

Datum
8 maart 2024
Doorkiesnummer
14079
Bijlage

Ons kenmerk
SO/RB/CRK 20240308

Uw brief van

Onderwerp
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 8 maart 2024

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:

- 240308 SNW001-0004 Presentatie CRK SnowWorld Zoetermeer 8-3-2024 definitief
- 240226 SnowWorld - LAN-RAP-SNW001 Inpassingstudie hotel SnowWorld

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 8-12-2023. Naar aanleiding van het advies van de CRK is scenario 1a, waarbij het hotel op de plek van de schuur wordt gebouwd en los komt te staan van de rest van het complex. De hoogte en de dakvorm van het hotel zijn aangepast. De zip line en de uitbreiding van SnowyWorld zijn niet meegenomen.

De voorzitter van de CRK heeft het Kwaliteitsteam Buytenpark gelegenheid gegeven om na de presentatie van SnowWorld een reactie op de plannen te geven.

ADVIES

De CRK adviseert in principe positief over de uitwerking van scenario 1a van het hotel op hoofdlijnen. De schaal, kapvorm en houten verschijning van het hotel zijn akkoord. De CRK ziet graag een verdere uitwerking hiervan tegemoet, als ook van de andere onderdelen van het plan.

Opmerkingen:

Algemeen

- Het betreft hier niet een masterplan gericht op toekomstige ontwikkelingen, maar om een inpassingsplan. Dit is gebaseerd op de gemeentelijke visie. Hierin wordt SnowWorld gezien als het hart van het park, maar hoewel SnowWorld centraal gelegen is in het park, is het niet het middelpunt. SnowWorld is een verborgen in zichzelf gekeerd gebied binnen het park.
- Het moet niet alleen duidelijk zijn waar de ingrepen weinig of beperkte negatieve invloed hebben op de natuur, maar er moet ook worden gezorgd voor voldoende natuur- en klimaatadaptatie bij deze ingreep. Het bouwen van een hotel van 100+ kamers moet een bijdrage leveren aan natuur en klimaat, zeker in een parkgebied.
- Aan de gemeente wordt geadviseerd om de visie voor het Buytenpark een update te geven.
- In de planologische procedure die nu volgt, moet aandacht worden besteed aan de zorg van omwonenden dat uitbreiding van de functies van SnowWorld van invloed zijn op de natuurwaarden door toename van bezoekers. Waarschijnlijk zullen de hotelgasten van SnowWorld niet of nauwelijks het natuurgebied van het park zullen bezoeken, maar geadviseerd wordt dit te onderzoeken met cijfers.

Terreininrichting

- De gemeentelijke visie spreekt van een 'dorpsplein' voor het hele park, het plan van een 'verblijfsplein' voor de bezoekers van SnowWorld. Dit laatste is passend voor deze locatie met het besloten karakter van het gebied in de kom. Geadviseerd wordt een eigen introverte wereld aan de voorzijde van SnowWorld te maken als goed geheim in het dal van het park. Een ruimte die alle omliggende functies verbindt binnen het thema wintersport.
- Het is niet duidelijk wat de toekomst van het 'adventure park' is behalve dat er een zip line en een wandelpad worden gemaakt.

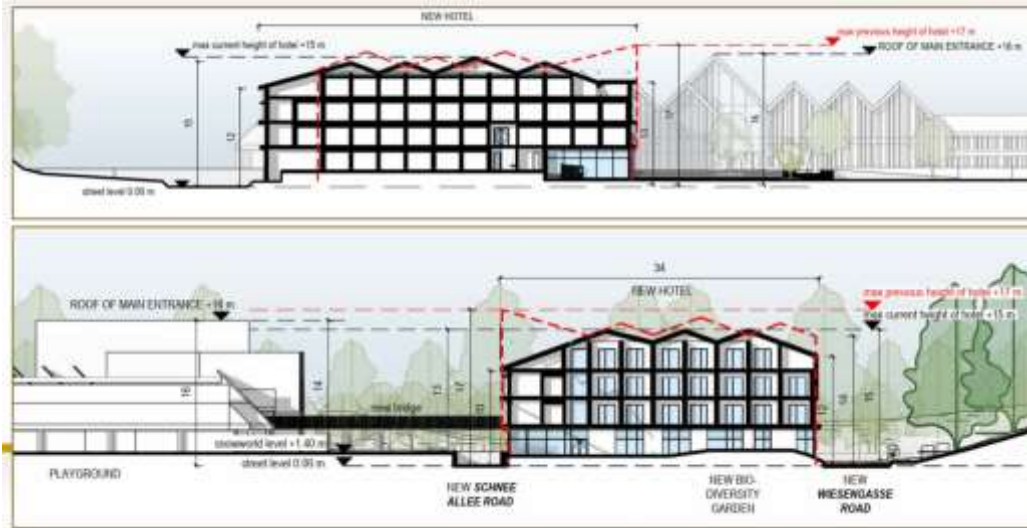
Nieuwbouw hotel

- Door aanpassing van de kapvorm, oogt de bebouwing minder massief. Hierdoor sluit het veel beter aan bij de bestaande bebouwing en wordt de bouwhoogte als passend beschouwd. Daarnaast sluit de kapvorm nu aan bij bestaande kappen, wat zorgt voor meer eenheid.
- Ook de materialisering in hout en de opbouw van plint, tussenlaag en top zorgen voor meer eenheid en aansluiting bij de bestaande bebouwing.
- Positief zijn de opbouw met twee horizontale lagen en daarboven twee lagen in chaletvorm, meer openheid op de begane grond en de goede spannende hoeken.
- De hoek aan het plein (zie laatste afbeelding) voelt als minder goed opgeloste 'achterkant' en is vreemde kale, dichte overgang tussen verticaal en horizontaal. Een compositie (verticaal/horizontaal) van meer of grotere ramen zou een oplossing kunnen zijn om de hoek opener te maken.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



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



Bron: Kragten en J+S Architecture & Engineering