappen van de planontwikkeling. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan het toegangsplein, de toegangsweg en andere onderdelen van het openbaar gebied.
De toegangsweg wordt ingericht volgens de CROW-richtlijnen, zoals vastgelegd in het Handboek Openbare Ruimte. Deze richtlijnen omvatten onder andere de breedte van voetpaden, buitenverlichting en eventuele hellingbanen.

Rapportage en evaluatie
De gemeenteraad wordt op de gebruikelijke momenten in het vervolgtraject betrokken, waaronder bij besluitvorming over de BOPA en bij rapportages over de voortgang.

Via de Rapportage Programma's en Projecten wordt de het college en de raad tweemaal per jaar op de hoogte gebracht van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project 'SnowWorld: uitbreiding en modernisering'.

Planning
Na besluitvorming kan in de tweede helft van 2025 worden gestart met de verdere uitwerking van het plan. De verwachting is dat de BOPA-procedure eind 2025 van start zal gaan.

Raadsbehandeling PUK	*14 juli 2025*
Start uitwerkingsfase	*Q3 2025*
Start vooroverlegoverleg BOPA	*Q4 2025*
Uitvoeren onderzoeken	*Q4 2025*
Opstellen motivering BOPA	*Q4 2025*
Bespreken concept motivering BOPA	*Q4 2025*
Definitief indienen motivering BOPA	*Q1 2026*
VO/DO bouwplan(nen)	*Q2 2026*
VO/DO 'openbaar' gebied	*Q2 2026*
Start bouw (onder voorbehoud)	*Q2 2027 - Q1 2030*