

**Ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit
Hotel/appartementen Burgemeester Keijzerweg**



1. Inleiding

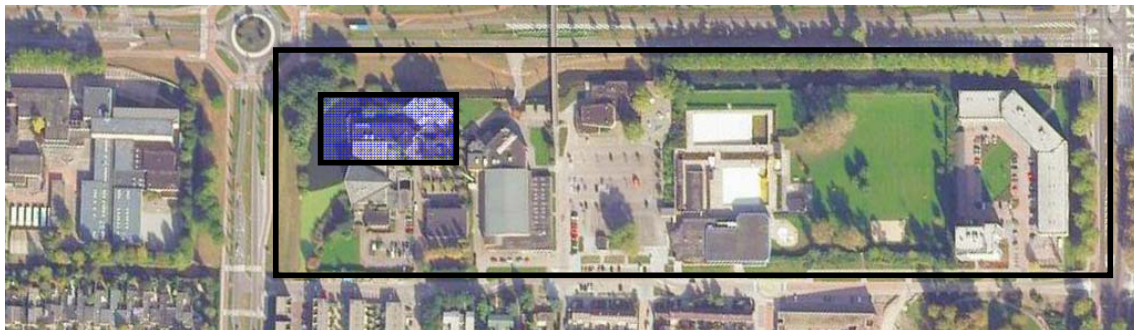
Het gebied tussen de Burgemeester Keijzerweg en de Lange Tiendweg en tussen de Veerweg en de Zonnedaauw te Papendrecht wordt herontwikkeld. Het nieuwe plan omvat de verbouw en nieuwbouw van een hotel/congrescentrum in combinatie met de bouw van 31 appartementen, sporthal, zwembad met ligweide en woningen. Er komen woningen op het hotel en in het oostelijke deel van het gebied. De bestaande sporthal, het bestaande zwembad en een deel van het hotel in het gebied worden gesloopt. De locatie van het parkeerterrein wordt aangepast. Voor de herontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan, genaamd "Sportcentrum", opgesteld en in vanaf 2010 in procedure gebracht (zie onderdeel 4). Vooruitlopend hierop wordt begonnen met de nieuwbouw van het hotel met 31 appartementen en een stallingsgarage. Hiervoor is een bouwplan ontwikkeld dat, behoudens de woonfunctie en de bouwhoogte, past binnen het geldende bestemmingsplan "Kraaihoek – Noord". Het gemeentebestuur is voornemens aan dit plan medewerking te verlenen door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening. Voor het projectbesluit is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De aanleiding voor de ontwikkeling van het totale plangebied tussen Burgemeester Keijzerweg, Lange Tiendweg, Veerweg en Zonnedaauw is het feit dat het zwembad de Hooght en de sporthallen De Donck en De Laaght dringend aan vernieuwing toe zijn. Ook het huidige Golden Tulip hotel is toe aan vernieuwing, met uitzondering van het huidige "beddenhuis". In de afgelopen jaren is gewerkt aan een ontwerp voor een nieuw multifunctioneel sportcentrum dat sportende leerlingen, verenigingen, recreanten en inwoners de komende 40 jaar een thuisbasis geeft. Onderdeel van de plannen is de bouw van appartementen op het hotelgebouw en in het oosten van het plangebied. Het projectbesluit ziet toe op de bouw van 31 appartementen op de nieuwbouw van het hotelgebouw en vormt in feite de eerste fase in de totale ontwikkeling van het plangebied de komende jaren.

2. Plangebied

a. Ligging en begrenzing

Het plangebied van het projectbesluit ligt in het noordwestelijke deel van het te herontwikkelen gebied in de hoek Veerweg – Burgemeester Keizerweg.



Locatie van het te ontwikkelen hotel + 31 appartementen in de noordwesthoek van het totaal te (her)ontwikkelen gebied.

b. Huidige situatie

Ook in de huidige situatie is er al een hotel aanwezig. Dit hotel telt 66 vier**** kamers en 10 suites, verspreid over een tweetal gebouwen. Daarnaast is in het hotel een restaurant gevestigd. Verder zijn er 11 vergaderruimtes aanwezig en heeft het hotel ongeveer 160 parkeerplaatsen tot zijn beschikking. Daarnaast zijn er groenvoorzieningen (gazon en bomen) en ligt er aan de buitenrand een grote waterpartij. Het hotel wordt ontsloten via de Lange Tiendweg én de Burgemeester Keijzerweg.



Huidige hotel

3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Kraaihoek – Noord". De gronden zijn bestemd tot "Bijzondere doeleinden". Op grond van artikel 5 van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor:

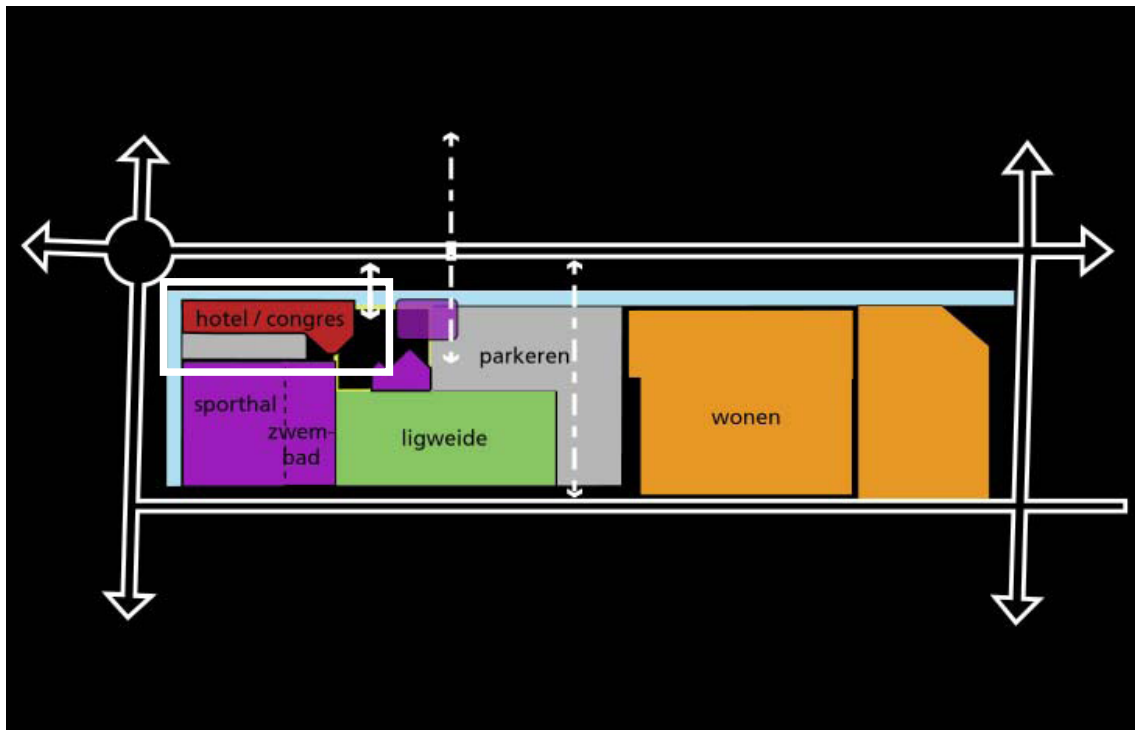
- Bijzondere voorzieningen;
- Woondoeleinden;
- Cafetariadoeleinden;
- Kantoor-/praktijkruimten;
- Zendmast;
- Water;
- Recreatieve voorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Speelvoorzieningen;
- Verblijfsvoorzieningen;
- Verkeersdoeleinden;
- Parkeervoorzieningen;
- Nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van het hotel Golden Tulip komt de aanduiding "hotel" voor. In artikel 3.6, onder a, van de voorschriften is bepaald dat tot een maximum oppervlakte van 4200 m² een hotel is toegestaan. De bebouwingshoogte voor gebouwen ter plekke bedraagt maximaal 21 meter.

4. Nieuw bestemmingsplan

Zoals in de inleiding aangegeven is er sprake van een groter te herontwikkelen gebied. Om dat te kunnen uitvoeren zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, waarin de verschillende sportfuncties en de woonfuncties worden bestemd. In 2010 wordt het voorontwerp van dit bestemmingsplan opgesteld en in procedure genomen. In het bestemmingsplan zal het nu voorliggende projectbesluit worden opgenomen.

In de onderstaande afbeeldingen is een schematische weergave en het programma voor de totale gebiedsontwikkeling opgenomen, waar het hotel met woningen deel van uitmaakt. Dit programma wordt juridisch vertaald in dit nieuwe bestemmingsplan. De relatie van het hotel met de omliggende functies is hierin goed te zien.



Schematische weergave totale herontwikkeling inclusief (wit omkaderd) locatie hotel en 31 appartementen

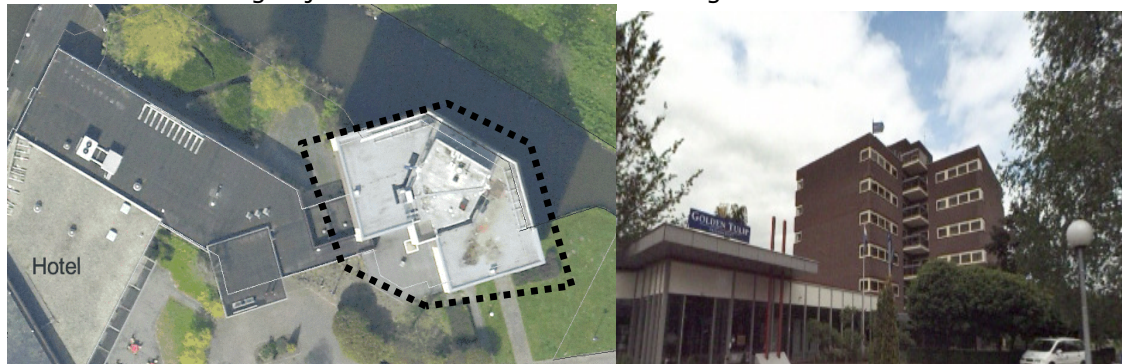


Programma herontwikkeling inclusief (wit omkaderd) locatie hotel en 31 appartementen

5. Bouwplan

Op 3 mei 2010 is een aanvraag bouwvergunning ingediend, die voorziet in het geheel plaatsen van 31 appartementen op een hotelgebouw. Voor het hotelgebouw is een separate bouwaanvraag ingediend, welke passend is binnen het huidige bestemmingsplan "Kraaihoek Noord". De aanvraag voor de 31 appartementen is in strijd met het bestemmingsplan "Kraaihoek Noord", omdat nieuwe woningen ter plekke niet zijn toegestaan en omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 21 meter ter plekke wordt overschreden (in de bouwaanvraag wordt uitgegaan van een gebouw bestaande uit een begane grond en acht verdiepingen met een maximale hoogte van 28,7 meter). De appartementen bevinden zich op de 3^e tot en met de 8^e verdieping in het gebouw, het hotel bevindt zich op de begane grond tot en met de 3^e verdieping.

In de bouwaanvraag blijft het bestaande "beddenhuis" gehandhaafd.



Te handhaven 'beddenhuis'.

Dit beddenhuis bestaat uit een begane grond en vijf verdiepingen en bevat in de huidige situatie vergaderzalen op de begane grond en hotelkamers op de verdiepingen.

In het bouwplan krijgt het beddenhuis in de nieuwe situatie een entree- en restaurantfunctie op de begane grond, congresfunctie op de 1^e verdieping en hotelkamers op de 2^e tot en met de 5^e verdieping.

6. Beleidskaders

a. Nota Ruimte

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Daarbij kiest het rijk voor versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat daarbij centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Onderhavig projectbesluit past in dit nationale beleid.

b. Streekplan (17 mei 2000)

In het streekplan Zuid-Holland Zuid van de provincie Zuid-Holland is het gebied aangewezen als stads- en dorpsgebied.

Binnen deze aanduiding kunnen voorzieningen als voorzien in het nieuwe bestemmingsplan – en dus ook het hotel met appartementen – worden gerealiseerd.

c. Structuurvisie Papendrecht 2020

Op 2 juli 2009 stelde de gemeenteraad de structuurvisie vast met als titel "Structuurvisie Papendrecht 2020 - een venster naar de toekomst". 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 verbeteren kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen is de gemeente zelf initiatiefnemer, voor andere ontwikkelingen zijn de gemeente mede afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen en inwoners.

Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Papendrecht, wil de gemeente waar mogelijk voorkomen. De structuurvisie blikkt 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. Het hotel met woningen is één van die kansen.

Het project past hiermee binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

7. Ruimtelijke inpasbaarheid

a. Stedenbouwkundige aspecten

Voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Burgemeester Keijzerweg en de Lange Tiendweg en tussen de Veerweg en de Zonnedaauw is in januari 2010 beeldkwaliteitsdocument opgesteld, getiteld "Sportcentrum Lange Tiendweg". Dit document legt een aantal beeldregels vast, die bij naleving zorgen voor een duurzaam hoogwaardig gebied in het midden van Papendrecht.

Het document bevat een stedenbouwkundig plan, waarin het volgende is opgenomen: "Het nieuwe sportcentrum komt op de locatie van het huidige hotel. Het beddenhuis blijft staan, alle achterbouwen worden geamoveerd. Het sportcentrum wordt veel compacter ontwikkeld dan in de huidige verspreide opzet. Zo staat de sporthal tegen het zwembad aan en hebben ze een gezamenlijke entree. Na de nieuwbouw van het sportcentrum komt de locatie van de huidige ligweide vrij. Op deze plek kunnen heel goed nieuwe woningen worden gebouwd.

In dit plan wordt de Burgemeester Keijzerweg getransformeerd tot boulevard. Op de hoek met de Veerweg (bij de rotonde) komt het nieuwe hotel met congrescentrum en appartementen. Op deze hoek komt een ruimtelijk accent dat de entree naar de kern van Papendrecht vormt. Aan de rotonde bij de Burgemeester Keijzerweg kan een stedenbouwkundig accent komen van maximaal 30 meter hoog. Het legt over de Veerweg een ruimtelijke link naar de bebouwing in het centrum aan de Veerweg. Zowel vanaf de Burgemeester Keijzerweg als de Lange Tiendweg is er een duidelijk waar te nemen verschil in de twee eilanden. Het verschil wordt gemaakt door het verschil in programma en daarmee de uitstraling. Het middelste eiland (voormalig zwembad) wordt getransformeerd tot een buurtje met (laagbouw) woningen. Terwijl aan de westzijde het nieuwe sportcentrum, het hotel, de fitness en appartementen worden geprojecteerd. Het nieuwe sportcentrum wordt daarmee compact en is te zien als een gebouwde machine. De functies liggen tegen elkaar aan en genereren daarmee een synergetisch effect. Het gevolg hiervan is dat een compact en stevig gebouwencomplex op een markante hoek komt te staan. Het hotel, de fitness en het nieuwe sportcentrum krijgen hun entree aan een centraal gelegen plein.

In het plan wordt het sportcentrum in samenhang met het nieuwe hotel, het congrescentrum en de appartementen ontwikkeld. Dit compacte complex is prominent gelegen en komt op de hoek van de Burgemeester Keijzerweg en Veerweg. Langs het hotelgebouw is er goed zicht op het nieuwe sportcentrum.

Aan de Burgemeester Keijzerweg komt een entreeplein waar de entrees van hotel, het nieuwe sportcentrum en de fitness in elkaars nabijheid gelegen zijn. Na de nieuwbouw van het sportcentrum komt de locatie van de huidige ligweide vrij. Op deze plek kunnen heel goed nieuwe woningen worden gebouwd. Door verschil in programma krijgt dit gebied een andere uitstraling dan het complex rondom het nieuwe sportcentrum. Het water loopt in de huidige situatie langs de Burgemeester Keijzerweg. Het is een A-watergang en cruciaal voor de waterhuishouding. Het plan gaat uit van het handhaven van de watergang op de huidige plek. Het sportcomplex en het hotel komen dan op een (schier)eiland te liggen. De oevers zullen waar mogelijk natuurlijk worden ingericht. Het hotel wordt naast of tegen het sportcentrum aan opnieuw gebouwd. Het bestaande beddenhuis blijft bestaan maar de rest wordt vervangen door nieuwbouw. Bovenop het nieuwe hotel is er ruimte voor het toevoegen van appartementen."

De analyse in het document heeft geleid tot een stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart. Deze kaart (met nummer 377-03 en datum 20-10-2009 is als **bijlage 1** bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit deze kaart blijkt dat het hotel / congres en appartementengebouw een stedenbouwkundig accent is van maximaal 30 meter hoogte. Het gebouw sluit qua korrelgrootte aan op de accenten aan de rotonde, in het plangebied en het gebouw in het centrum aan het eind van de Veerweg.

In het document staat over de hotelontwikkeling met appartementen (inclusief het sportcentrum) nog het volgende:

Overgang privé - openbaar

Het gebouwcomplex is omringd door een groenblauwe rand. De zijdes aan de Burgemeester Keijzerweg en Veerweg krijgen een gebouwde oever. Deze oevers maken deel uit van het gebouwontwerp. Aan de zijde van de Lange Tiendweg vindt de expeditie plaats. Bij de herinrichting van de Lange Tiendweg dient het laden en lossen zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte te gebeuren.

Gebouworientatie

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie is het omklappen van de oriëntatie. Bij planontwikkeling richt de nieuwe bebouwing zich op de directe omgeving. Hierbij speelt de architectuur een belangrijke rol. Doordat het complex aan drie zijdes naar buiten gekeerd is, presenteert het zich aan de omgeving. Het is prettig om er langs te lopen wat in de huidige situatie beperkt is. Het stedenbouwkundig accent kent een alzijdige oriëntatie.

Entreegebied

Het hotel, congres, appartementen, fitness, sporthal en zwembad krijgen een gezamenlijke hoofdentree. Deze centrale entree is gekoppeld aan een zorgvuldig ingericht voorplein dat vanaf de Burgemeester Keijzerweg te zien en bereikbaar is. Tevens zijn er voorzieningen aanwezig zoals een fietsparkeervoorziening. De hoofdentree dient een uitnodigend en herkenbare uitstraling te hebben.

Overig

Het hotel, congres en appartementen krijgen een gezamenlijke gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein. Aandachtspunt is dat het parkeren integraal in het ontwerp wordt meegenomen. Een aparte ontsluiting van de gebouwde parkeervoorziening vanaf de Burgemeester Keijzerweg is nodig. Eventuele reclame/bebording dient op een subtiele maar herkenbare manier een plek te krijgen binnen het ontwerp. Een schreeuwerig bord dat tegen of op het nieuwe gebouw wordt geplakt, is niet aanvaardbaar.

Het bouwplan van Golden Tulip voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

b. Verkeer- en parkeeraspecten

De centrale ontsluiting van de appartementen voor bewoners, bezoekers, postbode etc. 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.

Het hotel-congrescentrum kent een tweetal entrees. De hoofdentree van het hotel-congrescentrum en restaurant is centraal gelegen aan het sportplein en goed bereikbaar vanaf het centrale parkeerterrein in het plangebied en per auto bereikbaar vanuit zowel de Burg. Keizerweg als de Lange Tiendstraat. 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 Burg. Keizerweg.

Voor zowel de huisvuilinzameling alsmede de bevoorrading van het hotel wordt een separate opstelstrook gerealiseerd langs de Burg. Keizerweg. Voor het huisafval van de appartementen wordt een ondergrondsinzamelingdepot 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. Deze worden aangeboden op de daartoe ingerichte strook langs de Burg. Keizerweg. De huisvuilinzameling zal eenmaal per week geschieden op de daartoe ingerichte zone aan de Burg. Keizerweg.

Bevoorrading vindt plaats via dezelfde brug vanaf de Burgemeester Keizerweg. Deze brug komt ter hoogte van de inpandige entree naar het hotel. Hierdoor wordt voorkomen dat er bij bevoorrading van het hotel vervoersstromen plaatsvinden vóór de parkeerplaatsen van de bewoners van de appartementen. Door deze oplossing kunnen bewoners te allen tijde hun parkeerplaatsen bereiken. De feitelijke bevoorrading vindt plaats via (rol)containers via de stallingsgarage naar de (goederen)lift voor het hotel.

Fietsverkeer heeft géén toegang via de verkeerbrug. Het fietsverkeer kan via de (bestaande) fiets/voetgangsbrug over de Burgemeester Keizerweg het toekomstige parkeerveld bereiken, van waaruit het voorplein voor het hotel / de appartementen kan worden bereikt. Daarnaast kunnen fietsers via de Lange Tiendweg het gebied bereiken. Direct ten oosten van het gebouw waar de fitnessclub aanwezig is worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zullen in het toekomstige bestemmingsplan worden opgenomen. De bereikbaarheid per fiets en de locatie van de fietsparkeerplaatsen is conform de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart.

Parkeerbalans

Voor de totale gebiedsontwikkeling tussen de Lange Tiendweg en de Burgemeester Keizerweg is in het voorjaar van 2008 door adviesbureau Oranjewoud onderzoek verricht naar de aspecten parkeren en ontsluiting. Dit onderzoek is als **bijlage 2** bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Aangezien pas op 3 mei 2010 een aanvraag bouwvergunning is ingediend, zijn de resultaten uit het rapport opnieuw beoordeeld met de uitgangspunten die op het moment van indiening gelden.

Voor parkeren wordt gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW (parkeerkencijfers: basis voor parkeernormering, publicatie 182; ASVV, 2004), waaruit vervolgens een behoefteraming ontstaat voor het hotel en de appartementen. Uitgaande van het te realiseren hotelgebouw (deels bestaand, deels nieuw), restaurant en congrescentrum ontstaat een parkeerbehoefte van 155 parkeerplaatsen. Voor de 31 appartementen ontstaat, uitgaande van een parkeerbehoefte van 1,6 parkeerplaats per appartement (kencijfer voor middeldure appartementen), een parkeerbehoefte van afgerond 42 parkeerplaatsen. In totaal zijn voor de ontwikkeling van het hotel en de appartementen dus 197 parkeerplaatsen benodigd. Hierbij wordt echter uitgegaan van een piekmoment op de dag. Zie hiervoor ook de tabel op pagina 10.

Project: Sportcentrum Papendrecht
 Betreft: Analyse parkeerbalans op basis van CROW publicatie 182
 Datum: 16 juni 2010

WINTERSITUATIE
 Alleen hotel

Onderdeel	aantal openb prive	norm: gem ASVV	Aanwezigheidspercentages						Zaterdag- middag	Zondag- middag
			overdag	middag	avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	avond		
Wonen duur (eigen pp)	-	1 00	-	100	100	100	100	100	100	100
Wonen duur	-	1 00	-	50	60	100	90	60	60	70
Wonen duur	-	2 00	-	50	60	100	90	60	60	70
Wonen m duur (eigen pp)	31 0	1 00	31 0	100	100	100	100	100	100	100
Wonen middel duur	31 0	0,60	18 6	50	60	100	90	60	60	70
Wonen middel duur	-	1 60	-	50	60	100	90	60	60	70
Wonen goedkoop (eigen p	-	1 00	-	100	100	100	100	100	100	100
Wonen goedkoop	-	0 30	-	50	60	100	90	60	60	70
Wonen goedkoop	-	1 30	-	50	60	100	90	60	60	70
Zwembad binnen	-	10 00	-	30	50	100	90	100	90	85
Zwembad buiten	-	10 00	-	-	-	-	-	-	-	-
Retail	-	3 00	-	30	70	20	100	100	-	-
Tribune	-	0 15	-	-	-	-	-	50	50	50
Sportthal	-	2,25	-	30	50	100	90	100	90	85
Hotel (in parkeergarage)	68 0	0 75	51 0	100	100	100	100	100	100	100
Hotel	-	0 75	-	40	40	100	100	40	50	50
Congresruimte	1 478 0	6 50	96 1	100	100	5	5	25	25	25
Restaurant	238 0	8,00	19 0	30	40	90	95	70	100	40
Fitness	-	3 50	-	30	50	100	90	50	-	60
Interval	-	1 00	-	10	40	100	100	60	90	25
Totaal			215 7							

Wonen duur (eigen pp)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonen duur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonen duur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonen m duur (eigen pp)	31 0	31 0	31 0	31 0	31 0	31 0	31 0	31 0	31 0	31 0
Wonen middel duur	9 3	11 2	18 6	16 7	11 2	11 2	11 2	11 2	13 0	
Wonen middel duur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonen goedkoop (eigen pp)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonen goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonen goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwembad binnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwembad buiten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tribune	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sportthal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hotel (in parkeergarage)	51 0	51 0	51 0	51 0	51 0	51 0	51 0	51 0	51 0	51 0
Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Congresruimte	96 1	96 1	4 8	4 8	24 0	24 0	24 0	24 0	24 0	24 0
Restaurant	5 7	7 6	17 1	18 1	13 3	19,0	7,6			
Fitness	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	193 1	196 8	122 5	121 6	130 5	136 2	126 7			

Huidige parkeercapaciteit Lange Tiendweg: 107 pp

TOTAAL	193 1	196 8	122 5	121 6	130 5	136 2	126 7
--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Aanwezig

Parkeren woningen (eigen terrein)
 Parkeren woningen (openbaar)
 Gebouwd parkeren
 Parkeren maaiveld hotel
 Parkeren maaiveld naast ligweide
 pp Tiendweg

Saldo	193 1-	196 8-	122 5-	121 6-	130 5-	136 2-	126 7-
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

In de ingediende bouwplannen voor het hotel en de appartementen wordt voorzien in een inpandige parkeergarage met totaal 84 parkeerplaatsen. Hierdoor moeten, bij volledige bezetting, nog 113 parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Deze compensatie is vastgelegd in een op 3 februari 2010 ondertekende 'samenwerkings – en grondtransactieovereenkomst' en vindt plaats door in de totale gebiedsontwikkeling tussen Lange Tiendweg en Burgemeester Keijzerweg deze benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

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 366 parkeerplaatsen. Hierbij wordt uitgegaan van aanwezigheidspercentages die gelden voor een avond op een gemiddelde werkdag, wanneer de bezetting van de functies gezamenlijk het hoogst is.

Op een dergelijke avond wordt voor het hotel een aanwezigheidspercentage van 100% gehanteerd (57 pp), voor de congresruimte 5% (2,7 pp) en voor het restaurant 90% (10,8 pp).

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het volledige gebied tussen Burgemeester Keijzerweg en Lange Tiendweg (366) wordt opgevangen door de genoemde inpandige parkeergarage met 84 parkeerplaatsen en een parkeerterrein met 279 parkeerplaatsen ten oosten van het hotel/appartementengebouw. Uitgangspunt is dat de bewoners 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.

In de berekeningen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een gemiddelde avond met 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 vergader ruimten in de avonden kan hiermee rekening worden gehouden en kunnen nadere eisen worden gesteld.

Verantwoording

In overleg met de gemeente Papendrecht en de Brandweer is ervoor gekozen om de toekomstige vluchtwegen van het hotel annex de appartementen en het nieuw sportcentrum op elkaar af te stemmen. Hiertoe moeten een drietal vluchtdeuren worden gerealiseerd tussen de stallingsgarage en het sportcomplex, welke ten koste gaan van drie parkeerplaatsen.

Om deze drie parkeerplaatsen te compenseren wordt gedacht aan het realiseren van een drietal invalideparkeerplaatsen op het parkeerveld nabij de entree of op het voorplein. De parkeerplaatsen kunnen dan worden bereikt via de Lange Tiendweg. Dit gegeven wordt nog nader uitgewerkt in de bestemmingsplanprocedure.

c. Natuurtoets

Het Natuur-Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht heeft onderzoek gedaan naar de natuurwaarden. In eerste instanties is het gebied van het zwembad e.o. onderzocht en nadien het gebied van het hotel. In het rapport d.d. oktober 2007 worden de resultaten beschreven. Dit rapport is als **bijlage 3** opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De locatie is onderzocht op beschermde soorten. Specifiek is gekeken naar vogels met vaste verblijfplaatsen en is de watergang die in en om het plangebied loopt onderzocht op beschermde vissen. Ook is een vleermuisinventarisatie uitgevoerd.

Het plangebied wordt gebruikt als jachtgebied door meerdere exemplaren van de Gewone dwergvleermuis. Ten tijde van het onderzoek was geen sprake van verblijfplaatsen in het gebouw. Mogelijk wordt het hotel wel gebruikt als verblijfplaats in een andere periode van het jaar.

Er wordt niet verwacht dat andere vleermuissoorten in het plangebied voorkomen. Het gebied is daardoor niet geschikt. En tijdens eerdere inventarisaties in de omgeving zijn andere soorten niet waargenomen.

Er zijn tijdens het onderzoek 10 soorten vissen gevangen waarvan 2 beschermd: de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Het Vetje en de Kroeskarper staan op de Rode lijst. Plaatsing op de rode lijst betekent niet direct dat de soort beschermd is, maar is meer als signaalfunctie bedoeld. Overheden en terreinbeherende instanties (zoals waterschappen) nemen beschermingsmaatregelen om deze soorten weer in aantal toe te laten nemen, waardoor de soort uiteindelijk niet meer bedreigt hoeft te zijn.

In het broedseizoen kunnen vogels in of op het 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. Er wordt aanbevolen in het voorjaar (van 2010 of 2011) te onderzoeken of er een kraamkolonie in het hotel aanwezig is. Voorts is het van belang om vlak voor ingrijpende werkzaamheden aan een gebouw te onderzoeken of vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Tenslotte is het van belang om voldoende groen en water te handhaven voor het jachtgebied van de Gewone dwergvleermuis.

Indien de watergangen nadelig worden beïnvloed is ontheffing nodig voor de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn en mogelijk speciale maatregelen, zoals een verplichte periode van uitvoering, wegvangen van vissen of compenserende maatregelen. Voorts wordt aanbevolen om bij de herinrichting van het water rekening te houden met de eisen van het Vetje en de Kroeskarper. Er moet eveneens rekening worden gehouden met vogels in het broedseizoen door in die periode geen broedbiotoop te vernietigen.

Genoemde aanbevelingen worden opgevolgd. 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 aangevraagd bij het waterschap.

d. Wateraspecten

Voor de watertoets is gekeken naar het totaal te ontwikkelen gebied, dus inclusief de sportvoorzieningen en de woningbouw.

De toets laat de volgende resultaten zien:

Wateroppervlakte

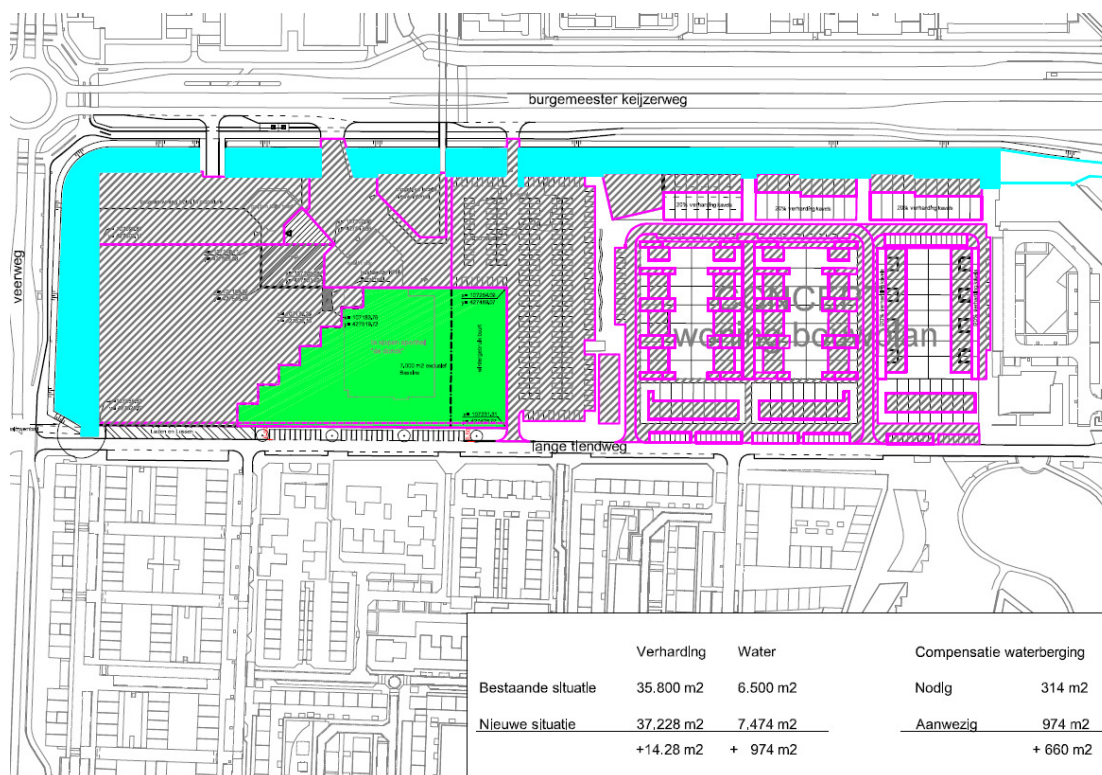
Het hotel en de appartementen zijn over een oppervlakte van 1610 m² geprojecteerd op de bestaande watergang. Dit water wordt tijdelijk gedempt om ruimte te maken voor de nieuwbouw, maar in de nieuwe situatie zal deze 1610 m² aan water volledig moeten worden gecompenseerd.

Daarnaast zijn het hotel en de appartementen geprojecteerd op gronden die in de nieuwe situatie worden verhard. Voor dit oppervlak moet watercompensatie moet plaatsvinden. De oppervlakte aan onverharde grond dat in de nieuwe situatie wordt verhard bedraagt ongeveer 453 m². De norm voor watercompensatie bedraagt 436 m³ water per hectare nieuw verhard oppervlak. De benodigde watercompensatie bedraagt in dit geval $453/10.000 \cdot 436 = 19,75$ m³. Uitgaande van een pijlstijging van 0,20 meter bedraagt de watercompensatie $19,75 / 0,20 = 99$ m².

In totaal moet er 1610 m² (water dat terug moet komen) + 99 m² (watercompensatie door verharding van grond) = 1709 m² water worden gecompenseerd als gevolg van de bouw van het hotel en de appartementen. Deze compensatie vindt plaats in de uitwerking van het gehele gebied tussen de Lange Tiendweg, Veerweg, Burgemeester Keijzerweg en de Zonnedaauw.

De toename van verharding in het *totale* plangebied, inclusief de verharding door het hotel en de appartementen, bedraagt 1.428 m². Het verharde oppervlak in de nieuwe situatie is te zien in onderstaande afbeelding. De norm voor watercompensatie bedraagt 436 m³ water per hectare nieuw verhard oppervlak. De watercompensatie voor het totale gebied bedraagt hierdoor $1.428/10.000 * 436 = 62,26\text{m}^3$. Uitgaande van een pijlstijging van 0,20 meter bedraagt de benodigde watercompensatie $62,26/0,20 = 314\text{m}^2$.

Aangezien er 974m² nieuw water wordt gerealiseerd (in de huidige situatie is er 6.500m² water aanwezig en in de nieuwe situatie 7.474) wordt er ruimschoots voldaan aan de vereisten voor compensatie waterberging. Bovenop de minimale eis van 314 m² waterberging wordt nog 660 m² extra water gecreëerd. Ook in de afbeelding wordt dit inzichtelijk gemaakt.



 = verhard oppervlak in de nieuwe situatie, meegenomen in de berekening voor de watercompensatie.

Natuurvriendelijke oevers

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).

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.

Bruggen/duikers

De verbinding vanaf de Burgemeester Keizerweg naar het plangebied geschiedt door middel van een brug of (brug)duiker. In totaal worden drie verbindingen gerealiseerd. Voor de brug vanaf de Burgemeester Keizerweg naar de parkeergarage van het hotel / de appartementen is de maximale doorvaarhoogte 0,6 meter ten opzichte van het waterpeil. Door de hoogteligging van de omgeving in relatie tot het waterpeil van de watergang is dit ter plekke het maximaal haalbare. Deze brug wordt door de projectontwikkelaar gerealiseerd. Hierover is overleg gevoerd met het waterschap. Voor de twee duikers/bruggen die door de gemeente in de openbare worden aangelegd geldt deze doorvaarhoogte niet. Het ontwerppeil van de buitenruimte ligt namelijk 25-30 cm lager dan het vloerpeil van het nieuwe hotel. Door het lagere ontwerppeil van de buitenruimte zullen de duikers/bruggen die in het openbare gebied aangelegd worden ook lager komen te liggen, waardoor de doorvaarhoogte lager uitvalt.

Riolering

Hemelwater afkomstig van daken, mits geen lood of zink toegepast, gaat rechtstreeks naar het oppervlaktewater. 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. Tot slot wordt er bij de bouw geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

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.

In de grondovereenkomsten zijn / worden door de gemeente bepalingen opgenomen over de aanleg van drainage in het te bebouwen perceel, waarbij de aanleg plaats dient te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.

Binnen de gemeente Papendrecht worden (nog) geen grondwaterstandgegevens bijgehouden. Wel is het opzetten van een meetnet opgenomen in de planning voor 2011.

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 Keizerweg en de Veerweg) meegerekend als verhard oppervlak.

e. Archeologie

In het kader van dit onderzoeksaspect is niet alleen gekeken naar het plangebied van het hotel, maar is het hele gebied van het toekomstige bestemmingsplan in ogenschouw genomen.

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.

In het rapport Archeologische Beleidsplan, gemeente Papendrecht (2006) is dezelfde tweedeling als hiervoor aangegeven, opgenomen.

Door SOB Research te Heinenoord is bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen verricht voor het totale bestemmingsplangebied. Het rapport met de onderzoeksresultaten van januari 2008 en met nummer ISBN/EAN: 978-90-5801-550-1 is als **bijlage 4** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de resultaten van dit veldonderzoek door middel van grondboringen is geconstateerd dat ter plaatse van het oostelijk deel van het onderzoeksgebied in de ondergrond archeologische resten uit de Romeinse tijd en/of late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. SOB Research heeft de aanbeveling gedaan om, indien mogelijk, binnen het oostelijk deel geen bodemingrepen te verrichten, waardoor de archeologische sporen intact (in situ) bewaard zouden kunnen blijven. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan werd aanbevolen de archeologische sporen ter plaatse van deze zone ex situ te documenteren aan de hand van waardestellend onderzoek door middel van inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven.

Het gemeentebestuur heeft het advies overgenomen en opdracht gegeven tot een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. De gegevens zijn verwoord in een rapport van SOB Research d.d. juni 2009 ISBN/EAN: 978-90-5801-595-2, welke als **bijlage 5** bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Omdat dit rapport betrekking heeft op het oostelijke deel van het plangebied wordt beschrijving daarvan in deze toelichting op het projectbesluit voor het hotel, achterwege gelaten.

De conclusie die kan worden getrokken is dat in het plangebied van het hotel geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen.

8. Juridische aspecten

Algemeen

Het projectbesluit is gebaseerd op artikel 3.10 Wet ruimtelijke ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om dit besluit te nemen gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. Aan een projectbesluit kunnen voorschriften worden verbonden. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt omdat het projectbesluit als toetsingskader dient voor de aanvraag bouwvergunning (artikel 44, eerste lid, sub c, Woningwet). Het projectbesluit kent daarnaast een verbeelding waar de voorschriften aan zijn verbonden. Voor wat betreft vormgeving lijkt het projectbesluit op een herziening van een bestemmingsplan.

Omdat de aanvraag bouwvergunning voor 1 oktober 2010 en dus voor de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is ingediend, blijft het oude recht op deze aanvraag van toepassing.

Toelichting op de voorschriften

Algemeen

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

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

Hoofdstuk 1 Begrippen

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de voorschriften. 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 gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsvoorschriften

In dit hoofdstuk zijn de in het projectbesluit voorkomende bestemmingen geregeld, namelijk Horeca en Water.

De bestemming Horeca is gericht op het hotel/congrescentrum, restaurant en woningen met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het gebouw/de gebouwen kunnen worden opgericht. Via een functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven waar woningen zijn toegestaan.

In de voorschriften is dit verder vormgegeven. In de bouwregels is ondermeer de toegestane bouwhoogten opgenomen. Daar zijn eveneens onderdelen als het balkon boven het water aangegeven.

De bestemming Water ligt aan de buitenzijde van het perceel. Binnen de op de verbeelding aangegeven specifieke bouwaanduiding zijn balkons en vluchtwegen voor het hotel en de woningen mogelijk. Deze voorzieningen bevinden zich boven het water.

Hoofdstuk 3 algemene voorschriften

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

- * Antidubbeltelbepaling;
Hiermee wordt geregeld dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.
- * Algemene bouwregels;
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden.
Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen.

9. Milieu

Algemeen

Voor de herontwikkeling van het gebied heeft de Milieudienst Zuid-Holland Zuid een Integraal milieuvanadvies "sportcentrum aan de Lange Tiendweg Papendrecht" opgesteld. Dit rapport is als **bijlage 6** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In dit rapport is aandacht geschonken aan de volgende aspecten: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem. Voor de ontwikkeling van het hotel en de appartementen zijn de volgende aspecten van belang.

Geluid

Het hotel is geen geluidgevoelige bestemming, de woningen die op het hotel worden gebouwd zijn dat wel. De *maximaal* optredende geluidbelasting op woningen bedraagt 57 dB, respectievelijk 55 dB na aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder (aftrek van 5 dB vanwege het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst). In Papendrecht is een gemeentelijke hogere waarden beleid vastgesteld met daarin regels die in acht genomen moeten worden bij een te hoge geluidsbelasting op woningen. Kort gezegd komt het er op neer dat bewoners moeten kunnen beschikken over minimaal één geluidsluwe gevel of buitenruimte. Om toekomstige bewoners te laten beschikken over een geluidsluwe buitenruimte wordt de patio van het hotel aan de zuidzijde van het gebouw (waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden) voor hen opengesteld

als gezamenlijke buitenruimte. Daarnaast wordt er bij de balkons een gesloten borstwerking uitgevoerd om het geluidniveau op de balkons te verlagen. Doordat deze maatregelen worden genomen kunnen, conform het gemeentelijk beleid en conform de wet geluidhinder, hogere waarden worden vastgesteld voor de appartementen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is vervallen.

Op 31 juli 2009 heeft de minister van VROM het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit van richtlijn 2008/50/EG van het Europees Parlement en de Raad van 21 mei 2008 betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa.

Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL heeft een looptijd van vijf jaar en is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig. Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO2 wordt als "in betekenende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m³ PM10 én niet groter dan 1,2 µg/m³ NO2. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Totdat het NSL definitief was vastgesteld, gold een grens van 1%. Ook deze 1%-grens is in het Besluit NIBM opgenomen maar is in de context van dit NSL niet langer relevant. Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten 'vertaald' in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Voorbeelden hiervan zijn woningbouwlocaties, kantoorlocaties en bepaalde landbouwinrichtingen. Zo is in voorschrift 3A.2 in bijlage 3A van de Regeling NIBM bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:

- het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

Voorschrift 3A.1 bevat een soortgelijke regeling voor kantoorlocaties. De NIBM-grens is dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij de beoordeling van een projectbesluit gaat het om de wijziging die dit besluit brengt in de bestaande situatie. In de onderhavige situatie is er sprake van een wijziging als gevolg van een hogere bouwhoogte. Het project bevat 31 woningen. Gezien dit aantal kan het project worden beschouwd als "niet in betekenende mate".

Externe veiligheid

Langs het plangebied loopt aan de westzijde een hoge druk aardgasleiding. De planontwikkeling is niet in strijd met de bepalingen en aan te houden afstanden van de Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1994). Ook wordt aan toekomstig beleid voor dergelijke buisleidingen voldaan. De geprojecteerde bebouwing ligt buiten het groepsrisico-invloedsgebied van de aardgasleiding van 70 meter. Het lage groepsrisico neemt niet toe, is acceptabel en behoeft geen verantwoording.

Bodem

Voor de locatie is al eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Het nu uitgevoerde onderzoek heeft een minerale olieverontreiniging ter plaatse van de "binnentuin" van het hotel herbevestigd.

Gezien het reeds uitgevoerde nader bodemonderzoek (1995) is de omvang van de minerale olieverontreiniging voldoende ingekaderd. Aanvullend bodemonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

10. Financiële haalbaarheid

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 en bevat de volgende uitgangspunten die voor de hotel/appartementenontwikkeling van belang zijn:

- 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 anderzijds de realisatie van de sportfaciliteiten door de gemeente;

Een deel van de gronden waarop het hotel/appartementengebouw is geprojecteerd, is in bezit van de gemeente Papendrecht. De gemeente verkoopt de grond tegen een marktconforme prijs aan de verantwoordelijke ontwikkelaar.

Eventuele kosten voor planschade die verband houden met de ontwikkeling van de appartementen (het hotel is passend binnen het bestemmingsplan en kan geen grond vormen voor toekenning van planschade) komen voor rekening van de ontwikkelaar. De planschadeovereenkomst vormt onderdeel van de samenwerkings- en grondtransactieovereenkomst.

Alle publiekrechtelijke kosten en aanpassingen aan het openbaar gebied worden gedekt uit de marktconforme grondopbrengsten. Kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is hiermee verzekerd.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 13 juli 2010 het voorontwerp projectbesluit "hotel / appartementen Burgemeester Keijzerweg" vastgesteld. Het voorontwerp projectbesluit inclusief de bijbehorende stukken heeft vanaf 15 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op www.papendrecht.nl was het voorontwerp projectbesluit in digitale vorm te vinden. Van de ter inzagelegging is vooraf melding gemaakt in het Papendrechts Nieuwsblad en op de gemeentelijke website. Daarbij is de mededeling gedaan dat een ieder schriftelijk of mondeling inspraakreacties kon indienen bij het college.

Gedurende de inzagetermijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

Overleg ex artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerp projectbesluit is op grond van artikel 5.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening verzonden naar diverse vooroverlegpartners, zoals het waterschap, de provincie en de VROM-inspectie.

Er zijn vier vooroverlegreacties ingediend op het voorontwerp projectbesluit. Drie van de partijen die gereageerd hebben, te weten de VROM-inspectie, de provincie Zuid-Holland en Tennet, hebben laten weten dat het projectbesluit passend is binnen het door hun opgestelde beleid of dat het projectbesluit geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De vierde partij, te weten het waterschap, heeft een aantal opmerkingen gemaakt die geleid hebben tot het aanpassen van deze ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit. De reactie van het waterschap heeft niet geleid tot het aanpassen van de regels of de verbeelding. In een 'inspraaknota hotel / appartementen Burgemeester Keijzerweg', welke als bijlage bij het ontwerp projectbesluit wordt toegevoegd, wordt inhoudelijk ingegaan op de reactie van het Waterschap. Het waterschap krijgt de reactie en de nieuwe ruimtelijke onderbouwing ook rechtstreeks toegezonden.

12. Conclusie

De aanvraag bouwvergunning van 3 mei 2010 is voor wat betreft de bouwhoogte in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het project past in de visie voor de herontwikkeling van het totale gebied tussen de Burgemeester Keijzerweg en de Lange Tiendweg, hebben burgemeester en wethouders besloten om de procedure voor een projectbesluit te starten. Met het projectbesluit kan de bouwvergunning worden verleend en de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Het project is ruimtelijk inpasbaar en voldoet aan alle relevant beleid en regelgeving. Het hotel en de appartementen gaan deel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan "Sportcentrum".

Bijlagen:

- 1) Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart d.d. 20-10-2009;
- 2) "Herontwikkeling locatie Lange Tiendweg / Burgemeester Keijzerweg te Papendrecht – parkeren en ontsluiting", Oranjewoud, 15 mei 2008.
- 3) "Een ontwikkelingslocatie aan de Veerweg/Lange Tiendweg te Papendrecht en de Flora- en Faunawet", notitie Natuur-Wetenschappelijk Centrum, oktober 2007;
- 4) "Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen Locatie Tiendweg / Locatie Sportcentrum, Papendrecht, Gemeente Papendrecht", SOB research, januari 2008;
- 5) "Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven locatie Tiendweg / locatie Sportcentrum, Papendrecht, gemeente Papendrecht", SOB research, juni 2009
- 6) " Integraal Milieuadvies sportcentrum aan de Lange Tiendweg te Papendrecht", Milieudienst Zuid-Holland Zuid, 26 januari 2010.