

Haalbaarheidsonderzoek
landschap

uitbreiding SnowWorld Zoetermeer



B U R O
S A N T
E N
C O



Uitbreiding SnowWorld Zoetermeer

haalbaarheidsonderzoek landschap

Dit rapport is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Buro Sant en Co te Den Haag

projectnummer:

191401.13952.00

opdrachtleider:

dipl.ing. C.M. Brunner

auteur(s):

dipl.ing. C.M. Brunner
ir. R.J. van Leeuwen
W. van Krieken (Sant en Co)
E. Stellingwerf MSc.

datum:

24 augustus 2009

opdrachtgever:

SnowWorld Leisure B.V.

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3	4. Randvoorwaarden van de gemeente - agenda voor het ontwerp	31
1.1. Aanleiding	3	4.1. Karakter Buytenpark - begrazingsgebied	31
1.2. Doel haalbaarheidsonderzoek	3	4.2. Zonering	32
1.3. Aanpak en leeswijzer	4	4.3. Invulling geven aan vier elementen van de ruimtelijke strategie	33
2. Programma en varianten voor de uitbreiding van SnowWorld	5	4.4. Parkeren en ontsluiting	36
2.1. Uitgangssituatie: SnowWorld nu	5	4.5. Toevoegen van kwaliteit	36
2.2. Aanleiding en uitgangspunten voor de uitbreiding	6	4.6. Duurzaam ontwikkelen	36
2.3. Varianten voor de situering van de vierde baan	7	5. Schetsontwerp toekomstige situatie Snowworld	37
2.4. Ontsluiting en parkeren	10	5.1. De gebouwen	37
3. Visuele effecten op de omgeving - varianten en voorkeur	13	5.2. Entree en parkeren	39
3.1. Landschap - beknopte analyse	13	5.3. Inpassing 4 ^e baan in het Buytenpark	42
3.2. Zichtbaarheid in het landschap	17	5.4. Verbeterde inpassing 3 ^e baan in het Buytenpark	42
3.2.1. Aanpak beoordeling	17	5.5. Totaalbeeld: SnowWorld in het Buytenpark	46
3.2.2. A4/A12 - SnowWorld als onderdeel van het stedelijke decor	19	6. Toetsing aan de gemeentelijke randvoorwaarden en conclusie	49
3.2.3. Omringend landschap - SnowWorld als landmark	21	6.1. Toetsing aan gemeentelijke randvoorwaarden	49
3.2.4. SnowWorld als deel van het Buytenpark	26	6.2. Conclusie	50
3.3. Afweging van de varianten en keuze voorkeursvariant	29		

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Behoeftte aan uitbreiding van SnowWorld

Sinds 2001 beschikt SnowWorld Zoetermeer over drie skibanen. Om de attractiviteit van het complex te kunnen handhaven en zo mogelijk te vergroten, heeft SnowWorld Zoetermeer behoefte aan uitbreiding met een vierde, langere skibaan waar op internationaal niveau wedstrijden kunnen worden gehouden.

Haalbaarheidsonderzoek landschap

Vanwege de ligging van het SnowWorld-complex in het Buytenpark en aan de rand van het omringende open landschap, zal uitbreiding van het complex gevolgen hebben voor de beleving van dit landschap. De gemeente heeft daarom SnowWorld verzocht om de landschappelijke en ruimtelijke gevolgen van de ontwikkeling in beeld te brengen. Uitgangspunt voor de planvorming is daarbij dat in samenhang met de uitbreiding een kwaliteitsverbetering wordt bereikt, waaronder een verbeterde inpassing van het bestaande complex in de omgeving.

Visie Buytenpark

Mede naar aanleiding van het voornemen om een uitbreiding van SnowWorld en vanwege de veranderde positie van het Buytenpark, is

de gemeente Zoetermeer voornemens om zowel de natuurlijke als de recreatieve kwaliteiten van het Buytenpark te versterken. Met dit doel heeft de gemeente de Visie Buytenpark laten opstellen. In deze visie wordt het ontwikkelingsperspectief van het Buytenpark geschetst. Daarbij zijn randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen in en aangrenzend aan het park, waaronder de ontwikkeling van SnowWorld.

1.2. Doel haalbaarheidsonderzoek

Met de voorliggende rapportage geeft SnowWorld invulling aan het verzoek van de gemeente voor een haalbaarheidsonderzoek.

Doel van het onderzoek is de landschappelijke en ruimtelijke gevolgen van de beoogde uitbreiding in beeld te brengen en te toetsen aan de randvoorwaarden zoals geformuleerd in de Visie Buytenpark. Daarbij worden ook de verschillende mogelijkheden voor de inrichting tegen elkaar afgewogen.

Samenhang met notitie mer-beoordeling

Vanwege het relatief grote omvang van de uitbreiding heeft SnowWorld, mede op voorstel van de gemeente en gelijktijdig met dit haalbaarheidsonderzoek, vrijwillig een notitie mer-beoordeling opgesteld (de uitbreiding is formeel niet mer-beoordelingsplichtig). Doel van de notitie mer-beoordeling is na te gaan of rekening moet worden gehouden met 'belangrijke negatieve milieueffecten' die het doorlopen van een volwaardige mer-procedure wenselijk of noodzakelijk zouden maken. In de notitie worden systematisch alle te verwachten milieueffecten van de uitbreiding beoordeeld. Daarbij komen ook de landschappelijke effecten aan bod die ook in dit haalbaarheidsonderzoek worden beschreven.

1.3. Aanpak en leeswijzer

De voorliggende rapportage is als volgt opgebouwd.

Allereerst worden in hoofdstuk 2 de aanleiding voor de uitbreiding, het beoogde programma en de mogelijke varianten voor realisatie van dit programma in het kort beschreven.

In hoofdstuk 3 komen de visuele effecten op de omgeving en de afweging van de varianten aan de orde en vindt een afweging tussen de varianten plaats.

Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de randvoorwaarden die door de gemeente zijn geformuleerd in de Visie Buytenpark.

Tegen deze achtergrond wordt in hoofdstuk 5 het ontwerp voor de 4e skibaan en het bijbehorende inrichtingsvoorstel voor de directe omgeving van SnowWorld (incl. een verbeterde inpassing van de 3e baan) gepresenteerd.

In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, wordt dit schetsontwerp getoetst aan de gemeentelijke randvoorwaarden.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

2. Programma en varianten voor de uitbreiding van SnowWorld

2.1. Uitgangssituatie: SnowWorld nu

Sinds de oprichting in 1996 maakt SnowWorld Zoetermeer gebruik van twee skibanen. In 2001 is daar een 3e baan aan toegevoegd (zie figuur 1.1). Naast de drie skibanen bevat het gebouwencomplex diverse horecavoorzieningen, een verhuur van skiuitrustingen, een fitness- en wellnessclub en een winkel in wintersportartikelen.



Figuur 2.1 Huidig gebouw



Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied

2.2. Aanleiding en uitgangspunten voor de uitbreiding

Aanleiding en doel

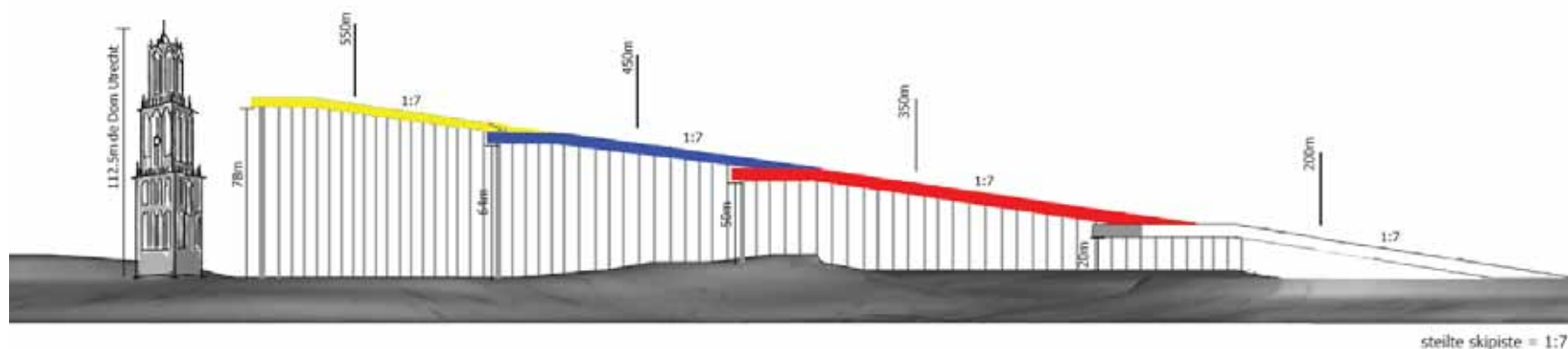
De afgelopen jaren is het SnowWorld gelukt om een breed publiek van bezoekers aan zich te binden en, mede door de uitbreiding met de derde baan, het aantal bezoekers steeds weer te verhogen. Het aantal bezoekers heeft zich echter nu gestabiliseerd en begint de laatste jaren zelfs terug te lopen (11% in twee jaar tijd). Om deze trend tot staan te brengen en de attractiviteit van het gehele complex te kunnen behouden, is daarom een uitbreiding van de voorzieningen noodzakelijk. SnowWorld heeft in dat kader behoefte aan een 4^e baan die voor bezoekers nieuwe mogelijkheden biedt. Met deze vierde baan wil SnowWorld ook skifaciliteiten op het niveau van internationale wedstrijden kunnen bieden.

Doel van de uitbreiding is in de eerste plaats om bestaande bezoekers beter/langer te binden en daarmee de toekomst van het complex veilig

te stellen; daarnaast is er ook de ambitie om met de uitbreiding een nog breder publiek aan te trekken.

Programma en uitgangspunten 4e baan

Belangrijkste onderdeel van het programma is de realisatie van de 4e skibaan (breedte ca 40 m). Om de ambitie ten aanzien van wedstrijden in te kunnen vullen, dient de skibaan qua afmetingen te voldoen aan de gangbare specificaties voor een 'wedstrijdbaan'. Daarbij zijn skipistes denkbaar met een lengte tussen 250 en 550 m (zie figuur 2.3). Om negatieve effecten voor het landschap zoveel mogelijk in te perken, moet de baan ook niet langer worden dan nodig. Daarom wordt gekozen voor een maximale baanlengte van 300 m. Een baan van 300 m biedt een duidelijke extra kwaliteit ten opzichte van de huidige banen (maximaal 210 m lang) en maakt het mogelijk internationale wedstrijden in verschillende disciplines te organiseren. Gemeten vanaf de entreehoogte is de skibaan, inclusief gebouwhoogte, circa 63 m hoog.



Figuur 2.3 Mogelijke afmetingen vierde baan (lengte en hoogte)

Programma overige bebouwing

Gekoppeld aan de realisering van de 4e baan wordt ook het gebouwencomplex met ondersteunende voorzieningen aan het einde van de baan over dezelfde breedte doorgetrokken. In totaal wordt uitgegaan van het volgende programma:

- skipiste: 12.000 m²;
- horeca 1.560 m² (waarvan 260 m² panoramarestaurant);
- technische ruimte en opslagruimte: 1.800 m²;
- verhuur skiuitrusting: 1.200 m² (verdiept).

Economische betekenis van SnowWorld voor Zoetermeer en de regio

De uitbreiding van SnowWorld Zoetermeer is noodzakelijk om de aantrekkingskracht van de faciliteiten ten opzichte van een toenemend aantal concurrenten te behouden. Daarnaast is de uitbreiding van belang voor de stad Zoetermeer en de regio. SnowWorld biedt immers aanzienlijk werkgelegenheid voor de regio (momenteel 127 fte). In het hoogseizoen werken bij SnowWorld Zoetermeer circa 400 mensen, waaronder veel jongeren en stagiaires. Naar verwachting zal de uitbreiding dan 15 nieuwe banen (fte's) opleveren. Naast de directe werkgelegenheid, zorgt SnowWorld ook voor indirecte werkgelegenheid door 63% van haar inkoopbudget (exclusief energie) in de regio te besteden waarvan 15% in Zoetermeer zelf.

Ten slotte draagt SnowWorld als grootste leisurevoorziening in Zoetermeer sterk bij aan het imago van Zoetermeer als leisurestad en levert het een groot aandeel in het leisure- en sportaanbod in de stad en de regio.

2.3. Varianten voor de situering van de vierde baan

Voor de situering van de vierde skibaan is een viertal varianten mogelijk (zie figuur 2.4). Onderstaand volgt een beknopte beschrijving van de kenmerken van deze varianten en van de gekozen voorkeursvariant. Voor de nadere onderbouwing en afweging van deze keuze wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Variant 1: links, gedraaid

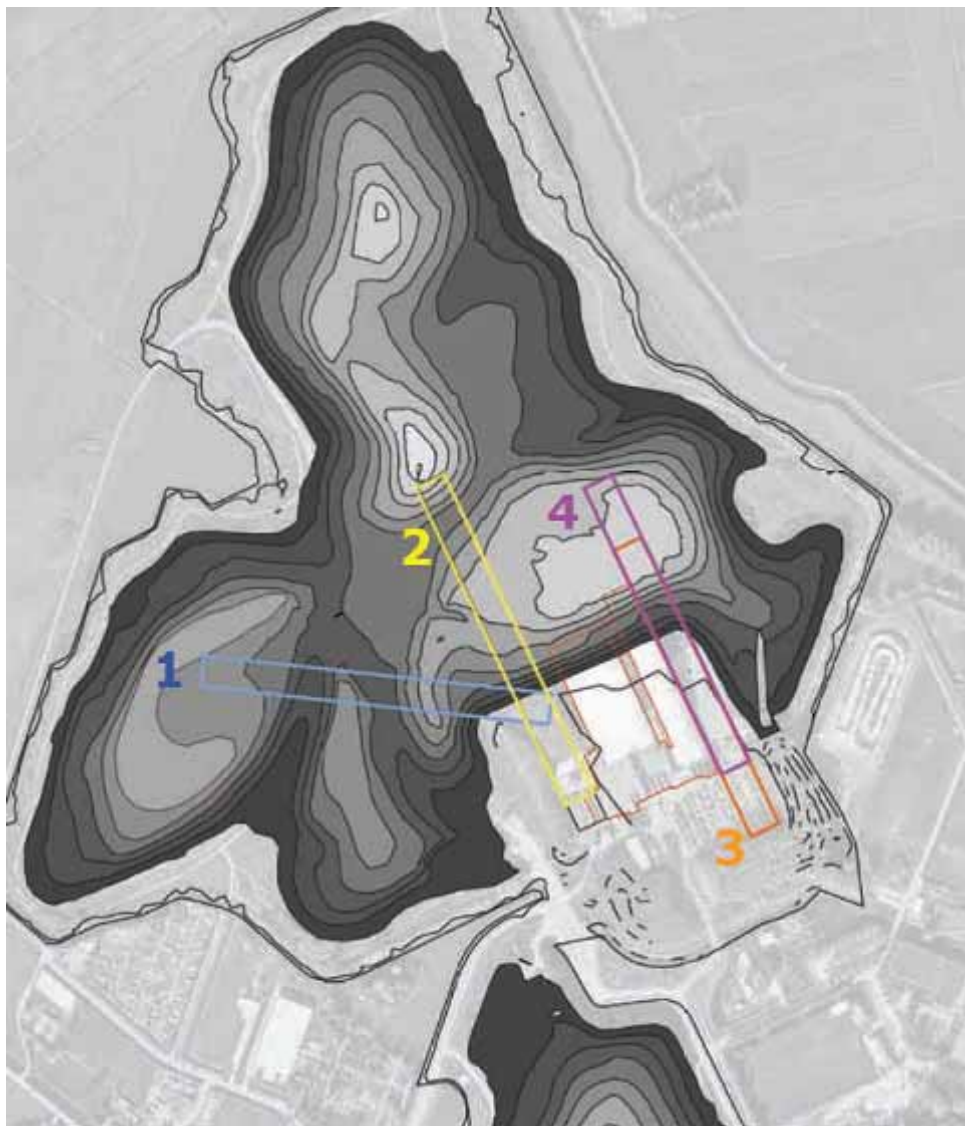
De eerste variant bestaat uit een skibaan aan de linkerkzijde van de bestaande faciliteiten, gedraaid onder een hoek van 60 graden. Deze baan steekt aan de westzijde behoorlijk ver het Buytenpark in. Het eind van deze baan ligt halverwege baan 1 en heeft daardoor geen gevolgen voor het terras aan de linkerkzijde van SnowWorld of voor de bestaande parkeerplaatsen.

Variant 2: links, rechtdoor

De tweede variant bestaat eveneens uit een skibaan aan de linkerkzijde van het bestaande complex. Deze variant ligt echter parallel aan de huidige skibanen. Het einde van de baan ligt ter hoogte van de reeds bestaande banen. Daardoor steekt de baan een behoorlijk eind het Buytenpark in. Daarnaast zal bij realisatie van deze variant het terras aan de linkerkzijde van het huidige complex verdwijnen. Deze variant heeft geen gevolgen voor de bestaande parkeerplaatsen.

Variant 3: rechts, maaiveld

De derde variant bestaat uit een skibaan aan de rechterzijde van het bestaande complex, waarbij het eind van de baan op maaiveldniveau is gelegen. Doordat deze baan ten opzichte van de bestaande skibanen voor een deel op de bestaande parkeerplaats is gelegen, ligt de baan – vanuit een groot deel van het Buytenpark gezien – deels verscholen achter het bestaande complex. Deze variant beslaat een deel van het bestaande parkeerterrein, waardoor er circa 250 parkeerplaatsen op een andere locatie moeten worden gerealiseerd. Daarnaast zal een aanzienlijk deel van de bestaande geluidswal moeten worden vergraven.



- Variant 1: links, gedraaid
- Variant 2: links, rechtdoor
- Variant 3: rechts, maaiveld
- Variant 4: rechts, verdiept

Figuur 2.4 Varianten situering vierde baan

Variante 4: rechts, verdiept

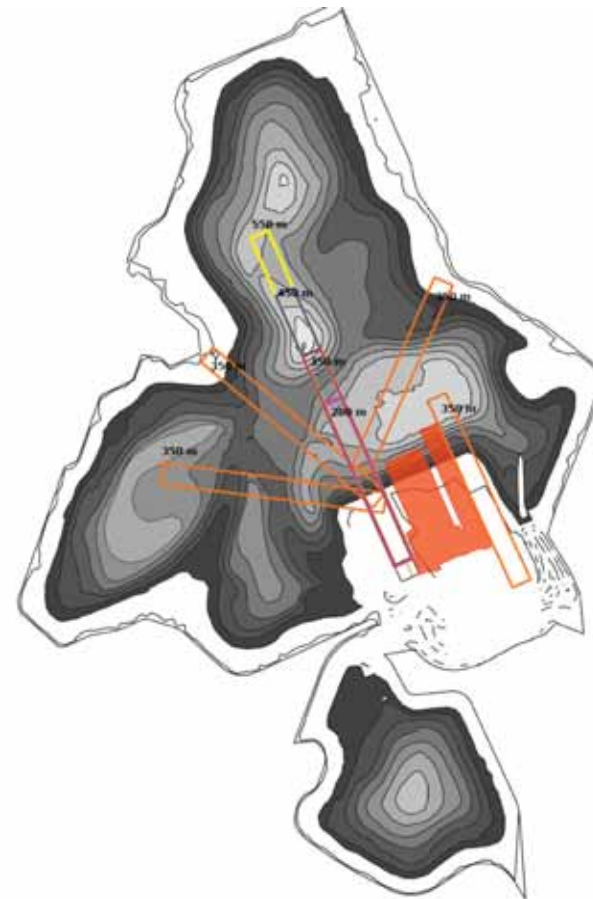
De laatste variant betreft een skibaan aan de rechterzijde van het complex, waarbij het einde van de baan onder het maaiveld wordt aangelegd. Deze variant is, ten opzichte van variant 3, verder het Buytenpark in gelegen. De variant steekt daardoor verder uit ten opzichte van het bestaande complex. Het uiteinde van de baan neemt als gevolg van de verdiepte ligging echter minder bestaand parkeerterrein in beslag.

Voorkeursvariant

Deze vier varianten worden in hoofdstuk 3 met elkaar vergeleken en op hun landschappelijke effecten beoordeeld. Op grond daarvan is een tussenvariant van de varianten 3 en 4 als voorkeursvariant gekozen. Deze wordt in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt – zowel voor wat betreft het gebouw als voor wat betreft de inrichting van en inpassing in de omgeving.

Overige denkbare varianten (niet nader onderzocht)

Vanwege de grote effecten voor de beleving van het Buytenpark en het omringende landschap en vanwege de impact op de gebruikswaarde en de ecologische waarden van het Buytenpark zijn andere denkbare gedraaide varianten of grotere baanlengtes niet verder onderzocht (zie figuur 2.5).



Figuur 2.5 Overige denkbare varianten (niet nader onderzocht)

2.4. Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

In de huidige situatie worden SnowWorld en het Buytenpark ontsloten door de Buytenparklaan. Tot aan de entree van SnowWorld heeft de weg gescheiden banen voor het autoverkeer en langzaam verkeer. Vanaf dit punt loopt er een baan naar het parkeerterrein van SnowWorld en worden het autoverkeer en het langzaam verkeer naar het Buytenpark linksaf geleid over dezelfde weg. In de huidige situatie is de auto-ontsluiting niet erg duidelijk ingericht en vormt zij geen herkenbare entree voor het Buytenpark. In de visie Buytenpark wordt voorgesteld de auto-entree groener te maken en een duidelijker begin en einde te geven (zie ook paragraaf 4.4). Het begin van het Buytenpark moet duidelijk worden gemarkeerd.

Een ander punt van aandacht is de fietsroute die loopt van de oostelijk gelegen woonwijken naar het begrazingsgebied. Deze verbinding loopt tot aan het terrein van SnowWorld, waarna onduidelijk is waarheen de route leidt en hoe men daarvoor het terrein van SnowWorld kan oversteken. Voorstel in de Visie Buytenpark is om de fietsverbinding te verplaatsen naar de voorzijde van de heuvels waardoor een aantrekkelijker en duidelijker verbinding ontstaat.

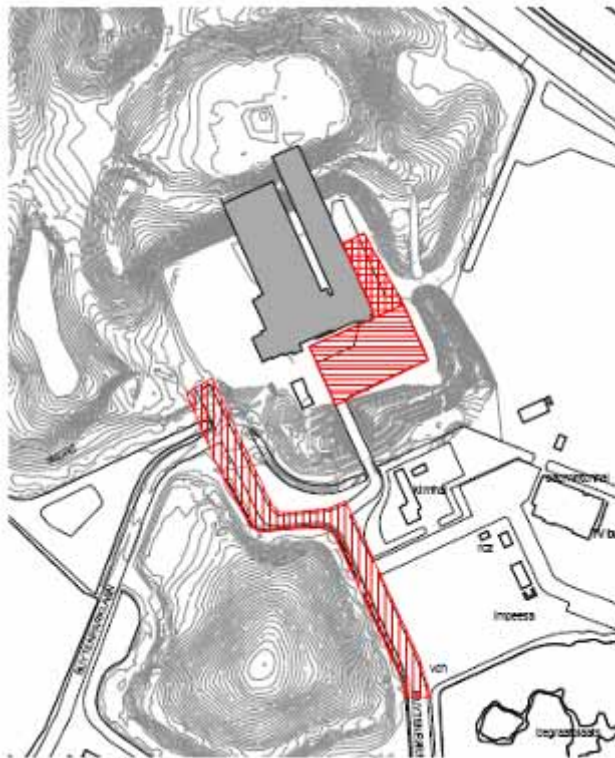
Ten slotte is het de bedoeling om de ontsluiting via de Voorweg nog slechts te gebruiken voor noodgevallen.



Figuur 2.6 Entree SnowWorld

Huidige situatie parkeren

In de huidige situatie bevinden zich op het terrein van SnowWorld 450 parkeerplaatsen. Tijdens piekmomenten (in de weekenden tijdens het seizoen en tijdens de kerstvakantie) is de parkeerbehoefte groter en maken bezoekers mede gebruik van beschikbare plaatsen in de omgeving (met name langs de Buytenparklaan (zie figuur 2.7)).



Figuur 2.7 Huidig beeld parkeren



Toekomstige parkeersituatie

Door het toenemende aantal bezoekers neemt de behoefte aan parkeerplaatsen in de toekomstige situatie op piekdagen toe tot 800 parkeerplaatsen. In de notitie mer-beoordeling is deze behoefte en de wijze waarop daarin kan worden voorzien, nader uitgewerkt. Door de bestaande parkeerterreinen opnieuw in te delen en nieuwe parkeerplaatsen te creëren op het voorterrein kan SnowWorld op eigen terrein 600 parkeerplaatsen realiseren. Evenals in de huidige situatie zal daarnaast op piekdagen gebruik worden gemaakt van beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving (Buytenparklaan, Ayers Rock, begraafplaats etc.).

3. Visuele effecten op de omgeving - varianten en voorkeur

3.1. Landschap - beknopte analyse

Ontstaansgeschiedenis

SnowWorld ligt in een omgeving waarin twee generaties van landschapsvorming en vervolgens twee generaties van verstedelijking zichtbaar zijn. De eerste generatie van landschapsvorming was de ontginning van het grote Hollandse veenmoeras dat zich uitstreckte van de Schelde tot de Eems. De Zoetermeersche Meerpolder was oorspronkelijk een meer in dit veengebied dat in 1614 is drooggemalen; dit is de oudste droogmakerij van Zuid-Holland. Daaromheen zijn, door uitbaggeren van het veen voor brandstofwinning, plassen ontstaan die ook zijn drooggemaakt: de tweede generatie van landschapsvorming. SnowWorld ligt op de rand van de Grote Polder en de Nieuwe Driemanspolder, beide voormalige veenplassen, en de Zoetermeersche Meerpolder.

Huidig landschap

Van het oorspronkelijke veenlandschap resteren de dijken rond en door de polders en de hooggelegen boezemwateren. De Stompwijksche Vaart en de Voorweg, verbonden door de molengang van Wilsveen, vertellen het verhaal van de oorsprong en de omvorming. De drooggemaakte polders zijn verkaveld in een patroon dat gelijkenis vertoont

met de oude veenverkaveling, maar 'strakker'. Boerderijlinten liggen op de oude veenontginningsassen.

De puinstort en Zoetermeer zelf vertegenwoordigen een stadium van verstedelijking in West-Nederland, die gekenmerkt wordt door schaalvergroting en uitplaatsing van stedelijke componenten: de eerste generatie van verstedelijking in deze omgeving. Tot dit stedelijke landschap behoren ook de snelwegen A4 en A12 en de spoorlijn. De tweede generatie van verstedelijking is het Buytenpark – dat op de voormalige vuilstort is ingericht – en SnowWorld zelf: de transformatie van de vuilstort tot een 'leisure landschap'.

SnowWorld ligt aldus op de overgang van het nieuwe stedelijke landschap naar het oude cultuurlandschap van de polders.

Beleidskader

De polders en het Buytenpark maken deel uit van het Nationale Landschap Groene Hart en de rijksbufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer. Binnen het Nationale Landschap worden de polders gerekend tot de Kleinere Groene Harteenheden, gebieden die een ruimtelijke schakel vormen tussen de kern van het Groene Hart en de verstedelijkte gebieden van de Randstad. De Nieuwe Driemanspolder, direct grenzend aan

het Buytenpark, is een zogenaamd Venster, een ruimtelijke verbinding met de landelijke gebieden die buiten het Groene Hart liggen.

In het provinciale beleid zijn aan het Buytenpark aangrenzende polders (Nieuwe Driemanspolder, Drooggemaakte Grote Polder, Zoetermeersche Meerpolder) aangeduid als gebieden met een redelijk hoge tot hoge cultuurhistorische waarden, waarvoor specifiek beleid

wordt ontwikkeld. Wat dat beleid ook zal zijn, openheid en respect voor de cultuurhistorie zal er de kern van uitmaken (verwezen wordt mede naar de notitie mer-beoordeling).

Dat betekent dat de bebouwing van SnowWorld van aanzienlijke afstand zichtbaar zal blijven, en dat SnowWorld voor langere tijd een belangrijk decorstuk van een oud cultuurhistorisch landschap zal zijn.



Figuur 3.1 Topografische kaart



Figuur 3.2 Analyse omgeving

Figuur 3.2 geeft de situering van het plangebied weer in de context van de omringende landschaps- en groenstructuur; weergegeven zijn de nabijgelegen:

- parken/recreatiegebieden (donkergroen);

- cultuurhistorisch waardevolle landschappen (lichtgroen);
- ecologische verbindingzones (pijlen).



Figuur 3.3 Foto's omgeving SnowWorld

3.2. Zichtbaarheid in het landschap

3.2.1. Aanpak beoordeling

Met betrekking tot de beleving zijn drie landschappen te onderscheiden, waarin SnowWorld een verschillende rol vervult. Deze drie – als het ware over elkaar gelegen – landschappen bepalen elk een eigen context waarin SnowWorld steeds in een andere beleving voorkomt.

Snelwegen A4/A12: SnowWorld als landmark

Ten opzichte van de snelwegen maakt SnowWorld deel uit van hetzelfde landschap als waar ook de snelwegen zelf toe behoren. SnowWorld is daarin een van de vele 'landmarks', die de route in herkenbare delen verdelen - vergelijkbaar met het wegrestaurant bij Schiphol en de twee windturbines van Zoeterwoude-Dorp. Representatief voor het beeld is een waarneempunt vanaf de A4 (zie figuur 3.4, waarneempunt 1).

Omringend cultuurlandschap: silhouet van Zoetermeer

Ten opzichte van het oude cultuurlandschap van de polders is SnowWorld een onderdeel van het contrasterende stedelijke decor dat door Zoetermeer gevormd wordt. SnowWorld neemt in dit decor, vanwege de hoge ligging en de markante vorm, een belangrijke positie in. Als re-

presentatief voor dit landschap zijn waarneempunten aan de Voorweg (waarneempunt 2) en aan de N206/Middelweg (waarneempunt 3) gekozen.

SnowWorld als deel van het Buytenpark

Ten opzichte van het Buytenpark is SnowWorld de beeldbepaler: niet alleen dominant door hoogte en omvang, maar ook door de herkenbare vorm ten opzichte van de natuurlijkheid van het park (waarneempunt 4).

Beoordeling visuele effecten

De visuele effecten van de uitbreiding van SnowWorld wordt beoordeeld vanuit vier posities, die gekozen zijn in de drie bovenbeschreven landschappen (zie figuur 3.4). De visuele effecten op deze posities worden hierna achtereenvolgens behandeld.



Figuur 3.4 Waarneempunten beoordeling landschappelijke effecten

3.2.2. A4/A12 - SnowWorld als onderdeel van het stedelijke decor

Vanaf de snelwegen ligt SnowWorld in de achtergrond. De afstand tot de A12 is twee kilometer, tot de A4 drie kilometer. Als gevolg daarvan is SnowWorld wel zichtbaar, maar niet in detail. SnowWorld is te zien als een ver weg liggend, bijzonder gebouw van grote omvang, onderdeel van het stedelijke decor dat langs dit deel van het snelwegennet algemeen is. De betekenis van SnowWorld kan variëren van niets (want ver weg), via opvallend (maar onbekend), tot beeldmerk (van Zoetermeer). Van de architectonische vormgeving van de uitbreiding van SnowWorld is in deze context alleen de bijzondere hoofdvorm herkenbaar: een scheef gebouw. Details kunnen niet worden waargenomen. De kleur speelt wel een rol: door de keuze voor een relatief donkere kleur valt het gebouw minder op dan bij een licht gebouw het geval zou zijn.

De vier varianten zijn vanuit het snelwegenlandschap nauwelijks van elkaar te onderscheiden: de grootteverschillen van de vier uitbreidingsvarianten vallen weg in de afstand. Bepalend voor de herkenbaarheid is

de mate waarin de functie van het gebouw tot uitdrukking komt. Ook dat is voor de vier varianten ongeveer gelijk: het gaat om de uitbreiding als een verlenging van het bestaande gebouw, om de helling van het gebouw en de slankheid ervan.

Conclusie

SnowWorld is vanuit de snelwegen zichtbaar als onderdeel van een verre achtergrond. Hoofdvorm en kleur bepalen de beleving. Het gebouw valt op wegens de hoofdvorm.

Vanuit het snelwegenlandschap is geen voorkeur voor één van de vier varianten te bepalen.



Figuur 3.5 Zichtbaarheid huidig SnowWorld (zonder uitbreiding) vanuit A4 (waarnemingspunt 1)



Figuur 3.6 Visueel effect uitbreiding SnowWorld (variant rechts, verdiept) vanuit A4 (waarneempunt 1)

3.2.3. Omringend landschap - SnowWorld als landmark

Vanuit het omringende landschap van de oude polders zijn SnowWorld en de mogelijke uitbreiding daarvan goed zichtbaar, en opvallend. Ook vanuit deze waarneempunten is de hoofdvorm bepalend voor de beleving, maar de details spelen een belangrijkere rol. De uitbreiding is herkenbaar als een platte, scheefliggende doos op poten, op de zijwanden is detaillering zichtbaar die duidt op vensters. De functie valt te raden.

De onderscheidbaarheid van de twee gebouwen (bestaand en nieuw) wordt sterk beïnvloed door de kleur. De donkere kleur van de uitbreiding leidt ertoe dat de uitbreiding minimaal opvalt. Dit effect wordt (zonder aanvullende maatregelen, zie hoofdstuk 5) deels tenietgedaan door de lichte kleur van het bestaande gebouw, waardoor, wanneer beide gebouwdelen te zien zijn, een opvallend contrast ontstaat.

Ten opzichte van het bestaande landschap op de voorgrond vormt SnowWorld een contrast: een afwijkend element, dat bovendien op alle aspecten een andere wereld vertegenwoordigt dan het polderlandschap: groot, gebouwd, 'modern', en bijzonder: een landmark. In deze context kunnen SnowWorld en uitbreiding worden beschouwd als imposant en fraai (een landmark in de Randstad), (extra) verstoring van het polderlandschap, vergelijkbaar met de windmolens bij Leiden en Alphen aan den Rijn en de skyline van Den Haag.. Bepalend voor beide vormen van beleving zijn de omvang van het gebouw en de mate van dominantie over het groene cultuurlandschap, die samenhangt met het volume, de hoogte en de kleur.

Omdat SnowWorld goed waarneembaar en herkenbaar is en omdat gebleken is dat een verzorgd uiterlijk een belangrijke maatstaf voor een positieve beleving en acceptatie is, luistert de architectonische vormgeving van de uitbreiding in deze context nauw.

Vanuit de Voorweg (waarneempunt 2) levert het gedraaide model (variant 1) een ietwat chaotisch beeld op: juist door de draaiing zijn de

overeenkomende eigenschappen van de twee gebouwen (nieuw en bestaand) onherkenbaar.

Voor de drie parallelle varianten is er duidelijk verschil tussen de situering links (variant 2, figuur 3.8) en de andere twee: in dit beeld lijken de twee gebouwen 'op elkaar te liggen'), waardoor de samenhang tussen vorm en functie minder herkenbaar is.

Van de twee varianten 'rechts' (figuren 3.9 en 3.10) lijkt de verdiepte ligging in variant 4 (3.10) een 'verlenging' van het bestaande gebouw; in variant 3 (maaiveld) lijkt de vierde baan op de bestaande te liggen.

Vanuit de Middelweg (waarneempunt 3) is variant 1 het minst opvallend, want deze is het kleinst in beeld (figuur 3.11). Omdat in de varianten 2 en 3 het bestaande gebouw en de uitbreiding tezamen het beeld bepalen, leveren deze een dominanter beeld op, waarbij ook de kleurverschillen tussen bestaand gebouw en uitbreiding een rol spelen (figuur 3.12 en 3.13). Variant 4 (rechts, verdiept) is in beeld weliswaar even groot als de twee andere rechtdoorgaande modellen, maar geeft als gevolg van de 'afdekking' van het bestaande gebouw het meest eenduidige beeld: één kleur, een slank gebouw op poten (figuur 3.14).

Conclusies

Vanuit het omringende landschap leveren de vier modellen zeer verschillende beelden op. De afwijkende ligging van variant 1 (links, gedraaid) levert, in relatie tot het bestaande gebouw, een gecompliceerd beeld (twee richtingen) op. Het verschil tussen de varianten 2 en 3 is klein. In beide varianten blijft er een duidelijk verschil tussen de bestaande derde en de vierde nieuwe baan.

Omdat het hier gaat om een gebouw dat een landmark is in een oud cultuurlandschap, heeft de eenvoud en helderheid van variant 4 (rechts, verdiept) de voorkeur. Dit geldt temeer wanneer het bestaande gebouw in dezelfde kleur zou worden uitgevoerd als de uitbreiding.



Figuur 3.7 Visueel effect variant 1 (links, gedraaid) vanuit het omringende landschap (waarneempunt 2: Voorweg)



Figuur 3.8 Visueel effect variant 2 (links, rechtdoor) vanuit het omringende landschap (waarneempunt 2: Voorweg)



Figuur 3.9 Visueel effect variant 3 (rechts, maaiveld) vanuit het omringende landschap (waarneempunt 2: Voorweg)



Figuur 3.10 Visueel effect variant 4 rechts, verdiept vanuit het omringende landschap (waarneempunt 2: Voorweg)



Figuur 3.11 Visueel effect variant 1 (links, gedraaid) vanuit het omringende landschap (waarneempunt 3: Middelweg)



Figuur 3.12 Visueel effect variant 2 (links, rechtdoor) vanuit het omringende landschap (waarneempunt 3: Middelweg)



Figuur 3.13 Visueel effect variant 3 (rechts, maaiveld) vanuit het omringende landschap (waarneempunt 3: Middelweg)



Figuur 3.14 Visueel effect variant 4 (rechts, verdiept) vanuit het omringende landschap (waarneempunt 3: Middelweg)

3.2.4. SnowWorld als deel van het Buytenpark

Het Buytenpark is opgebouwd uit landschapselementen die een natuurlijke uitstraling ambiëren, hoewel de vormen duidelijk kunstmatig zijn. De betrekkelijke wildheid echter, de materialen en kleuren, en de afwezigheid van rechte en strakke vormen, leiden tot een sterk contrast met het beeld van SnowWorld. Daarbij speelt ook de hoogte een rol: SnowWorld 'zit op het Buytenpark'.

SnowWorld is echter in de context van het Buytenpark op zichzelf niet een verstorend element. Wel is er sprake van ruimtelijke dominantie: dichtbij SnowWorld en op de heuvels overheerst het gebouw de omgeving, op grotere afstand en onderaan de heuvels is het landschap van het Buytenpark bepalend voor het beeld. In deze context speelt de omvang van de uitbreiding, en daarvan de architectonische vormgeving en detaillering, alsmede de inbedding van de uitbreiding in het park, een overheersende rol in de beleving.

De invloed van de uitbreiding van SnowWorld op het Buytenpark is in variant 1 (links, gedraaid) het grootst: juist door de draaiing ontstaat een brede wand van twee gebouwen (figuur 3.15). In de varianten 2 en 3 is het gezamenlijk gebouwenvolume ten opzichte van de ruimte van

het Buytenpark weliswaar het kleinst, maar heeft het gebouwencomplex een 'gedrongen' vorm, als gevolg van het feit dat onder de uitbreiding het bestaande gebouw de ruimte opvult (figuren 3.16 en 3.17). Variant 4 is, gezien vanuit het Buytenpark, groter dan de varianten 2 en 3, maar levert tevens het meest 'ijle' beeld op; dit als gevolg van het feit dat de beide gebouwen van de derde en vierde baan het meest een eenheid vormen (figuur 3.18). Daarmee is het beeld van dit model tegelijk het meest expressief.

Conclusies

De varianten 1 en 2 (links) steken ver uit boven het Buytenpark en domineren het park sterk. Variant 4 (rechts, verdiept) steekt aan de achterzijde weliswaar sterker uit dan variant 3 (rechts, maaiveld), maar aan de voorzijde is het omgekeerd. Dat, gevoegd bij het feit dat in variant 4 het meest een architectonische eenheid met het bestaande gebouw kan worden bereikt, brengt de landschappelijke voorkeur op variant 4.



Figuur 3.15 Visueel effect variant 1 (links, gedraaid) vanuit het Buytenpark (waarneempunt 4)



Figuur 3.16 Visueel effect variant 2 (links, rechtdoor) vanuit het Buytenpark (waarneempunt 4)



Figuur 3.17 Visueel effect variant 3 (rechts, maaiveld) vanuit het Buytenpark (waarneempunt 4)



Figuur 3.18 Visueel effect variant 4 (rechts, verdiept) vanuit het Buytenpark (waarneempunt 4)

3.3. Afweging van de varianten en keuze voorkeursvariant

Samengevat kunnen uit de voorgaande beoordeling de volgende conclusies over de landschappelijke impact van de vier varianten worden getrokken:

- vanuit het snelwegenlandschap is er geen voorkeur voor één van de vier varianten;
- vanuit de oude polders is er een voorkeur voor variant 4, op grond van de te bereiken eenvoud en helderheid;
- ook vanuit het Buytenpark is er een voorkeur voor variant 4 (rechts, verdiept) omdat in dit model het meest een architectonische eenheid met het bestaande gebouw kan worden bereikt en omdat de beste inpassing in het Buytenpark mogelijk is.

Per saldo is er dus een duidelijke voorkeur voor variant 4 (rechts, verdiept).

Bij de nadere uitwerking bleek een invulling geheel conform variant 4 niet helemaal wenselijk. Als voorkeursvariant is een concept uitgewerkt dat ligt tussen de hiervoor genoemde varianten 3 en 4 (halfverdiept). In deze voorkeursvariant staat de skibaan op het maaiveld en is er alleen optioneel een verdiepte ruimte voor aanvullende voorzieningen. Deze variant beslaat minder ruimte in het Buytenpark dan variant 3 en neemt minder bestaande parkeerplaatsen in dan variant 4 (150 plaatsen). Toch loopt de vierde baan visueel geheel parallel aan de derde baan, waardoor optimale voorwaarden blijven bestaan voor een eenheid met de bestaande baan.

De inpassing van deze voorkeursvariant in het Buytenpark wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. De gemeentelijke randvoorwaarden zoals beschreven in de Visie Buytenpark vormen daarbij een belangrijke basis.

4. Randvoorwaarden van de gemeente - agenda voor het ontwerp

In de visie Buytenpark heeft de gemeente een zestal randvoorwaarden geformuleerd voor recreatieve ontwikkelingen binnen het park. In de navolgende paragrafen worden deze beschreven. Deze randvoorwaarden vormen een belangrijk uitgangspunt voor het schetsontwerp van de inpassing van SnowWorld in de omgeving dat in hoofdstuk 5 wordt gepresenteerd.

4.1. Karakter Buytenpark - begrazingsgebied

Beperking effecten op begrazingsgebied

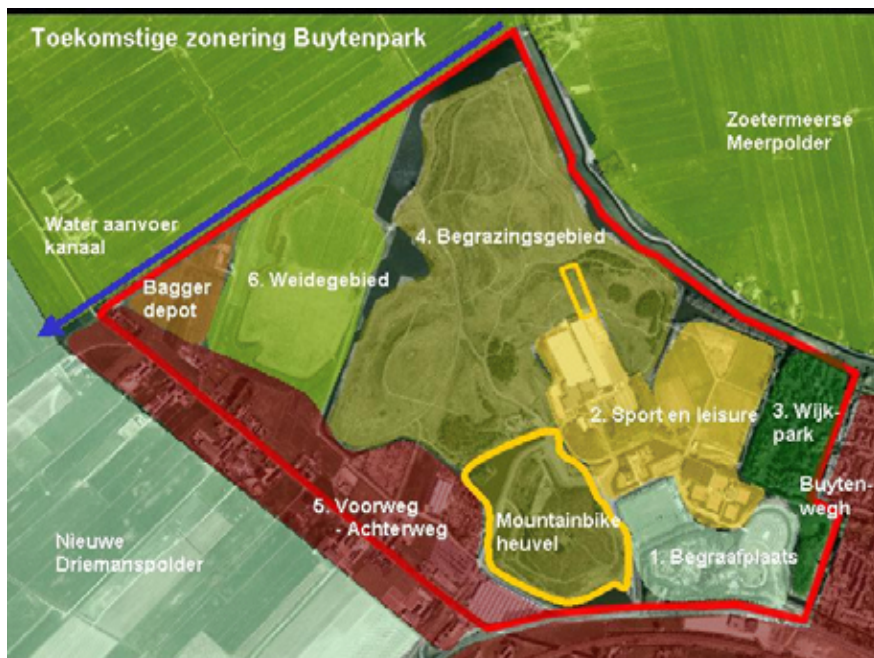
Een groot deel van het Buytenpark wordt gevormd door het begrazingsgebied rondom het SnowWorld-complex. Dit geeft het park een 'avontuurlijk, ruig en open karakter'. De randvoorwaarden die door dit karakter aan ontwikkelingen worden gesteld, zijn als volgt weergegeven in de Visie Buytenpark: *'Nieuwe, of uitbreidende functies in het park moeten in hun inrichting vorm geven aan dit karakter. Dit betekent dat ontwikkelingen in het park zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn, een natuurlijke (ruige) vormgeving krijgen en uitdagen tot avontuurlijk gebruik. Dus geen asphalt, hagen en gazonnen, maar half-verharding, struweel, reliëf en ruig grasland.'*



Figuur 4.1 Karakter Buytenpark

Materialen (natuurlijk)

Uit het voorgaande komt naar voren dat het karakter van het park ook terug dient te komen in het materiaalgebruik. Dat geldt zowel voor het gebouw als de entree en het voorterrein van SnowWorld.



Figuur 4.2 Zonering van het Buytenpark

4.2. Zonering

Gebiedsindeling

In de huidige situatie wordt het park reeds gebruikt voor een groot aantal functies. Om de afbakening en samenhang van deze functies te versterken, dienen nieuwe ontwikkelingen te passen binnen de zonering van het park (zie figuur 4.2).

Eventuele aanpassing van oppervlakken als gevolg van verplaatsing

In het sport- en leisuregebied is nog beperkt ruimte voor ontwikkelingen. Dit kan betekenen dat functies moeten inkrimpen of verplaatsen. Ten aanzien van het begrazingsgebied geldt het volgende: *'Ontwikkelingsruimte binnen het begrazingsgebied is zeer beperkt. Ontwikkelingen kunnen hier alleen plaatsvinden als zij voldoen aan de ruimtelijke randvoorwaarden en de natuurfunctie per saldo niet achteruit gaat.'*

4.3. Invulling geven aan vier elementen van de ruimtelijke strategie

Voor het park is in Visie Buytenpark een ruimtelijke strategie neergelegd. De strategie bestaat uit een viertal gerichte ingrepen die de samenhang van het park versterken en een positief effect hebben op de gehele uitstraling van het park. Het gaat om de volgende vier elementen:

De groene entree

Er dient een groene entree te worden gerealiseerd die meer duidelijkheid verschaft over de samenhang van het park. Op dit moment wordt alle verkeer ontsloten via de Buytenparklaan. Aangezien deze weg de *'drager van het avontuurlijke, ruige en open karakter van het park'* is, dient de auto-ontsluiting. Het karakter van het park moet daarom over de hele lengte van de weg herkenbaar zijn. Ten slotte dient in de keuze van bestrating en begroeiing te worden aangesloten op het karakter van het park.



Figuur 4.3 Referentiebeeld groene entree

Het hart van het park

De buitenruimte van SnowWorld zou het toekomstige hart van het Buytenpark moeten worden. Dit element kan vorm worden gegeven door de geluidswal op het voorterrein van SnowWorld in te vullen met bijvoorbeeld speeltoestellen, springkussens of skatemogelijkheden. Daarnaast zou er aan kunnen worden gedacht om openbare elementen boven op de vierde skibaan te realiseren, bijvoorbeeld een uitzichtpunt. Ten slotte dient aandacht te worden besteed aan de routes. Routes zouden logischer moeten, waardoor SnowWorld meer een verbindende functie krijgt. In de woorden van de visie Buytenpark: *'SnowWorld is zo niet langer een obstakel in het park, maar vormt de verbinding tussen de verschillende delen van het park'*.

De randen

De randen van het park worden gezien als verbindende plekken tussen de recreatiegebieden en de stad. Langs de randen moeten voornamelijk functies worden toegevoegd die bijdragen aan het gezicht van het park. Functies die aan de rand van de Zoetermeerse Meerpolder en de grote Driemanspolder zijn gelegen mogen de openheid van het landschap niet teveel aantasten. SnowWorld ligt min of meer midden in het park, voor het complex gelden echter vergelijkbare voorwaarden: de uitbreiding dient optimaal bij te dragen aan het gezicht van het park en mag de openheid van het landschap niet teveel belasten.



Figuur 4.4 Referentiebeeld recreatieheuvel

De verbindende routes

In het park bestaan routes op drie niveaus. De Buytenparklaan, de Voorweg en de dijk van de Zoetermeerse Meerpolder vormen de hoofdroutes. Daarnaast zijn er de verbindende routes tussen de functies binnen het park en de omliggende gebieden en tenslotte zijn er de interne dwaalroutes van het Buytenpark. De verbindende routes moe-

ten een optimaal herkenbaar profiel hebben en een vanzelfsprekend verloop hebben. Eén van de verbindende routes die op deze manier kan worden geoptimaliseerd is het fietspad dat over het terrein van Snow-World heen loopt. Bij de overgang van verbindende routes naar dwaalroutes zouden fietsrekken neer kunnen worden gezet, zodat bezoekers worden uitgenodigd om te voet verder te gaan.



Figuur 4.5 Wensbeeld verbindende routes

4.4. Parkeren en ontsluiting

Parkeren

Indien ontwikkelingen binnen het Buytenpark leiden tot een toename van de parkeerbehoefte, is dit de verantwoordelijkheid van de ontwikkeling zelf. *'Parkeren vindt in principe op eigen terrein plaats, is openbaar toegankelijk en zoveel mogelijk gecombineerd met andere functies'*.

Entree

De entree dient groener en duidelijker te worden. De randvoorwaarden ten aanzien van dit aspect zijn behandeld in paragraaf 4.3.

Fietsers en voetgangers

Gelet op de verkeersveiligheid dient langzaam verkeer zoveel mogelijk te worden gescheiden van het autoverkeer. Daarnaast moeten fietsroutes zo overzichtelijk mogelijk worden. Daartoe dient de fietsverbinding over het terrein van SnowWorld te worden verlegd. Gebruik voor voetgangers kan worden bevorderd door voorzieningen (bijvoorbeeld fietsrekken) te plaatsen bij de overgang van hoofdroutes en verbindende routes op de recreatieve routes en door de paden aantrekkelijker te maken.

4.5. Toevoegen van kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit

De uitbreiding van SnowWorld dient een toevoeging te zijn aan de kwaliteit van het park. Dit is het geval indien de ontwikkeling bijdraagt aan *'het vergroten van de uitstraling, de bruikbaarheid en de natuurlijkheid van de buitenruimte'*. Daartoe behoort in ieder geval een hoogstaande

vormgeving van de 4e baan en een kwaliteitsverbetering in de inpassing van de 3e baan.

Natuur

Onder de kwaliteit van het park worden ook de natuurwaarden begrepen. Ook deze waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. In de visie Buytenpark is het volgende uitgangspunt geformuleerd: *'In het incidentele geval van schade aan de natuur, wordt een concreet voorstel voor natuurcompensatie gedaan'*.

Toegankelijkheid

Als hart van het Buytenpark dient het terrein van SnowWorld voor zoveel mogelijk gebruikers toegankelijk te zijn. Dit wordt gerealiseerd door aansluitingen te realiseren op bestaande recreatieve en verbindende routes.

4.6. Duurzaam ontwikkelen

CO₂

Bij het duurzaam ontwikkelen van de vierde baan dient aandacht te worden besteed aan het zuinig gebruiken van energie, water en warmte. Conform het gemeentelijke klimaatbeleid dient de CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te worden gereduceerd.

5. Schetsontwerp toekomstige situatie van SnowWorld

In opdracht van SnowWorld is, uitgaande van de voorkeursvariant zoals benoemd in hoofdstuk 3, een schetsontwerp vervaardigd. Uitgaande van de doelstelling van kwaliteitsverbetering voor het totale complex in zijn omgeving, heeft dat ontwerp betrekking op de gebouwen van de bestaande derde baan en de nieuwe vierde baan en op de beoogde inrichting van de directe omgeving. De gemeentelijke randvoorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4 vormen in dit ontwerp een belangrijk uitgangspunt. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste kenmerken van dit ontwerp. In hoofdstuk 6 wordt dit ontwerp getoetst aan de gemeentelijke randvoorwaarden.

5.1. De gebouwen

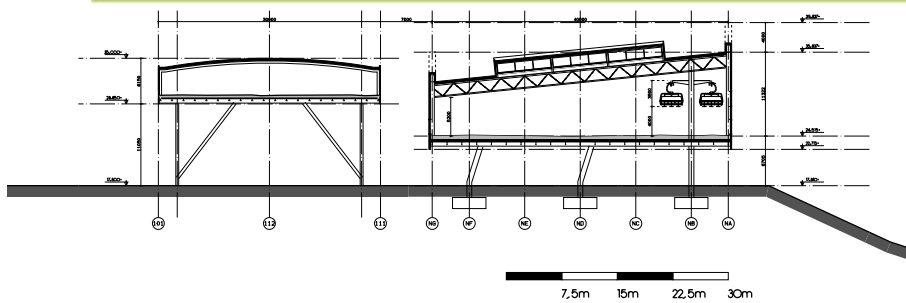
De vierde baan van SnowWorld

Het ontwerp van de vierde baan ligt direct naast de bestaande derde baan en gaat uit van een lengte van 300 m en een gelijke helling als de bestaande skibanen. Op het laagste punt staat de baan zelf op het maaiveld van het huidige parkeerterrein. Van daaruit rijst de baan omhoog, waarbij het eerste deel van de ruimte onder het gebouw wordt benut voor technische ruimten. Verder noordelijk staat de baan op dunne palen.

De dwarsdoorsnede van de hal is hoger dan bij de bestaande banen en is asymmetrisch: aan de rechter zijde is het gebouw hoger (11,5 m) dan nabij de derde baan (7,5 m).

Gekozen is voor een vernieuwende architectuur: Het gebouw wordt bij voorkeur uitgevoerd met een houtkleurig materiaal en heeft veel glas, waardoor de bezoekers van de skibaan kunnen profiteren van daglicht en uitzicht hebben over het omringende polderlandschap; het gebouw is daardoor ook enigszins transparant. Bovenop het gebouw zijn zonnepanelen geplaatst en sheds waardoor extra daglicht kan toetreden. Onder het gebouw worden vleermuizenkasten aangebracht.

Van buiten ontstaat het beeld van een gebouw dat uit een aantal geleidingen is samengesteld, en dat oprijst uit de aarde en een verlenging lijkt te zijn van het bestaande gebouw. Het gebouw staat boven de openbare ruimte van het Buytenpark op een woud van palen. De palen zijn begroeid: regenwater van het dak van het gebouw wordt langs de palen gevoerd. In de kop van het gebouw is een horecavoorziening opgenomen, die vanuit het Buytenpark via een trap bereikbaar is.



Figuur 5.1 Ontwerpschetsen vierde baan

Overige gebouwen en voorzieningen

Aan de voorzijde van de vierde baan wordt het bestaande entreegebouw in eenzelfde architectuur als het ware voortgezet. De ruimte wordt voornamelijk benut voor extra horeca. Onder het nieuwe gedeelte wordt een extra ruimte voor de skiverhuur gerealiseerd.

5.2. Entree en parkeren

Het schetsontwerp stelt voor om de toegangsweg aan de voorzijde van het gebouw door te trekken en om te vormen tot een lus, zodat eenrichtingsverkeer kan worden ingesteld.

De parkeerplaats kan aan de linkerzijde van het voorterrein worden uitgebreid; inclusief een betere inrichting van het bestaande terrein komt het totaal aantal parkeerplaatsen op het terrein van SnowWorld daarmee uit op 600. Daarmee kan de groei van de parkeerbehoefte vrijwel geheel op 'eigen terrein' worden opgevangen; gedurende het overgrote deel van het jaar is dit aanbod (ruim) voldoende. Evenals in de huidige situatie, zal op piekmomenten mede gebruik worden gemaakt van de omliggende parkeerplaatsen.

Het op piekmomenten verwachte tekort van maximaal 295 plaatsen (zie notitie mer-beoordeling) kan ruimschoots worden opgevangen op de bestaande parkeerplaatsen bij Ayers Rock, de begraafplaats, de

sporthal en de parkeerplaatsen langs de Buytenparklaan. Daarnaast kunnen langs de Buytenparklaan nog 190 extra parkeerplaatsen worden gecreëerd.

Het schetsontwerp stelt daarnaast voor om het fietspad naar de voorzijde te verleggen en daarmee los te koppelen van de parkeerplaats. Deze voorstellen leiden tot een vereenvoudiging en ontmenging van de huidige, rommelige bestaande situatie. De lus en de parkeerplaatsuitbreiding bakenen een domein af, de fietsroute blijft in de parksfeer. De voorkant van het gebouw wordt representatief door de beplante as van de toegangsweg en verbeterde inrichting van de bekroonde recreatieheuvel bij de entree; bovenop de heuvel wordt bij voorkeur een beeldbepalend element/attractie geplaatst (bijvoorbeeld met een panoramaschommel, zie figuur 5.3 referentiebeelden).



Figuur 5.2 Ontwerpschets routes en parkeren



entreeweg met laan



voorrijweg met groene heuvel



voorplein met parkeren en bomen



vrijliggend fietspad



recreatieheuvel met attractie



halfverhard parkeren langs entree

Figuur 5.3 Referentiebeelden entreegebied

5.3. Inpassing 4^e baan in het Buytenpark

Vierde baan in het Buytenpark

De uitbreiding bevindt zich weliswaar boven het Buytenpark, maar de parkruimte wordt door de uitbreiding niet ingenomen. Het gebouw van de vierde baan komt deels boven de openbare ruimte van het Buytenpark op een woud van palen. De palen zijn begroeid: regenwater van het dak van het gebouw wordt langs de palen gevoerd.

Een deel van de ruimte onder het gebouw ontvangt voldoende daglicht om er de begroeiing (begrazingsweide) te laten doorlopen. Waar minder licht valt, worden houtsnippers als bodembedekkers gestrooid, waartussen varens worden geplant (schaduwliefheders). De scharrelpaden in het Buytenpark worden aangepast, zodat zij onder de uitbreiding doorvoeren.

Inpassing in en kwaliteitsverbetering van het Buytenpark

In het schetsontwerp wordt voorts voorgesteld de randen van het Buytenpark aan de achterzijde van SnowWorld (zowel bij de derde als de vierde baan) te beplanten met bosschages, om het natuurlijke ka-

rakter van het park te versterken. Dit draagt tevens bij aan een betere inpassing van de bestaande derde baan in het park. Voor de bosschages wordt een 'stammenwoud' voorgesteld, dat een natuurlijke variant is van de begroeide kolommen onder het gebouw (zie de referentiebeelden in figuur 5.8). De horecavoorziening in de kop van het gebouw is vanuit het Buytenpark via een trap bereikbaar.

5.4. Verbeterde inpassing 3^e baan in het Buytenpark

Huidige situatie: de 3^e baan in het Buytenpark

In de Visie Buytenpark geeft de gemeente aan dat, gekoppeld aan een uitbreiding van SnowWorld, ook een kwaliteitsverbetering in de inpassing van de 3^e baan noodzakelijk is. Zoals blijkt uit het onderstaande figuur 5.4 is de huidige baan vanuit het Buytenpark duidelijk zichtbaar. De massa van het gebouw prikt als het ware over de heuvelrug heen en steekt af tegen de horizon. Door het solitaire



Figuur 5.4 De huidige 3^e baan in het Buytenpark

karakter van baan 3 - de rest van SnowWorld is vanuit het betreffende waarneempunt niet zichtbaar - is het oog sterk gefocust op deze bouwmassa en de architectuur. De architectuur van het gebouw heeft al destijds aanleiding gegeven tot discussies. Het belangrijkste aandachtspunt vormt echter het weinig plezierige zicht op de onderkant van deze baan.

Effecten van de 4^e baan op de zichtbaarheid van de 3^e baan

De uitbreiding van SnowWorld met een 4^e baan heeft in twee opzichten een positief effect op de zichtbaarheid en beleving van de 3^e baan. De 4^e baan vormt vanuit de omgeving en het park een grotere blikvanger dan de 3^e baan. Door de bijzondere architectuur is de baan markant en

hoogwaardig aanwezig, waardoor de 3^e baan als het ware overschaduwd door zijn grotere broer wordt (zie figuur 5.6). Vanuit het zuiden en oosten wordt de 3^e baan zelfs helemaal afgedekt door de nieuwe 4^e baan en is de 3^e baan niet meer zichtbaar (zie figuur 5.1 en figuur 3.14 in hoofdstuk 3).

Inpassing in het Buytenpark

Om de 3^e baan voor het overige beter in te passen in het Buytenpark wordt voorgesteld om aan de noordoostzijde aanvullende hoge struikbeplanting aan te leggen. Daarmee wordt onderkant van de 3^e baan aan het oog van parkbezoekers onttrokken (zie figuur 5.5 en 5.6).



Figuur 5.5 Aanvullende beplanting aan noordoostzijde van de derde baan



Figuur 5.6 Toekomstige beeld van SnowWorld in het Buytenpark



begrazingsgebied in zonzijde



bosbodem en varenvelden in schaduw



stammenwoud langs de randen



scharrelpaden doortrekken



begroeide fundatiepalen



meer bosschages langs de randen



toegangstrap in park naar horeca

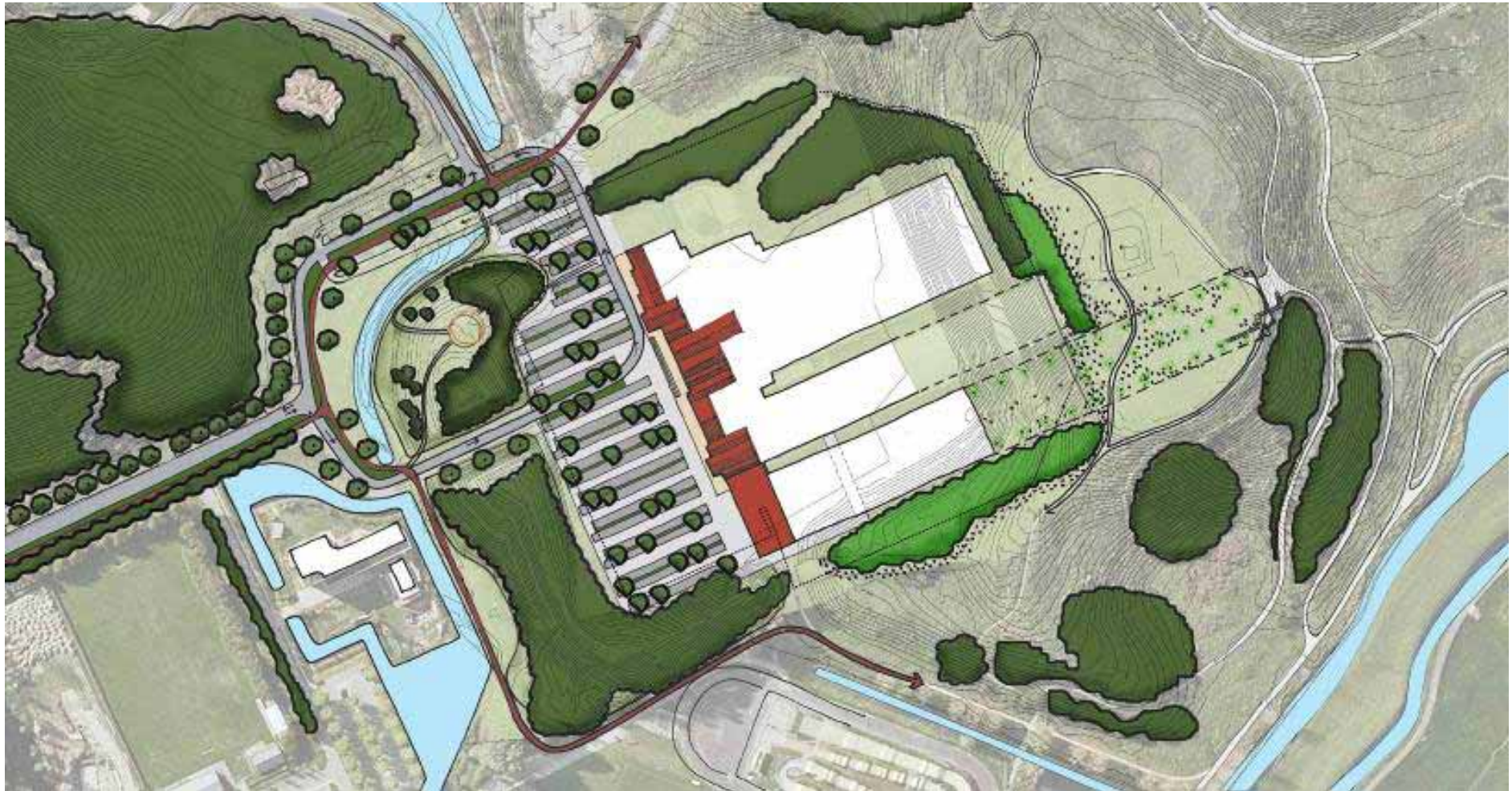
Figuur 5.7 Referentiebeelden buitenruimte

5.5. Totaalbeeld: SnowWorld in het Buytenpark

Het totale beeld van de inrichting van SnowWorld in het Buytenpark die op deze wijze kan ontstaan is samenvattend weergegeven in de navolgende twee figuren.



Figuur 5.8 Totaalbeeld SnowWorld en omgeving vanuit het westen



Figuur 5.9 Integrale inrichtingsschets

6. Toetsing aan de gemeentelijke randvoorwaarden en conclusie

6.1. Toetsing aan gemeentelijke randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt het beschreven schetsontwerp getoetst aan de gemeentelijke randvoorwaarden van de visie Buytenpark. In de onderstaande tabel zijn deze randvoorwaarden (zoals ook weergegeven in hoofdstuk 4) kort samengevat. In de rechterkolom is aangegeven op welke wijze het schetsontwerp van SnowWorld hieraan invulling geeft.

Tabel 6.1 Toetsing aan de gemeentelijke randvoorwaarden

	Samenvatting randvoorwaarde	Invulling randvoorwaarde in schetsontwerp
Karakter	Nieuwe, of uitbreidende functies in het park moeten in hun inrichting vorm geven aan het open en ruige karakter van het Buytenpark.	Het gebouw wordt zoveel mogelijk uitgevoerd in houtachtig ogende materialen en er wordt veel glas gebruikt. Kolommen onder de skibaan worden begroeid met klimplanten. Onder het gebouw komt bosgrond met houtsnippers en varenvelden. Door aanplant van bossages wordt de ruimte onder de 3 ^e baan aan het zicht onttrokken.
Zonering	Om de afbakening en samenhang van deze functies te versterken dienen nieuwe ontwikkelingen te passen binnen de zonering van het park.	Ontwikkelingen vinden voornamelijk plaats binnen de zone sport en leisure. De baan ligt voor een klein deel binnen de begrazingszone.
Ruimtelijke strategie	<ul style="list-style-type: none">- De entree moet duidelijker en groener worden. - Door de kwaliteit van de buitenruimte en de bestaande routes te verbeteren wordt SnowWorld het hart van het park.	<ul style="list-style-type: none">- In het totale ontwerp is een voorstel opgenomen voor een duidelijke verbetering van het gehele entreegebied (gemeentelijke gronden en gebied van SnowWorld): met een lusvormige toegangsweg rondom de recreatieheuvel en laanbomen langs de entreeweg. Op het parkeerterrein van SnowWorld worden losse groepen inheemse bomen toegevoegd.- De hiervoor genoemde verbeteringen betekenen een belangrijke kwaliteitsverbetering. De positie van SnowWorld als hart van het park wordt daardoor versterkt.

	<ul style="list-style-type: none"> - De randen van het park moeten een representatief gezicht krijgen. - De verbindende routes moeten vanzelfsprekend worden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Door de hoogwaardige architectuur krijgt het Buytenpark vanuit de omliggende gebieden een representatief gezicht. Qua materiaalgebruik en omvang wordt het gebouw optimaal afgestemd op het karakter van het Buytenpark. - Door het verleggen van het fietspad naar de voorzijde van de heuvels, ontstaat een doorlopende, meer vanzelfsprekende route; nieuwe scharrelpaden lopen onder de baan door en sluiten aan op bestaande paden.
Parkeren en ontsluiting	Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.	Door aanpassing van het voorterrein kunnen 150 extra parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Het resterende tekort op piekmomenten kan worden opgevangen op de bestaande parkeerterreinen in de omgeving. Aanvullend daarop kunnen langs de Buytenparklaan extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
Toevoegen kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de uitstraling, de bruikbaarheid en de natuurlijkheid van het park. Daartoe behoort in ieder geval een hoogstaande vormgeving van de 4e baan en een betere inpassing van de 3e baan in het park. - Natuurwaarden dienen zoveel mogelijk te worden behouden en waar mogelijk versterkt. 	<ul style="list-style-type: none"> - De vernieuwende architectuur van de 4^e baan (inclusief horecavoorziening op de top en optie voor een platvorm/tentoonstellingsruimte) en de verbeterde inrichting van zowel het voorterrein van SnowWorld als de randen naar het Buytenpark (extra beplanting, verbeterde inpassing 3^e baan), dragen bij aan een verbeterde uitstraling en bruikbaarheid van het park. De begroeiing van fundatiepalen en het stammenwoud dragen ook bij aan het natuurlijke karakter van het Buytenpark. - Door de hoge ligging van de 4e baan boven het park en de voorziene maatregelen, worden de bestaande natuurwaarden nauwelijks aangetast. Aanvullende maatregelen (vleermuizenkasten onder de skibaan, zorgen voor een extra impuls voor natuurwaarden).
Duurzaam ontwikkelen	Bij het duurzaam ontwikkelen van de vierde baan wordt gelet op een zuinig gebruik van energie, water en warmte.	Door het vervangen van bestaande installaties, optimaal gebruik van daglicht door toepassen van glas en het toepassen van warmteterugwinning, kan worden bereikt dat het energieverbruik, ondanks de substantiële uitbreiding van het gebouw, ten opzichte van de huidige situatie zelfs in geringe mate vermindert. Daarnaast zal een deel van de energie worden opgewekt met zonnepanelen die boven op de skibaan worden aangebracht (zie ook de mer-beoordelingsnotitie). Voor de langere termijn is er een optie om de warmte van SnowWorld via een warmtenet te benutten voor bebouwing in de omgeving en daarmee de totale CO ₂ -balans sterk te verbeteren.

6.2. Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat:

- de gekozen voorkeursvariant een goede inpassing biedt in het omringende landschap en op onderdelen nadrukkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering;
- aan de gemeentelijke randvoorwaarden in vergaande mate kan worden voldaan.