DUIJN BLOEM VOSS

ADVOCATEN

Spreekaantekeningen

Van	: BMG Vastgoed B.V. en Sweetlake Wellness B.V.
Aan	: Gemeenteraad gemeente Zoetermeer;
Datum	: 27 oktober 2025;
Onderwerp	: Parkeren Wellnessresort en bouw van het Wellnesshotel – nadere toelichting t.b.v. raadsbesluit van 3 november 2025 en locatiebezoek op 14 november 2025.

Inleiding

Op de agenda van 3 november 2025 staat het raadsbesluit over het Omgevingsprogramma. Op 14 november 2025 is een locatiebezoek gepland. Daardoor zou het besluit beter na dit bezoek (omdat het bezoek een duidelijker beeld biedt voor het argument waarom de parkeerlocatie uit het Omgevingsprogramma niet deugd) kunnen worden genomen. Hoe dat dan verder zij: hierdoor worden twee kernpunten uit het Omgevingsprogramma nader toegelicht:

- Het parkeerregime qua locatie en aantallen;
- De bouw van het Wellnesshotel.

Hopelijk dat deze toelichting leidt tot passende waarborgen/aanwijzingen aan het college ten aanzien van de parkeerlocatie en het aantal parkeerplaatsen en een Wellnesshotel, in het Van Tuyllpark.

Aanbeveling

Kort gezegd wordt dan gevraagd dat (i) het raadsbesluit ten aanzien van de voorgestane parkeerlocatie en parkeerplekken aan de noordzijde van het park, wordt aangehouden in afwachting van de uitkomst van een nader onderzoek op basis van de meest actuele omstandigheden, naar een reële parkeerbalans tussen

het mobiliteitsvraagstuk en de economische, cultuur, sociaal en sportieve draagkracht van de parkeervoorziening in relatie tot de algehele herinrichting van het park en (ii) het college in overweging wordt gegeven medewerking te verlenen aan de bouw van een Wellnesshotel.

Sweet Lake Wellness Resort Zoetermeer

Configuratie:
Waar hebben we dan over. De gemeente Zoetermeer heeft een Wellnessresort vergund met een oppervlakte van ca 30.000 m2 (vijf voetbalvelden), een restaurant voor 650 gasten en een dagelijkse Wellness voor ca. 2300 gasten, inclusief een daarbij behorend aantal parkeerplaatsen van 1275 tot 1300 stuk voor gasten en werknemers, wat aanzienlijk meer is dan gegevens die voor het Omgevingsprogramma zijn gebruikt. Wellness waarbij (door middel van diverse natuurvijvers en min of meer 900 verschillende soorten groenbeleving) nadrukkelijk is gekozen voor biodiversiteit en (via het gebruik van warmtepompen) voor duurzaamheid. De bezoekerspiek ligt dan 'hoofzakelijk' in het weekend (waarmee eveneens onvoldoende rekening is gehouden in het Omgevingsprogramma). Maar ook doordeweeks en in de avond is sprake van substantiële aantallen gasten. Een en ander valt dan min of meer samen met de bezoekers(pieken) van de sportvoorzieningen[1] in het Van Tuyllpark waardoor de huidige plannen alleen al om die reden geen doorgang kunnen hebben.

Bovenregionaal:
En een Wellnessresort met een evidente bovenregionale functie waardoor het bijdraagt aan het regionale toeristische profiel van Zoetermeer als hoogwaardige vrijetijdsbestemming. Een groeiend segment binnen de vrijetijdseconomie waardoor ook additionele werkgelegenheid in hospitality, onderhoud, keuken en administratie (hoveniers, bediening, keuken, wasserij, hospitality, housekeeping

[1] Ook zij spreken in en ook zij zijn tegen de huidige parkeeroplossing uit het Omgevingsprogramma.

en management) wordt gecreëerd en sprake is van multipliereffecten voor de lokale economie: toeleveranciers, personeelsbezetting, transport, en aanverwante horeca in de omgeving profiteren mee. Daarom een win-winsituatie.

Parkeerlocatie en aantallen

Voor de continuïteit, de goede commercie en het welslagen van het Wellnessresort is essentieel dat de (veelal iets oudere) gasten verderaf dichtbij kunnen parkeren en na een dag ontspannen bij voorkeur niet meer naar huis moeten rijden maar een overnachtingsmogelijkheid wordt aangeboden in de vorm van een Wellnesshotel. Omdat het Wellnessresort zich richt op dag- en avondbezoek uit de wijde regio, is vervoer per auto de primaire modaliteit.

Dichtbij betekent in dit verband (het hotel wordt later besproken), een dichtbij gelegen en makkelijk te benaderen parkeerlocatie(s) en voldoende parkeerplaatsen opdat de gasten de verwachte en benodigde, directe, visuele en fysieke nabijheid tot de entree van het Wellnessresort kan worden aangeboden. Een aspect - gemak, veiligheid en voorspelbaarheid - dat bij een voorziening met een sterk belevingscomponent (rust, luxe, comfort) van groot commercieel belang is. Onderzoek in de vrijetijdssector bevestigt dat een parkeerplaats 'in direct zicht' van de bestemming de psychologische drempel tot bezoek verlaagt, spontane bezoeken bevordert en de bezoekerstevredenheid vergroot en daarmee het commercieel succes van het Wellnessresort. De locatie van het parkeerterrein (aan de noordzijde van het park) uit het Omgevingsprogramma voldoet niet aan deze criteria en is daardoor in allerlei opzichten ongeschikt. Verplaatsing van het parkeerterrein van de huidige ongeveer 25 meter naar 400 meter loopafstand van het Wellnessresort leidt aldus tot een fundamentele wijziging in de aankomstbeleving (wat zal worden versterkt door een tekort aan parkeerplaatsen). Gasten verliezen het directe overzicht en ervaren de aankomst als minder intuïtief. Hun perceptie van luxe en comfort wordt daardoor aangetast te meer ook nu de gast het Wellnessresort met de nodige bagage (bad-, sauna, hamam en of massage benodigdheden) betreedt.

Nota:

Op basis van de uitgangspunten uit de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 (voor nieuwe ontwikkelingen en transformaties binnen de gemeente Zoetermeer) zou bovendien sprake moeten zijn van een minimale capaciteit van 873 parkeerplaatsen op een dichtbijgelegen parkeerlocatie waarbij geen rekening is gehouden met piekbelastingen en gebruik door overige gebruikers. De acceptatie van de loopafstand van deze parkeerlocatie hangt volgens de Nota af van de parkeerduur en van het motief van het bezoek aan het bestemmingsadres en vertoont aldus marges en wordt mede bepaald door de aantrekkelijkheid van de looproute, de prijsstelling en de concurrentiekracht van alternatieven. In casus houdt dit voor het Wellnessresort ontegenzeggelijk in dat de huidige loopafstand de norm zou moeten blijven en niet de norm uit het Omgevingsprogramma van ongeveer 350 meter. Een norm die bovendien in strijd is met de uitgangspunten van de (verouderde) Nota en onvoldoende onderbouwd door met name nadruk te leggen op het mobiliteitsvraagstuk.

Schade:

De combinatie van grotere loopafstand en beperkte parkeercapaciteit leidt aldus tot negatieve verschuivingen in de klantstroom door afname van bezoeken. De omzet van het Wellnessresort, bestaande uit entreegelden, horeca en aanvullende bestedingen, is immers direct gekoppeld aan bezoekersvolume en verblijfsduur. Wanneer de parkeervoorziening in allerlei opzichten onvoldoende is en ook niet direct zichtbaar, treedt omzetverlies op. De directe nabijheid van voldoende parkeerruimte is voor een Wellnessresort aldus geen louter logistieke voorziening maar een integraal onderdeel van de commerciële formule: het belooft gemak, privacy en directe toegang tot ontspanning. Het verlies van nabijheid of aantallen heeft bovendien een neergaand effect op de positionering van het Wellnessresort: het verliest de uitstraling van zorgeloos arriveren en de kans op negatieve klantbeoordelingen neemt toe, dus minder omzet of omzetverlies.

Afronding Parkeerlocatie:

Kortom: om de economische en sociale vitaliteit te behouden en verdere schade te voorkomen is een stevige herijking van de parkeerlocatie en -capaciteit uit het Omgevingsplan, noodzakelijk. Dat wil zeggen, een parkeerlocatie direct aanpalend aan het Wellnessresort met meer parkeerplekken voor de gasten en de werknemers van het Wellnessresort en ook de gasten/bezoekers van de aanpalende sportaccommodaties.

Hotel

Bovendien ligt vanwege het bovenregionale karakter en de schaalgrootte van het Wellnessresort een combinatie met een Wellnesshotel voor de hand en is zelfs noodzakelijk voor een goede en duurzame exploitatie en optimaal gebruik van het Wellnessresort. Bij de gemeente Zoetermeer is daartoe een verzoek ingediend. Door het toestaan van de bouw van een hotel wordt de economische en sociale vitaliteit van het grootschalig Wellnessresort versterkt. De combinatie van wellness en verblijf/hotel versterkt dan niet alleen het Wellnessresort maar ook het succes van het Omgevingsprogramma en draagt bovendien bij aan het regionale toeristische profiel van de gemeente Zoetermeer als hoogwaardige vrijetijdsbestemming en het sluit aan bij de toenemende vraag naar korte binnenlandse verblijfsarrangementen ("short stays") en wellness-toerisme, een groeiend segment binnen de vrijetijdseconomie en creëert daardoor ook additionele werkgelegenheid in hospitality, onderhoud, keuken en administratie.

Alternatief

Met de tekening die op voorhand met uw commissie is gedeeld is met al deze uitgangspunten rekening gehouden, zonder te kort te doen aan de uitganspunten uit het Omgevingsprogramma, zoals:

- vrije doorgang in het park;

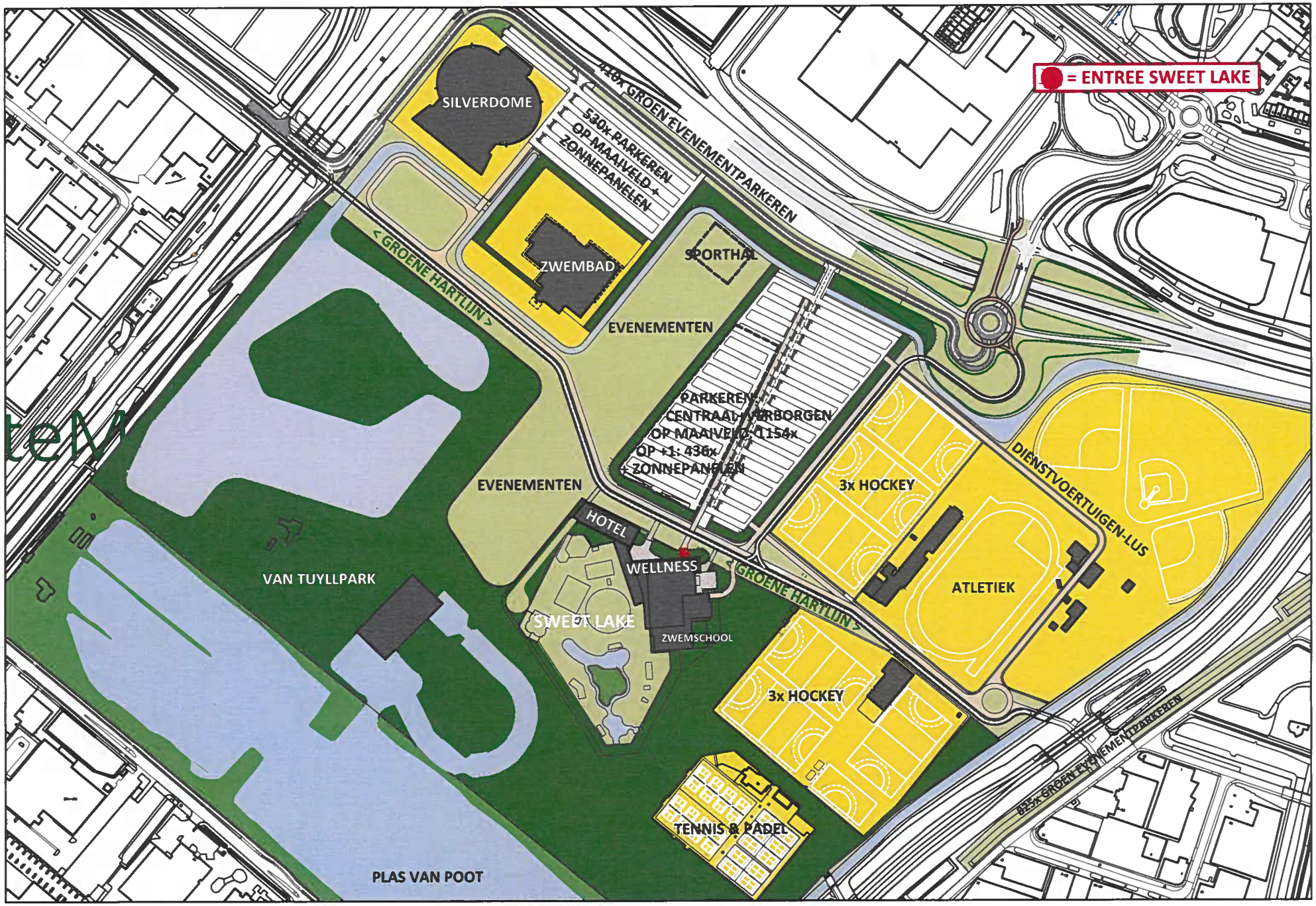
- verduurzaming;
- werkgelegenheid (het Wellnessresort voorziet in werkgelegenheid voor 100- 150 fte's);
- gezamenlijk gebruik van parkeerlocaties met sport- en/of overige verenigingen.

Verplaatsing van de huidige parkeerlocatie met ongeveer 400 meter en minder dan ca. 3000 parkeerplaatsen (voor de gasten en werknemers van de Wellness, bezoekers accommodatie en overige bezoekers) is geen goed idee omdat de economische vitaliteit van het Wellnessresort daardoor onder druk komt te staan, met afgeleide negatieve effecten op werkgelegenheid en toeristische spin-off voor de regio Zoetermeer (evenmin een goed idee). Zonder de mitigerende maatregelen uit het alternatief zal voor het Wellnessresort een structurele omzetdaling het gevolg zijn. De gemeenteraad wordt daarom in overweging gegeven het parkeervraagstuk niet louter te beschouwen als mobiliteitsvraagstuk maar ook als een integraal onderdeel van de economische, culturele en sportieve draagkracht van de parkeervoorziening in relatie tot de herinrichting en de ontwikkeling van het park.

Een toelichting op de tekening had de heer Poleij graag tijdens het bezoek van 14 november aanstaande aan uw raad gegeven, maar dat is te laat, waardoor hij nu met een korte toelichting zou willen volstaan.

Dank voor uw aandacht.

Jan-Wolter Bloem



ALTERNATIEF VAN TUYLLPARK I IN OPDRACHT VAN: SWEET LAKE WELLNESS B.V. I 27.10.2025

JACCO POLEIJ I RUIMTEMAKERS ARCHITECTEN I 06-1438 7280

