PROJECTOPDRACHT

[versie format 3.0, 27-10-2020]

Projectgegevens		
Projectnaam:	SnowWorld Zoetermeer	
Projectnummer:	63509336	
Fase project:	***Haalbaarheidsfase***	
Categorie/grootte project:	***II Middelgroot***	
Projectsoort[1]:	*Project Faciliterend grondbeleid*	
Datum vaststelling (herziene) projectopdracht College en/of DT:	*Datum vastgesteld door DT*	*Datum vastgesteld door College*
Projectmanager:	S. van der Tas	
Bestuurlijk opdrachtgever:	R. Weerwag, medeverantwoordelijke: J. Iedema	
Ambtelijk opdrachtgever:	S. Duijts	
Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever:	n.v.t.	
Externe opdrachtgever[2] (organisatie):	SnowWorld Zoetermeer	

Voor akkoord:

Projectmanager	Ambtelijk opdrachtgever	Bestuurlijk opdrachtgever	Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever
Naam:	Naam:	Naam:	Naam:
Handtekening/ datum: Acceptatie Opdracht	Handtekening/ datum: Akkoord start project en fase-overgang(en)	Handtekening/ datum: Akkoord start project en fase-overgang(en)	Handtekening/ datum: Akkoord start project en fase-overgang(en)

[1] Meest voorkomende projectsoort is investeringsprojecten

[2] Indien van toepassing

DEEL A

1. Projectbeschrijving en resultaat

Zie voor nadere toelichting op de projectbeschrijving en projectopdracht hoofdstuk 1 van de ZWPW ('Een Zoetermeers project')

Invullen in de initiatieffase en aanpassen bij scopewijziging. Hierbij geldt dat de resultaten en uitgangspunten in de beginfasen van een project vaak nog niet volledig bekend/ in te vullen zijn. Vul dan in wat van toepassing/ bekend is.

1.1. Beschrijving initiatief/ aanleiding	Aanleiding SnowWorld is al vanaf 1996 één van de belangrijkste Leisure bedrijven 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. Om dit te bewerkstelligen wil SnowWorld het activiteiten aanbod van in Zoetermeer uitbreiden. Onder meer met dit doel heeft SnowWorld het naastgelegen in- en outdoor activiteitencentrum Ayers Rock aangekocht. Initiatief 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.
1.2. Doelstelling	Doelstelling initiatiefnemer: SnowWorld wil uitgroeien tot een resort met het hele jaar rond de "Alpen-beleving". Doelstelling gemeente: Handelen als een zorgvuldige overheid die de belangen van de exploitant tegen verschillende andere belangen afweegt voordat zij een beslissing neemt, haar handelwijze daarbij goed heeft gemotiveerd en een beslissing heeft genomen waarvan de uitkomst niet onredelijk is.
1.3. *Resultaat gemeente (globaal)* Resultaat overeengekomen tussen ambtelijk opdrachtgever en opdrachtnemer voor het hele project (globaal) NB: het einddoel van het project	Het voorgaande vereist de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek. In de haalbaarheidsfase wordt een onderzoek uitgevoerd naar de door SnowWorld beoogde uitbreiding en modernisering in de fysieke leefomgeving. Participatie maakt onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. 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. De uitkomsten van de haalbaarheidsfase worden door de gemeente gebruikt om een goede afweging te kunnen maken tussen de soms tegenstrijdige belangen van 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 afgesloten met een besluit door het college van B&W en de gemeenteraad voor het wel/niet opstarten van de planologische procedure en op basis van welke voorwaarden. De gemeente beperkt zich vanuit haar publiekrechtelijke rol tot het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden van de ontwikkeling.

	Ook is de gemeente in de rol van grondeigenaar betrokken. SnowWorld en de gemeente moeten overeenstemming bereiken over de (aangepaste) voorwaarden waaronder de gemeente als grondeigenaar toestemming kan verlenen voor realisatie van het bouwplan.
1.4. Resultaat beoogd door initiatiefnemer *(indien van toepassing)*	Het initiatief SnowWorld 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). - Initiatiefnemer nadrukkelijk haar verantwoordelijkheid wil nemen bij het opzetten en doorlopen van het participatietraject - zij hecht veel waarde aan goede samenwerking en relatie met de buurt.
1.5. Scope voor totale project gemeente *w*at doen we wél (en vooral) wat doen we niet?	Wel tot de scope behoort: Initiatieffase - Het komen tot een vastgestelde projectopdracht. - Analyse kansen en risico's. - Verkenning externe omgeving. - Stakeholderanalyse. - Bepalen budget voor de fasen initiatief en haalbaarheid. - Afspraken maken over de scope van de werkzaamheden en vergoeding van de inzet van gemeente Zoetermeer (d.m.v. een intentieovereenkomst). - Voorstel(len) formuleren aan het bestuur om te komen tot het budget voor de haalbaarheidsfase. - Voorstel(len) formuleren aan het bestuur om te komen tot het formuleren van uitgangspunten voor een (eventuele) wijziging van het juridisch-planologisch kader. Haalbaarheidsfase (alleen bij positieve afsluiting initiatieffase) - In samenwerking met initiatiefnemer voeren van uitgebreide omgevingsparticipatie conform de geldende Samenspraakverordening, op grond van een door College van B&W vast te stellen procesvoorstel participatie (bijlage 4). - Er dienen nadere afspraken gemaakt te worden inzake de gronden die in erfpacht aan SnowWorld zijn uitgegeven, alsmede een mogelijk deel dat nog niet is uitgegeven. - Het opstellen en afsluiten van een anterieure overeenkomst en projectbegroting voor kostenverhaal. - Er wordt een technisch overleg georganiseerd om de raad in de gelegenheid te stellen om inhoudelijk extra informatie te geven ter voorbereiding op het opstellen van een planuitwerkingskader. - Het opstellen van een raadsmemo om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het opstellen van het 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 ten behoeve van een wijziging van het juridisch-planologisch kader. - Het planuitwerkingskader en het verslag Samenspraak ter vaststelling voorleggen aan het college van B&W en gemeenteraad. - College van B&W en gemeenteraad besluiten of zij de planologische procedure wel willen volgen en op basis van welke voorwaarden. <u>Uitwerkingsfase (alleen bij positieve afronding haalbaarheidsfase)</u> - Het (doen) begeleiden van de planologische procedure - Het verzorgen van de interne en externe afstemming. Dit houdt in dat er afstemming tussen de verschillende afdelingen zal plaatsvinden en overleg met de Provincie. - In samenwerking met initiatiefnemer voeren van uitgebreide omgevingsparticipatie conform de geldende Samenspraakverordening, op grond van een door College van B&W vast te stellen Procesvoorstel participatie. <u>Uitvoeringsfase</u> (alleen bij positieve afronding uitwerkingsfase) - Grondoverdracht (vestigen recht van erfpacht) - Het (doen) begeleiden van de procedure Omgevingsvergunning - activiteit bouwen - Overdracht aan gemeente Zoetermeer - afdeling verantwoordelijk voor beheer openbare ruimte. <u>Niet tot de scope behoort</u> (uitvoering door SnowWorld zelf): <u>Haalbaarheidsfase (alleen bij positieve afsluiting initiatieffase)</u> - Het initiatief uitwerken tot een planvoorstel waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waarbij de belangen van de belanghebbenden afgewogen en meegenomen zijn in het planproces. - Het aantonen van de financiële en economische uitvoerbaarheid van het planvoorstel. <u>Uitwerkingsfase (alleen bij positieve afronding haalbaarheidsfase)</u> - Het opstellen van een uitgewerkt bouwplan incl. benodigde documenten t.b.v. de vergunningaanvraag. - Benodigde onderzoeken. Er dient o.a. goed onderzoek gedaan te worden naar de bodemgeschiktheid (i.v.m. voormalige puinstort). <u>Uitvoeringsfase</u> (alleen bij positieve afronding uitwerkingsfase) - Aanvraag omgevingsvergunning via het Omgevingsloket. De gemeente brengt hiervoor separaat de kosten bij u in rekening. - Uitvoeringswerkzaamheden om de kavel geschikt te maken voor de nieuwe functie (bouw- en woonrijp maken). - Uitvoeringswerkzaamheden in algemene zin; - De huisvesting van mboRijnland.
1.6. Sterkte-zwakte-analyse *(SWOT analyse ter beredenering opstarten project)*	<u>Sterke punten</u> - Versterken van de sport en leisure zone van het Buytenpark. - Verdere groei van de werkgelegenheid en stageplekken. - Grotere aantrekkende werking voor Zoetermeer en de regio. <u>Zwakke punten</u> - Het initiatief sluit nog onvoldoende aan op visie Buytenpark.

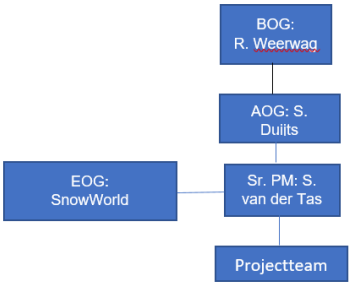
	- Het initiatief is niet uitvoerbaar binnen de huidige planologische kaders. Kansen - De activiteiten kunnen bijdragen aan de doelen voor de stad en de samenleving in 2040 (o.a. duurzame stad tussen de parken). - Passende mogelijkheden te blijven bieden voor ontwikkeling van het bedrijfs- en verblijfsklimaat in de vrije sector (Horecavisie 2017). - Ontwikkeling thema-hotel (Horecavisie 2017). - Het realiseren van een verbinding tussen Ayers Rock en SnowWorld zal schaalvoordeel opleveren, samen met de hotelfaciliteiten zal er een levendig gebied ontstaan waar bezoekers graag willen verblijven. Dit kan bijdragen aan de recreatieve beleving van het Buytenpark en de regio Zoetermeer en dat is goed voor de plaatselijke economie. - Betere parkeersituatie door uitbreiding parkeren in 4e fase en betere verdeling over het jaar (+ uitbreiding elektr. oplaadpunten). - Uitbreiden sportaanbod in de gemeente. - Meer regionale en landelijke toeristen. - SnowWorld inrichten als 'Hart van het Park' (visie Buytenpark). - Verduurzamen en de biodiversiteit te vergroten. Door bv; natuur-inclusief bouwen, vergoenen van gevels en daken, vergoenen van de parkeerplaatsen en gebruik van halfverhardingstegels. - 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. Bedreigingen - Weerstand tegen de voorgenomen plannen. - Bezwaar- en beroepsprocedures, mogelijk tot aan de Raad van State. - De huidige overeenkomsten van erfpacht en grondhuur voorzien niet in de realisatie van de voorgenomen plannen. Over de (aangepaste) voorwaarden, waaronder financiële, moeten SnowWorld en de gemeente nog overeenstemming bereiken. - Indien deze ontwikkeling niet (voldoende) gefaciliteerd wordt zal SnowWorld haar investeringsprogramma op andere projecten richten, met als gevolgd dat ontwikkelingen in Zoetermeer voor langere tijd stilvallen/ niet mee ontwikkelen met andere ontwikkelingen. - Bouwtechnische uitdagingen a.g.v. voormalige puinstort-locatie. - 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 optrekken
1.7. 1e stakeholdersanalyse	20211012 Stakeholdersinventarisatie en belangenanalyse SnowWorld.pdf
1.8. Kaders *Neem hier vooraf opgelegde uitgangspunten, of met besluitvorming over deze projectopdracht vast te stellen uitgangspunten, voor het bereiken van resultaat, op (door opdrachtgever, management of politiek).* NB: alleen opnemen als er opgelegde uitgangspunten zijn. Projectmanager verzint zelf geen uitgangspunten.	
1.8.1. Kaders kwaliteit	Gemeentelijk beleid ligt onder meer vastgelegd in documenten zoals: - Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 - Visie Buytenpark 2010 - Bestemmingsplan Buytenpark - Groenkaart

	- Groene gezonde stad - Convenant klimaatadaptief bouwen - Besluit Inrichting Openbare Ruimte - Horecavisie Zoetermeer 2017 - Beleidskader Leisure Zoetermeer 2003-2025 - Parkeerbeleid - Grondprijsbeleid - Duurzaamheidsladder - Toegankelijkheidsstandaard *De bovenstaande lijst is niet uitputtend.
1.8.2. Kaders financieel	- 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 Wro op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een intentieovereenkomst (initiatieffase) en (een) anterieure overeenkomst(en) in de opvolgende projectfase(n). - Alle (ruimtelijke) investeringen in het Buytenpark die rechtstreeks voortvloeien uit de uitbreiding van SnowWorld worden door de initiatiefnemer bekostigd. - De initiatiefnemer dient bij aanvang van de haalbaarheidsfase een reserveringsvergoeding te betalen van om daarmee de te maken plankosten voor de haalbaarheidsfase te dekken. - Kosten die betrekking hebben op uitgeefbare grond of grond waarvoor een erfpachtovereenkomst is gesloten worden verhaald middels het in rekening brengen van een (hogere) grondwaarde. - Een overeenkomst in de tegemoetkoming van eventuele planschade wordt afgesloten met de initiatiefnemer, waardoor eventuele planschadeclaims hierdoor verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer.
1.8.3. Kaders planning/ deadline	- NVT

DEEL B

2. Sturen en Beslissen

Zie voor nadere toelichting op de manier van sturen en beslissen hoofdstuk 2 van de ZWPW ('Zoetermeers sturen en beslissen'). In dit hoofdstuk wordt de hiërarchie van het project beschreven. Er wordt ingegaan op de punten uit de ZWPW die specifiek of anders zijn voor het project.

2.1. Sturingsdriehoek	Bestuurlijk opdrachtgever: R. Weerwag. Ambtelijk opdrachtgever: S. Duijts Opdrachtnemer: S. van der Tas
2.2. Organogram	
2.3. ***Beslissingsbevoegdheid van de Bestuurlijk Opdrachtgever (BOG)*** *(indien van toepassing)*	De bestuurlijk opdrachtgever draagt het belang van het project uit, en is namens het college van B&W eindverantwoordelijk voor het project. De bestuurlijk opdrachtgever zorgt voor afstemming in het college en met de gemeenteraad, ondersteund door de ambtelijk opdrachtgever en projectmanager.
2.4. ***Beslissingsbevoegdheid van de Ambtelijk Opdrachtgever (AOG)*** *(indien van toepassing)*	De ambtelijk opdrachtgever is namens het DT ambtelijk eindverantwoordelijk voor het gehele project.
2.5. ***Beslissingsbevoegdheid van de Gedelegeerd Ambtelijk Opdrachtgever (GAOG)*** *(indien van toepassing)*	*NVT*
2.6. Beslissingsbevoegdheid van de Projectmanager (PM)	De projectmanager neemt binnen het vastgestelde mandaat de beslissingen en draagt zorg voor besluitvorming door AOG en BOG over alle relevante (afwijkingen van) projectkaders.
2.7. Beslissingsbevoegdheid Bestuurlijk stuurgroep	*NVT*
2.8. Beslissingsbevoegdheid Ambtelijke stuurgroep	*NVT*
2.9. Beslissingsbevoegdheid Externe stuurgroep	*NVT*
2.10. Beslissingsbevoegdheid gemeenteraad	Haalbaarheidsfase: - Autorisatie budget - Vaststellen haalbaarheid bouwplan - Principebesluit: wel/niet starten planologische procedure. Uitwerkingsfase: - Besluit wijzigen bestemmingsplan.

3. Projectaanpak

Zie voor nadere toelichting op de projectaanpak hoofdstuk 3 van de ZWPW ('Zoetermeerse projectaanpak & fasering). Denk bij het benoemen van je producten aan de volgende onderdelen: Uitvoerbaarheid en toekomstig onderhoud, Politiek, Omgeving, Financiën, Fiscaliteit en Samenwerkingspartner(s), initiatiefnemer(s) intern of extern. Gebruik hiervoor ook het schema van de Zoetermeerse Werkwijze voor Projectmatig Werken (ZWPW): processchema ZWPW per fase.

***Producten/ mijlpalen**:*
In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen weergegeven welke resultaten er wanneer worden opgeleverd en wie er akkoord op geeft. Voor de komende fase is dit in meer detail aangeduid dan voor de latere fasen. Ook wordt voor de aankomende fase globaal aangegeven wat er moet gebeuren om het product te realiseren. Een volledige uitwerking van de producten/ mijlpalen en werkzaamheden is opgenomen in bijlage 1.

3.1. Producten/ mijlpalen Inititatieffase

	Producten/mijlpalen, gedetailleerd	**Activiteit**	**Baseline planning**: (start - einde)	**Recente planning:** (start – einde)	**Beslis-orgaan:**
	a) Vaststellen intentieovereenkomst	- Opstellen intentieovereenkomst met SnowWorld voor de beoogde ontwikkeling, incl. scope werkzaamheden.			
	b) Vaststellen projectopdracht, incl. participatievoorstel	- Opstellen projectopdracht - Afstemming initiatief (intern/EOG) - Uitgewerkte projectopdracht tbv. haalbaarheidsfase - Participatievoorstel			
	c) Besluitvorming college wel/niet opstarten project + vaststellen voorstel participatie	- Collegevoorstel opstellen + indienen ter besluitvorming - Gemeenteraad actief informeren over besluit college t.a.v. projectopdracht (incl proces PUK en voorstel participatie).			
	d) Raadsbesluit autoriseren budget o.b.v. raadsvoorstel	- Opstellen Raadsvoorstel mbt Plan van Aanpak + kosten initiatief- en haalbaarheidsfase en dekkingsmogelijkheden. - De gemeenteraad dient het budget voor de haalbaarheidsfase te autoriseren (nota grondbeleid).			
	e) Afsluiting initiatieffase	- Besluit om de haalbaarheidsfase te starten, bestaande uit: Een vastgestelde projectopdracht. Een vastgesteld budget voor de volgende fase. - Een besluit om de initiatieffase te beëindigen.			

3.2. Producten/ mijlpalen Haalbaarheidsfase

	a) Start Haalbaarheidsfase	Formele begin van het project en kan pas starten na: - Vaststelling van de projectopdracht door het college			

		- Beschikbaarheid van het benodigde budget voor deze fase.			
	b) Startgesprek vakspecialisten Zoetermeer	Doornemen resultaten QuickScan Rode Loper met adviseur SnowWorld.			
	c) Participatieproces doorlopen	Bijeenkomst 1: inventariseren issues Bijeenkomst 2: bepalen randvoorwaarden Bijeenkomst 3: Terugkoppelen resultaat + aangepast planvoorstel			
	d) MER-beoordeling	Het (laten) opstellen van een m.e.r.-beoordeling om te beoordelen of ten behoeve van het bestemmingsplan een Milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.			
	e) Uitwerken planvoorstel	A.d.h.v participatietraject (en kaders kwaliteit) opstellen van een planvoorstel dat aansluit op de omgeving en beleidsmatige kaders; een voorstel waaruit blijkt dat dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (goed overwogen afweging tussen de fysieke leefomgeving beschermen én ruimte geven voor ontwikkeling). Met onder meer aandacht voor de volgende punten: - Bouwen op puinstort; - Hotelruimtebehoefte; - Natuurwaarden; - Ecologische onderbouwing; - Akoestische werking; - Parkeerbehoefte.			
	f) Presenteren planvoorstel	Stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: presenteren Schetsontwerp en landschappelijke inpassing Carrousel: presenteren Schetsontwerp en landschappelijke inpassing			
	g) Haalbaarheidsanalyse (+notitie) Het toetsen van het door SnowWorld opgestelde planvoorstel aan:	Uit voorliggend bouwplan moet blijken dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De haalbaarheid van het voorstel van SnowWorld wordt onder meer getoetst aan het onder 1.8.1 gestelde toetsingskader.			
	h) Het door SnowWorld opgestelde planvoorstel vertalen naar een planuitwerkingskader (PUK)	Voor het opstellen van een PUK zullen de volgende afdelingen onderstaande werkzaamheden uitvoeren: Projectmanagement: • Aansturing vakafdelingen			

		• Algemene procesbegeleiding • Eindredactie PUK • Begeleiding ambtelijke en bestuurlijke besluitvorming Stedenbouw: • Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden • Samenstellen PUK met inbreng van andere disciplines • Vooroverleg Welstand, CRK, Toegankelijkheidsraad en Vergunningen. Verkeer: • Opstellen parkeerbalans • Opstellen verkeerskundige uitgangspunten Juridische Zaken: • Advisering over het juridisch-planologisch kader en de gewenste procedure • Advisering over de benodigde onderzoeken Planeconomie: • Advisering over het wettelijk kostenverhaal Ecologie: • Opstellen ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden. • Inventarisatie wettelijke uitgangspunten (milieubeheer etc.) Duurzaamheid: • Opstellen uitgangspunten en randvoorwaarden. • Inventariseren wettelijke uitgangspunten (energie, klimaat, circulariteit, etc.). Communicatie: • Advisering over het op te stellen communicatieplan			
	i) Bijwerken risicoregister				
	j) Actualiseren MER-beoordeling	A.d.h.v. Planidee SnowWorld tbv de onderbouwing voorontwerpbestemmingsplan. Besluitvorming			
	k) Overeenkomsten – privaatrechtelijke voorwaarden bepalen	- Erfpachtovereenkomst - Anterieure kostenverhaalsovereenkomst			

		N.a.v. toevoeging van programma, bestemming erfpacht wijzigen (notariële akte), inclusief aanpassing grondwaarde/canonbetaling op basis van taxatie. Bepalen of plannen binnen huidige erfpacht- en huurgrenzen gerealiseerd worden.			
	l) Bestuurlijk besluit: start uitwerkingsfase	- Vaststellen PUK - Vaststelling anterieure ovk en projectbegroting - Principebesluit: medewerking verlenen wijziging bestemmingsplan.			
	m) Afsluiting haalbaarheidsfase	- Overzicht van de resultaten van de verkenning. - Besluit: Start Uitwerkingsfase			

3.3.	***Uitwerkingsfase***				
	a) Start uitwerkingsfase	Uitwerkingsfase kan pas starten na: - Vastgestelde anterieure ovk, projectbegroting en PUK. - Bijwerken projectopdracht incl. Participatievoorstel vervolg Uitwerkingsfase o.b.v. vaststelling door college van B&W			
	b) Ontwerpuitwerking	Het toetsen van het door SnowWorld te vervaardigen VO en DO			
	c) Opstellen MER	Indien sprake is van significante milieueffecten dient voor het bestemmingsplan een MER opgesteld te worden.			
	d) Presenteren bouwplan	Stadsbouwmeester, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en carrousel: presenteren VO en DO			
	e) Participatie	Nadat SnowWorld het ontwerp en de landschappelijke inpassing heeft gepresenteerd aan de raad dient er nog participatie te worden georganiseerd voor belanghebbenden over het voorontwerp bestemmingsplan, de besluitvorming- en inspraakprocedure.			
	f) Procedure	Het voorontwerpbestemmingsplan kan alleen naar B&W (en raad) als de m.e.r.(-beoordeling) en planuitwerking door SnowWorld zijn aangeleverd en door de gemeente getoetst en akkoord bevonden zijn.			
	g) Bestuurlijk besluit	T.a.v. bestemmingsplanwijziging/ start uitvoeringsfase			

3.3	***Uitvoeringsfase***				
	a) Start uitwerkingsfase	Bijwerken projectopdracht incl. Participatieplan			
	b) Grondoverdracht				
	c) BR/WR maken				
	d) Overdracht Stadsbeheer				
	e) Omgevingsvergunning activiteit bouwen				

4. Projectbeheersing

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de GROTIK-aspecten worden beheerst. Er wordt ingegaan op welke afspraken er zijn gemaakt en wat de stand van zaken is op het moment van opstellen of bijwerken van het document (minimaal per faseovergang). Als er sprake is geweest van bijsturing, wordt een link gelegd met de actuele stand van zaken, zodat duidelijk is hoe deze tot de bijsturing heeft geleid.

4.1. Geld	*Toelichting beheersing financiën:* - De projectmanager is verantwoordelijk voor de financiën. - De projectcontroller (F&C) bewaakt de relatie van de uitgaven tot het krediet dat door de raad beschikbaar is gesteld. - Er wordt per maand met de projectbeheerser gestuurd op werkelijke uitgaven die worden verwerkt in de budgetuitputting. - Daarnaast worden alle verplichtingen vastgelegd in de budgetuitputting. - In de AOG/BOG-overleggen wordt de uitputting besproken en toegelicht. *Toelichting financiële stand van zaken:* 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 Wro op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een intentieovereenkomst (initiatieffase) en (een) anterieure overeenkomst(en) in de opvolgende projectfase(n).
4.2.	*Risicomanagement binnen het project:* - De projectmanager is verantwoordelijk voor het risicomanagement. - Er wordt per kwartaal met de projectbeheerser gestuurd op risicomanagement. De risico's worden verwerkt in het risicoregister. - Elk kwartaal wordt het risicoregister geüpdatet. - In de AOG/BOG-overleggen wordt het risicoregister besproken. *Belangrijkste actuele risico (het risicoregister is opgenomen in bijlage 3b)* - Tegen de vaststelling van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en alle andere besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden bestuursrechtelijke rechtsmiddelen van bezwaar en/of beroep instellen. Eventuele gerechtelijke procedures, (gewijzigde) bestuurlijk besluitvormingsprocessen, en externe omstandigheden kunnen, ondanks de ambtelijke inspanningen ten behoeve van de planvorming, de totstandkoming en de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime beïnvloeden.
4.3. Organisatie	*Organisatiebeheersing (hoe er geborgd wordt dat de projectorganisatie de resultaten kan realiseren):*

	- De ingeschatte resources worden door de AOG aangevraagd bij het lijnmanagement (zie bijlage 2). *Toelichting projectorganisatie, rollen en verantwoordelijkheden van projectteam:* - Het overleg met de AOG zal eens in de twee weken plaatsvinden. - Daarnaast zal er een keer per 3 weken een BOG plaatsvinden. - De projectgroep zal elke twee/drie weken plaatsvinden afhankelijk van de werkzaamheden. - Dit initiatief is opgestart op verzoek van SnowWorld, waardoor er een externe opdrachtgever naast de interne opdrachtgever zal bestaan. - De projectmanager informeert de opdrachtgever over de voortgang inclusief de GROTIK beheersaspecten in de AOG en BOG en door middel van de voortgangsrapportages projectmatig werken ieder half jaar. Bestuurlijk opdrachtgeverschap: - Bestuurlijk opdrachtgever intern Projectgroep: - Senior Projectmanager - Junior Projectmanager - Projectcontroller - Projectbeheerser - Communicatieadviseur De inzet van de volgende vakspecialisten zijn nodig voor de totstandkoming van het project: - Vastgoedadviseur - Vastgoedeconoom - Vastgoedjurist - Bestemmingsplanjurist - Stedenbouwkundige/landschapsarchitect - Adviseurs Stadsbeheer - Verkeerskundige - Medewerker afdeling economie - Geluidsadviseur - Medewerker biodiversiteit - Medewerker Groen en Landschap
4.4. Tijd	*Beheersing planning:* De planning wordt door de projectmanager bewaakt en afgestemd met de betrokken opdrachtgevers. *Momenten in de aankomende fase waarop de planning wordt aangepast/vastgesteld:* - Bij het vaststellen van de projectopdracht. - Bij het afsluiten van de haalbaarheidsfase (zie 3.1). - Bij het afsluiten van de uitwerkingsfase (zie 3.2). Uitgangspunten projectplanning (op hoofdlijnen): - Initiatieffase: 2022 - Haalbaarheidsfase: 2023 - Uitwerkingsfase: 2024 - Uitvoeringsfase: 2025 - 2027
4.5. Informatie	*Informatiemanagement binnen het project:*

	De senior projectmanager is verantwoordelijk voor een goede communicatie en is het aanspreekpunt ten tijde van gehele duur van het project en zorgt voor de totale procesbegeleiding. *Belangrijkste informatiestromen binnen het project (wie er wanneer en op welk moment geïnformeerd wordt):* Bij mijlpalen of afwijkingen van de projectopdracht wordt overlegd met de betrokken opdrachtgevers. Conform de Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken wordt er elke 6 maanden een voortgangsrapportage opgesteld met een financiële paragraaf en bijgewerkte risicoanalyse. De voortgangsrapportage wordt voorgelegd aan de betrokken opdrachtgevers. Een bestuurlijke samenvatting wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.
4.6. Kwaliteit	*Beheersing kwaliteit (hoe er wordt geborgd dat de gevraagde kwaliteit wordt behaald):* - In het planuitwerkingskader staan de voorwaarden opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen. - Het planuitwerkingskader dient na vaststelling als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning c.q. de totstandkoming van de wijziging van een bestemmingsplan. - De procesmatige kwaliteit wordt geborgd binnen de projectgroep en zal standaard onderdeel zijn van de agenda. *Kwalitatieve uitgangspunten voor de komende fase:* - De door SnowWorld beoogde ontwikkeling sluit op dit moment nog onvoldoende aan bij de visie Buytenpark en is niet uitvoerbaar binnen de huidige planologische kaders. - De projectmanager heeft een sleutelrol bij de bewaking van de kwaliteit. - De kwaliteit van het voorstel bouwplan van SnowWorld wordt getoetst door de verschillende vakdisciplines van gemeente Zoetermeer.

5. Projectgrootte

Zie voor nadere toelichting op de projectgrootte hoofdstuk 5 van de ZWPW ('Grootte en complexiteit').

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke afwegingen zijn gemaakt om de grootte van het project te bepalen. De afwegingen zijn door de projectmanager en ambtelijk opdrachtgever gedaan. De sturingsdriehoek spreekt uiteindelijk gezamenlijk een projectgrootte af.

5.1 Afwegingen

Criterium	***Classificering***	***Redenatie***
Politieke gevoeligheid	***Groot en zeer complex***	De gemeenteraad is kritisch als het gaat over de uitbreiding van SnowWorld. Niet alle raadspartijen zien een uitbreiding zitten. Vanuit het kwaliteitsteam Buytenpark wordt weerstand tegen de ontwikkelingen verwacht dat tot de Raad van State kan gaan.
Financieel	***II Middelgroot***	Kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Grond is in erfpacht uitgegeven en zal worden herwaardeerd. Over een eventueel nog uit te geven deel grond zullen financiële afspraken worden gemaakt.
Complexiteit projectrealisatie	***II Middelgroot***	Bouw wordt door SnowWorld uitgevoerd. SnowWorld dient goed onderzoek te doen naar de bodemgeschiktheid.

Complexiteit samenwerkingspartner/initiatiefnemer	***II Middelgroot***	Er dient een goed evenwicht gevonden te worden tussen de door SnowWorld beoogde ontwikkeling en het groene karakter van het Buytenpark. 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
Doorlooptijd totaal project	***II Middelgroot***	4 jaar.
Eindconclusie	***II Middelgroot***	Gezien de politieke gevoeligheid, de complexiteit van het project vanwege de herziene erfpachtconstructie, de omgeving van het project en de doorlooptijd betreft dit een middelgroot project.

Bijlage 1: Uitwerking Plan van aanpak, inclusief planning

Separate bijlage

Bijlage 2: Raming(en)

Separate bijlage

Bijlage 3: Kansen en Risico's

3a: Sterkte-zwakte-analyse

Sterkte punten	**Zwakke punten**
- Versterken van de sport en leisure zone van het Buytenpark. - Verdere groei van de werkgelegenheid en stageplekken. - Grotere aantrekkende werking voor Zoetermeer en de regio. - Verder versterking van de groene kwaliteitsambities van het Buytenpark.	- Het initiatief sluit nog onvoldoende aan op visie Buytenpark. - Het initiatief is niet uitvoerbaar binnen de huidige planologische kaders
Kansen	**Bedreigingen**
- De activiteiten kunnen bijdragen aan de doelen voor de stad en de samenleving in 2040 (o.a. duurzame stad tussen de parken). - Passende mogelijkheden te blijven bieden voor ontwikkeling van het bedrijfs- en verblijfsklimaat in de vrije sector (Horecavisie 2017). - Ontwikkeling thema-hotel (Horecavisie 2017). - Het realiseren van een verbinding tussen Ayers Rock en SnowWorld zal schaalvoordeel opleveren, samen met de hotelfaciliteiten zal er een levendig gebied ontstaan waar bezoekers graag willen verblijven. Dit kan bijdragen aan de recreatieve beleving van het Buytenpark en de regio Zoetermeer en dat is goed voor de plaatselijke economie. - Betere parkeersituatie door uitbreiding parkeren in 4e fase en betere verdeling over het jaar (+ uitbreiding elektr. oplaadpunten). - Uitbreiden sportaanbod in de gemeente. - Meer regionale en landelijke toeristen. - SnowWorld inrichten als 'Hart van het Park' (visie Buytenpark). - Verduurzamen en de biodiversiteit te vergroten. Door natuur-inclusief bouwen, vergoenen van gevels en daken, vergoenen van de parkeerplaatsen en gebruik van halfverhardingstegels. - 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.	- Weerstand tegen de voorgenomen plannen. - Bezwaar- en beroepsprocedures, mogelijk tot aan de Raad van State. - Indien deze ontwikkeling niet (voldoende) gefaciliteerd wordt zal SnowWorld haar investeringsprogramma op andere projecten richten, met als gevolgd dat ontwikkelingen in Zoetermeer voor langere tijd stilvallen/ niet mee ontwikkelen met andere ontwikkelingen. - De huidige overeenkomsten van erfpacht en grondhuur voorzien niet in de realisatie van de voorgenomen plannen. Over de (aangepaste) voorwaarden, waaronder financiële, moeten SnowWorld en de gemeente nog overeenstemming bereiken. - Bouwtechnische uitdagingen a.g.v. voormalige puinstort-locatie. - 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 optrekken

3b: Risico's/ risicoregister

Neem hier het risicoregister vanuit de kwantitatieve risicoanalyse op.

Separate bijlage

Bijlage 4: Procesvoorstel participatie uitbreiding SnowWorld

Separate bijlage