

Toelichting op het bestemmingsplan Sportcentrum



HOOFDSTUK 1 Inleiding

Het gebied tussen de Burgemeester Keizerweg, de Lange Tiendweg, de Veerweg en de Zonnedaaw te Papendrecht wordt herontwikkeld. De aanleiding hiervoor is dat het huidige zwembad De Hooght ter plekke een gewaardeerde voorziening is, maar dat deze tegelijk aan het einde van de (economische en technische) levensduur is. Daarnaast is sporthal De Donck verouderd en voldoet deze in onvoldoende mate aan de huidige veiligheids- en sporttechnische eisen. In september 2004 nam daarom de gemeenteraad een principebesluit om het zwembad de Hooght in combinatie met de sporthallen De Donck en De Laaght te vervangen door nieuwbouw op de bestaande locatie.

Het plan omvat de (ver)nieuwbouw van een hotel met congrescentrum (met daarboven 31 appartementen en op de begane grond een parkeergarage), sporthallen, binnen- en buitenzwembad met ligweide, jongerencentrum en woningen.

Het plan gaat uit van de bouw van het nieuwe sportcentrum (sporthallen en zwembad) op de locatie ten zuiden van het huidige hotelgebouw. Zowel het huidige zwembad De Hooght als de huidige sporthal de Donck zijn verouderd en worden gesloopt. Het nieuwe sportcentrum wordt compacter, en alle gebouwen worden gesitueerd langs een centraal plein in het westen van het plangebied. Ook het bestaande fitnesscentrum en het jongerencentrum krijgen in de nieuwe situatie een plek bij het centrale plein. Door de clustering van de gebouwen in het westen van het plangebied ontstaat er in het oosten ruimte voor woningbouw. Binnen dit deel van het plangebied is ruimte voor maximaal 152 woningen.

Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan "Kraaihoek-Noord" staat herontwikkeling namelijk niet toe. In deze toelichting wordt de gewenste toekomstige situatie beschreven.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het hotel/congrescentrum met 31 appartementen is reeds in de 1e helft van 2010 een projectbesluitprocedure gestart. Het doel hiervan was om, vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan Sportcentrum, al een bouwvergunning te kunnen verlenen voor het hotel en de appartementen. De nieuwe functies die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zoals de nieuwe sporthal en het zwembad, kunnen namelijk pas worden gebouwd als het nieuwe hotel/appartementengebouw gereed is. De bebouwing van de nieuwe sporthal en het zwembad sluit namelijk direct aan op de bebouwing van het nieuwe hotel / de appartementen. Met het nemen van een projectbesluit en het verlenen van een bouwvergunning voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan kan de ontwikkeling van het plangebied in fasen worden uitgevoerd. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan is het gebouw met het hotel/appartementen reeds gebouwd, waardoor al snel kan worden gestart (nadat een omgevingsvergunning is verleend) met de bouw van een sporthal en het zwembad.

Het projectbesluit is in het bestemmingsplan verwerkt.



Figuur 1. Bestaande situatie

Deze toelichting op het bestemmingsplan Sportcentrum bestaat uit tien hoofdstukken.

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven, waarbij naast de ligging en de begrenzing wordt ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidskaders toegelicht die voor dit plangebied relevant zijn. Het bestemmingsplan dient aan het beleid van de verschillende overheden te voldoen, van het rijk en de provincie Zuid-Holland tot het regionaal beleid van de Drechtsteden en het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 gaat kort in op het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 wordt het programma van de herontwikkeling beschreven.

In hoofdstuk 6 worden de gemaakte keuzes in de bestemmingstoedeling toegelicht. Het gaat hierbij om de verbeelding en de regels.

In hoofdstuk 7 worden enkele milieuaspecten behandeld. Eén van die aspecten betreft de geluidhinder vanwege het wegverkeer op de Burgemeester Keijzerweg, Veerweg en Lange Tiendweg.

Hoofdstuk 8 bevat de watertoets. Het gaat hierbij om de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Hoofdstuk 9 beschrijft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid bestaat uit twee onderdelen, namelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Onderdeel van dit hoofdstuk is een verslag van de gehouden inspraak.

Hoofdstuk 10 tot slot bevat de resultaten van het overleg met diverse instanties, zoals de provincie, het waterschap Rivierenland, nutsbedrijven, Milieudienst Zuid Holland Zuid en de Inspectie VROM (van het Ministerie van infrastructuur en milieu). Dit overleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 2 Plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Veerweg nabij de kruising met de Burgemeester Keijzerweg in de gemeente Papendrecht. In figuur 1 is het plangebied als bestaande situatie te zien. De grens aan de westzijde van het gebied is gelegd op het talud van de Veerweg. Het bestemmingsplan bevat aan deze zijde een waterpartij, die in de nieuwe situatie wordt aangepast. Binnen het gehele plangebied wordt het totale wateroppervlak vergroot om aan de eisen voor watercompensatie te voldoen. In hoofdstuk 8 is te lezen hoe dit wordt aangepakt. De grens van het plan aan de oostzijde ligt op de grens met het terrein van de Zonnedaauw. Dat complex ligt dus buiten het gebied van het bestemmingsplan Sportcentrum. Aan de zuidzijde is de Lange Tiendweg in het plan opgenomen vanwege de herinrichting van die weg. De grens aan de zuidzijde wordt daarmee bepaald door de zuidelijke grens van de Lange Tiendweg. Eventuele bijbehorende parkeerplaatsen worden ook opgenomen binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

2.2 Historische ontwikkeling

De oorsprong van Papendrecht ligt aan de rivierdijk. Vanaf de jaren '50 breidde Papendrecht landinwaarts uit en kreeg het de huidige verschijningsvorm. Papendrecht is gegroeid volgens het schema van de wijkgedachte en kende een groeispruit toen deze filosofie basis was voor de ruimtelijke ordening. De wijken staan los van de oude kern. Tussen de wijken liggen brede, doorgaande wegen die Papendrecht lucht en ruimte geven. Deze wegen vormen de groene assen tussen de wijken, maar zorgen ook voor een fysieke barrière. De wijken staan veelal met hun achterkant (achtertuinen) aan deze ruimtes en zijn van de weg afgekeerd. In hoofdstuk 2.4 komt de historische ontwikkeling aan de orde (archeologisch onderzoek).

2.3 Huidige situatie/beschrijving van het gebied

De huidige invulling van het gebied rond de Lange Tiendweg wordt gekenmerkt door de overgang van woonwijk naar voorzieningenstrook. Op deze voorzieningenstrook zijn verschillende functies gehuisvest, te weten een sporthal, een zwembad, een fitnesscentrum, een hotel en jongerencentrum Interval. De strook is ruim van opzet, maar vertoont een rommelige structuur. De gebouwen zijn georiënteerd op een centraal parkeerplein zonder duidelijke voorkanten of goed herkenbare entrees.

De aangrenzende woonwijk is voornamelijk in zichzelf gekeerd. Een duidelijke rooilijn ontbreekt en de voor- en zijtuinen verspringen. De Lange Tiendweg is ruim van opzet. Er is echter geen continu, doorlopend profiel. Dit geeft een rommelig beeld.

De Lange Tiendweg wordt soms intensief benut, omdat deze de ontsluiting vormt van het huidige sportcluster. Aan de noordrand van het plangebied ligt de Burgemeester Keijzerweg. Dit is een drukke doorgaande verkeersader die als bypass werkt tussen de A15 en N3 en tegelijkertijd een barrière opwerpt tussen de woonwijken.

Het plangebied wordt, zoals hiervoor al bleek, begrensd door drie verkeersaders: de Veerweg, de Burgemeester Keijzerweg en Kennedylaan. Deze hebben een zeer breed profiel met een groene uitstraling. Doordat er geen doorlopende rooilijnen zijn, wordt de ruimte niet bepaald door de bebouwing langs deze wegen. Bovendien zijn de gebouwen niet allemaal georiënteerd op de wegen. Dit levert een amorfe bebouwingstructuur op.



Het bestaande plangebied in vogelvlucht, met in het noorden de Burgemeester Keizerweg

Rondom het verkeerskruispunt bevinden zich gebouwen van een vergelijkbare grootte. Elk gebouw verschilt van architectuur. Wel valt op dat aan de noordzijde van de Burgemeester Keizerweg een lichte kleurstelling in de gevels is toegepast.

Verderop in het noorden bevindt zich een jaren '70-woonwijk met laagbouw. Deze wijk is zodanig verkaveld dat er doorzichten vanuit de wijk lopen die zicht bieden op de Burgemeester Keizerweg. Dit levert een fijnmazige stedenbouwkundige korrelgrootte op. Het beeld vanaf de weg laat echter veel zijkantsituaties zien. In deze wijk worden veel oranje-rood tinten metselwerk gebruikt.

Ter hoogte van het kruispunt Burgemeester Keizerweg en Kennedylaan - aan de noordoostzijde - staat een langwerpig appartementengebouw, waardoor het plangebied een goede ruimtelijke beëindiging krijgt. Dit gebouw bestaat uit 3-4 lagen en richt zich op deze wegen.

De gevelopbouw kent een horizontale geleiding; in de gevels is een lichte steen toegepast.

2.4 Cultuurhistorie en archeologie

Voor het totale plangebied is onderzocht in hoeverre sprake is van een grote kans op het aantreffen van cultureel erfgoed bij graaf- of andere (bodem)werkzaamheden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gegevens van de Provincie Zuid-Holland. De provincie heeft voor het totale grondgebied binnen de provinciale grenzen een kaart opgesteld met daarop de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (om de kaart te raadplegen: zie <http://geo.zuid-holland.nl/geoloket/html/atlas.html?atlas=chs>). Deze kaart geeft een overzicht van het cultureel erfgoed in Zuid-Holland op drie thema's:

1. archeologie
2. landschap
3. nederzettingen

Voor elke van deze drie thema's zijn steeds twee zaken in kaart gebracht:

1. kenmerken (wat is aanwezig?)
2. waarden (wat is het belang ervan?)

Het cultureel erfgoed wordt door de provincie opgevat als het geheel van overblijfselen uit het verleden in:

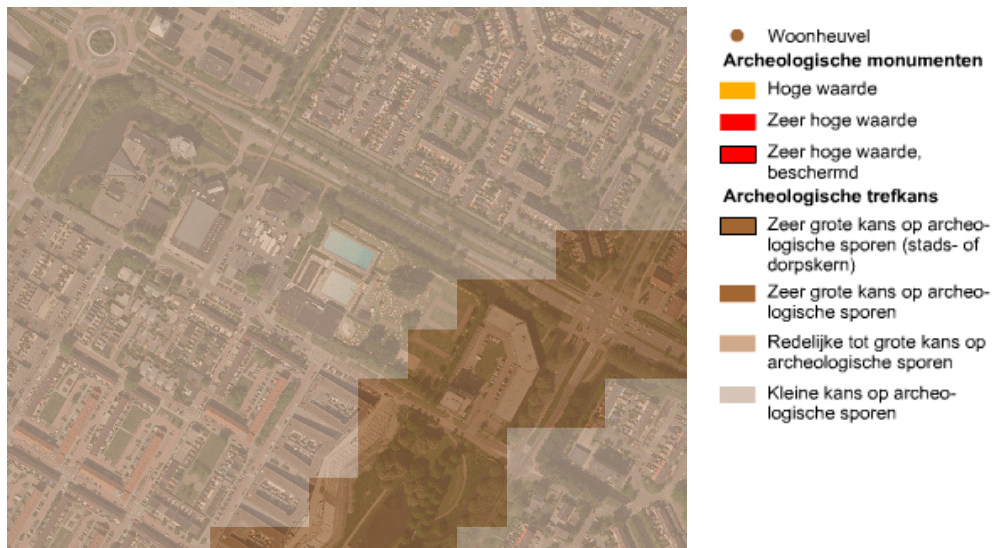
- de bodem (archeologie)
- de ongebouwde omgeving (landschap)
- de gebouwde omgeving (nederzettingen)

Wanneer de overblijfselen nog voldoende herkenbaar zijn als een kenmerk van de regionale bewonings- en ontginningsgeschiedenis zijn ze op de kaart gezet. Deze kenmerken zijn tevens gewaardeerd.

Een belangrijk gegeven is dat het cultureel erfgoed door de provincie op hoofdlijnen in kaart is gebracht. Dit is immers het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. Indien uit de provinciale kaart blijkt dat er (mogelijk) sprake is van cultureel erfgoed in het gebied, dient via een onderzoek ter plekke meer gedetailleerd in kaart worden gebracht welke cultuurhistorische waarden in het gebied

aanwezig zijn en welke gevolgen dit heeft voor eventuele bouw-, graaf- of andere (bodem)werkzaamheden.

Op het gebied van landschap en nederzettingen blijkt in het plangebied geen cultureel erfgoed aanwezig te zijn. Wel blijkt in de *bodem* mogelijk cultureel erfgoed aanwezig te zijn (archeologie). Het grootste deel van het gebied maakt deel uit van een zone die op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, kaart 1B, Archeologie, Waarden, (2007) wordt aangegeven als 'redelijke tot grote kans op archeologische sporen'. Het oostelijke deel van het gebied wordt daarin aangegeven als 'zeer grote kans op archeologische sporen'. Ook op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden in Nederland (2000) is een verschil in het gebied te zien: het overgrote deel als een zone met een middelhoge trefkans en het oostelijke deel als een zone met een hoge trefkans. Hetzelfde geldt voor het archeologische beleidsplan van de gemeente Papendrecht uit 2006, waarin dezelfde tweedeling als hiervoor aangegeven is opgenomen.



Uitsnede Cultuur-historische kaart Provincie Zuid-Holland

Aangezien uit verschillende beleidsdocumenten duidelijk wordt dat de kans op archeologische sporen in het plangebied groot tot zeer groot is, heeft de gemeente Papendrecht SOB Research (Instituut voor Archeologisch en Aardkundig Onderzoek) opdracht gegeven om onderzoek uit te voeren naar eventuele archeologische waarden in het plangebied. Op grond van artikel 38a Monumentenwet 1988 dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met deze waarden. SOB Research heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met grondboringen uitgevoerd, met het doel de geologische opbouw, de aardkundige waarden en de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied vast te stellen. In het rapport wordt geconcludeerd dat zich naar alle waarschijnlijkheid ter plaatse van het oostelijke deel van het onderzoeksgebied (geel aangegeven) archeologische resten uit de Middeleeuwen en Romeinse tijd bevinden.



Positie van de boorpunten en een geel gemarkeerde stroomrug. Bron: SOB

De archeologische resten kunnen grotendeels nog intact aanwezig zijn, omdat hier vanaf de vorige eeuw geen bouwactiviteiten zijn geweest. Ter plaatse van het overige deel van het onderzoeksgebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten aangetroffen. De aanwezige archeologische sporen (in het gele gebied) kunnen reeds direct aan het maaiveld worden aangetroffen, tot op een diepte van circa 2 meter –NAP. In het rapport wordt in eerste instantie aanbevolen om de archeologische sporen ter plaatse van deze zone *ex situ* (buiten de locatie) te documenteren. Dit kan in eerste instantie door middel van een waardestellend onderzoek door middel van proefsleuven. Voorafgaand aan dit inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven dient een programma van eisen te worden opgesteld, dat wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag inzake archeologie. Op basis van de resultaten van dit inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven kan worden gezien of planaanpassing noodzakelijk of mogelijk is, of dat een archeologische opgraving dient te worden uitgevoerd.

In bijlage 1 zijn de uitgebreide resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek met grondboringen opgenomen.

Naar aanleiding van het bovenstaande onderzoek is vervolgens een programma van eisen opgesteld, waarna een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven kon worden uitgevoerd. Het programma van eisen bevat de onderzoeksvragen en kwaliteitseisen die ten grondslag liggen aan het uit te voeren archeologisch onderzoek. Verder wordt het doel en de methode van het archeologisch onderzoek beschreven.

In het programma van eisen voor de locatie sportcentrum zijn het doel en reden van het proefsleuvenonderzoek beschreven, alsmede de resultaten van het tot dusver uitgevoerde onderzoek, een vraagstelling, methode voor het veldwerk, uitwerking en conservering, rapportage en deponering en de randvoorwaarden.

In bijlage 2 is het programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgenomen.

Met het (door het college vastgestelde) programma van eisen in het achterhoofd is door SOB vervolgens inventariserend veldonderzoek verricht door middel van het graven van proefsleuven.

In bijlage 3 zijn de resultaten van het inventariserend veldonderzoek door middel van het graven van proefsleuven opgenomen.

De proefsleuven zijn gegraven in november en december 2007, waarmee steekproefsgewijs 720 vierkante meter van het onderzoeksgebied werd onderzocht. Kort gezegd zijn bij het onderzoek geen relevante archeologische sporen en/of archeologische vondsten aangetroffen. De aanwezigheid van een archeologische vindplaats werd niet vastgesteld. Een toetsing van de vindplaats aan de waarderingscriteria uit de "Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie" is dan ook niet mogelijk.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven kan worden gesteld dat met betrekking tot het plangebied de uitvoering van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. In het bestemmingsplan zijn dan ook geen regels opgenomen die archeologische waarden beogen te beschermen.

HOOFDSTUK 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd, dat voorheen in de afzonderlijke nota's - Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) - was opgenomen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode.

Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- * versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- * krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- * borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- * borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- * bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- * bundeling van infrastructuur;
- * aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- * borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Bundeling in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn.

3.1.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan dat doelen en kaders voor het verkeers- en vervoersbeleid voor de middellange termijn (tot 2010) en lange termijn (tot 2020) beschrijft.

De Nota Mobiliteit bevat maatregelen voor een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en een aantrekkelijk Nederland. De samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie wordt op ieder niveau (gemeentelijk, regionaal, nationaal en Europees) vergroot. De Nota Mobiliteit werkt deze uitgangspunten nader uit. Een aantal van deze uitgangspunten is:

- . Sterkere economie door de bereikbaarheid te verbeteren.
- . Groei van verkeer en vervoer mogelijk maken.
- . Betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid van deur tot deur.
- . Meer publiek-private samenwerking.
- . Op de korte termijn onderhoudsachterstanden inhalen.
- . Een start maken met een eerlijker vorm van betalen voor mobiliteit.
- . Openbaar vervoer: een gerichte, ambitieuze en integrale benadering.
- . Ruimte voor betrouwbaar, veilig en duurzaam goederenvervoer.
- . De veiligheid permanent verbeteren.
- . Kwaliteit leefomgeving verbeteren.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (Ministeries van V&W, VROM en LNV, 2009) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn:

- waterveiligheid,
- watertekort en zoetwatervoorziening,
- wateroverlast,
- waterkwaliteit en gebruik van water.

Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de Kust, Rivieren, IJsselmeergebied, Zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, Hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

De watertoets is in deze toelichting opgenomen in hoofdstuk 8 in het hoofdstuk "Watertoets".

Het bestemmingsplan Sportcentrum voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie (PSV), "Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte" vastgesteld. Op 23 februari 2011 heeft Provinciale Staten de Structuurvisie op een aantal onderdelen herzien (1e herziening). De PSV vervangt het streekplan Zuid-Holland Zuid uit 2000. De visie van de provincie is gericht op herontwikkeling. Het zwaartepunt zowel voor wonen als voor werken ligt binnen de bestaande contouren. In de structuurvisie zijn provinciale belangen benoemd. Die zijn van belang voor de inzet van provinciale instrumenten op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor de Drechtsteden heeft de provincie de volgende opgave tot 2020 vastgesteld: 2.500 tot 6.000 nieuwe woningen. In de verstedelijkingsafspraken met de provincie Zuid-Holland is afgesproken dat de Drechtsteden een kwaliteitssprong maken door de kwaliteitsachterstand ten opzichte van andere regio's, zowel bij wonen, het voorzieningenaanbod en economie, in te lopen. Voor de periode 2010-2015 is een bouwopgave van 5.000 a 6.000 woningen overeengekomen. Circa 75% hiervan wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Tegelijk met de Provinciale Structuurvisie heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland een verordening vastgesteld. Dit zijn algemene regels op provinciaal niveau, die in bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het van belang om te zien of de ontwikkeling past binnen het geschetste toekomstbeeld van de provincie en of er geen strijdigheid ontstaat met eventuele provinciale belangen. Hiertoe wordt het bestemmingsplan naast de functiekaart en kwaliteitskaart uit de structuurvisie gelegd. De structuurvisie bevat twee plankaarten, omdat de provincie naast het sturen op (toekomstige) functies nu ook wil sturen op (toekomstige) kwaliteiten. De kwaliteitskaart is vooral van belang voor het buitengebied, aangezien de gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor de kwaliteiten van de steden.

In de provinciale functiekaart is het plangebied aangegeven als "stads- en dorpsgebied". Opvallend is de wens van de provincie om een hoogwaardige openbaar vervoerring in de Drechtsteden te realiseren, ter complementering van het Zuidvleugelnet.

- Zuidvleugelnet
-  Stedenbaan
 -  Regionale railverbinding
 -  Regionale verbinding (voorlopig bus)



Uitsnede uit functiekaart provinciale structuurvisie



Uitsnede uit kwaliteitskaart provinciale structuurvisie

- Legenda
-  Stedelijk netwerk
 -  Dorpskern
 -  Stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer
 -  Hoogstedelijk (centrum)gebied
 -  Historische kern
 -  Stedelijk groen
 -  Groenblauw netwerk

Deze vervoerring is op de functiekaart onder andere ingetekend over de Burgemeester Keijzerweg. Dit zou een verbetering van de bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer inhouden. Nabijheid van bezoekersintensieve functies bij hoogwaardig openbaar vervoer, zoals een sportcentrum en hotelfunctie, kan bijdragen aan het provinciaal beleid. De provinciale kwaliteitskaart bevat geen nieuwe inzichten. Papendrecht wordt aangegeven als 'dorpskern' en de Veerweg wordt gezien als belangrijk groenblauw netwerk (bijvoorbeeld fietsverbinding, watergang) richting het buitengebied ten noorden van Papendrecht.

2.2.2 Provinciale Verordening Ruimte:

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. Op 23 februari 2011 heeft Provinciale Staten de Structuurvisie en de Verordening Ruimte op een aantal onderdelen herzien (1^o herziening).

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

Daarnaast is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

Met de Provinciale Verordening kunnen zaken geregeld worden die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

In kaart 1 van de Provinciale Verordening is het plangebied van het bestemmingsplan Sportcentrum aan te merken als gebied dat gelegen is binnen de bebouwingscontour.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Verordening. Ontwikkelingen in het plangebied dienen getoetst te worden aan het provinciale beleid de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit.

3.2.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Ter uitvoering van de Waterwet, die op 22 december 2009 in werking trad, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 11 november 2009 een waterplan vastgesteld.

Eén van de ambities is het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem. Robuustheid betekent in dit verband dat voldoende reservecapaciteit aanwezig is om tijdelijk grotere hoeveelheden neerslag te kunnen opvangen. Veerkracht zegt iets over de mate waarin het watersysteem zich op natuurlijke wijze kan herstellen, bijvoorbeeld van wateroverlast of grondwateronttrekkingen. In hoofdstuk 8 is de watertoets opgenomen.

Het bestemmingsplan Sportcentrum voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie

Het Drechtstedenbestuur heeft eind 2009 de woonvisie 2010-2020 "Spetterend wonen in de Drechtsteden 2" vastgesteld. In deze visie zijn voor Papendrecht een aantal uitgangspunten geformuleerd. Ook zijn woningaantallen genoemd in het suburbane milieu. Het plangebied ligt in dit milieu. Over Kraaihoek wordt gemeld dat versterking plaats moet vinden. Dit bestemmingsplan dient mede ter uitvoering van dit beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Papendrecht 2020

Op 2 juli 2009 stelde de gemeenteraad de "Structuurvisie Papendrecht 2020 - een venster naar de toekomst" vast. De structuurvisie is het belangrijkste gemeentelijke beleidsdocument op grond van de Wet ruimtelijke ordening en bepaalt de richting van de ontwikkelingen en processen die van belang zijn voor de toekomst van Papendrecht.

Papendrecht zet in op een gemeente waarin het voor iedereen goed wonen, leven en werken is, nu en in de toekomst. De gemeente wil ontwikkelingen die dat ondersteunen en verbeteringen kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen is de gemeente zelf initiatiefnemer. Voor andere ontwikkelingen is de gemeente mede afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen en inwoners.

Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de gewenste toekomst van Papendrecht, wil de gemeente voorkomen. De structuurvisie kijkt vooruit op al deze ontwikkelingen.

De gemeenteraad heeft een aantal doelstellingen geformuleerd, die voor het te herontwikkelen gebied van belang zijn. Het gaat hierbij om:

- voldoende woningen, van voldoende kwaliteit, voor alle doelgroepen, en
- een toereikend voorzieningenaanbod, toegesneden op de huidige en toekomstige Papendrechtse bevolkingsopbouw.

De gemeente voorziet voor de periode 2010 – 2020 een toename van de woningvoorraad. Onder meer via diverse kleinere inbreidingslocaties in de woonwijken zal deze toevoeging aan de woningmarkt plaatsvinden. De gemeente wil de kansen, die zich voordoen op de woningmarkt zo goed mogelijk benutten. De herontwikkeling van dit gebied is één van die kansen.

Daarnaast zet de gemeente in op een impuls van de kwaliteit van de voorzieningen. Veel voorzieningen zitten in verouderde accommodaties.

Het bestemmingsplan Sportcentrum dient ter uitvoering van dit gemeentelijke beleid.

3.4.2 Waterplan

De gemeente Papendrecht heeft samen met het Waterschap Rivierenland het stedelijk waterplan voor de gemeente vastgesteld. Het waterplan heeft betrekking op het oppervlaktewater en het grondwater. In het plan wordt een visie gegeven op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. In het waterplan is een maatregelenpakket uitgewerkt,

dat tot 2016 zal worden uitgevoerd. Bewoners en belanghebbenden uit de gemeente hebben hierin hun inbreng kunnen geven. In het maatregelenplan staan verschillende projecten:

- De peilstijgingen in Papendrecht blijken binnen de door het waterschap gestelde normen te vallen. Dit betekent dat er op dit moment geen tekort aan waterberging is. Uiteraard moet er wel zuinig worden omgegaan met de huidige watergangen om dit ook voor de toekomst zo te houden.
- Verbetering van de doorstroming door vergroten van duikers (ondergrondse waterverbindingen) en het aanleggen van een doorstroom systeem in de wijken Wilgendonk en Molenvliet.
- Aanleggen van natuurvriendelijke oevers waar de oeverbeschoeiing aan vervanging toe is of waar om andere redenen al aan de sloot wordt gewerkt.
- Meer natuurvriendelijk onderhoud.

In hoofdstuk 8 van de toelichting op dit bestemmingsplan wordt nader op het aspect water ingegaan.

3.4.3 Staat van Horeca-activiteiten:

Horecagelegenheden dienen voor een verlevendiging van het centrumgebied te zorgen zonder dat dit leidt tot onacceptabele overlast voor bewoners. Om die reden wordt er in het bestemmingsplan gewerkt met een Staat van Horeca-activiteiten. Binnen het centrumgebied (het sportcentrum wordt in dit kader meegerekend tot centrumgebied) worden horeca-activiteiten uit categorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn horeca-activiteiten die een duidelijke meerwaarde bezitten voor het centrumgebied, zoals bistro's, restaurants, eetcafé's, cafetaria's en hotels. Horeca-activiteiten die gerekend worden tot de categorie 2, zijn alleen toegestaan indien deze niet direct aan een woonfunctie grenzen.

Door het opnemen van een Staat van Horeca-activiteiten en de handhaving van de in de Algemene Plaatselijke Verordening en de milieuwetgeving opgenomen regelgeving, kan onacceptabele overlast voor bewoners in het centrumgebied worden voorkomen.

Een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In de Staat, die onderdeel uitmaakt van de voorschriften, zijn verschillende horeca-activiteiten naar mate van milieuhinder ingeschaald. Overigens biedt de regeling ook een aantal afwijkmogelijkheden (daar nog 'vrijstellingen' genoemd) die nader worden verklaard in de genoemde toelichting.

Zware horeca, zoals discotheken en dancings, is niet in het plangebied toegestaan. Dit past binnen het beleidskader horeca van de gemeente Papendrecht ("heerlijk, helder, horeca 1997"), waarin aan wordt gegeven dat zware horeca op bijzondere locaties in "randgebieden", waar het centrum niet onder valt, gesitueerd dienen te worden.

Het hotel en het bijbehorende restaurant vallen binnen categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten.

HOOFDSTUK 4 Huidig juridisch planologisch kader

Het plangebied maakt nu deel uit van het bestemmingsplan "Kraaihoek-Noord". De gemeenteraad van Papendrecht stelde dit bestemmingsplan vast op 26 mei 1994. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland keurden het bestemmingsplan goed op 29 november 1994.

In het gebied komen twee bestemmingen voor, namelijk Bijzondere doeleinden en Woongebied. De herontwikkeling past niet in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Sportcentrum beoogt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Daarnaast moeten gemeenten hun bestemmingsplan actualiseren (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Dit bestemmingsplan voldoet mede aan deze verplichting.

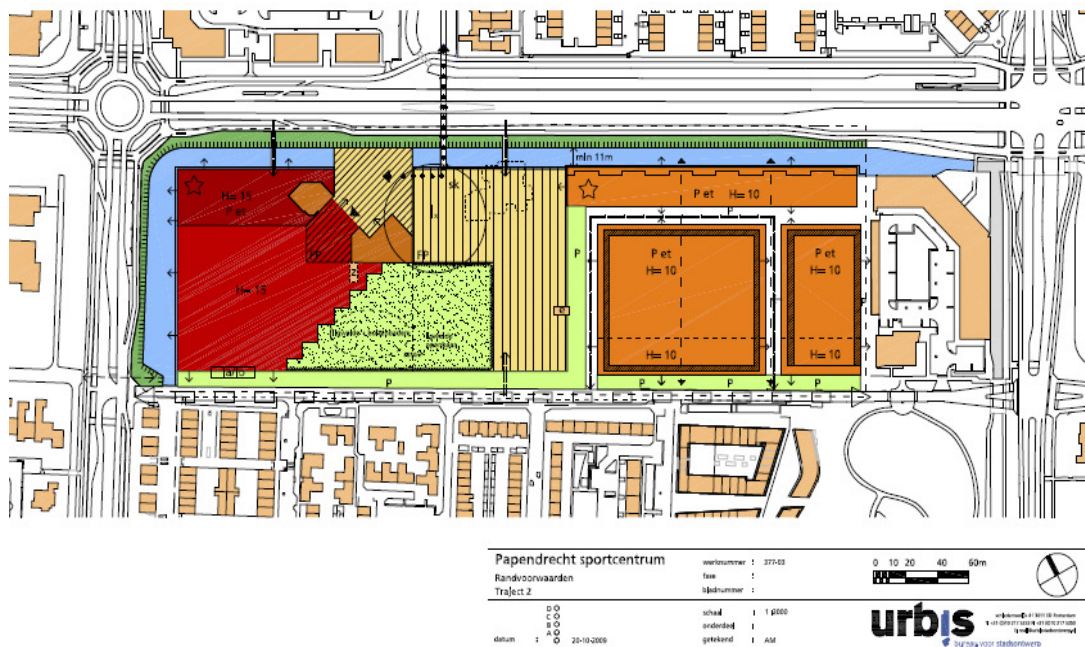
HOOFDSTUK 5 Ruimtelijke onderbouwing en programma

Stedenbouw en architectuur:

In opdracht van de gemeente Papendrecht hebben de stichting Dorp, Stad en Land en Urbis, bureau voor stadsontwerp, in januari 2010 het Beeldkwaliteitsdocument Sportcentrum Lange Tiendweg opgesteld. Dit document legt een aantal beeldregels vast, die de beoogde ruimtelijke kwaliteit vastleggen voor het plangebied, zowel op welstands- als stedenbouwkundige aspecten. Het document toont eerst de huidige situatie, dan het stedenbouwkundige plan voor het gehele plangebied. Verder is de locatie opgesplitst in deelgebieden, waarna per deelgebied de beoogde ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd.

In bijlage 4a is het beeldkwaliteitsdocument opgenomen

In een van de hoofdstukken uit het beeldkwaliteitsplan wordt specifiek ingegaan op de stedenbouwkundige eisen ten aanzien van het plangebied. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in een randvoorwaardenkaart, welke is opgenomen in het beeldkwaliteitsdocument.



De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart (uit: beeldkwaliteitsdocument, p.16)

In bijlage 4b is de randvoorwaardenkaart opgenomen

De stedenbouwkundige kwaliteit van bouwplannen in het plangebied worden getoetst aan de gestelde kaders van de randvoorwaardenkaart. In het beeldkwaliteitsdocument worden de kaders nader toegelicht. Om de stedenbouwkundige randvoorwaarden juridisch te verankeren worden deze gebruikt als onderlegger van het bestemmingsplan.

Op één aspect wordt afgeweken van het bepaalde in de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart: de maximale bouwhoogte van de woningen in de oostzijde van het plangebied wordt in de verbeelding van het bestemmingsplan een meter hoger gesteld, dus maximaal 11 meter. De reden hiervoor is dat in de "samenwerkings- en grondtransactieovereenkomst Sportlocatie Papendrecht" (zie ook paragraaf 9.2 van deze toelichting) tussen de gemeente en de verantwoordelijke ontwikkelaar is overeengekomen dat het "nadrukkelijk is toegestaan om het planconcept en/of de ontwerpen en/of de architectuur van het project Oostpolder fase 4b voor de woningen op de huidige zwembadlocatie toe te passen". Deze woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10,5 meter en steken daardoor iets uit boven de maximale bouwhoogte uit de stedenbouwkundige

randvoorwaardenkaart. Deze kleine overschrijding wordt door middel van het opnemen van een maximale bouwhoogte van 11 meter mogelijk gemaakt.

In een groot deel van het beeldkwaliteitsdocument wordt ingegaan op beeldregels voor het plangebied. Achtereenvolgens wordt ingegaan op zaken als rooilijnen, overgang privé-openbaar, gebouworientatie, massa / korrelgrootte en kleur / materiaal. De architectonische kwaliteit van de bouwplannen wordt getoetst op de criteria die zijn omschreven in het beeldkwaliteitsplan maar ook in de welstandsnota van de gemeente Papendrecht.

Een architectonische beoordeling van bouwplannen vindt altijd plaats aan de hand van de “welstandsnota Papendrecht”. Indien in het beeldkwaliteitsplan een architectonische kwaliteit wordt geschetst die haaks staat op de kwaliteiten uit het welstandsnota, prevaleert de welstandsnota. Het plangebied wordt in de welstandsnota getypeerd als een gebied waarbij sprake is van “werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/geen kenmerkende architectuur”. Hierdoor geldt ter plekke een “basis” welstandsniveau. In onderstaand schema zijn deze gebiedsspecifiek welstandscriteria weergegeven:

Gebiedspecifieke welstandscriteria voor werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/geen kenmerkende architectuur – B3	
Specifieke aandachtspunten: - De uitstraling van de randen van het terrein. - Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek voor bedrijventerreinen met een grote mate van uniformiteit. - Architectonische aansluiting van de winkelpui en reclame op het oorspronkelijke pand.	
Situering	Rooilijn: - Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende en/of het landschap. - Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden.
Hoofdvormen	Bouwmassa: - Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap - Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen.
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding: Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik - Aan de randen van de werkgebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden op de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap. - Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details. - Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame kan de gemeente daarvoor afzonderlijke richtlijnen formuleren.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst. - Zodra niet-vrijstaande bijgebouwen (aan- en uitbouwen) regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.	

Het beeldkwaliteitsplan maakt op dit moment geen onderdeel uit van de welstandsnota. De eisen uit het beeldkwaliteitsdocument vullen de welstandseisen uit de welstandsnota aan en bevatten geen strijdigheden. Op termijn wordt de welstandsnota integraal herzien. Hierbij wordt het beeldkwaliteitsplan met de beeldkwaliteitseisen voor het plangebied direct opgenomen in de welstandsnota, waarmee deze een juridische verankering krijgen.

Parkeren en ontsluiting:

Naar de ontsluiting van het plangebied en de parkeerbehoefte is op 15 mei 2008 een onderzoek verricht door bureau Oranjewoud. In dit onderzoek is destijds nog onderscheid gemaakt tussen Traject I, waarbij alleen het terrein van het huidige sportcentrum wordt herontwikkeld, en traject II, waarbij ook de naastgelegen hotellocatie binnen het plangebied wordt getrokken. Aangezien het bestemmingsplan zowel het sportcentrum als het hotel bestrijkt, is alleen het onderzoek naar traject II van toepassing.

In bijlage 5 is het rapport "Herontwikkeling locatie Lange Tiendweg / Burgemeester Keizerweg te Papendrecht – parkeren en ontsluiting" opgenomen

Allereerst is in het rapport aangegeven welk bouwprogramma het uitgangspunt vormt voor het onderzoek naar de parkeerbalans en ontsluiting. Aan de hand van het bouwprogramma is een parkeerbehoefte per functie opgenomen. Op deze parkeerbehoefte zijn een aantal correctiefactoren toegepast, zoals aanwezigheidspercentages van de functies op het drukste moment van de dag op de drukste dag van de week (bedraagt niet overal 100%) en het feit dat het buitenbad in de winter gesloten is en het binnenbad op zomerse dagen nauwelijks gebruikt wordt. In het rapport worden de correctiefactoren en de uiteindelijke parkeerbehoefte die hieruit voortvloeit beschreven.

Autoparkeren:

Het rapport van Oranjewoud dateert uit mei 2008. Sindsdien is het programma voor het plangebied gewijzigd. Door het programma zoals dat nu met het bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt aan te passen en vervolgens via dezelfde methodiek als in het Oranjewoud-rapport de parkeerbehoefte te berekenen, ontstaat een actuele parkeerbalans voor het gehele gebied. Voor het totale plangebied, inclusief het hotel, wordt rekening gehouden met het programma zoals beschreven in de tabel hieronder (kolom 1 tot en met 3):

Programma	Aantal	eenheid	Kencijfer	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)	Aanwezigheids- percentage	Gecorrigeerde Parkeerbehoefte
Sporthal:						
Sporthal - oppervlak	4.500	M2 bvo	2,25 per 100m2	101,25	100%	101
Sporthal - tribune	300	Zitplaatsen	0,15	45	-	-
Zwembad:						
Binnenzwembad	815	M2	10 per 100m2	81,5	100%	82
Buitenzwembad	1.200	M2	10 per 100m2	120	-	120 (alleen in zomer, de benodigde parkeerplaatsen van het binnenzwembad vervallen dan)
Hotel / congrescentrum:						
Congrescentrum	1.478	M2 bvo	6,5 per 100m2	96	5%	5
Restaurant / bar / lounge	238	M2 bvo	8 per 100m2	19	90%	17
Hotelkamers	68	Kamers	0,75	51	100%	51
Woningen hotellocatie	31	Woningen	1,6	50	100%	50
Andere functies:						
Health City (fitness)	1.552	M2 bvo	3,5 per 100m2	54	100%	54
Interval	1.100	M2 bvo	1 per 100m2	11	100%	11
TOTAAL						371 PP

Op basis van dit programma is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Ook dit is terug te vinden in de (bovenstaande) tabel. Hier dient echter nog wel een correctie op plaats te vinden, aangezien er sprake is van functiemenging in het gebied en daarmee dubbel ruimtegebruik. Aangezien niet op ieder moment van de dag alle functies volledig worden benut, dient te worden

uitgegaan van aanwezigheidspercentages van functies op het moment van de dag en de week waarop de meeste functies maximaal bezet zijn. Uit onderstaande tabel blijkt dat de avond op een doordeweekse dag te zijn. Deze percentages zijn verwerkt in de tabel op pagina 17 en leiden tot een totaal aantal benodigde parkeerplaatsen.

Wintersituatie:

Onderdeel	Aanwezigheidspercentages						
	werkdag						
	Overdag	Middag	avond	Koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	Zondagmiddag
Sporthal - oppervlak	30	50	100	90	100	90	85
Sporthal – tribune	-	-	-	-	50	50	50
Binnenzwembad	30	50	100	90	100	90	85
Buitenzwembad	-	-	-	-	-	-	-
Alle soorten woningen	50	60	100	90	60	60	70
Congrescentrum	100	100	5	5	25	25	25
Restaurant / bar / lounge	30	40	90	95	70	100	40
Hotelkamers	40	40	100	100	40	50	50
Health City (fitness)	30	50	100	90	50	-	60
Interval	10	40	100	100	60	90	25

Wanneer gekeken wordt naar de totale gebiedsontwikkeling ontstaat er voor het te (her)ontwikkelen hotel met appartementen, zwembad, sporthal, fitness en jongerencentrum een parkeerbehoefte van **371 parkeerplaatsen**. Hierbij wordt uitgegaan van aanwezigheidspercentages die gelden voor een avond op een gemiddelde werkdag in het winterseizoen, wanneer de bezetting van de functies gezamenlijk het hoogst is (avond). Bij de berekeningen wordt rekening gehouden met het winterseizoen, omdat de automobilititeit dan over het algemeen hoger is dan in de zomer (wanneer de fiets vaker gebruikt wordt, de congresruimtes niet benut worden en er geen grote sportevenementen plaatsvinden).

Op een dergelijke avond in de winter wordt voor het hotel een aanwezigheidspercentage van 100% gehanteerd (51 pp), voor de congresruimte 5% (5 pp) en voor het restaurant 90% (17 pp). Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het volledige gebied tussen Burgemeester Keijzerweg en Lange Tiendweg (371) wordt opgevangen door de genoemde inpandige parkeergarage met 84 parkeerplaatsen en een parkeerterrein met 287 parkeerplaatsen ten oosten van het hotel/appartementengebouw. Uitgangspunt is dat de bewoners van de appartementen boven het hotelgebouw beschikken over vaste parkeerplaatsen en dat het tekort aan parkeerplaatsen voor hotelgasten wordt ondervangen door een parkeerverwijssysteem naar het centrale parkeerterrein in het plangebied. Zodra de parkeergarage vol is worden hotelgasten automatisch doorverwezen naar het centrale parkeerterrein. Verder wordt uitgegaan van een inpandige parkeergarage voor de appartementen in het oosten van het gebied en parkeren op eigen terrein voor alle grondgebonden woningen. Hierbij wordt de volgende tabel gehanteerd:

Programma	Aantal	eenheid	Kencijfer	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)	Aanwezigheidspercentage	Gecorrigeerde Parkeerbehoefte
Woningbouw:						
Appartementen	32	Woningen	1,3	41,6	100%	1 PP per woning binnen bestemming woongebied in oosten (op eigen perceel), ook bezoekers parkeren binnen deze bestemming.
Woningen middelduur (tussen €200.00 en €400.00)	66	Woningen	1,6	105,6	100%	
Woningen duur (duurder dan €400.000)	28	Woningen	1,8	50,4	100%	
Woningen n.t.b.	26	Woningen	n.t.b.	n.t.b. (max. 26 x 1,8 = 46,8)	100%	
Totaal	152	woningen		198 + maximaal 47 = maximaal 245	100%	

In de berekeningen van de totale parkeerbehoefte is uitgegaan van een gemiddelde avond met hierbij gebruikelijke aanwezigheidspercentages. Het zou sporadisch kunnen voorkomen (1 á 2 keer per jaar) dat er een evenement of avondcongres plaatsvindt, waardoor de bezettingspercentages hoger worden. In een dergelijk geval zullen bezoekers met tijdelijke verkeersborden geleid moeten worden naar overige parkeerlocaties, aangezien er in zo'n geval een tekort ontstaat aan parkeerplaatsen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een evenementenvergunning of ontheffing voor het exploiteren van vergaderruimten in de avonduren kan hiermee rekening worden gehouden en kunnen nadere eisen worden gesteld.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een ruim (maximaal) programma, gebaseerd op de gegevens uit het beeldkwaliteitsdocument (bijlage 4a) en de randvoorwaardenkaart (bijlage 4b). Pas bij de indiening van de omgevingsvergunning(en) voor de verschillende functies kan het definitieve aantal m2 en het aantal woningen worden bepaald. De tabel op pagina 17 dient daarom vooral ter verduidelijking van de berekening van de parkeernorm ter plekke. Ook de kencijfers waarmee gerekend moet worden wijzigen in de loop der tijd. Daarom dient per bouwactiviteit op de indieningsdatum van de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld te worden of het kencijfer inmiddels gewijzigd is en welke gevolgen dit heeft voor de parkeerbalans. Hiervoor wordt de CROW-publicatie nr. 182 gebruikt: "parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering". Aangezien in de tabel op pagina 17 is gerekend met een maximaal programma, zal de uiteindelijke parkeernorm naar verwachting niet hoger uitvallen.

Tot slot dient gemeld te worden dat langs de Lange Tiendweg momenteel 107 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze parkeerplaatsen dienen bij een eventuele herinrichting van de weg in de nieuwe situatie terug te keren. Nieuwe parkeerplaatsen die bovenop dit aantal worden gerealiseerd, kunnen worden aangewend voor de woningen aan de oostzijde van het plangebied of voor de sportfuncties.

Fietsparkeren

In het rapport van Oranjewoud uit mei 2008 staan ook de uitgangspunten beschreven voor het fietsparkeren. Ook hiervoor geldt dat een herberekening aan de orde is vanwege het wijzigen van de programma's. Voor de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgegaan van het volgende programma:

310 bezoekers sporthal x 45 fietsparkeerplaatsen / 100 bezoekers = 140 plaatsen
300 tribune bezoekers x 45 fietsparkeerplaatsen / 100 bezoekers = 135 plaatsen
815 m2 zwembad binnen x 20 fietsparkeerplaatsen / 100 m2 water = 163 plaatsen
160 bezoekers health city x 45 fietsparkeerplaatsen / 100 bezoekers = 72 plaatsen

Totaal = 510 fietsparkeerplaatsen

Voor de wintermaanden kan de fietsvoorziening voor het sportcentrum worden gedimensioneerd op deze aantallen. In de zomermaanden dient gedimensioneerd te worden op het buitenbad. Uitgaande van een topdag met maximaal 3500 bezoekers en een parkeerberekening waarbij wordt uitgegaan van een recreatieve bestemming, dienen 20 tot 40 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers worden gerealiseerd. Dit betekent aanvullend 700 tot 1400 fietsparkeerplaatsen. Aangezien in de bestaande situatie al 1000 fietsparkeerplaatsen aanwezig zijn en het buitenbad kleiner wordt, zal het aantal van 1000 voldoende zijn om de piek in de zomer op te vangen. Daarmee moeten dus 438 permanente fietsparkeerplaatsen en ongeveer 600 zomerfietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om het aanbod van fietsen in de zomermaanden ten behoeve van het bezoek aan het buitenbad te kunnen verwerken is op het parkeerterrein nabij de ligweide een flexibel indeelbare stalling voor fietsen in het plan opgenomen. De omvang kan gemakkelijk worden afgestemd op de vraag.

Ontsluiting:

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via de Burgemeester Keijzerweg. Vanaf deze weg kan via een brug over de watergang het centrale parkeerterrein worden bereikt. De hoofdentrees van het hotel/congrescentrum/restaurant, sportcentrum / zwembad, Health City en het jongerencentrum zijn centraal gelegen aan een sportplein en goed bereikbaar vanaf het centrale parkeerterrein in het plangebied.

De centrale ontsluiting van het hotel en de appartementen voor bewoners, hotel/congresbezoekers e.d. vindt plaats aan de voorzijde van het gebouw door middel van een eigen entree. Deze wordt ontsloten via een verkeersbrug over de watergang inclusief voetpad, maar ook via het sportplein,

alwaar de entree naar het hotel is gesitueerd. De bewoners van de appartementen krijgen per appartement één eigen parkeerplaats toegewezen in de stallingsgarage, welke eveneens bereikbaar is via de verkeersbrug over het water. De verkeersbrug heeft een dubbele rijrichting, automobilisten verlaten de garage via dezelfde route als bij aankomst. Voor hotelgasten danwel congresbezoekers die de auto stallen in de stallingsgarage is een separate entree vanuit de garage naar het hotel. De stallingsgarage voor het hotel-congrescentrum wordt voorzien van een parkeerverwijssysteem. Indien de parkeerplaatsen bezet zijn worden de bezoekers doorverwezen naar het centrale parkeerterrein in het plangebied, welke eveneens een entree heeft vanaf de Burgemeester Keijzerweg.

Voor zowel de huisvuilinzameling alsmede de bevoorrading van het hotel wordt een separate opstelstrook gerealiseerd langs de Burgemeester Keijzerweg. Voor het huisafval van de appartementen wordt een ondergronds inzamelingdepot gerealiseerd, welke wekelijks door de gemeentelijke inzamelingsdienst wordt geledigd. Het afval van het hotel wordt ingezameld in een drietal rolcontainers, twee vettonnen en twee glascontainers, welke worden gestald in een separate ruimte in de stallingsgarage onder het hotel. De rol- en glascontainers worden éénmaal per week geledigd en de vettonnen worden eenmaal per drie weken geledigd. De huisvuilinzameling zal eenmaal per week geschieden op de daartoe ingerichte zone aan de Burgemeester Keijzerweg. Bevoorrading van het sportcentrum vindt plaats via de Lange Tiendweg. Health City wordt bevoorraad via de centrale parkeervoorziening.

Alle woningen in het oosten van het plangebied worden centraal ontsloten via de Lange Tiendweg. De wegenstructuur bij de woningen wordt niet aangesloten op de parkeerplaatsen van de Zonnedaauw, zodat van deze parkeerplaatsen geen gebruik zal worden gemaakt door bezoekers van de woningen (de bewoners zelf beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein).

Fietsverkeer heeft ook toegang tot de verkeersbrug naar het hotel. Het fietsverkeer kan daarnaast via de (bestaande) fiets/voetgangersbrug over de Burgemeester Keijzerweg de verschillende fietsparkeervoorzieningen bereiken, van waaruit het sportplein en de daaraan grenzende functies kunnen worden bereikt. Daarnaast kunnen fietsers via de Lange Tiendweg het gebied bereiken. Nabij het sportcentrum wordt ruimte gereserveerd voor het realiseren van de fietsparkeerplaatsen.

Programma:

Het programma dat op basis van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd is:

- herbouw hotel/congrescentrum met 31 appartementen en inpandige parkeergarage (reeds door een projectbesluitprocedure planologisch mogelijk gemaakt);
- multifunctioneel centrum Interval inclusief een skatepark (al dan niet inpandig);
- twee sporthallen;
- fitness-centrum;
- zwembaden (binnen- en buitenbad) met ligweide;
- parkeerplaatsen;
- 152 woningen aan de oostzijde van het plangebied;
- Snackbar (gekoppeld aan multifunctioneel centrum);
- trafo's;
- ondersteunende horeca.

Voor de woningen (gestapeld en eengezins) in het oostelijk deel van het plangebied geldt de bestemming woongebied waar maximaal 152 woningen zijn toegestaan. Alleen met een omgevingsvergunning kan hier bovenop nog met maximaal 10% worden afgeweken.

De hierboven genoemde 'ondersteunende horeca' heeft betrekking op de horecavoorzieningen binnen het de bestemming Sport, dus bij de sporthallen, het zwembad en de fitness. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan kleine snacks of drankjes voor sporters. Het maximum aantal m² horeca wordt op 750 gesteld, om de ondergeschiktheid te benadrukken. Aangezien het bouwvlak van de bestemming Sport ongeveer 10.000m² bedraagt, zal het aandeel horeca niet boven de 7,5% uitkomen. Het feitelijk percentage zal zelfs lager liggen, omdat in de bouwplannen voor de sporthal / het zwembad gedeeltelijk wordt uitgegaan van meerdere verdiepingen.

Binnen de bestemming Sport mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak wordt daarnaast nog maximaal 200 m² aan gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Op deze manier wordt het mogelijk om buiten, bij de ligweide, kleedhokjes

of uitgiftepunten voor snacks te plaatsen voor de bezoekers. Dergelijke voorzieningen zouden anders alleen maar in het hoofdgebouw kunnen worden geplaatst”.

HOOFDSTUK 6 Beschrijving van het plan

6.1 Planmethodiek

Voor het onderhavige gebied is gekozen voor een bestemmingsplan met gedetailleerde en meer globale bestemmingen. Het bestemmingsplan is de titel voor het verlenen van omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen). De verschillende bestemmingen zijn met hun bestemmings- en bouwgrenzen en maximale bouwhoogtes direct van de verbeelding afleesbaar.

6.2 Toelichting op de regels

Algemeen

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

De regels bestaan uit 4 hoofdstukken. Onderstaand wordt eerst globaal de inhoud van deze hoofdstukken benoemd en vervolgens wordt via een beschrijving van de bestemmingsregels nader op de bestemmingen ingegaan.

Hoofdstuk 1 inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die voorkomen in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen, waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden.

Het bestemmingsplan kent acht bestemmingen, die op alfabetische volgorde zijn gerangschikt.

Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

De in het plangebied voorkomende grotere openbare nutsvoorzieningen zijn op maat bestemd. Het gaat hierbij onder meer om de zendmast.

Bestemming Groen

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende groenzones. De bestemming maakt wel een aantal voorzieningen mogelijk, zoals parkeerplaatsen en een verkeersontsluiting. Deze voorzieningen zijn op de verbeelding aangegeven.

Bestemming Horeca

Deze bestemming betreft het hotel/congrescentrum met 31 appartementen in het noord-westen van het plangebied, waarvoor al eerder een projectbesluit/bouwvergunning is verleend.

Bestemming Maatschappelijk

Deze bestemming ziet op het multifunctionele centrum. De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter. Ten hoogste 30% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen speelvoorzieningen voor een skatepark op het dak worden gerealiseerd. De bestemming maakt ook een snackbar mogelijk.

Bestemming Sport

Deze bestemming maakt de bouw van het nieuwe sportcentrum (sporthallen en zwembad) mogelijk. Het betreft de locatie ten zuiden van het huidige hotelgebouw. In het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de sporthallen kunnen worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m; het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 90%. Om de geluidhinder vanwege het zwembad te beperken, wordt een geluidscherm opgericht van minimaal 2 meter hoog. Deze bouwhoogte wordt gemeten vanaf de ligweide.

Bestemming Verkeer

Deze bestemming voorziet in de ontsluiting van het plangebied.

Bestemming Water

Deze bestemming ziet op de in het plangebied voorkomende watergangen.

Bestemming Woongebied

Op grond van deze bestemming kunnen de woningen in het oostelijke deel van het plangebied worden gebouwd. Het gaat hierbij om maximaal 152 woningen, verdeeld over vrijstaande, tweeonder-een-kapwoningen, geschakelde woningen en gestapelde woningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter; in het noord-westelijke deel van de gronden met deze bestemming is een bouwhoogte mogelijk van maximaal 30 meter. Hier zijn de gestapelde woningen voorzien.

De bestemming kent regels over bijbehorende bouwwerken bij de woningen, parkeernormen en aan huis verbonden beroepen. De bestemmingsregeling is globaal van aard en behoeft geen uitwerking. Wel zijn regels opgenomen die voorwaarden stellen aan het oprichten, plaatsing en hoogte van bijbehorende bouwwerken.

Webshops:

Als de opslag van artikelen onlosmakelijk samenhangt met de verkoop van deze artikelen, is sprake van detailhandel. Als goederen ter plaatse worden opgeslagen en daar na een internetbestelling kunnen worden afgehaald, is er nauwelijks verschil met de bevoorrading van een winkel en gaat het om detailhandel. Als opslag aan huis plaatsvindt, dient deze niet meer ruimte in beslag te nemen dan in het bestemmingsplan is toegestaan voor aan-huis-gebonden-beroepen/bedrijven (max. 50 m2).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen die voor het hele plangebied gelden. Het gaat hierbij om onder meer om regels voor ondergronds bouwen, parkeren en laden en lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Dit hoofdstuk behelst het in het besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overgangsrecht.

HOOFDSTUK 7 Milieu

7.1 Algemeen

In een integraal rapport van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid van januari 2010 zijn de relevante milieuaspecten onderzocht. Het gaat hierbij om:

- geluidhinder vanwege wegverkeer;
- geluid vanwege de ligweide;
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- externe veiligheid.

In bijlage 6 is het rapport "Integraal milieuvadvis sportcentrum aan de Lange Tiendweg te Papendrecht" opgenomen

De conclusies van deze onderzoeken luiden per milieuaspect als volgt:

7.2 Geluidhinder

7.2.1 Wegverkeer

Het wegverkeer op de Burgemeester Keijzerweg en Veerweg heeft invloed op de geluidsbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen. Het betreft de gevels van zowel enkele van de 31 appartementen boven het hotel als een aantal van de 152 nog te bouwen woningen aan de oostzijde van het plangebied. In het "integraal milieuvadvis sportcentrum aan de Lange Tiendweg te Papendrecht" is akoestisch onderzoek verricht naar het geluidsniveau.

Gebleken is dat niet aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 decibel (dB) uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai kan worden voldaan. Onderzocht is of voor het project een hogere geluidwaarde op grond van artikel 83 juncto 110a van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld.

Geluidsniveau vanwege de Burgemeester Keijzerweg, Veerweg en Kennedylaan

Volgens het "integraal milieuvadvis sportcentrum aan de Lange Tiendweg te Papendrecht" bedraagt de maximaal berekende geluidsbelasting vanwege de Burgemeester Keijzerweg 57 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) bij de woningen aan de oostzijde van het plangebied en 55 dB bij de appartementen bij het hotel. Vanwege de Veerweg bedraagt de maximale geluidsbelasting respectievelijk 55dB ter plaatse van de appartementen bij het hotel (hotel is zelf niet geluidsgoed) en 32 dB ter plaatse van de woningen. Als gevolg van de Lange Tiendweg ontstaat een maximale geluidbelasting van 56 dB op de woningen in het oosten van het plangebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt verder nergens overschreden. Tot slot bedraagt de geluidsbelasting vanwege de Kennedylaan nergens meer dan 36 dB, hetgeen ruim onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dus zowel vanaf de Burgemeester Keijzerweg als de Veerweg en de Lange Tiendweg overschreden. Volgens de Wet geluidhinder is een geluidsbelasting van maximaal 48 dB zonder meer toelaatbaar, de effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidsbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB is niet toelaatbaar.

Een geluidsbelasting in het gebied tussen de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB en de maximaal toegestane hogere waarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. De manier waarop dit afwegingsproces plaats dient te vinden is beschreven in het "geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder" van de gemeente Papendrecht. Nadat en dergelijk afwegingsproces heeft plaatsgevonden is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om hogere grenswaarden vast te stellen.

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden is de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 110c van de Wet geluidhinder van toepassing. Het is van belang dat de hogere waarden zijn vastgesteld bij

het nemen van een projectbesluit of het vaststellen van een bestemmingsplan, omdat deze waarden altijd in acht genomen moet worden bij nieuwe besluiten. Gebeurt dit niet, dan is een (bouw)plan op het gebied van “geluid” onvoldoende onderbouwd. Belanghebbenden weten dan niet of de hogere geluidniveaus op de gevels door het bestuur acceptabel worden geacht en welke maatregelen eventueel genomen zijn om het geluidniveau acceptabel te houden.

Beleid

In het “geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder” van de gemeente Papendrecht wordt aangegeven dat bekeken moet worden welke maatregelen getroffen kunnen worden om de overschrijding (als gevolg van geluidhinder door wegverkeer) te verminderen. Hierbij wordt aangesloten bij de voorkeursvolgorde van de Wet geluidhinder:

- 1) maatregelen bij de bron, zoals stil asfalt
- 2) maatregelen in de overdracht, zoals het plaatsen van geluidsschermen
- 3) maatregelen bij de ontvanger, zoals aanbrengen van gevelisolatie

Verder is aangegeven dat de vaststelling van hogere waarden niet mag leiden tot een onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting (LCUM) als alle geluidbronnen worden opgeteld. Bij een cumulatieve geluidsbelasting van ten hoogste 53 dB is een geluidluwe gevel of buitenruimte een streven en tussen 54 dB tot en met 64 dB is een geluidluwe gevel of buitenruimte een voorwaarde. Bij grootschalige ontwikkelingslocaties van 25 woningen of meer moet ook onderzoek worden verricht naar eventuele bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te verminderen.

Appartementen boven de hotellocatie

De bouw van de 31 appartementen is al akoestisch (nader) onderzocht door de milieudienst. De woningen zijn gelegen op de 3^e tot en met de 8^e verdieping in de vorm van een hoogte accent en worden ontsloten door een binnencorridor. Hierdoor is er sprake van woningen die enkelzijdig of op een hoek aan een geluidbelaste zijde zijn georiënteerd (richting Burgemeester Keijzerweg of richting Veerweg). Het merendeel van de woningen beschikt hierdoor niet op voorhand over een geluidluwe zijde. Verder beschikken de woningen over een balkon, dat als buitenruimte gebruikt kan worden. Een deel van deze balkons is gelegen aan de geluidbelaste noord- en westzijde. Daarnaast beschikken alle woningen over een collectieve buitenruimte, welke gelegen is aan de zuidzijde van het gebouw. Contractueel wordt vastgelegd dat bewoners van de appartementen via het hotel toegang krijgen tot deze collectieve buitenruimte.

Om te bepalen of de collectieve buitenruimte daadwerkelijk geluidsluw is, is de milieudienst verzocht om de geluidsbelasting op de buitenruimte te onderzoeken. Uit de berekeningen van de milieudienst is gebleken dat de cumulatieve geluidsbelasting op de gemeenschappelijke buitenruimte lager is dan (de voorkeursgrenswaarde van) 48 dB, inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De gemeenschappelijke buitenruimte kan daarmee beschouwd worden als geluidsluw.

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting op appartementen als gevolg van de Burgemeester Keijzerweg 57 dB en de Veerweg 55 dB bedraagt. Aangezien het hier meer dan 25 woningen betreft moet het project worden opgevat als grootschalige ontwikkelingslocatie en dienen alle mogelijke maatregelen om geluidhinder te verminderen (bij de bron, de overdracht en de ontvanger) te zijn onderzocht:

1) Maatregelen bij de bron

Allereerst is onderzocht welke maatregelen aan de bron genomen kunnen worden om het geluidniveau op de appartementen te verminderen. In het onderhoudsprogramma van de gemeente Papendrecht is opgenomen dat binnen een termijn van 3 jaar de wegverharding van de Burgemeester Keijzerweg zal worden vervangen door een stillere wegverharding. Naar verwachting zal hierdoor een geluidsreductie van 2 tot 3 dB bereikt worden. Dit blijkt ook uit berekeningen van de milieudienst, waarbij is uitgegaan van een dunne deklaag (type 2). De geluidsreductie zal nabij de rotonde zeer gering zijn, omdat op de rotonde zelf geen geluidsreducerend asfalt kan worden toegepast. Dit heeft te maken met het feit dat dit type wegdek minder bestand is tegen wringing van banden op de rotonde. Aangezien veel van de appartementen nabij de rotonde worden gesitueerd (zie hiervoor de bijgevoegde situatietekening), verdient het de voorkeur om niet automatisch voor alle appartementen uit te gaan van een aftrek van 2 tot 3 dB door stiller asfalt. In dit geval is dat ook niet gedaan.

2) *Maatregelen bij de overdracht*

Verder is onderzocht of er maatregelen in de geluidsoverdracht mogelijk zijn. Aangezien het in dit geval gaat om het geluidsniveau op de gevels van woningen die gelegen zijn op de 3^e tot en met de 8^e verdieping is een geluidsscherm naast de Burgemeester Keizerweg en / of de Veerweg geen mogelijkheid. Een geluidsscherm voorkomt niet dat er geluid naar boven 'ontsnapt' en zal daardoor alleen effect hebben op het hotelgedeelte van het complex.

3) *Maatregelen bij de ontvanger*

Tot slot is bekeken welke maatregelen bij de de woningen zelf te nemen zijn. De maatregelen moeten dan aan de balkons worden getroffen. Ontwerptechnisch blijkt het aanbrengen van een hoogwaardig geluidabsorberend plafond en een gesloten borstwering van 1,2 meter mogelijk. Het geluidsreducerend effect van een dergelijke maatregel bedraagt ongeveer 5 tot 8 dB. Hiermee wordt een significante verbetering ten opzichte van een niet afgeschermd situatie bereikt.

Indien alle genoemde maatregelen (bij de bron, overdracht en ontvanger) hier worden toegepast, zal de maximale geluidsbelasting van 57 dB met maximaal 11 dB afnemen. In dat geval resteert een geluidsbelasting van 46 dB op de gevel of buitenruimte, wat onder de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB ligt. Echter, indien niet de maximale afname van geluid wordt bereikt is het mogelijk dat enkele appartementen nog steeds te kampen hebben met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Om deze reden krijgen de bewoners van de appartementen de mogelijkheid om gebruik te maken van de collectieve buitenruimte, welke aan de geluidluwe zuidzijde van het hotel is gelegen. Hotelgasten kunnen eveneens gebruik maken van deze buitenruimte.

Door toekomstige bewoners toegang te geven tot de gezamenlijke, geluidluwe buitenruimte wordt al voldaan aan het gemeentelijke beleid hogere waarden, zelfs indien de overige maatregelen niet uitgevoerd zouden worden. Immers, aan de voorwaarde dat een geluidsluwe gevel of buitenruimte aanwezig dient te zijn vanaf een cumulatieve geluidsbelasting van 54 dB, wordt dan al voldaan. Toch zullen daarnaast de genoemde maatregelen aan de bron en bij de ontvanger worden uitgevoerd om een zo optimaal mogelijke geluidssituatie te creëren.

De conclusie luidt dat het voor de appartementen mogelijk is om geluidsreducerende maatregelen te treffen en daarmee te voldoen aan het "geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder" van de gemeente Papendrecht. Op grond hiervan is het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk om hogere waarden vast te stellen. Een ontwerpbesluit hogere waarden lag daarom van 25 november 2010 tot en met 5 januari 2011 (gelijktijdig met het projectbesluit voor het hotel en de appartementen) ter inzage. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het voornemen om hogere waarden vast te stellen. Op 1 februari 2011 zijn de hogere waarden voor de appartementen door het college vastgesteld. De hogere waarden worden, zodra de definitieve adressen van de woningen bekend zijn, doorgegeven aan het Kadaster en aldaar geregistreerd.

Woningen in het oosten van het plangebied

Ook de woningen in het oosten van het plangebied zijn geluidgevoelige bestemmingen. Daarom moet ook hier onderzocht worden wat de maximale geluidsbelasting is op de gevels. Op deze locatie is alleen het geluidsniveau vanwege de Burgemeester Keizerweg van belang, aangezien het geluid van de Kennedylaan wordt geblokkeerd door de Zonnedaauwflat en op de Lange Tiendweg een maximale snelheid geldt van 30 kilometer per uur.

De woningen in het oosten van het plangebied zijn akoestisch onderzocht door de milieudienst. In het "integraal milieuadvies Sportcentrum aan de Lange Tiendweg te Papendrecht" zijn de resultaten uitgebreid beschreven. Belangrijkste conclusie is dat de woningen die direct langs de Burgemeester Keizerweg worden gebouwd (zowel de rijtjeswoningen als de appartementen) te maken krijgen met een maximale geluidsbelasting op de gevel van 55 dB. Hierbij is uitgegaan van het "slechtste" scenario, waarbij de woningen direct op de grens van het bestemmingsplan-bouwwvlak bij de Burgemeester Keizerweg worden gebouwd.

Voor de woningen in het oosten van het plangebied is in 2011 een aanvullend advies uitgebracht door de Milieudienst / omgevingsdienst. Reden hiervoor is dat eind 2010 een nieuwe regionale verkeersmilieukaart (RVMK) is vastgesteld. In een dergelijke kaart wordt per weg het geschatte aantal verkeersbewegingen benoemd, uitgaande van de meest recente gegevens zoals nieuwe

bouwprojecten met verkeersaantrekkende werking. Uit het aanvullende advies blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Veerweg niet wijzigt. De geluidsbelasting ten gevolge van de Burgemeester Keizerweg en de Kennedylaan vallen respectievelijk 0,7 en 1,5 dB lager uit bij gebruik van de nieuwe RVMK.

Voor de 31 appartementen boven het hotel heeft het college al hogere grenswaarden verleend. Eind 2010 is een nieuwe regionale verkeersmilieukaart (RVMK) vastgesteld. Omdat de berekende waarden op grond van de nieuwe RVMK gelijk of lager zijn, is besloten om de uit de oude RVMK gebruikte gegevens te blijven hanteren. Hiermee zijn gelijklopende uitgangspunten gehanteerd in het projectbesluit / hogere grenswaarden voor de appartementen en het bestemmingsplan / de nog te verlenen hogere grenswaarden.

Uit het integrale milieuadvies blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Burgemeester Keizerweg op de tweedelijns bebouwing (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen) tot circa 10 dB verminderd kan worden door de bebouwing aan de Burgemeester Keizerweg aaneengesloten uit te voeren.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden in het gebied. Aangezien het gaat om een project met meer dan 25 woningen gaat het om een project dat kan worden aangemerkt als een grootschalige ontwikkelingslocatie. Op grond van het geluidbeleid dienen alle mogelijke maatregelen om geluidhinder te verminderen (bij de bron, de overdracht en de ontvanger) te zijn onderzocht:

1) *Maatregelen bij de bron*

Allereerst is onderzocht welke maatregelen aan de bron genomen kunnen worden om het geluidniveau op de appartementen te verminderen. In het onderhoudsprogramma van de gemeente Papendrecht is opgenomen dat binnen een termijn van 3 jaar de wegverharding van de Burgemeester Keizerweg zal worden vervangen door een stillere wegverharding. Naar verwachting zal hierdoor een geluidsreductie van 2 tot 3 dB bereikt worden.

2) *Maatregelen bij de overdracht*

Verder is onderzocht of er maatregelen in de geluidsoverdracht mogelijk zijn. Een geluidsscherm tussen de Burgemeester Keizerweg en de woningen is niet wenselijk. De woningen grenzen in het plan direct aan het water en langs de Burgemeester Keizerweg zijn een fietspad en een bomenrij aanwezig. Hierdoor zou een geluidsscherm ten koste gaan van de ligging van de woningen aan het water, van de bomenrij of van het fietspad. Dit tast het stedenbouwkundige beeld van het gebied teveel aan.

Voor het bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar realisatie van het woongebied door middel van open bebouwing (zie bijlage). Dit scenario kan als 'worst case scenario' worden aangemerkt, omdat deze uitvoering de grootste geluidsbelasting op de tweedelijns bebouwing heeft. In een later stadium zal worden bepaald of de bebouwing langs de Burgemeester Keizerweg gesloten of open wordt uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de bebouwing ook in een 'worst case scenario' uitgevoerd kan worden. Opgemerkt wordt dat een gesloten bebouwing langs de Burgemeester Keizerweg de tweedelijns bebouwing beter beschermd.

3) *Maatregelen bij de ontvanger*

Tot slot is bekeken welke maatregelen bij de de woningen zelf te nemen zijn. Vrijwel alle woningen langs de Burgemeester Keizerweg beschikken over een geluidsluwe zijde. In de uitwerking van de plannen zullen de tuinen ook aan deze zijde moeten worden gesitueerd, zodat bewoners beschikken over een geluidsluwe buitenruimte. De woningen die worden gesitueerd aan de zijde van het parkeerterrein dienen om dezelfde reden te beschikken over een tuin aan de oostzijde. De appartementen langs de Burgemeester Keizerweg moeten beschikken over een geluidsluwe gevel of buitenruimte. De appartementen moeten daarom dusdanig worden gesitueerd, dat geen van de woningen alleen een gevel heeft aan de noord- of westzijde.

De conclusie luidt dat het voor de woningen mogelijk is om geluidsreducerende maatregelen te treffen en daarmee te voldoen aan het "geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder" van de gemeente

Papendrecht. Deze geluidmaatregelen dienen door de verantwoordelijke ontwikkelende partij te worden getroffen. De eventuele noodzakelijke hogere waarden dienen uiterlijk met het vaststellen van het bestemmingsplan vastgesteld te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is op dit moment al onderzoek gedaan naar het aspect geluid. De woningen kunnen gerealiseerd worden, mits er akoestische/geluidswerkende maatregelen worden getroffen en een besluit hogere grenswaarden genomen wordt. Het besluit hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan Sportcentrum ter inzage gelegd.

Lange Tiendweg (30 km zone)

Op deze weg is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Het akoestisch klimaat langs de Lange Tiendweg is in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel onderzocht. Uit onderzoek is gebleken dat het gedeeltelijk verleggen van de Lange Tiendweg gezien moet worden als een 'reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder'. Naar aanleiding hiervan is besloten om de huidige 'slinger' in de Lange Tiendweg te handhaven. De huidige situatie geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

7.2.2 Openluchtwembad en ligweide

In een aparte notitie heeft de Milieudienst Zuid-Holland Zuid aandacht besteed aan geluidhinder vanwege het openluchtwembad en ligweide.

In bijlage 6a is de notitie "geluid 'zwembad en ligweide' van het toekomstige Sportcentrum aan de Lange Tiendweg te Papendrecht" opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat vooral op drukke zomerse dagen relatief hoge geluidsniveaus kunnen ontstaan bij de omliggende woningen. Met een goede geluidsafschermende omheining zal het geluid van spelende kinderen vanaf de ligweide op de woningen aan de Lange Tiendweg meestal niet hoorbaar zijn. In de notitie is een berekeningstabel opgenomen voor de minimale hoogte van een gesloten omheining om het geluidniveau aanvaardbaar te laten zijn voor de woningen in de nabijheid. Afhankelijk van de afstand van de bron tot aan de omheining wordt een minimale schermhoogte van 1.6 tot 1.7 meter hoog berekend. Verder wordt aangegeven dat een gesloten omheining van circa 2 meter in de tuinen van de woningen aan de Lange Tiendweg een significant effect heeft. Indien de massa van de omheining meer bedraagt dan 10 kilogram per m² en gesloten wordt uitgevoerd dan zal de geluidsreductie meer dan 10 dB bedragen. Het gemiddelde geluidniveau bij een beperkt aantal kinderen zal dan minder dan 50 dB(A) bedragen en is daardoor vrijwel niet meer hoorbaar (gaat ook deels op in het al aanwezige geluidsniveau van de omgeving).

De geluidwerende voorziening van minimaal 2 meter hoog is in het bestemmingsplan voorgeschreven. Daarnaast is in de aanbesteding voor het ontwerp en de bouw van de sport- en zwembadfuncties de eis opgenomen dat een gesloten omheining van minimaal 10 kilogram per m² wordt gerealiseerd. Indien in de uitvoering wordt gewerkt met een verhoogd maaiveld (bijvoorbeeld als de buitenzwembaden hoger liggen dan het oorspronkelijke maaiveld), dan moet deze verhoging worden omgeteld bij de 2 meter van de omheining.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

7.3 Luchtkwaliteit

Uit het integrale milieuraapport van de milieudienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat het plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De maximale planbijdrage als gevolg van de realisatie van het sportcomplex aan de Lange Tiendweg ligt ruimschoots beneden de maximale wettelijke toegestane planbijdrage van 1,2 microgram per m³ voor fijn stof en stikstofdioxide.

Na het afronden van het rapport van de milieudienst werd bekend dat het wettelijk kader enigszins is aangepast, waardoor er gerekend zou moeten worden met een verhoogde achtergrondconcentratie (bijvoorbeeld als gevolg van de A15). Hierop heeft bureau Oranjewoud (op 17 augustus 2010) een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

In bijlage 8 is het rapport "luchtkwaliteitonderzoek Lange Tiendweg – rapportage in het kader van Tital 5.2 WM" opgenomen.

Ook uit het rapport van Oranjewoud blijkt dat nergens langs de onderzochte wegvakken sprake is van een overschrijding van de wettelijke normen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer. De regels over luchtkwaliteit leveren dan ook geen belemmering op voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. Het plan draagt nog steeds niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

7.4 Bodemkwaliteit

Naar de bodemgesteldheid is onderzoek verricht. Het gaat hierbij om een verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek. De conclusies van deze onderzoeken zijn de volgende:

- Ter plaatse van de "binnentuin" van het hotel is een minerale olieverontreiniging herbevestigd. Gezien een eerder uitgevoerd nader bodemonderzoek (1995) is de omvang van deze verontreiniging voldoende ingekaderd. Aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk geacht;
- Ter plaatse van één van de peilbuizen (PB5) is in het grondwater een matige bariumverontreiniging aangetoond. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het onttrekken van grondwater ten behoeve van de inrichtingswerkzaamheden.
- Ter plaatse van één van de boringen (WB68) is de venige waterbodem sterk verontreinigd met minerale olie en PAK. Deze sterke verontreiniging is in verticale en horizontale richting nader ingekaderd door middel van een nader waterbodemonderzoek. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat nabij boring WB68/WB105 een sterke PAK-en/of minerale olieverontreiniging aanwezig is.

Voor het aspect bodem zijn op dit moment geen verdere acties noodzakelijk. Indien bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden (al dan niet verontreinigde) grond wordt ontgraven en/of moet worden afgevoerd, zijn de Wet Bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer en hergebruik van grond dient vooraf te worden afgestemd met het bevoegd gezag. Afhankelijk van de kwaliteit, hoeveelheid en beoogde bestemming van de vrijkomende grond kan worden overwogen om een partijkeuring op de grond uit te voeren om de hergebruiksmogelijkheden te bepalen.

7.5 Externe veiligheid

Naar de externe veiligheidsrisico's is onderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in het integraal milieuadvies van de Milieudienst Zuid Holland Zuid.

In het rapport wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan risicovolle inrichtingen, wegtransport gevaarlijke stoffen en een hogedruk aardgasleiding:

Risicovolle inrichtingen:

Binnen het plangebied bevindt zich zowel in de huidige als in de nieuwe situatie een opslagtank van 1000 liter chloorbleekloog (concentratie 8%). Het zwembad maakt gebruik van elektrolyse. De klassieke uitgangssituatie bij zwembaden dat de gebruikte chemicaliën (chloorbleekloog en zoutzuur of zwavelzuur) in grote hoeveelheden met elkaar in contact komen doet zich in de nieuwe situatie niet meer voor. Dit betekent dat de chloorbleekloog voorraad van het zwembad niet langer een extern veiligheidsrisico vormt.

Hogedrukaardgasleiding

Ten noordwesten van het plangebied is op afstand van ongeveer 25 meter van de grens van het huidige bestemmingsplan (Kraaihoek Noord) een 6,5 inch en 40 bar hogedrukaardgasleiding (W-530-05-KR) gesitueerd. In dit kader is in 2008 in een rapport van Oranjewoud/Inogen reeds aandacht besteed aan de toekomstige externe veiligheidssituatie in verband met een aanwezige hogedrukaardgasleiding.

In bijlage 9 is het rapport "Herontwikkeling Lange Tiendweg / Burgemeester Keijzerweg te Papendrecht – onderzoek hogedruk aardgasleiding" opgenomen

De veiligheidsregio is in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen in verband met het groepsrisico. Zij heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. In haar advies d.d. 16 januari 2012 is het volgende aangegeven:

"In de risicoanalyse is vastgesteld dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden door de gasleiding. De uitgangspunten in dit rapport wijken af van de uitgangspunten in de toelichting (in het rapport 76 kamers en 95 appartementen, in de toelichting 68 kamers en 31 appartementen). Een verbeterde risicoanalyse zal een nog geringere toename laten zien van het groepsrisico. Het groepsrisico is kleiner dan 0,01 maal de oriënterende waarde. Het groepsrisico zal moeten verantwoord conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de verantwoording wordt vermeld:

- . het aantal aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen;
- . het huidige en het toekomstige groepsrisico;"

en:

"In de bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan is een risicoanalyse opgenomen die niet strookt met de uitgangspunten in de toelichting. Een nieuwe versie van de bijlage 9 voorkomt onduidelijkheden."

De uitgangspunten in het rapport wijken inderdaad af van die in de toelichting. Echter, zoals de veiligheidsregio in haar advies al aangeeft, het aantal kamers en appartementen is lager dan waarvan eerder is uitgegaan. De toename van het groepsrisico zal daardoor dan ook lager zijn dan eerder berekend.

Oranjewoud, de opsteller van het als bijlage 9 opgenomen rapport, om een reactie op het advies van de veiligheidsregio gevraagd. Oranjewoud heeft op ons verzoek een addendum op het rapport opgesteld. Dit luidt als volgt:

"De hoogte van het groepsrisico ligt in de huidige situatie tussen 0,01 en 0,001 maal de oriëntatiewaarde. Het beleid voor buisleidingen, verwoord in het Bevb, geeft als afwegingskader voor de uitgebreidheid van de verantwoording van het groepsrisico aan, dat indien het groepsrisico onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt, volstaan kan worden met een beperkte verantwoording (weglating van enkele elementen). Deze keuze is door de wetgever gemaakt, omdat de wetgever een groepsrisico lager dan 0,1 ziet als een beperkt groepsrisico. Het groepsrisico in voorliggende situatie ligt een factor 10 tot 100 onder deze drempel van 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit groepsrisico is hiermee als laag te kwalificeren.

Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie toeneemt. Inclusief toename ligt het groepsrisico eveneens tussen de 0,01 en 0,001 maal de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico is dus ook in de toekomstige situatie laag. De toename van het groepsrisico is dan ook als beperkt te kwalificeren."

Hiermee is de aanbeveling van de veiligheidsregio over het groepsrisico opgevolgd.

Wegtransport

Er is geen route gevaarlijke stoffen in de omgeving, waardoor op dit punt geen risico's kunnen ontstaan.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is vanuit het oogpunt van externe veiligheid dan ook verantwoord.

7.6 Flora en fauna

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Hiernaar heeft het Natuur-Wetenschappelijk Centrum in 2007 en 2008 onderzoek verricht. In een notitie van oktober 2007 geeft het Natuur-Wetenschappelijk Centrum de algemene resultaten weer van het onderzoek in het totale plangebied.

In bijlage 10 is de notitie "Een ontwikkelingslocatie aan de Veerweg/Lange Tiendweg te Papendrecht en de Flora- en Faunawet" opgenomen.

In de notitie is te lezen dat er op vier verschillende dagen plus tijdstippen een inventarisatie heeft plaatsgevonden in het plangebied. Hiebij heeft zowel een vleermuisinventarisatie plaatsgevonden (vanwege het bestaande, te slopen hotelgebouw), als een visseninventarisatie (vanwege de watergangen in het gebied).

Ten tijde van de onderzoeken bleek dat het plangebied gebruikt wordt als jachtgebied door meerdere exemplaren van de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), maar dat er geen verblijfplaatsen aanwezig te zijn van vleermuizen in het gebouw: dit betekent ondermeer dat er geen sprake is van een kraamkolonie. Mogelijk worden de gebouwen in een andere periode van het jaar wel gebruikt als verblijfplaats: het zal dan hoogstens gaan om enkele individuen van de gewone dwergvleermuis. Er wordt niet verwacht dat andere vleermuissoorten in het plangebied voorkomen, omdat het gebied niet geschikt is en/of tijdens eerdere inventarisaties in de omgeving andere soorten niet zijn waargenomen. Wel wordt aangegeven dat er vlak voor ingrijpende werkzaamheden aan het gebouw (maximaal 2 weken van tevoren) onderzocht moet worden of er vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moeten bepaalde maatregelen genomen worden, zoals wachten tot de dieren weg zijn of de dieren op een speciale wijze verjagen. Tevens is het van belang dat er voldoende groen (met name oudere bomen) en water gehandhaafd wordt.

Verder zijn tijdens het onderzoek in 2007/2008 tien soorten vissen aangetroffen, waarvan 2 beschermd: de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Het Vetje en Kroeskarper staan op de rode lijst. Rode lijsten zijn lijsten waarop per land de in hun voortbestaan bedreigde dier- en plantensoorten staan. Op deze lijsten staan, naast bedreigde soorten, beschermingsmaatregelen om deze soorten weer in aantal toe te laten nemen. Doordat overheden en terreinbeherende organisaties bij hun beleid en beheer rekening houden met de rode lijsten, wordt gehoopt dat van de nu bedreigde organismen er over tien jaar een aantal niet meer bedreigd zal zijn en dus van de rode lijst afgevoerd kan worden.

In het broedseizoen kunnen vogels in of op het bestaande hotel en in het omliggende groen broeden. Vaste verblijfplaatsen van vogels zijn niet aanwezig. Verder is het plangebied alleen geschikt voor algemene beschermde soorten, welke niet ontheffingsplichtig zijn. Aanbevolen wordt om rekening te houden met het broedseizoen, welke ongeveer van half maart tot half juli loopt.

Alle genoemde aanbevelingen zijn opgevolgd of hebben geleid tot vervolgonderzoek. In een aanvullend Activiteitenplan heeft het Natuur-Wetenschappelijk Centrum aangegeven welke activiteiten in het plangebied plaatsvinden en welke onderzoeken en/of maatregelen genomen worden in het kader van de Flora- en faunawet. Ook hierin worden een onderzoek naar vissen en vleermuizen genoemd.

In bijlage 11 is het activiteitenplan "Vijver Lange Tiendweg" opgenomen.

In overleg met het Waterschap Rivierenland is de watergang ten noorden en westen van het te bouwen hotel en appartementen reeds gedempt. Hierbij zijn alle aanwezige vissen, inclusief de Kleine modderkruiper, de Bittervoorn, het Vetje en de Kroeskarper gevangen en elders uitgezet.

Hiertoe is reeds een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd (en verkregen) bij het waterschap Rivierenland.

Om het vangen en uitzetten van de vissen op een juiste manier aan te pakken is het Natuur-Wetenschappelijk Centrum in mei 2010 gevraagd om het benodigde ecologisch werkprotocol op te stellen en de mitigerende maatregelen uit te voeren en te begeleiden. Dit heeft geleid tot een notitie "uitvoering van mitigerende maatregelen tijdens de demping van een vijver aan de Lange Tiendweg te Papendrecht en de Flora- en faunawet". In de notitie zijn het werkgebied, de methode bij het dempen van de watergang, de resultaten en een conclusie opgenomen. De mitigerende maatregelen zijn genomen op 10, 12 en 15 maart 2010. In de notitie wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van de werkzaamheden op deze data geen overtreding van de Flora- en faunawet heeft opgeleverd. Ook is de algemene zorgplicht in acht genomen en is zorgvuldig gehandeld.

In bijlage 12 is de notitie "Uitvoering van mitigerende maatregelen tijdens de demping van een vijver aan de Lange Tiendweg te Papendrecht en de Flora- en Faunawet" opgenomen.

Uiteraard is voorafgaand aan de demping van de vijver ook onderzoek gedaan naar de te verwachten effecten op de (beschermde) Bittervoorn en de Kleine modderkruiper. Ook hiervoor is een notitie

opgesteld waarin onderzoeksmethode en resultaten worden toegelicht. In de notitie is aangegeven dat nadelige effecten niet worden verwacht, omdat:

- individuen zo goed mogelijk gespaard worden, omdat er volgens een ecologisch werkprotocol wordt gewerkt;
- de watergangen die tijdelijk verdwijnen in verbinding staan met overige watergangen;
- de Bittervoorns en Kleine modderkruipers in het plangebied geen geïsoleerde populatie vormen, maar deel uitmaken van een grotere populatie. De vijver maakt slechts een klein deel uit van het leefgebied van deze soorten (beslaat minder dan 5% van het leefgebied van deze soorten) en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de vijver een meerwaarde heeft ten opzichte van het overige water;
- de voorgenomen herinrichting op de lange termijn voor uitbreiding en verbetering van de habitat van de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn zorgt.

De gunstige staat van instandhouding komt niet in het geding. De functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfsplaats van zowel de Bittervoorn als de Kleine modderkruiper blijft gewaarborgd.

Conclusie van de notitie luidt dan ook dat de demping van de vijver geen nadelige gevolgen heeft voor de functionaliteit van het leefgebied van de betreffende vissoorten.

In bijlage 13 is de notitie "Demping van een vijver aan de Lange Tiendweg te Papendrecht en de Flora- en faunawet – te verwachten effecten op de Bittervoorn en de Kleine modderkruiper" opgenomen.

Tot slot heeft in 2010 aanvullend vleermuizenonderzoek plaatsgevonden door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum. Dit was ook verplicht, omdat het vleermuisonderzoek uit de oorspronkelijke notitie van oktober 2007 niet voldeed aan het sinds mei 2009 opgestelde 'vleermuisprotocol'. In dit protocol staat op welke wijze en hoe vaak geïnventariseerd moet worden om te voldoen aan de Flora- en faunawet. Het Natuur- Wetenschappelijk Centrum heeft daarom in 2010 drie keer (juni, juli en oktober) een opname gedaan van de aanwezige vleermuizen. De resultaten van het aanvullende vleermuisonderzoek zijn beschreven in een notitie "Vleermuisonderzoek op een ontwikkelingslocatie aan de Lange Tiendweg te Papendrecht in het kader van de Flora- en Faunawet".

In bijlage 14 is de notitie "Vleermuisonderzoek op een ontwikkelingslocatie aan de Lange Tiendweg te Papendrecht in het kader van de Flora- en Faunawet" opgenomen.

In de notitie is aangegeven dat uitvoering van de plannen in het gebied geen significant nadelig effect heeft op de populatie van de aangetroffen individuen van de Gewone dwergvleermuis, noch wat verblijfplaatsen of vliegroutes, noch wat jachtbiotoop betreft. De nieuwe situatie zal meer en beter jachtbiotoop bieden dan de huidige en de oude situatie, vanwege de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vergroting van het wateroppervlak. Geconcludeerd wordt dat de Flora- en faunawet niet wordt overtreden bij uitvoering van de plannen en dat een ontheffing niet nodig is.

Wel wordt een tweetal aanbevelingen gedaan voor de nieuwbouw in het plangebied. Allereerst wordt aanbevolen om in de nieuwbouw verblijfplaatsen voor vleermuizen aan te bieden in de vorm van inpandige voorzieningen (inmetselstenen). Dit is een eenvoudige ingreep die geen effecten heeft op de leefbaarheid voor mensen.

Ten tweede wordt aanbevolen om zoveel mogelijk de bestaande doorlopende boomstructuren aan de randen van het gebied te handhaven (en anders te compenseren), ten behoeve van de mogelijkheden voor vleermuizen om zich goed te kunnen verplaatsen.

7.7 Duurzaamheid

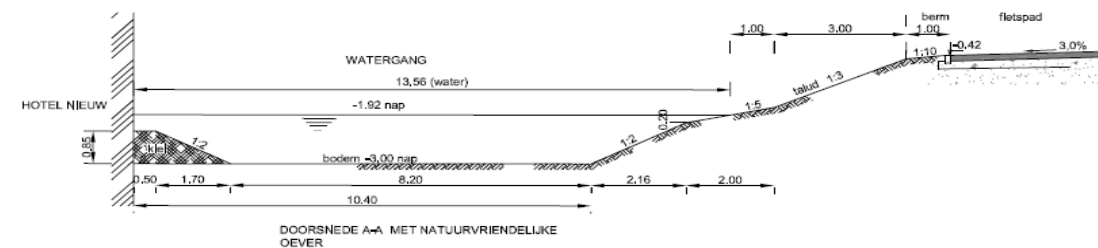
Duurzaamheid is een aspect dat bij planvorming en realisatie van het nieuwe sportcentrum een belangrijke rol speelt. In de aanbesteding van het sportcentrum is dit aspect meegenomen, enerzijds door het gebruik van duurzame materialen en anderszijds ten aanzien van duurzaam energiegebruik. Verder heeft het college van burgemeester en wethouders op 1 februari 2011 besloten om kennis te nemen van hoe het aspect duurzaamheid wordt meegenomen in de realisatie van het nieuwe sportcentrum en nader onderzoek te verrichten naar verschillende technieken voor het duurzaam gebruik van energie, zoals standaard aardgas gestookte HR verwarmingsinstallaties, Warme Kracht Koppeling (WKK), Warmte Koude Opslag (WKO), Biomassa centra en zonnecollectoren. In de aanbesteding van het sportcentrum is het aspect 'duurzaamheid' nadrukkelijk meegewogen in de

beoordeling van de ingediende plannen. Dit heeft geleid tot plannen waarin veel duurzame materialen worden gebruikt, maar bijvoorbeeld ook een plan waarin zonnepanelen op het dak zijn geprojecteerd. Omdat in het Besluit omgevingsrecht (BOR, artikel 2.3 lid 1 en bijlage 2 hoofdstuk 2) mogelijkheden zijn opgenomen om panelen voor elektriciteitsopwekking of collectoren voor warmteopwekking op het dak te plaatsen (weliswaar onder bepaalde voorwaarden) zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning vereist is, is het niet noodzakelijk om voor dit aspect regels in het bestemmingsplan op te nemen.

het water mogelijk te maken zullen duikers doorvaarbaar moeten zijn en moeten er op een aantal plaatsen inlaatvoorzieningen voor de maaiboot gemaakt worden. Aan de noordzijde van de watergang wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd. Dat wil zeggen dat de oever zoveel mogelijk onverhard wordt uitgevoerd en zo min mogelijk beplant wordt (de wortels van grote bomen kunnen de oever aantasten).



Mogelijke locaties van een van de natuurvriendelijke oevers



Doorsnede van een natuurvriendelijke oever

Onderhoud watergang

Het onderhoud van de watergang vindt in de huidige situatie plaats vanaf de zijde van de Veerweg en de Burgemeester Keizerweg (noord –en westkant) van de watergang. Dit kan in het nieuwe plan op dezelfde wijze uitgevoerd worden. De oever en toegankelijkheid is geschikt voor het eventueel in –en uitlaten van een maaiboot.

Doorstroming watergang

Tijdens de uitvoering is het niet mogelijk de bestaande watergang voor de doorstroming te handhaven. Door het waterschap is getoetst of het tijdelijk dichtzetten van de watergang conflicten oplevert voor de doorstroming. Dit blijkt zo te zijn. Om de doorstroming te bevorderen is eerder door het waterschap Rivierenland berekend dat een nieuwe verbinding, minimaal rond 1000 mm, van de watergang in het plan met de watergang aan de overzijde van de Burgemeester Keizerweg (wijk Wilgendonk) moet worden aangelegd. Onder de Burgemeester Keizerweg blijkt nu dat ter hoogte van de voetbrug twee duikers rond 800mm liggen die deels zijn dichtgeslibt.

In de eerdere berekening was met deze verbindingen geen rekening gehouden. Deze worden voorafgaand aan de werkzaamheden weer in gebruik gesteld, zodat een verbinding van rond de 1600 mm ontstaat en de doorstroming wordt gewaarborgd.

Na de bouw wordt de oude doorstroming, zoals afgesproken met het Waterschap, hersteld.

Bruggen/duikers

De verbinding vanaf de Burgemeester Keijzerweg geschiedt door middel van een duikerbrug. Door de hoogteligging van de omgeving in relatie tot het waterpeil van de watergang is een doorvaarhoogte van 60 cm ter hoogte van het hotel afgesproken en wordt er gestreef naar 80 cm ten opzichte van het waterpeil ter hoogte van de overige kruisingen in het plangebied. Hierover is overleg gevoerd met het waterschap.

Riolering

Hemelwater afkomstig van daken gaat rechtstreeks naar het oppervlaktewater. Op de daken wordt geen lood of zink toegepast. Hemelwater afkomstig van verharde gebieden gaan naar het bestaand verbeterd gescheiden stelsel. De hemelwaterafvoer voor de verhardingen bij de nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de bestaande ligweide kan op het verbeterde gescheiden stelsel worden gezet of op een nieuw gescheiden stelsel. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen in dakbedekking, regenpijpen en dergelijke.

Grondwater

In het plangebied is de grondwaterstand hoger dan het waterniveau. Daarom wordt drainage voorgeschreven onder de nieuwbouw. In het openbaar gebied wordt drainage meegelegd met de riolering. Op pagina 33 van de toelichting is een afbeelding opgenomen waar de gemiddelde hoogte van de grondwaterstand zichtbaar is. Uitgangspunt is het aanleggen van drainage boven de gemiddeld hoogte grondwaterstand, conform de wens van het waterschap.

Balkons:

In de berekening van het verharde oppervlak, zoals beschreven op de voorgaande pagina, zijn de loopstrook en de balkons boven het water (aan de zijde van de Burgemeester Keijzerweg en de Veerweg) meegerekend als verhard oppervlak. Opgemerkt wordt dat de balkons ongeveer vanaf de derde verdieping uitgevoerd worden. Dit geeft voldoende mogelijkheden om onder de balkons door te varen, om zo de mogelijkheid te hebben het water schoon te houden. Tevens wordt opgemerkt dat de balkons niet als overbreedte uitgevoerd worden.

8.2 Regeling in bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de watergangen bestemd als 'Water'.

HOOFDSTUK 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Maatschappelijk

In maart 2007 is een aanzet opgesteld voor een programma van eisen voor het plangebied. Belangrijkste uitgangspunt was dat er een nieuw sportcentrum moest komen met een buitenbad en een ligweide, een binnenbad en een dubbele sporthal. In de maanden april 2007 tot en met juni 2007 heeft een meespraaktraject plaatsgevonden. In dit meespraaktraject zijn gebruikers van de bestaande sportvoorzieningen in de gelegenheid gesteld om wensen in te brengen en is de aanzet voor een programma van eisen voorgelegd aan een zeer brede samenstelling van de bevolking. Allen zijn in staat gesteld hun reacties bekend te maken aan / in te brengen bij de gemeente Papendrecht. De reacties die binnengekomen zijn, zijn door de gemeente Papendrecht verwerkt in een rapportage 'Nota van beantwoording' d.d. september 2007. In de nota van beantwoording is aangegeven wat er gebeurd is met de reacties. Er is destijds een eerste scheiding gemaakt van welke reacties (gemotiveerd) niet worden meegenomen in het vervolgtraject en welke reacties wel in het vervolgtraject werden betrokken. Uit de reacties die wel in het vervolgtraject worden meegenomen, zijn de belangrijkste opmerkingen (met noemenswaardige consequenties) gezocht. Deze opmerkingen zijn verwerkt in een rapport "programmatische aspecten sportcentrum ten gunste van het meespraaktraject" van 14 september 2007. Op basis van de opmerkingen is een aantal alternatieven opgesteld, die tevens worden besproken in het rapport.

Het meespraaktraject heeft in totaal geleid tot meer dan 250 ideeën en wensen van (potentiele) gebruikers sportverenigingen, scholen, burgers en belanghebbenden. Die zijn vervolgens getoetst aan het eerder opgestelde programma van eisen en de financiële consequenties en geplaatst binnen de kaders van de meerjarenbegroting van de gemeente Papendrecht. Het resultaat is een onderbouwd voorstel, welke in de rapportage "definitiefase Lange Tiendweg" wordt gepresenteerd. In de periode dat de meespraak werd georganiseerd bleek dat de eigenaren van het bestaande hotel in onderhandeling waren met een ontwikkelaar (Vorm ontwikkeling), over een mogelijke verkoop van het hotel met de bijbehorende gronden. De ontwikkelaar gaf aan de locatie te willen herontwikkelen met behoud van de hotelfunctie. Het vigerende bestemmingsplan staat echter geen andere functies toe dan 'hotel' en biedt dus weinig andere mogelijkheden, zoals woningen. De ontwikkelaar wilde graag, in overleg met de gemeente, de mogelijkheden van herontwikkeling van de locatie onderzoeken. Het college van B&W heeft positief op hun vraag gereageerd. Vervolgens heeft de ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente Papendrecht, een onderzoek naar de haalbaarheid laten uitvoeren. Vanaf dit moment is er onderscheid gemaakt in een traject waarbij het gebied van het hotel niet is betrokken (traject I) en een ontwikkeling waarbij het hotel wel is betrokken (traject II).

De twee trajecten van de gebiedsontwikkeling zijn uitgebreid onderzocht op aspecten zoals Flora- en Fauna, parkeren en bodemkwaliteit. Ook zijn beide trajecten financieel doorgerekend en is bekeken welke meerwaarde geleverd kan worden aan de sportfuncties, jeugdcentrum Interval en de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 11 februari 2010 de knoop doorgehakt en besloten dat de gebiedsontwikkeling volgens traject II het beste aansluit bij de opdracht om te komen een nieuw sportcomplex dat aansluit op de (sport)ambities van de gemeente Papendrecht. Als bijkomend voordeel werd hierbij gezien dat in dit traject een mogelijkheid ontstaat om het jeugdcentrum Interval te vervangen.

De uitgangspunten voor traject II, inclusief alle hierbij behorende onderzoeken en stedenbouwkundig programma, vormen de basis van dit bestemmingsplan. Sterker nog, alle onderzoeken en uitgangspunten van traject II komen samen in deze toelichting van het bestemmingsplan.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 30 juni 2011 tot en met 10 augustus op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er drie reacties ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in de inspraaknota en door het college van B&W van reactie voorzien. Tevens is er aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan van 20 oktober tot en met 30 november voor een ieder ter inzage gelegd. Dit is voorafgegaan door een kennisgeving in de Staatscourant, het Papendrecht Nieuwsblad en op de gemeentelijke website. Tijdens de inzagetermijn kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad op het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn in totaal twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Één zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan. Na bestudering van de zienswijze is geconstateerd dat een bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid voor de 152 woningen niet aansloot bij eerder gemaakte afspraken. Hierop is besloten de uitwerkingsbevoegdheid uit het plan te halen en conform geldende wet- en regelgeving het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.

Het ontwerp bestemmingsplan Sportcentrum heeft van 15 december tot en met 25 januari wederom ter inzage gelegen. Op dit ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.2 Financieel

Op grond van artikel 3.1.6. onderdeel f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de (financieel-economische) uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

In het plangebied zijn de gronden voor een deel in het bezit van de gemeente en voor een deel in bezit van de projectontwikkelaar. Voor het totale plangebied is op 3 februari 2010 een 'samenwerkings- en grondtransactieovereenkomst' ondertekend door zowel de gemeente als de uitvoerend projectontwikkelaar. Het doel van de overeenkomst is om te komen tot de (her)ontwikkeling van het plangebied door middel van:

- het nader uitwerken van de planuitwerking voor het plangebied (in het bijzonder de openbare ruimte);
- de verkoop en levering van gronden door de gemeente aan de ontwikkelaar en andersom, ten behoeve van enerzijds de realisatie van de hotelfaciliteiten en bijbehorende appartementen door de ontwikkelaar en anderszijds de realisatie van de sportfaciliteiten door de gemeente;
- aanbesteding van de openbare voorzieningen (inclusief sportfaciliteiten) in het plangebied door de gemeente;
- gronduitgifte door de gemeente aan de ontwikkelaar op de huidige zwembadlocatie binnen het plangebied.

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar verkopen de grond tegen een marktconforme prijs. Eventuele kosten voor planschade die verband houden met de ontwikkeling van de hotelvoorziening en/of het woningbouwprogramma komen voor rekening van de ontwikkelaar. Eventuele overige planschadekosten komen voor rekening van de gemeente. Een planschadeovereenkomst vormt onderdeel van de samenwerkings- en grondtransactieovereenkomst.

Alle publiekrechtelijke kosten en aanpassingen aan het openbaar gebied worden gedekt uit de marktconforme grondopbrengsten. Kostenverhaal is hiermee verzekerd. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Gezien de overeenkomst is geen exploitatieplan nodig als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 10 Resultaten overleg

Het in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven vooroverleg wordt gevoerd met:

- Het Waterschap Rivierenland
- De Provincie Zuid-Holland
- Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu / VROM-Inspectie
- Het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie / dienst Regelingen
- Nederlandse Gasunie
- Stedin
- Oasen drinkwater
- Tennet
- Stichting Wijkplatform Kraaihoek/Middenpolder
- Westwaard Wonen
- Vorm ontwikkeling

Deze partijen zijn per mail op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan.

Het vooroverleg liep gelijktijdig met de inspraaktermijn van het voorontwerp bestemmingsplan.

Gedurende deze termijn zijn er drie reacties ingediend:

- Provincie Zuid-Holland
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- Waterschap Rivierenland

De reacties zijn van bovenstaande instanties zijn opgenomen als bijlage bij de Inspraak- en vooroverlegnota. Verder zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De ambtelijke wijzigingen zijn als tevens toegevoegd aan de nota en aangeboden aan het college. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd het ontwerp bestemmingsplan Sportcentrum en het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen om voor een ieder de mogelijkheid te geven een zienswijze in te dienen jegens het ontwerp bestemmingsplan.