

Datum
8 december 2023

Ons kenmerk
SO/RB/CRK 20231208

Doorkiesnummer
14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 8 december
2023

Agendapunt: Nieuwbouw SnowWorld, Buytenpark

omschrijving:	Uitbreiding nieuwbouw SnowWorld
zaaknummer:	-
status aanvraag:	Formeel overleg
welstandsgebied:	Parken
ruimtelijk kader:	Visie Buytenpark, een ruimtelijke strategie (28 juni 2010)
welstandsniveau:	Regulier welstandsbeleid
toelichting:	Peter Venbruex, Kragten

Ingekomen stukken:

- 231208 SnowWorld Inpassingstudie hotel SnowWorld [dd 30-11-23] tbv CRK
- 231208 SnowWorld Presentatie CRK 8-12-2023 (later toegezonden)

Aanwezig (live en digitale vergadering via Microsoft Teams):

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Dhr. R.G. Knappers	Voorzitter, stadsbouwmeester
Dhr. M. Enderman	Commissielid Erfgoed
Mevr. J. van Geest	Commissielid Erfgoed
Mevr. M. Peters	Commissielid stedenbouw
Dhr. J.M. van Linge	Commissielid landschapsarchitectuur
Dhr. M. van Bremen	Commissielid architectuur

Toelichting:

Het plan is eerder behandeld in de vergadering van de CRK 23-06-2023. Naar aanleiding van dit advies zijn de verschillende varianten verder onderzocht. Uiteindelijk zijn twee scenario's uitgewerkt, te weten: scenario 1a waarbij het hotel op de plek van de schuur wordt gebouwd, en scenario 2a waarbij het hotel naast het hoofdgebouw wordt gebouwd. SnowWorld heeft een voorkeur voor scenario 1a en heeft hiervoor een voorstel voor de terreininrichting verder uitgewerkt.

ADVIES

De CRK vindt het positief dat er verschillende varianten zijn uitgewerkt. De commissie heeft een voorkeur voor variant 1a, waarbij het hotel op de plek van de schuur wordt gebouwd en los komt te staan van de rest van het complex. De commissie vindt het plan echter nog onvoldoende en heeft een aantal opmerkingen. Positief is dat er een landschapsarchitect is ingeschakeld en dat er een voorstel voor de terreininrichting is gemaakt.

Opmerkingen

Algemeen

- Opnieuw wordt gevraagd een analyse en visie op de rol van SnowWorld in het park (context) en voor Zoetermeer te maken. Dit is nog onvoldoende uitgelicht. Wat leveren deze ontwikkelingen het park op, zowel praktisch recreatief als ecologisch landschappelijk? Welke ontwikkelingen in het park kunnen SnowWorld ondersteunen? Refereer aan de visie Buytenpark 2010 en ga met de gemeente in overleg of deze een update nodig heeft naar de toekomst.
- Op basis van deze analyse kan bepaald worden wat het uitgangspunt wordt voor de inpassing. Dit kan mogelijk leiden tot nog meer varianten/modellen. Bij het onderzoeken en uitwerken dient ook aandacht te zijn voor de relatie met Adventure Valley dat prominenter in het park ligt.
- De ruimtelijke en functionele rol van SnowWorld in het Buytenpark moet verder worden uitgewerkt. Er moet een duidelijke keuze worden gemaakt of het 'dal' van SnowWorld het 'dorpsplein' moet worden of dat het beter is dat het een eigen wereld is als verrassing in het park.
- Gevraagd wordt meer duidelijkheid te verschaffen over de verhouding tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw, zowel ruimtelijk als functioneel. Hoogtes, bouwmassa's en spel van daken moeten meer genuanceerd worden. Hoe wordt bijvoorbeeld aangesloten op de heuvels rondom?
- Ecologie, biodiversiteit, water en klimaatadaptatie moeten beter worden opgepakt in het masterplan. Wat draagt ontwikkeling van SnowWorld bij aan ecologie en biodiversiteit in het park? Alleen constateren dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan beschermde soorten is niet genoeg. Gebruik de input uit onderzoeken voor verrijking van het masterplan. Dat geldt ook voor aspecten water en klimaatadaptatie

Terreininrichting

- Maak een prettig verblijfsgebied: de hoogte van de nieuwbouw matcht niet met de bestaande bebouwing en omgeving. SnowWorld ligt in een kuil/dal. Dit staat tegenover de wens om een dorpsplein te creëren. Maar met de keuze voor variant 1a ontstaat wel een soort van entreeplein, dat een eigen kwaliteit kan krijgen. Het is nu nog onduidelijk hoe dat precies ruimtelijk en functioneel gaat werken.
- Zorg is hoe dit plein geactiveerd kan worden en niet slechts een stenige voorruimte is voor de entree naar hotel en skihal. Het plein moet een juiste aansluiting krijgen op de parkeerplaats en gelijktijdig moet hier een pleinwand worden gerealiseerd. De skihal heeft al een verhoogd terras dat goed moet worden aangesloten op of opgaan in het plein. Bestudeer daarbij de looplijnen. Een leeg en kaal plein moet worden voorkomen.
- Een plein vraagt om een omkadering, het is nu nog een open plaats voor de gebouwen. Gevraagd wordt om een omkadering die mee ontworpen wordt met het gebouw. Dit kan ook bijvoorbeeld in de vorm van groen.
- Aandacht verdient de entree naar het park. De borden van SnowWorld zijn hier dominant en overschaduwden alle andere activiteiten in het park. Hier kan een betere balans worden gevonden die de vindbaarheid van SnowWorld niet verminderen.

Nieuwbouw hotel

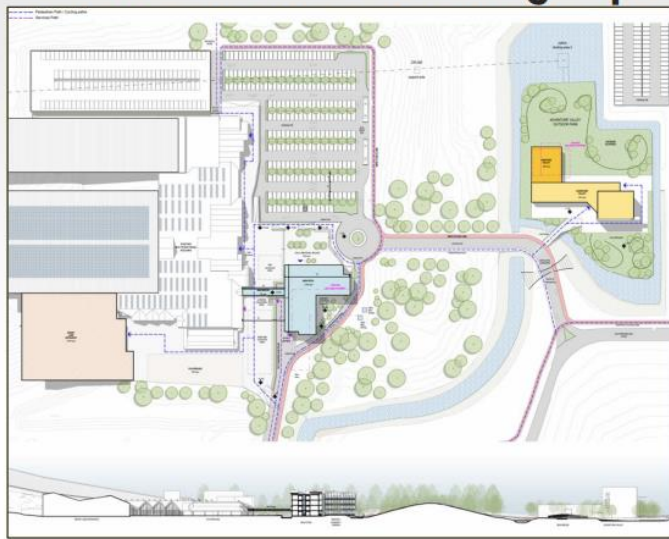
- Geadviseerd wordt het volume van de nieuwbouw een bouwlaag lager uit te voeren. De beoogde winterse dorps sfeer zal werken bij een gezellig plein en een kleinschaligheid die gecreëerd wordt door duidelijke begrenzingen die ongeveer even hoog zijn, een niet te stenig plein en niet te grootschalige pleinwanden met een menselijke maat. Het voorgestelde volume detoneert en is te dominant aanwezig. Gevraagd wordt te onderzoeken of met een breder en lager hotel hetzelfde aantal kamers behaald kan worden. Wellicht kan de bergruimte op de begane grond elders gesitueerd worden.
- Positief is dat het gebouw wordt uitgevoerd in houtbouw. Prefab houten units die gestapeld en geschakeld worden: dit is goed voor de sfeer en goed voor het klimaat.
- Gevraagd wordt de plint levendiger uit te werken, ook in relatie tot het verblijfsgebied dat ervoor gecreëerd gaat worden. De plint is nu te gesloten en sluit qua vormgeving niet aan op de houtbouw en niet bij het idee van een levendig dorpsplein. De plint van het hotel aan het plein zal gevuld moeten worden met publiek toegankelijk programma. Een entreehal is niet genoeg. De wisselwerking tussen SnowWorld, hotel en plein is hiervoor de sleutel.
- Jammer dat de kappen 'fake' zijn en niet gebruikt kunnen worden om hoge kamers op de bovenste verdieping te maken.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



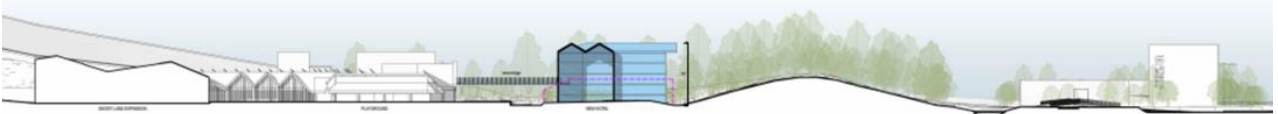
Ir. R. Knappers
Stadsbouwmeester Zoetermeer
Voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Nieuwe stedenbouwkundige opzet Scenario 1, variant 1a

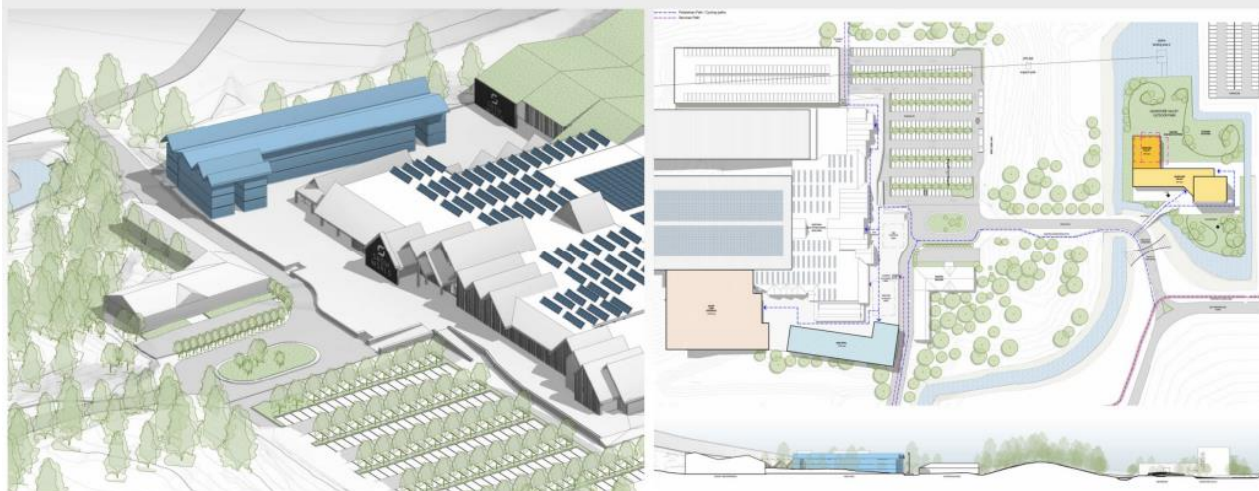


PVO

Sfeerbeelden scenario 1, variant 1a (voorkeursvariant)



Variantenstudie SnowWorld, scenario 2, variant 2a



Bron: Kragten en J+S Architecture & Engineering