Raadsvoorstel

Onderwerp	GEWIJZIGD 2 Raadsvoorstel SnowWorld Autorisatie budget haalbaarheidsfase
Zaakid	2022-109243
Auteur	S. van der Tas +31793468727 s.van.der.tas@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Het college heeft in de vergadering van 20 december 2022 de projectopdracht 'SnowWorld: uitbreiding en modernisering' vastgesteld, onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad ten aanzien van het budget. Met dit besluit treedt de haalbaarheidsfase van het project in werking. In de haalbaarheidsfase wordt een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de door SnowWorld beoogde ontwikkeling in de fysieke leefomgeving. Dit haalbaarheidsonderzoek moet uitwijzen of de door SnowWorld beoogde ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, waarbij er een goed overwogen oordeel moet worden gemaakt tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving én ruimte geven voor ontwikkeling. Voor de inbreng van Zoetermeer in dit project wordt gewerkt volgens de Zoetermeerse Werkwijze voor Projectmatig Werken. Aan de werkzaamheden in de haalbaarheidsfase zijn kosten verbonden in verband met de inzet van verschillende gemeentelijke disciplines. Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van de onderhavige opdracht evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op de initiatiefnemer verhaald. In voorliggend raadsvoorstel is beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de haalbaarheidsfase van het project en wat de financiële consequenties daarvan zijn. Dit raadsvoorstel dient om de lasten en wijze van dekking van de volgende fase te autoriseren (conform nota Grondbeleid 2021). De gemeenteraad wordt gevraagd een budget van € 250.000,- beschikbaar te stellen om de haalbaarheidsfase uit te voeren en deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer.
Bijlagen	1. GEWIJZIGD Projectopdracht SnowWorld 2022 Uitbreiding en modernisering 1a. Plan van Aanpak

	1b. Raming Haalbaarheidsfase 2023 1c. Risicoregister SnowWorld 1d. Procesvoorstel participatie 2. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

GEWIJZIGD 2 Raadsvoorstel SnowWorld Autorisatie budget haalbaarheidsfase
2022-109243

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022

Besluit

1. Ten behoeve van het doorlopen van de haalbaarheidsfase van het project ‘SnowWorld: uitbreiding en modernisering’ in 2023 een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen op programma 7.
2. De kosten te verhalen op de initiatiefnemer.
3. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 20 februari 2023

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
SnowWorld is al vanaf 1996 één van de belangrijkste Leisurebedrijven van Zoetermeer. De huidige activiteiten die worden aangeboden bij SnowWorld Zoetermeer 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. Om dit te bewerkstelligen wil SnowWorld het activiteitenaanbod in Zoetermeer uitbreiden. Onder meer met dit doel heeft SnowWorld het naastgelegen in- en outdoor activiteitencentrum Ayers Rock aangekocht. Het initiatief van SnowWorld Zoetermeer bestaat uit de volgende plannen:

- Ayers Rock uit te bouwen tot hét centrum voor in- en outdoor activiteiten en klimmen in Nederland.
- Activiteiten SnowWorld en Ayers Rock met elkaar verbinden d.m.v. een zipline en canyon.
- De huidige accommodatie van SnowWorld Zoetermeer te restylen, zowel van binnen als van buiten, om een uniforme identiteit te realiseren voor alle vestigingen.
- De toevoeging van een hotelaccommodatie om de bezoekers van SnowWorld en het Buytenpark-gebied te kunnen huisvesten.
- SnowWorld te voorzien van een nieuwe buitenspeelvoorziening en een aangrenzend terras.
- Het realiseren van een indoor sneeuwspeeltuin.
- De ontwikkelingen uit te voeren met inachtneming van de groene omgeving van het Buytenpark waarbij het groen in het plan wordt geïntegreerd (natuurinclusief bouwen).

SnowWorld verzoekt de gemeente Zoetermeer het proces van opstarten en begeleiden van de planprocedures te faciliteren, zodat de positie van SnowWorld Zoetermeer en daarmee de 'Sport en Leisure zone' van het Buytenpark verder versterkt kan worden. Dit kan bijdragen aan de recreatieve beleving van het Buytenpark en de regio Zoetermeer en dat is goed voor de werkgelegenheid en plaatselijke economie.

Het college heeft in de vergadering van 20 december 2022 de projectopdracht ‘SnowWorld: uitbreiding en modernisering’ vastgesteld en besloten de haalbaarheidsfase van het project op te starten, onder voorbehoud van een positief besluit van de gemeenteraad ten aanzien van het beschikbaar stellen van het benodigd budget. Dit raadsvoorstel dient om de lasten en wijze van dekking van de haalbaarheidsfase te autoriseren (conform nota Grondbeleid 2021). De gemeenteraad wordt gevraagd een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen om de werkzaamheden in de haalbaarheidsfase uit te voeren.

Beoogd effect
In de haalbaarheidsfase van het project wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd dat moet uitwijzen of de door SnowWorld beoogde ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, waarbij er een goed overwogen oordeel moet worden gemaakt tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving én ruimte geven voor ontwikkeling. Participatie maakt onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. De uitkomsten van het participatieproces cq. de haalbaarheidsfase worden door de gemeente gebruikt om een goede afweging te kunnen maken tussen de soms tegenstrijdige belangen van de diverse belanghebbenden. Aan het eind van de haalbaarheidsfase wordt het voorstel van SnowWorld ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad. De haalbaarheidsfase wordt namelijk afgesloten met een besluit door de gemeenteraad voor het wel/niet opstarten van de planologische procedure en op basis van welke voorwaarden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Ten behoeve van het doorlopen van de haalbaarheidsfase van het project 'SnowWorld: uitbreiding en modernisering' in 2023 een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen op programma 7.
2. De kosten te verhalen op de initiatiefnemer.
3. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er is budget nodig om de werkzaamheden in de haalbaarheidsfase uit te voeren en de gemeenteraad heeft budgetrecht.
Het college heeft in de vergadering van 20 december 2022 de projectopdracht 'SnowWorld: uitbreiding en modernisering' vastgesteld, onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad ten aanzien van het benodigd budget. Met dit besluit treedt de haalbaarheidsfase van het project in werking. Aan de werkzaamheden in de haalbaarheidsfase zijn kosten verbonden in verband met de inzet van verschillende gemeentelijke disciplines. De gemeenteraad wordt gevraagd een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen om de werkzaamheden in de haalbaarheidsfase uit te voeren.

2.1 De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer
De Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van de onderhavige opdracht evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op initiatiefnemer SnowWorld verhaald door het sluiten van een intentieovereenkomst) en (een) anterieure overeenkomst(en) in de eventuele opvolgende projectfase(n).

Bij doorgang van de planvorming zal ook een overeenkomst in de tegemoetkoming van eventuele planschade worden afgesloten, waardoor eventuele planschadeclaims verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 De door SnowWorld beoogde ontwikkeling sluit op dit moment nog onvoldoende aan bij de visie Buytenpark en is niet uitvoerbaar binnen het huidige bestemmingsplan.
De uitkomsten van de haalbaarheidsfase worden door de gemeente gebruikt om een goede afweging te kunnen maken tussen de soms tegenstrijdige belangen van de diverse belanghebbenden. De haalbaarheidsfase wordt afgesloten met een besluit door de gemeenteraad voor het wel/niet opstarten van een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan en op basis van welke voorwaarden. Er dient een goed evenwicht gevonden te worden tussen de door SnowWorld beoogde ontwikkeling en het groene karakter van het Buytenpark.

Eén van de belanghebbende is de fietsklim. De fietsklim wenst in het Buytenpark een fietsroute te realiseren. De fietsklim heeft ook een plan ingediend voor een initiatief in het Buytenpark. Onderzocht moet worden of deze twee ontwikkelingen elkaar in de weg zitten/ gezamenlijk kunnen optrekken. Het initiatief fietsklim maakt geen onderdeel uit van voorliggend voorstel.

SnowWorld dient goed onderzoek te doen naar de bodemgeschiktheid. Dit mede omdat het Buytenpark is gevestigd op de voormalige puinstort-locatie.

Financiën
Voor de werkzaamheden in de haalbaarheidsfase is een budget van € 250.000 nodig.

Bovengenoemd budget betreft de inzet van het projectteam gedurende de haalbaarheidsfase van het project. De proceskosten gemoeid met opvolgende projectfase(n) zijn nog niet inzichtelijk gemaakt. Deze projectkosten worden bij aanvang van de uitwerkingsfase inzichtelijk gemaakt waarvoor dan eveneens een budgetaanvraag zal worden gedaan (alleen bij positieve afsluiting haalbaarheidsfase).

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

De gemeente is bij de planvorming ook in de rol van grondeigenaar betrokken. Als de plannen tot uitvoering komen moeten SnowWorld en de gemeente overeenstemming bereiken over de (aangepaste) erfpachtvoorwaarden waaronder de gemeente als grondeigenaar toestemming kan verlenen voor de realisatie van het bouwplan. Zo nodig zullen over een eventueel nog uit te geven deel grond financiële afspraken worden gemaakt. De hier uit mogelijk voortvloeiende kosten en opbrengsten zullen in een afzonderlijk voorstel worden voorgelegd.

Alle investeringen in het Buytenpark die rechtstreeks voortvloeien uit de mogelijke uitbreiding en modernisering van SnowWorld worden door de initiatiefnemer bekostigd.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
De participatie gebeurt op buurt- en wijkniveau. Bewoners en contactpersonen van omliggende woningen, bedrijven en verenigingen worden geïnformeerd over de start en de inhoud van het participatieproces. Daarnaast worden specifieke belanghebbenden en stakeholders benaderd om te adviseren en mee te denken (natuur- en belangenorganisaties, wijkvertegenwoordiger(s), etc.). Andere geïnteresseerden kunnen kennisnemen van de participatiebijeenkomsten via publicatie in de agenda op de website “Doe Mee”.

Participatie wordt ingezet om vanuit het gebied, met de verschillende belanghebbenden, integraal, met de juiste focus en afgestemd op de stedelijke opgaven en ambities de impact te definiëren van een mogelijke uitbreiding en modernisering van SnowWorld en zover mogelijk randvoorwaarden te formuleren voor de uitwerking van de visie van SnowWorld naar een uitvoerbaar plan. De uitkomsten van het participatieproces moeten informatie bieden om mee te laten wegen in besluitvorming door de gemeenteraad. De haalbaarheidsfase wordt namelijk afgesloten met een besluit door de gemeenteraad voor het wel/niet opstarten van de planologische procedure en op basis van welke voorwaarden.

Duurzaamheid
De ontwikkeling wordt uitgevoerd met inachtneming van de groene omgeving van het Buytenpark waarbij het groen in het plan wordt geïntegreerd (natuurinclusief bouwen, vergoenen van gevels en daken, vergoenen van de parkeerplaatsen en het gebruik van halfverhardingstegels).

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Bij het opstellen van het planuitwerkingskader wordt rekening gehouden met uitgangspunten en eisen rond toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten.

Rapportage en evaluatie
Via de rapportage Ruimtelijk Fysiek wordt de gemeenteraad tweemaal per jaar op de hoogte gehouden van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project. Over ontwikkelingen die niet kunnen wachten, wordt eerder gerapporteerd dan in de eerstvolgende (voortgangs)rapportage.

Planning

Haalbaarheidsfase: na vaststelling projectopdracht, t/m december 2023.

- Het opstellen en afsluiten van een intentieovereenkomst voor kostenverhaal.
- Organiseren van een technisch overleg om de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om inhoudelijk extra informatie te geven ter voorbereiding op het opstellen van een planuitwerkingskader.
- De aandachtspunten die zijn meegegeven door de raad, daar waar mogelijk meenemen in het planuitwerkingskader. Terugkoppeling d.m.v. raadsmemo.
- Het opstellen van een planuitwerkingskader om te komen tot uitgangspunten voor de uitwerking van het ontwerp door SnowWorld en ten behoeve van een eventuele wijziging van het bestemmingsplan.
- Het planuitwerkingskader en het Eindverslag Participatie ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad.
- De gemeenteraad besluit of de planologische procedure wordt gevolgd en op basis van welke voorwaarden.