

RO Uitgebreide Omgevingsvergunningsprocedure Sportpark Molenzicht

Juli 2016

NL.IMRO.0482.abmolenzicht088-VA01

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Aanpak en leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Het plan: een impressie	7
2.3 Toekomstperspectief	9
2.4 Inpassing	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Europees & rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal & regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Conclusie	13
Hoofdstuk 4 Woon- & Leefmilieu	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Typering	14

4.3	Algemene beoordeling	15
4.4	Akoestiek	15
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Bodem	17
4.8	Natuurwaarden	18
4.9	Lichthinder	18
4.10	Archeologie & cultuurhistorie	19
4.11	Waterkwaliteit & -kwantiteit	20
4.12	Landschap & stedenbouw	22
4.13	Bezonning	25
4.14	Mobiliteit	26
4.15	Duurzaamheid	30
4.16	Overige bouwbeperkingen	30
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2	Financiële haalbaarheid	31
Bijlagen		34
Bijlage 1	Footprint sportpark Molenzicht	
Bijlage 2	Situatietekening	
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek sporthal Alblasserdam	
Bijlage 4	Aanvulling akoestisch onderzoek sporthal Alblasserdam	
Bijlage 5	Rapportage luchtkwaliteitsberekeningen oktober 2014	
Bijlage 6	Rapportage luchtkwaliteitsberekeningen juli 2015	
Bijlage 7	Verkenkend bodem-onderzoek aan De Kreeken te Alblasserdam	
Bijlage 8	Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 9	Rapportage lichthinderonderzoek	
Bijlage 10	Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek	

Bijlage 11	Berekening watercompensatie
Bijlage 12	Resultaten bezonningsstudie
Bijlage 13	EPC-berekeningen
Bijlage 14	Notitie Externe Veiligheid

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Korfbalvereniging CKC Kinderdijk wenst samen met gymnastiekvereniging KDO een nieuwe sporthal te bouwen op het bestaande sportpark Molenzicht in Alblasterdam. Behalve door de twee verenigingen zal de nieuwe sporthal ook worden gebruikt voor bewegingsonderwijs door scholen in Alblasterdam. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in de huisvesting van bewegingsonderwijs en de uitvoering van sportbeleid. In de nieuwe sporthal worden was- en kleedruimtes, kantine en verenigingsruimtes geïntegreerd.

Het ontwerp voor de nieuwe sporthal past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is aan de gemeente Alblasterdam verzocht om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

De gemeente Alblasterdam heeft aangegeven deze medewerking te willen verlenen door het voeren van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure conform de Wabo. Om deze procedure te kunnen doorlopen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Daarnaast is ten behoeve van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure een kaart vervaardigd (met plannummer NL.IMRO.0482.abmolenzicht088-VA01) waarop met een plangrens het betreffende projectgebied wordt aangegeven. Tevens is een verbeelding opgesteld waar de toegestane gebruiks- en bouw mogelijkheden op zijn aangegeven.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Alblasterdam. Het gebied ligt globaal ingeklemd tussen De Boezem, De Kreen, Boerenpad en de Van Hogendorpweg.



Figuur 1: Bestaande situatie

1.3 Aanpak en leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. In hoofdstuk 1 komen de algemene planaspecten aan de orde. Hoofdstuk 2 bestaat uit de planbeschrijving. In de hoofdstukken 3 en 4 worden de eerder gemaakte keuzes ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden per onderwerp (ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie, milieu) nader verantwoord. In hoofdstuk 5, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Conform het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam", zoals vastgesteld op 31 maart 2015, geldt voor de locatie de bestemming "Sport".

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van sportactiviteiten;
- aan de functie onder a gebonden kantoren en horecavoorzieningen, tot een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 200 m²;
- aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" tevens voor een horecabedrijf uit categorie 1, zoals bedoeld in lid 1.55 onder a;
- ter plaatse van de aanduiding "manege" tevens voor een manege alsmede een paardenbak;
- ter plaatse van de aanduiding "sporthal" tevens voor een sporthal, zwembad en daaraan gebonden kantoren en horecavoorzieningen, tot een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 300 m²;
- groenvoorzieningen en water;
- erven en tuinen;
- paden en wegen;

Op de bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

26.2 Bouwregels

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

26.2.1 Hoofdgebouwen

- ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" het percentage van het bestemmingsvlak dat bebouwd mag worden met gebouwen, inclusief de bijgebouwen genoemd in lid 26.2.2, niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen; indien geen aanduiding is opgenomen mag het bestemmingsvlak volledig worden bebouwd.
- ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- voor zover geen hoogte is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6,5 m.

In het Herstelplan Alblasserdam zijn ten aanzien van de Bestemming Sport enkele afwijkende bepalingen opgenomen. Dit betreft onder andere de specifieke aanduidingen "Horeca van Categorie 1", "Manege" en "Sporthal". Voor hoofdgebouwen geldt (indien aangeduid) een "maximum bebouwingspercentage (%)".

2.2 Het plan: een impressie

Het plan voorziet in de realisatie van een sporthal op de plek waar momenteel geen bouwvlak is opgenomen voor de realisatie van een Hoofdgebouw.

Het betreft een hal met een maximale hoogte van 8,80 meter, een maximale lengte van 63 meter en een maximale breedte van 45 meter.

Een globale tekening van de *footprint* van het gebouw is opgenomen in bijlage 1. In bijlage 2 is een situatietekening bijgevoegd van het gebied rondom de te realiseren sporthal. Onderstaand enkele ruimtelijke impressies van het plan.



Figuur 2: Impressie Sporthal

De hier getoonde afbeeldingen geven slechts een ruimtelijke impressie. Voor de exacte bouwtekeningen en plattegronden verwijzen wij u naar bijlage 1 en bijlage 2.

2.3 Toekomstperspectief

Het sportpark kan worden opgevat als een boerenerf, met een representatief voorerf, een achtererf en een ontsluiting langs het hoofdgebouw welke tevens de zichtlijn vormt. Opgaande beplanting en oevers langs de kavelgrenzen vormen de inpassing van het erf. Ramen in de sporthal en een aantrekkelijk op basis van boereneenvoud vormgegeven groeninrichting geven een vriendelijk gezicht naar de weg. De waterpartij is zo opgezet dat deze de entree accentueert. Aan de voorzijde wordt voldoende ruimte gehouden voor toegang naar bergingen, voor de nooduitgangen en voor nooddiensten. Wel kunnen deze uit beveiligingsoverwegingen ook eenvoudig en weinig dominant worden afgesloten.

De sporthal manifesteert zich op verschillende wijze naar de omliggende bebouwing. Naar de zuidzijde is sprake van een dichte (dode) gevel. Door een dichte bosplantsoenstrook als landschappelijke groensingel (inheemse heesters als meidoorn, grijze wilg, vuilboom etc.) met bomen tot 20 meter) van circa 8 meter breed, wordt de hal aan het zicht onttrokken. Aan de noordzijde, waar de woningen aan De Boezem deels over het water steken en dus maximaal een zichtrelatie hebben, is sprake van een vriendelijke gevel. De zichtbare (en voor onderhoud bereikbare) dichte gevels worden verder verzacht door deze te vergroenen door bijvoorbeeld klimplanten.

Parkeren is zo rationeel mogelijk opgezet, met een maximum capaciteit zo dicht mogelijk bij de sporthal zelf. Landschappelijke (deels losse) hagen omkaderen de parkeerplaatsen, velden, terrasruimte etc. en zorgen voor een prettige inrichting en geleding van de parkzone, waarbij een goede toegankelijkheid gewaarborgd is.

Het terras vormt de schakel tussen hal met horeca en de buitenvelden. Het terras lijkt in de schaduw te liggen, maar door de getrapte hoogteopbouw ligt het toch voldoende in de zon.

2.4 Inpassing

De inpassing van de sporthal in het plangebied heeft een aanzienlijke impact op de omgeving. Om te zorgen voor een zo gunstig mogelijke inpassing van de sporthal is bij het ontwerp invulling gegeven aan de volgende aspecten:

- Goede samenhangende landschappelijke totaaluitwerking. De groene structuur (groene kamer) van het gebied blijft gehandhaafd.
- Optimale aansluiting voor voetgangers, fietsers, autoverkeer (bezoekers, goederen etc.). Er is rekening gehouden met (nood)uitgangen van de sporthal; er zal een calamiteitenroute over het sportterrein blijven bestaan.
- Er is een directe koppeling tussen het hoofdveld en de sporthal, met specifiek het terras voor de toeschouwers.
- Voor de bepaling van het minimale aantal parkeerplaatsen, wordt de maximale parkeerbehoefte als uitgangspunt gehanteerd en zal derhalve niet leiden tot een verhoging van de parkeerdruk in de omliggende straten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees & rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

3.2 Provinciaal & regionaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma ruimte en Programma mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland.

3.2.1.1 Visie ruimte en mobiliteit

Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

3.2.1.2 Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

3.2.1.3 Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

3.2.1.4 Ladder Duurzame Verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld. De ladder is in de Verordening Ruimte opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden.

De eerste trede van de duurzaamheidsladder gaat met name in op regionale afstemming behoefte aan woningen en winkels. Sportvoorzieningen worden hier niet nadrukkelijk in onderscheiden. Het initiatief speelt echter nadrukkelijk in op de reeds lang bestaande wens van enkele lokale sportverenigingen en heeft directe koppelingen met jeugd(onderwijs). Deze aspecten maakt dat een lokale oplossing de voorkeur geniet.

Als die behoefte er is, moeten ze met de tweede stap beoordelen of de plannen in bestaand gebied kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door herontwikkeling of herbestemming van leegstand. Het voorliggende plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaande locatie en geeft daarmee invulling aan deze stap.

Hoewel trede 3 in dergelijke gevallen niet perse beoordeeld hoeft te worden, is in de planvorming ook gekeken naar de mate waarin de plannen kunnen worden uitgevoerd op een locatie die multimodaal kan worden ontsloten, die dus bereikbaar is via de weg en het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer op deze locatie is op loopafstand bereikbaar (zie paragraaf 4.14.1); ten behoeve van een optimale bereikbaarheid per auto worden enkele optimalisaties aan de bestaande infrastructuur uitgevoerd (zie paragraaf 4.14.3.1).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040 'Bedrijvig Hollands Dijkdorp'

Het college gaat er van uit dat er de komende jaren geen grootschalige ruimtelijke ingrepen nodig zijn. Daarom ligt het accent in de visie op de beschrijving van de kwaliteiten van Alblasserdam (het profiel), de ambitie en de ontwikkelstrategie van Alblasserdam. Het wil nadrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst zijn, maar een visie die uitnodigt om samen aan de toekomst van Alblasserdam te werken.



Figuur 3: Ruimtelijke Structuur Alblasserdam conform Structuurvisie

3.3.2 Sportbeleid Alblasserdam

Sport heeft een belangrijke waarde voor de gemeente Alblasserdam. De gemeente hecht met name waarde aan de rol van sport als middel om gezondheid te bevorderen, overgewicht tegen te gaan, de sociale cohesie binnen Alblasserdam te versterken en vindt dat iedereen mee moet kunnen doen aan sport.

1. De doelstellingen die de gemeente Alblasserdam de komende jaren nastreeft zijn: Stimuleren van sportdeelname van alle burgers van Alblasserdam:
 - a. In het sportbeleid streeft Alblasserdam naar gelijkwaardige deelname van alle doelgroepen. Iedereen moet kunnen meedoen;
 - b. Groepen, die momenteel een achterstand hebben op sport- en beweeggebied, stimuleren tot meer bewegen zodat er een preventieve gezondheidswinst wordt behaald.
2. In samenwerking met de sportaanbieders een kwalitatief goed sportaanbod realiseren dat aansluit op de bovengenoemde doelstelling en op de missie sport en bewegen;
3. Versterking van de kaderpositie (kwalitatief en kwantitatief) van sportverenigingen;
4. In samenwerking met sportaanbieders en overige partijen zoals Woonkracht10 (in het kader van Maatschappelijk Vastgoed) voldoende sportaccommodaties in stand houden en nieuwe accommodaties realiseren om het sportaanbod in Alblasserdam goed te kunnen huisvesten.

3.3.3 Samenlevingsagenda

Het voornemen om te komen tot realisatie van de sporthal is tevens opgenomen in de Eerste Samenlevingsagenda van Alblasserdam. Dit is de nieuwe naam die het college aan het collegeprogramma 2014-2018 heeft gegeven.

3.4 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met provinciale en nationale belangen. Zij geeft invulling aan de provinciale wens tot duurzame verstedelijking door nieuwe functies binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) te realiseren en past uitstekend binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van sport. Dit binnen het gebied wat in de Structuurvisie is opgenomen onder de noemer "Voorzieningen".

Hoofdstuk 4 Woon- & Leefmilieu

4.1 Algemeen

Het Nederlandse ruimtelijke orderingsbeleid is erop gericht om gevoelige functies, zoals de woonfunctie, zoveel mogelijk te vrijwaren van (milieu)hinder. Daarbij wordt vaak het principe van milieuzonering toegepast, waarbij een 'veilige' afstand wordt aangehouden tussen enerzijds gevoelige functies en anderzijds (potentieel) hinderlijke functies. Het toepassen van milieuzonering is echter niet wettelijk voorgeschreven.

Een algemeen toegepaste methode is beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Hierin worden voor allerlei functies en (bedrijfs)activiteiten generieke richtafstanden aangegeven tot aan gevoelige bestemmingen, met als doel hinder te voorkomen. Deze generieke richtafstanden gelden voor nieuwe situaties en 'gemiddelde' functies, met gangbare processen en voorzieningen voor het gedefinieerde type. Gericht onderzoek naar een specifieke functie of situatie kan echter aantonen dat kleinere afstanden kunnen worden aangehouden. Dergelijke specifieke informatie gaat dan altijd vóór een generieke benadering op basis van de richtafstanden uit de VNG-uitgave.

4.2 Typering

Volgens de VNG-methode kan de geplande sportaccommodatie worden opgevat als een sporthal en veldsportcomplex met verlichting (SBI 926). In nieuwe situaties (en in het algemeen) wordt voor dergelijke voorzieningen een richtafstand aangehouden van 50 meter, uitgaande van ligging in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Daarbij is 'geluid' het maatgevende aspect, uitgaande van continue activiteiten.

Ten aanzien van de verkeer aantrekkende werking wordt voor zowel sporthal als veldsportcomplex aangegeven dat er sprake kan zijn van een potentieel aanzienlijke verkeer aantrekkende werking.

Ten aanzien van visuele hinder geldt voor een sporthal een lage attentiewaarde en voor een veldsportcomplex een gemiddelde attentiewaarde. Deze attentiewaarde is overigens volgens de VNG-uitgave zelf subjectief en niet eenduidig.

Zoals aangegeven zijn de genoemde richtafstand en indices voor verkeer en visuele hinder gebaseerd op 'gemiddelde' activiteiten en toepasbaar op nieuwe situaties. In dit specifieke geval is echter sprake van een deels bestaand veldsportcomplex, waarbij een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd.

De begrenzing van het veldsportcomplex –en daarmee de afstanden tot aan omliggende woningen– verandert niet ten opzichte van de huidige afstanden. Wel is sprake van toevoeging van een nieuwe functie, namelijk een sporthal. Navolgende beoordeling richt zich daarom vooral op deze nieuwe functie.

Uitgangspunt voor het veldsportcomplex en sporthal is dat deze 6 dagen in de week zal worden gebruikt. Op zondag zijn het veldsportcomplex en de sporthal in beginsel gesloten, er kan incidenteel gebruik worden gemaakt van het complex op zondag door KDO. Het complex en de hal kunnen worden gebruikt van maandag tot en met donderdag van 9:00 uur tot 22:15 uur en op vrijdag en zaterdag van 9:00 uur tot 21:00 uur. Echter, mogelijk zullen bezoekers ook eerder of later vertrekken. Daarom wordt er voor een aantal onderzoeken uitgegaan van afwijkende (aankomst - & vertrek) tijdstippen, bijvoorbeeld met betrekking tot akoestiek.

De sporthal wordt overdag vooral gebruikt door kinderen (scholen) en ouderen en 's avonds door de overige leden van de beide verenigingen. Hoewel dus geen sprake is van een continue functie in de strikte zin des woords, kan worden gesteld dat er sprake is van een regulier gebruik van het sportcomplex en de sporthal.

4.3 Algemene beoordeling

De begrenzing van het veldsportcomplex verandert niet. Ook de gebruiksfunctie van het gebied wijzigt als gevolg van de voorgenomen wijzigingen niet; de bestemming blijft "Sport".

De kleinste afstand tussen de sporthal en de woningen aan De Boezem bedraagt circa 15 m. De kleinste afstand tussen de sporthal en de woningen aan Van Hogendorpweg bedraagt circa 30 m. De toegangen tot de sporthal bevinden zich aan de westzijde van de sporthal (autogebruikers) en aan de noordzijde op het sportcomplex (voetgangers, fietsers). Het parkeren vindt plaats in het verlengde van de bestaande parkeervoorziening, aan de oostzijde van het sportcomplex, parallel aan de woningen aan de Groen van Prinstererstraat.

De kleinste afstand tot aan de vier dichtstbijzijnde woningen aan De Boezem bedraagt circa 15 m.

Hoewel de sporthal enigszins aan het zicht wordt onttrokken door de reeds aanwezige, te handhaven haagbeplanting, veroorzaakt de sporthal door zijn bouwhoogte van 9m wel enige mate van visuele hinder. Ook voor de woningen aan de Van Hogendorpweg ontstaat visuele hinder, maar in beperkte mate vanwege de grotere afstand tot aan de sporthal. Ook aan deze zijde wordt de sporthal enigszins aan het oog onttrokken door de aanwezige haagbeplanting.

4.4 Akoestiek

Op het bestaande sportcomplex Molenzicht is de nieuwbouw van een sporthal voorzien. Bij de ruimtelijke onderbouwing is (onder andere) een akoestisch onderzoek nodig. Het doel van het onderzoek is om te bepalen of de sporthal in de gewenste vorm akoestisch inpasbaar is. Het gaat daarbij om de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek is op te delen in een aantal stappen, te weten het bepalen van de uitgangspunten en het vaststellen van de te onderzoeken bedrijfssituaties, het opstellen van rekenmodellen om de geluidbelastingen mee te berekenen en de interpretatie van de berekeningsresultaten.

Alle berekeningen zijn verricht conform methode II van de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai', 1999.

In het onderzoek wordt getoetst of de voorgenomen activiteiten ruimtelijk inpasbaar zijn. In de VNGUitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is hiervoor een werkwijze opgenomen in de vorm van een stappenplan. Dit vormt het toetsingskader.

4.4.1 Bevindingen

In de huidige situatie vinden er op de locatie activiteiten plaats die voor geluiddruk zorgen. Door de komst van een sporthal neemt de geluiddruk door buitensportactiviteiten af en door verkeersbewegingen en spelende kinderen beperkt toe. Aanvullende maatregelen zorgen er per saldo voor dat de geluidssituatie ten opzichte van de huidige situatie op een aantal plekken verbeterd of in ieder geval gelijk blijft. De volledige rapportage en aanvulling zijn opgenomen als bijlage 3 en 4.

De belangrijkste bevindingen van het onderzoek zijn:

- In de dagperiode voldoet de geluidbelasting van de bronnen die zijn toe te rekenen aan de sporthal aan stap 2 van het toetsingskader. De geluidbelasting ten gevolge van de bestaande sportvelden is beduidend hoger.
- In de avondperiode is de bijdrage van de sportvelden en van de nu voorziene ontwikkeling op de maatgevende punten vergelijkbaar. De maatgevende nieuwe bronnen zijn het terras en het gebruik van de speeltoestellen. Zowel in de huidige situatie als in de situatie inclusief de nieuwe ontwikkelingen wordt niet voldaan aan stap 2 van het toetsingskader. Wel wordt voldaan aan stap 3 van het toetsingskader.
- Ter plaatse van de meeste maatgevende beoordelingspunten zijn in de dag- en avondperiode de maximale geluidniveaus ten gevolge van de voorgenomen activiteiten lager dan die in de huidige situatie. Ter plaatse van de woning aan De Boezem 25 zijn de optredende maximale geluidniveaus in de dag- en avondperiode ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen gering hoger dan de maximale geluidniveaus ten gevolge van de bestaande activiteiten. Dit komt door het gebruik van de speeltoestellen.

- In de nachtperiode worden de optredende maximale geluidniveaus veroorzaakt door verkeersbewegingen. Een toename van het aantal rijbewegingen resulteert niet in een hoger geluidniveau. Het geluidniveau voldoet hier aan stap 2 van het toetsingskader.

De geluidbelasting overschrijdt de normstelling in zowel de dag-, avond- als nachtperiode (afhankelijk van het beoordelingspunt). De belangrijkste bronnen zijn in de dag- en avondperiode de spelende kinderen bij de speeltoestellen, het publiek en het gebruik van de sportvelden. In de nachtperiode is de belangrijkste bron het vertrek van de auto's (dichtslaan van portieren). Dit is ook reeds in de huidige situatie (deels) het geval.

4.4.2 Conclusies en maatregelen

Omdat er een beperkte toename van de geluidbelasting en er op een aantal aspecten een overschrijding van de normstelling is geconstateerd, zijn er een aantal maatregelen opgenomen in het plan:

- Een verkleining van het kunstgrasveld van 30x60 meter naar 20x40 meter.
- Het creëren van een afschermende voorziening ter plaatse van de parkeerplaatsen, tenminste 2 meter hoog. Aan de zijde van de parkeerplaats dient het scherm absorberend te worden uitgevoerd.
- Om het stemgeluid van het terras te reduceren is verder rekening gehouden met een geluidscherm langs het terras met een hoogte van 2 meter.

Na de genoemde maatregelen zijn de maximale geluidniveaus ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen in de dag- en avondperiode lager dan de maximale geluidniveaus ten gevolge van de bestaande activiteiten. In de nachtperiode zijn de maximale geluidniveaus ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande activiteiten gelijk.

Na de genoemde maatregelen voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen aan stap 2 van het toetsingskader. In de dagperiode voldoet de gecumuleerde geluidbelasting nagenoeg aan deze normstelling. De overschrijding bedraagt 0,3 dB, zodat er geen sprake is van een significante verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie.

De geluidbelasting voldoet aan de normstelling uit stap 3. De berekende geluidbelasting wordt daarom acceptabel geacht. Argumenten zijn:

- De sporthal heeft een maatschappelijke functie en inpassing binnen het bestaande sportpark volgt uit locatieonderzoek als beste optie.
- Binnen het plan is het terras zo gunstig mogelijk gesitueerd. De parkeerplaatsen kunnen wel anders gesitueerd worden, maar daarmee wordt alleen de geluidbron verschoven, zodat dit over het hele plan gezien geen betere situatie zal opleveren.
- Er wordt rekening gehouden met die maatregelen die haalbaar zijn. Hierdoor verbetert de geluidbelasting in de dagperiode ten opzichte van de bestaande situatie.

De geluidbelasting in de nachtperiode voldoet aan de normstelling uit stap 2.

4.5 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de realisering van een sporthal op het sportpark Molenzicht in Alblasserdam is onderzocht of er na de realisatie wat betreft de luchtkwaliteit sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007), moet de luchtkwaliteit getoetst worden op plaatsen waar een significante blootstelling aan mensen plaatsvindt, bijvoorbeeld woningen.

Behalve het toetsen of een plan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen, moeten ook de gevolgen van het plan voor het "woon- en leefklimaat" in kaart gebracht worden. Dit om te toetsen of na realisatie van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan door de algehele luchtkwaliteit in beeld te brengen, bijvoorbeeld met behulp van de gegevens van de jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit (NSL-Monitoring). Als de algehele luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruim voldoet aan de luchtkwaliteitseisen, wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht. Zodoende wordt de algehele luchtkwaliteit aan de grenswaarden uit bijlage 2 bij de Wet milieubeheer getoetst.

De luchtkwaliteit langs de ontsluitingswegen waar de hoofdontsluitingsweg van het plan op aantakt voldoet ruim aan de grenswaarden. Uit de berekeningen volgt, dat de bijdrage vanwege het verkeer van en naar het sportcomplex Molenzicht NIBM is. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied zal beter zijn dan op de beschouwde toetspunten. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan wordt zodoende aanvaardbaar geacht. Een goede ruimtelijke ordening staat de planontwikkeling niet in de weg.

De volledige rapportages zijn opgenomen als bijlage 5 en 6.

4.6 Externe veiligheid

Aan Pasmaat Advies is verzocht om een notitie te maken omtrent externe veiligheid inzake de bouw van een nieuwe sporthal in Alblasterdam. Omdat de sporthal in een woonwijk wordt gebouwd en deze sporthal voor een overgroot gedeelte door kinderen zal worden gebruikt heeft Pasmaat Advies ook gekeken naar veiligheid bij calamiteiten. Dit onderdeel valt niet onder externe veiligheid maar wordt toch van belang geacht.

Een ruimtelijke ontwikkeling moet op basis van het Bevi (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen), het Bevt (Besluit Externe Veiligheid Transportroutes) en het Bevb (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen) worden beoordeeld op en worden getoetst aan externe veiligheidsnormen zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uit onderzoek komt naar voren dat er geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn die hun invloed doen gelden tot in het plangebied. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van Basisnet-transportroutes gevaarlijke stoffen. Derhalve hoeft in het plan met de externe veiligheidsrisico's hiervan geen rekening gehouden te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen beperking voor onderhavig initiatief. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 14.

4.7 Bodem

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van een sporthal. Het onderzoek heeft tot doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem. Aan de hand van het onderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

4.7.1 Conclusies

Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese onverdacht (ONV). Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen.

In de zintuiglijk onverdachte zandige en kleiige bovengrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

De zintuiglijk onverdachte venige ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium gemeten. Deze verhoging is waarschijnlijk toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 7.

4.8 Natuurwaarden

In opdracht van Transect heeft LWM een quickscan in het kader van de flora en fauna wetgeving uitgevoerd ter voorbereiding van de ontwikkeling van een sporthal op het sportpark Molenzicht in Alblasserdam.

Voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen eist de gemeente een quickscan naar de aanwezige Flora en Fauna op de betreffende locatie en de eventuele impact van de werkzaamheden op de Flora en Fauna.

Als bij de voorgenomen werkzaamheden verwacht kan worden dat de verbodsbepalingen ten aanzien van betreffende beschermde soorten worden overschreden, zal vrijstelling van, of ontheffing voor ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden verkregen. Tevens wordt er bij onderhavig onderzoek onderzocht of, en welke, mitigerende maatregelen bij de uitvoering van de werkzaamheden moeten worden getroffen.

4.8.1 Conclusies

De quickscan is opgesteld aan de hand van een bronnenonderzoek en een oriënterend veldbezoek. Uit het bronnenonderzoek komt naar voren dat verschillende beschermde soorten in de omgeving van projectlocatie voor kunnen komen. Op basis van de aanwezige biotopen op de projectlocatie is het niet waarschijnlijk dat deze soorten zich werkelijk op de projectlocatie zullen bevinden en/of daarvan afhankelijk zijn. Een uitgebreid onderzoek per soort heeft echter niet plaatsgevonden. Gezien de resultaten wordt dit ook niet noodzakelijk geacht.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Wel zijn er nestelplaatsen/-mogelijkheden in de bomen en bossage rondom de projectlocatie waargenomen. Er dient dan ook rekening gehouden te worden met het voorkomen van mogelijke verstoring tijdens het werken in het broedseizoen. Versturende werkzaamheden dienen voor de start van het broedseizoen uitgevoerd te worden. Hierbij valt te denken aan voorbereidende werkzaamheden zoals sloop, kap-, snoei- en grondwerkzaamheden.

Op basis van het bronnenonderzoek en de veldinventarisatie wordt de conclusie getrokken dat het onderzochte projectgebied (sportterrein sportpark Molenzicht) op zichzelf geen bijzondere ecologische waarde heeft en geen beschermde soorten aan deze locatie verbonden zijn voor hun vaste rust- en/of nestplaats. De bouw van een sporthal zal dan ook geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 8.

4.9 Lichthinder

Ten behoeve van de realisering van een sporthal op het sportpark Molenzicht in Alblasserdam is onderzocht welke invloed de plannen hebben op (mogelijke) lichthinder.

4.9.1 Resultaten

In onderstaande tabel zijn de hoogste berekende waarden getoond voor de helderheid/luminantie inclusief gemeten achtergrond. In de rapportage zijn de resultaten getoond op alle rekenpunten. Ook zijn de resultaten van de 'luminantie (incl. achtergrond)' als contouren getoond. Uit de berekeningen volgt, dat in de geplande situatie (met de sporthal) ruim voldaan kan worden aan de grenswaarden. Ook is de geplande situatie vanuit het oogpunt van lichthinder een verbetering ten opzichte van wat in de bestaande situatie mogelijk is.

Helderheid [mcd/m ²]		
strengste grenswaarde	geplande situatie	nu toegestane situatie
95	7	8

Tabel 1: Helderheid

De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

Transect heeft in juli 2014 een archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Molenzicht te Alblasserdam (gemeente Alblasserdam) welke in januari 2015 is geactualiseerd. Voor het realiseren van een nieuwe sporthal van circa 2.503 m² in het plangebied dient af geweken te worden van de huidige bestemming.

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Alblasserdam in een zone met een 'medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden 4 (VAW 4)'. In deze zone zijn bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 1,5 m –Mv onderzoeksplichtig voor wat betreft archeologie. Onderhavig bureauonderzoek is uitgevoerd om de archeologische en cultuurhistorische verwachting voor het plangebied nader te specificeren, in het kader van de uitgebreide WABO-procedure.

4.10.1 Conclusie

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een middelhoge verwachting heeft op archeologische waarden uit de periode Laat-Mesolithicum – Nieuwe Tijd. Deze verwachting is ten eerste gebaseerd op de ligging van het plangebied op de Vuilendam stroomgordel, die in de periode Laat-Mesolithicum – Vroeg-Neolithicum actief was. Het is mogelijk dat in deze periode en de navolgende Bronstijd nederzetting heeft plaatsgevonden op afzettingen van deze rivier in het plangebied. Archeologisch onderzoek in de nabije omgeving heeft hier tot nu toe echter geen sporen van opgeleverd.

- Vanaf de Late Middeleeuwen werd het plangebied en de omgeving ontgonnen, waarna het uiteindelijk werd ingepolderd. Op historisch kaartmateriaal zijn geen sporen van historische bebouwing in het plangebied te zien; het is zeer waarschijnlijk vanaf de ontginning tot in de late 20e eeuw in gebruik geweest als akker- of weiland. Uit deze periode kunnen mogelijk sporen van ontginning worden aangetroffen, of wellicht een (sub)recente afvallaag met uitgestort vondstmateriaal uit de Nieuwe Tijd zoals op het sportveld iets ten noordoosten van het plangebied. Het gaat dan om materiaal dat van elders afkomstig is en dus niet in situ is. Een nederzetting in het plangebied uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe Tijd wordt niet verwacht.
- Het belangrijkste archeologische relevante niveau wordt gevormd door de top van de stroomgordelafzettingen van de Vuilendam. Waarschijnlijk kunnen deze in het plangebied vanaf 3-4 m –Mv worden aangetroffen. Gerijpte en stevige oever- of crevasse-afzettingen zijn indicatief voor een hogere archeologische verwachting. Sporen van ontginning kunnen in principe vanaf maaiveld worden aangetroffen. Een eventuele afvallaag met uitgestort vondstmateriaal kan vanaf onder de bouwvoor worden aangetroffen.
- Op basis van de bestudeerde bronnen worden in het plangebied geen cultuurhistorische waarden verwacht. De bouw van de nieuwe sporthal zal evenmin van invloed zijn op cultuurhistorische waarden in de directe omgeving.

4.10.2 Maatregelen

Op basis van dit bureauonderzoek worden de bodemingrepen in het plangebied beperkt tot een maximale diepte van 1,5 m –Mv. Deze vrijstellingsgrens volgt uit de gemeentelijke beleidskaart en is gebaseerd op de verwachte diepteligging van afzettingen van de Vuilendam stroomgordel. In het bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor het gehele plangebied, met dezelfde vrijstellingsgrenzen die ook op de gemeentelijke archeologische beleidskaart staan (2.500 m² en 1,5 m –Mv). Op die manier wordt het gemeentelijk beleid verankerd in het bestemmingsplan. Een en ander zal worden verankerd middels de omgevingsvergunning.

Op grond van de resultaten in dit rapport dient het bevoegd gezag (de gemeente Alblasserdam) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Ook in vrijgegeven gebieden kunnen alsnog archeologische waarden aangetroffen worden tijdens graafwerkzaamheden. Op het moment dat dit gebeurt geldt daarom een wettelijke plicht archeologische vondsten te melden bij de gemeente.

De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 10.

4.11 Waterkwaliteit & -kwantiteit

De eerste versie (dd. 15 mei 2015) van deze waterparagraaf is opgesteld op basis van de watertoets en telefonisch vooroverleg met mw. Wissingh van waterschap Rivierenland en dhr. Leenhouts van gemeente Alblasterdam. In de huidige actualisatie wordt de bestaande verharding niet meer vervangen voor halfverharding zoals eerder was voorzien. De consequenties hiervan zijn verwerkt in onderstaande waterparagraaf, welke wederom is voorgelegd aan waterschap Rivierenland. Op 21 juli 2016 stemde waterschap Rivierland door middel van een email van mw. Schippers in met de aangepaste waterparagraaf.

Waterparagraaf

De ontwikkeling Sportpark Molenzicht ligt in een groenstrook in het stedelijk gebied van de polder Blokweer en wordt omsloten door drie C-watergangen aan de oost-, zuid- en westzijde. Iets ten noorden van de ontwikkellocatie ligt een A-watergang, de Middelwetering. De ontwikkeling raakt geen kern- of beschermingszones van waterkeringen.

Waterkwaliteit

In de detaillering van het ontwerp dient het hemelwater van het verhard oppervlak 100% gescheiden te worden afgevoerd. Hemelwater van de dakoppervlakken kan direct worden afgekoppeld naar de naastgelegen watergang of naar een gescheiden rioolstelsel (indien aanwezig). Door toepassing van waterdoorlatende halfverharding op de terrassen infiltreert hemelwater direct in de bodem. Het restant oppervlakkig afstromend hemelwater infiltreert in de groenstrook langs de watergang. Voor de aansluiting van het vuilwatersysteem van de sporthal op de gemeentelijke riolering dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd. De meest nabij gelegen rioleringsstreng bevindt zich aan de overkant van de watergang op een afstand van 30 meter ten zuiden of westen van de sporthal.

Drooglegging

Het jaarrond peil is vastgesteld op NAP -2,07m. De maaiveldhoogte op de ontwikkellocatie bedraagt volgens het AHN gemiddeld NAP -1,60m. De drooglegging bedraagt ca. 0,50 meter. In de detaillering van het ontwerp moet voor het straatpeil van de terrassen en parkeervoorzieningen een minimale drooglegging van 1 meter gehanteerd worden. Voor het bouwpeil van de sporthal geldt een minimale drooglegging van 1,3 meter. Het terrein moet daarom voorafgaand aan de ontwikkeling met 0,5 tot 0,8 meter opgehoogd worden.

Watercompensatie

Met de aanleg van het sportpark neemt de verharding rond de bestaande korbalvelden flink toe.

Functie	Oppervlak (m2)	Type oppervlak	Materiaal	Opmerking
Bestaande verharding				
Speelveld	2176	Verhard	Kunstgras	Volledig verhard
Bestrating rond speelveld	339	Verhard	Betontegels	Volledig verhard
Ontsluiting en parkeerterrein	1016	Verhard	Onbekend, huidige situatie	Volledig verhard
Nieuwe verharding				
Sporthal	2507	Verhard	Daken	Volledig verhard
Terras, fietsenstalling en voetpad	486	<u>Halfverhard</u>	Waterdoorlatende betontegels	50% verhard
Entree toegangen	248	<u>Halfverhard</u>	Waterdoorlatende accenttegels	50% verhard
Parkeerterrein	1748	<u>Halfverhard</u>	Ritter grasplaten	50% verhard

Tabel 2: Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak leidt tot een verminderde bodeminfiltratie van neerslag in de (huidige) groenstrook. Om de bergingscapaciteit in polder Blokweer te garanderen is het noodzakelijk de toename van de verharding te compenseren in de vorm van extra waterbergingscapaciteit.

De volgende uitgangspunten van het waterschap Rivierenland zijn gehanteerd met betrekking tot de watercompensatie:

- de eerste 500 m² toename van verharding zijn vrijgesteld van compensatie;
- volledig afkoppeling van verharde oppervlakken naar open water;
- de toename van verharding wordt 100% gecompenseerd, bij halfverharding is dat 50%;
- de watercompensatie bedraagt 436 m³/ha toegenomen verharding;
- de maximaal toelaatbare peilstijging is 0,20 meter gezien de beperkte drooglegging;
- bij een bui T=100+10% mag geen inundatie ("water op straat") optreden.

Watercompensatie

In de keuze van de maatregelen ten behoeve van watercompensatie hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
2. Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang)
3. Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

In vooroverleg met waterschap en gemeente is vastgesteld dat er in het oorspronkelijke ontwerp 785 m² watercompensatie gerealiseerd moest worden. Kunstmatige bergingsvoorzieningen zijn gezien de geringe drooglegging op deze locatie lastig toe te passen. Er is daarom voor gekozen om alle nieuwe terrassen en de nieuwe parkeerterreinen in waterdoorlatende (half)verharding uit te voeren. Het afstromende hemelwater van de sporthal wordt direct afgekoppeld op het naastgelegen open water.

Bovenstaande uitgangspunten in acht nemend moet in het huidige ontwerp (met toepassing van halfverharding) een watercompensatie van 708 m² gerealiseerd te worden. Het nieuwe ontwerp leidt tot een reductie van 77 m² watercompensatie ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp. De berekening van de watercompensatie is toegevoegd in bijlage 11.

Graven van water

Gezien de ligging van de ontwikkeling kan watercompensatie in theorie gerealiseerd worden een deel van het terrein tot water te vergraven langs de aanliggende C-watergangen. Bij het vergraven van water moet een taludschuinde aangehouden te worden van minimaal 1:2 of flauwer. Als de volledige watercompensatie op de percelen gegraven wordt kan dit bijvoorbeeld door de C-watergangen over de volledige lengte te verbreden. Bij een driezijdige verbreding (oost/zuid/west) over een lengte van 580 meter van zowel het noordelijke als zuidelijke perceel gaat het om een verbreding van 1,22 meter. Bij driezijdige verbreding over een lengte van 300 meter van enkel het zuidelijke perceel gaat het om verbreding met 2,36 meter.

Gezien de perceelbreedte van 63 meter en de watergangbreedte van 4 meter hebben deze verbredingen een stevige ruimtelijke impact op de bestaande groensituatie. Naast de watergangen zijn veel bomen aanwezig die aangetast zullen worden. Daarnaast is de ruimte in het huidige ontwerp van de ontwikkeling beperkt. Als gevolg van deze beperkingen zien we volledige compensatie door middel van het graven van water op deze locatie niet als de beste oplossing.

Waterbergingsbank

De gemeente en het waterschap beschikken over een gezamenlijke waterbergingsbank. Bij de eerdere ontwikkeling van natuurvriendelijk oevers is water gegraven wat kan dienen ter compensatie van nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft een maatschappelijk belang bij het faciliteren van de ontwikkeling van de nieuwe sporthal. We stellen daarom voor om de waterbergingsbank in te zetten om de watercompensatie te realiseren. De gemeente dient in nader overleg aan te geven in welke

mate en onder welke randvoorwaarden de waterbergingsbank toegepast kan worden voor het oplossen van de watercompensatie voor Sportpark Molenzicht.

Maatregelen

1. Het ontwerp van de sporthal is op dit moment geoptimaliseerd voor infiltratie van hemelwater door toepassing van waterdoorlatende verharding ter plaatse van de nieuwe parkeervoorzieningen en het terras. De bestaande verharding van het reeds aanwezige parkeerterrein wordt niet vervangen.
2. De mogelijkheden om door verbreding van bestaande watergangen in het gebied verhard oppervlakte te compenseren zijn beperkt; de bestaande en te handhaven landschappelijke kwaliteiten worden dan aangetast.
3. De waterbergingsbank biedt een mogelijkheid om de resterende compensatieopgave op te lossen. De gemeente dient aan te geven of dit mogelijk is en of hier randvoorwaarden aan verbonden zijn.

Bronnen

- Gemeentelijk waterplan Alblasserdam, 2006 - Gemeente Alblasserdam.
- Peilbesluit Alblasserwaard, 2014 - Waterschap Rivierenland.
- Neerslagstatistiek, 2014 - Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut.

4.12 Landschap & stedenbouw

4.12.1 Huidige betekenis

Het huidige sportcomplex Molenzicht is onderdeel van het historische slagenlandschap dat Alblasserdam kenmerkt. Daarnaast vormt het een schakel in de groene long van Alblasserdam. In de huidige situatie is het langgerekte sportcomplex te ervaren als een groene besloten kamer omgeven door water en door groensingels van wisselende opbouw en kwaliteit. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk. De 'groene besloten kamer' wordt (volledig) beheerd door CKC Kinderdijk.



Figuur 7: Locatie in zijn context



Figuur 8: Locatie in het slagenlandschap en als onderdeel van de groene long (zie ook Structuurvisie Alblasterdam)



Figuur 9: Locatie als groene kamer

4.12.2 Toekomstige betekenis

In de toekomst krijgt de locatie nog meer betekenis voor de samenleving van Alblasterdam. Met de komst van een sporthal worden niet alleen twee sportclubs op dit terrein gevestigd, maar zullen ook de kinderen van diverse basisscholen hier hun bewegingsonderwijs krijgen. Dit betekent voor de omliggende wijk en voor Alblasterdam als geheel een meerwaarde. De sporthal en de sportvelden vormen een belangrijk onderdeel van de wijk, als het gaat om een optimaal voorzieningenniveau.



Figuur 10: Locatie als beheerder van het landschap

4.12.3 Stedenbouwkundige & landschappelijke beoordeling

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige inpassing van de sporthal is gekeken naar vooral de volgende aspecten:

- de uitstraling van het gehele sportpark;
- de relatie met de omliggende woningen;
- de relatie met de huidige structuur van de wijk.



Figuur 11: Globale stedenbouwkundige inpassing. De exacte invulling is weergegeven in bijlage 2.

Door de zuidelijke situering aan de van Hogendorpweg krijgt het complex een ruimtelijke betekenis voor Alblasserdam en voor de directe omgeving in het bijzonder door de duidelijke aansluiting bij de

wijk. Dit doordat de sporthal gelegen is aan de Hogendorpweg en daarmee onderdeel vormt van het bebouwingslint langs deze weg. In de huidige situatie is, behalve een groene rand, de ruimte niet ervaarbaar. Door middel van enkele doorzichten is daar straks meer van te zien.

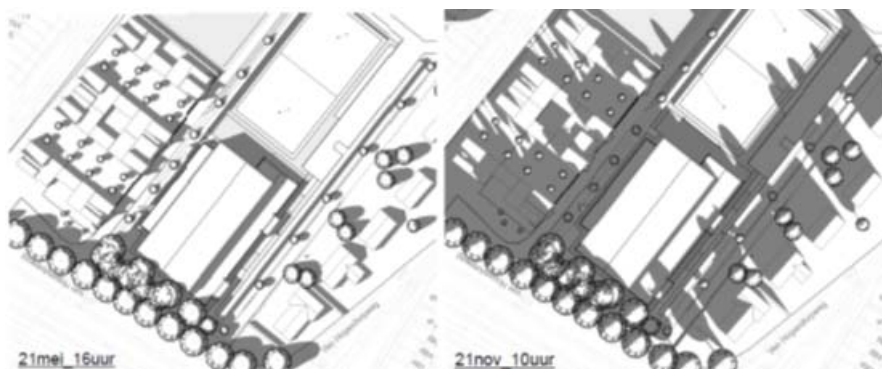
Om een maximale afstand tot de aangrenzende percelen te creëren, wordt de sporthal in het midden van de kavel gepositioneerd. Vooral de zijgevels en de hoogte van de sporthal bepalen het beeld voor de omliggende woningen. De woningen aan De Boezem steken deels over de watergang en hebben daardoor een relatie met het groengebied. De woningen aan de van Hogendorpweg grenzen met een brede achtertuin aan het groengebied. Hierdoor is sprake van enige afstand tot de hal. Landschappelijke groensingels en groene gevels verzachten het zicht op de hal (deels). Er dient daarbij wel rekening gehouden te worden met de toegangen van bergingen en nooduitgangen van de sporthal. Deze zijn alle in principe goed bereikbaar. Door deze toegangen is de hal echter niet helemaal in het groen ingepakt.

Het parkeren wordt op de kavel worden opgelost. De entrees, toegangen en routes van en naar het sportcomplex zijn helder.

4.13 Bezonning

Aan de hand van een bezonningsstudie is in beeld gebracht hoeveel schaduw de sporthal op een object op een bepaald tijdstip veroorzaakt. Op deze manier is inzicht gemaakt of objecten in de omgeving door de bouwplannen minder zon op hun kavel zullen behouden.

Bij het opstellen van de bezonningsstudie is rekening met de geografische coördinaten. Ook zomer en wintertijd is in de analyse meegenomen.



Figuur 12: Bezonning

De volledige resultaten van de analyse zijn opgenomen in bijlage 12.

4.13.1 Conclusie

De nieuwe sporthal zal tot een beperkte toename van schaduwwerking leiden. Deze aanvullende schaduwwerking treedt met name op in de winter en gedurende de ochtenduren (De Boezem) en de avonden (Van Hogendorpweg).

4.14 Mobiliteit

4.14.1 Huidige ontsluitingsstructuur en programma

Het sportpark Molenzicht wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Van Hogendorpweg welke een gebiedsontsluitingsweg is. Het sportpark is vanaf twee zijden bereikbaar voor gemotoriseerd autoverkeer. Namelijk vanaf de Groen van Prinstererstraat (oostzijde) en via de route De Boezem – De Kreken (westzijde). Deze laatste route is minder wenselijk gezien dit verkeer door een woonwijk rijdt. In oostelijke richting geeft de Van Hogendorpweg een ontsluiting richting het centrum van Alblasserdam en verder richting de A15.

De Van Hogendorpweg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Groen van Prinstererstaat, De Boezem en De Kreken zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Alle wegen zijn binnen de bebouwde kom gelegen. De Van Hogendorpweg is aan beide zijden voorzien van een aanliggend in één richting bereden fietspad. De overige wegen betreffen erftoegangswegen waar het fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld wordt conform de inrichting van Duurzaam Veilig.

Er is aan de Van Hogendorpweg ten zuiden van het plangebied een bushalte gelegen op circa 200 meter (loop)afstand. Deze bushalte wordt bediend door de lijnen 16, 89, 90, 116 en 190.

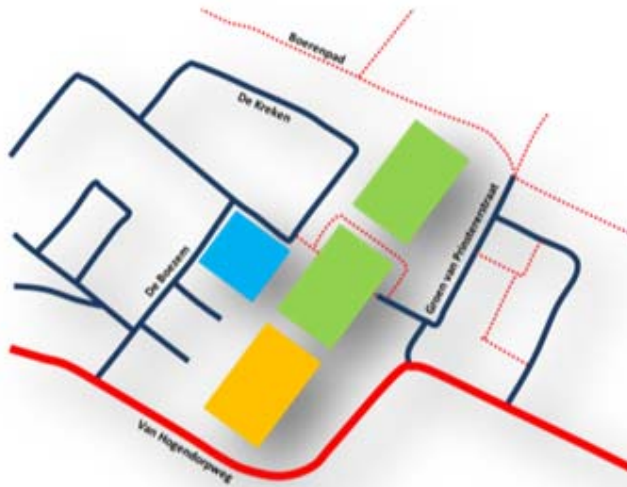
- Lijn 16 rijdt van station Dordrecht naar het busstation Alblasserdam.
- Lijn 89 rijdt van de Rijnstraat in Alblasserdam via Ridderkerk naar de Kralingse Zoom in Rotterdam.
- Lijn 90 rijdt vanaf de Jaarbeurszijde Utrecht via Vianen, Lexmond, Ameide via Alblasserdam naar het Zuidplein in Rotterdam.
- Lijn 116 is de sneldienstvariant van lijn 16 en rijdt van station Dordrecht via Papendrecht naar Alblasserdam. In de ochtendspits wordt richting Dordrecht gereden, in de avondspits richting Alblasserdam.
- Lijn 190 rijdt van de halte Dorp Zuid in Streefkerk via Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk naar Alblasserdam en vervolgens rechtstreeks naar het Zuidplein in Rotterdam.

Programma nieuwe ontwikkeling

Het programma van het nieuw te ontwikkelen terrein bestaat uit:

- Sporthal = 2.503 m² bvo
- Sportvelden = 3.600 m² netto oppervlak (twee korfbalvelden van elk 1.800 m²)
- Het parkeren dient opgelost te worden op eigen erf.
- Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.
- Het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zodat eventuele parkeer- en verkeersoverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- De ontwikkeling mag niet leiden tot een verhoging van de parkeerdruk in de wijk.

Onderstaand is de hoofdontsluitingsstructuur schetsmatig aangegeven. De parkeerplaatsen zijn gelegen tussen de doorkruisende weg op het sportpark en het Boerenpad, parallel aan de Groen van Prinstererstraat. Om de overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken stellen we voor om de parkeerplaatsen voor het sportpark alleen bereikbaar te maken vanaf de Groen van Prinstererstraat. Dit is de meest directe route naar de Van Hogendorpweg en zorgt voor de minste overlast in de woonwijk.



Figuur 13: Hoofdontsluitsstructuur

4.14.2 Parkeerbehoefte(balans)

4.14.2.1 Parkeerbehoefte plangebied

In publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (CROW, 2012) wordt voor diverse voorzieningen de parkeerbehoefte aangegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de mate van verstedelijking en de locatie ten opzichte van het centrum. Als uitgangspunt wordt genomen dat Alblasterdam in de categorie 'matig stedelijk' valt en dat de locatie Molenzicht in de zone 'rest bebouwde kom' ligt. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend.

Functie	Kencijfer	Min	Max	Per	Aantal	Behoeft	
						Min	Max
Sporthal	Sporthal	2,6	3,1	100 m ² bvo	25,03	65	78
Sportvelden (2x)	Sportveld	13,0	27,0	1 ha netto terrein	0,36 ha	5	10
Totaal sportcomplex						70	88

Tabel 3: Parkeerbehoefte op basis van landelijke parkeerkecijfers

De parkeerbehoefte voor het sportpark bedraagt op basis van de kentallen van het CROW maximaal 88 parkeerplaatsen voor de sporthal en sportvelden.

Binnen het plangebied worden 88 parkeerplaatsen ten behoeve van het sportpark mogelijk gemaakt. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling is daarmee toereikend om te voorzien in de parkeervraag van de sporthal en de sportvelden.

4.14.2.2 Verkeersgeneratie

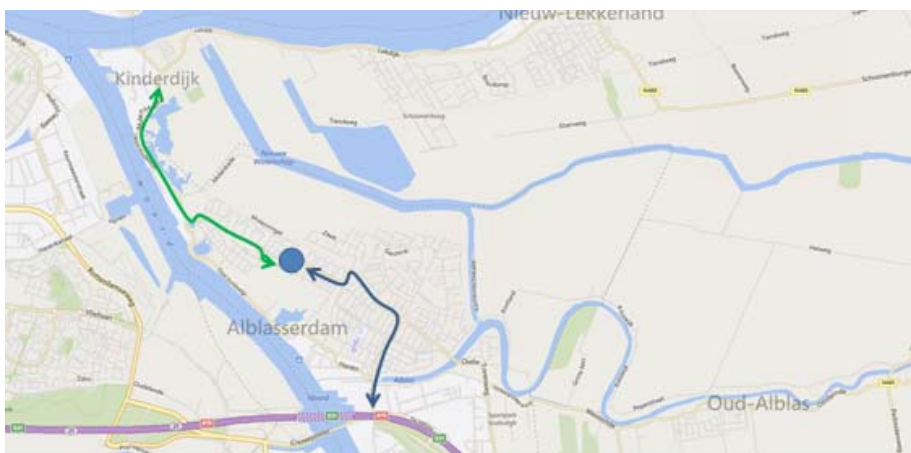
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is tevens uitgegaan van 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (CROW, 2012). Voor de berekening van het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe sporthal is, net als bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen, uitgegaan van een ligging in de zone 'rest bebouwde kom'.

De extra verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe sporthal bedraagt maximaal 270 motorvoertuigen/etmaal. Hierbij is uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie van 10,8 motorvoertuigen/etmaal per 100 m² bvo. In CROW-publicatie 317 is geen kental opgenomen voor sportvelden. Er is daarom op basis van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de verblijfsduur op de locatie een reële inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie. In dit geval is uitgegaan van een korte parkeerduur (< 3 uur). Bij de berekening van de verkeersgeneratie is dan ook een turnover van 3,0 aangehouden. De turnover is het aantal maal dat een parkeerplaats per etmaal wordt benut. Voor de twee sportvelden zijn maximaal 50 parkeerplaatsen voorzien. Dit resulteert in circa 300 motorvoertuigen/etmaal (50 x 3 x 2), rekening houdend met een turnover van 3,0 en zowel de in- als uitgaande bewegingen van het bestemmingsverkeer.

Per saldo bedraagt de totale verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen circa 570 motorvoertuigen/etmaal (270 motorvoertuigen/etmaal voor de sporthal en 300 motorvoertuigen/etmaal voor de sportvelden). Een deel hiervan is verkeer dat in de huidige situatie al van en naar het sportpark rijdt. Het is echter niet exact bekend hoeveel verkeer dit betreft. Als we van bovenstaande verdeling van het verkeer uitgaan kunnen we stellen dat de totale extra verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe ontwikkeling op het piekmoment (zaterdag) circa 400 motorvoertuigen/ etmaal bedraagt. Dit is de verkeersgeneratie van de sporthal en één sportveld. Hierbij dient er rekening mee te worden gehouden dat deze intensiteiten dus alleen tijdens de piekdagen optreden (zaterdag). Op een doordeweekse dag zullen deze aantallen aanzienlijk lager liggen (circa 100 motorvoertuigen/ etmaal). Uiteraard geldt hierbij dat deze extra voertuigbewegingen verspreid over de dag plaats vinden.

4.14.3 Verkeersafwikkeling

Het sportpark zorgt voor een extra verkeersdruk op het wegennet van Alblasterdam. Om beter inzicht te krijgen in wat dit concreet betekent voor het wegennet zijn de etmaalcijfers omgerekend. Het is met name van belang dat de wegen direct rondom het sportpark (Van Hogendorpweg en de Groen van Prinsenstraat) het verkeer kunnen afwikkelen. In figuur 14 is het sportpark weergegeven binnen het wegennet van Alblasterdam. Gezien de locatie van het sportpark is het de verwachting dat het grootste aandeel verkeer afkomstig is vanaf de A15 (80-90%). Ten noorden van Alblasterdam zijn alleen Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland gelegen, doorgaand verkeer vanaf bijvoorbeeld Krimpen aan de IJssel zal gebruik moeten maken van de pont bij Kinderdijk of omrijden via de A15. De laatste optie zal voor de meesten het snelste alternatief zijn.



Figuur 14: Aanrijroutes sportpark

Concreet betekent dit dat op een zaterdag (drukste moment) afgerond 560 auto's het sportpark aandoen. Het sportpark is op zaterdag de gehele dag in gebruik (van 09:00 tot 21:00), 12 uur lang. Als we uitgaan dat een wedstrijd/training 2 uur duurt betekent dit dat er op een zaterdag 6 activiteiten gepland staan welke verkeer aantrekken. Wanneer dit evenredig wordt verdeeld over het totale verkeersaanbod komen we uit op 94 auto's welke in een beperkt tijdsvenster (half uur) aankomen/vertrekken. Dit komt neer op ongeveer 3 auto's per minuut. Zoals reeds hierboven aangegeven is er vanwege de pont geen doorgaande route voor verkeer door Alblasterdam. De intensiteiten op de Van Hogendorpweg zijn hierdoor beperkt. Daarnaast kan verkeer vanaf de A15 richting Kinderdijk of Nieuw-Lekkerland ook de Oost- en West Kinderdijk gebruiken. Dit betekent dat er vrijwel alleen bestemmingsverkeer gebruikt maakt van de Van Hogendorpweg. Belangrijk is dat het verkeer goed het sportpark kan bereiken vanaf de Van Hogendorpweg. In paragraaf 4.14.3.1 is een aangeven hoe het verkeer meer ruimte kan krijgen op de Groen van Prinstererstraat om de verkeersintensiteiten goed af te wikkelen.

Tijdens een doordeweekse dag kunnen we vanuit gaan dat het meeste verkeer in de avond zal plaatsvinden. Ervanuit gaande dat er op een avond 2 activiteiten plaatsvinden betekent dit 50 auto's welke in een klein tijdsvenster tegelijk aankomen en vertrekken. Deze intensiteit is zelfs lager dan op een zaterdag.

4.14.3.1 Verkeerskundige aandachtspunten

Het extra verkeer zal worden afgewikkeld via de Van Hogendorpweg en de Groen van Prinstererstraat. Voor de Van Hogendorpweg geldt dat deze weg, gezien de inrichting en functie, de extra verkeersstroom zonder problemen kan verwerken. Voor de Groen van Prinstererstraat geldt dat het gedeelte tussen de Van Hogendorpweg en het sportpark enkele bochten kent en de rijloper hier relatief smal is. De breedte van de verharding past goed bij het wegtype (erftoegangsweg), maar kan problemen opleveren als gelijktijdig meerdere voertuigen van en naar het sportpark rijden.

Om een optimale verkeersafwikkeling mogelijk te maken dienen de volgende aanpassingen te worden gerealiseerd:

1. De boogstraal van de toegang van de Van Hogendorpweg richting het sportpark (linksaf) is erg krap, deze dient vergroot te worden ($R = 6$ meter). Hiervoor dient een deel van het voetpad plaats te maken om de boogstraal te vergroten; dit voetpad loopt nu dood bij de parkeervakken. Dit zal impact hebben op één parkeervak voor haaks parkeren; deze parkeerplek wordt gecompenseerd doordat er op het sportpark zelf extra parkeerplekken worden gerealiseerd.
2. De weg richting het sportpark wordt verbreedt naar 6 meter. Dit wordt opgelost door de parkeervakken aan weerszijden wat in te korten; de diepte van de parkeervlakken laat dit toe.

Het nieuwe wegprofiel is globaal weergegeven in onderstaande figuur.



4.14.4 Verkeerskundige conclusie

De ontsluiting van sportpark Molenzicht voor het gemotoriseerd verkeer, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer is goed. Voor het sportpark zijn voldoende parkeerplaatsen gepland om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Naast de parkeercapaciteit om de piekmomenten op te vangen (zaterdagen), kan het ook voorkomen dat bijvoorbeeld evenementen of sportdagen veel meer bezoekers trekken dan 'reguliere' piekdagen. Dit zal in de praktijk echter minder frequent voorkomen. Om deze reden wordt niet voorgesteld om ook in deze situatie te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het sportpark.

Indien een evenement meer bezoekers trekt dan dat de parkeergelegenheid aan kan, neemt de stichting voortijdig contact op met de gemeente. In geval van evenementen dient de organisatie hiervoor een evenementenvergunning aan te vragen. In overleg zullen nadere afspraken worden gemaakt over welke (extra) maatregelen genomen moeten worden. Afspraken hierover worden binnen de vergunning vastgelegd.

Het extra verkeer dat op piekmomenten (zaterdag) gegenereerd wordt als gevolg van de nieuwe sportvoorzieningen bedraagt circa 400 motorvoertuigen/etmaal (zie paragraaf

4.14.2.2). Tijdens deze piekmomenten (zaterdag) is er vraag naar maximaal 88 parkeerplaatsen voor het sportpark en het plan voorziet in 88 parkeerplaatsen, waarmee voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de vraag te kunnen opvangen. Op de overige dagen is deze intensiteit lager. Om een vlotte afwikkeling van verkeer van en naar het sportpark mogelijk te maken, is het wenselijk om de Groen van Prinstererstraat tussen het sportpark en de Van Hogendorp wat te verbreden. Fietzers kunnen het sportpark via de erftoegangswegen de Boezem en de Kreken, de reeds bestaande toegangen, bereiken.

4.15 Duurzaamheid

De gemeente Alblasterdam heeft zijn ambities ten aanzien duurzaamheid vastgelegd in het duurzaamheidsactieplan. Een plan waarin verzameld is wat de gemeente in gesprek met de samenleving hebben gehoord over duurzaamheid.

De ambities van de gemeente liggen onder andere op het vlak van groen in en om een de leefomgeving en de op het gebied van de verbetering waterkwaliteit en toepassing van natuurvriendelijke oevers.

4.15.1 EPC

In de op te richten objecten zijn energiebesparende maatregelen zijn verwerkt in de EPC-berekeningen (zie bijlage 13). De EPC bedraagt 0,838 hetgeen ruim 16% zuiniger is dan de Bouwbesluiteis.

4.16 Overige bouwbeperkingen

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en MIP-panden aanwezig. Het plangebied licht niet binnen de molenbiotopen behorende bij de Kortlandse molen, de Souburghse molen en De Blokker.

Het molencomplex Kinderdijk - Elshout is aangeduid als "Belvederegebied door UNESCO geplaatst op de Lijst Werelderfgoed dan wel op voorlopige lijst van Werelderfgoed van Nederland". Kinderdijk is Werelderfgoed. Het zicht op de molens en het zicht vanuit het molencomplex op de kern Alblasterdam en de West-Kinderdijk, wordt door de plannen niet aangetast.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn plannen tijdig besproken met de direct omwonenden. Zo hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met Bewonersplatform Omgeving Molenzicht (B.O.M.). Deze overleggen hebben onder andere plaatsgevonden op 3 april 2014, 24 april 2014, 21 mei 2014, 3 juli 2014 en 3 september 2014. Tijdens deze overleggen is onder andere de waardering uitgesproken over de openheid waarmee de zaken met elkaar worden besproken.

Ook hebben er informatieavonden en presentaties voor de wijkraad plaatsgevonden op (onder andere) 11 mei 2011, 14 mei 2012 en 5 september 2013 en in januari 2014. Tevens zijn de omwonenden per brief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Brieven zijn onder andere verstuurd in op 21 februari 2012 en 26 augustus 2013. Nieuwsbrieven zijn in de buurt verspreid gedurende onder andere december 2010, januari 2011 en maart 2013.

Enkele omwonenden gaven aan de voorkeur hebben om het terrein onbebouwd te laten. Opmerkingen hadden vooral te maken met verkeersveiligheid, de parkeerdruk en de inpassing van het perceel, ook in verband met uitzicht en privacy, alsook bijvoorbeeld lichthinder en eventuele verstoring van de zondagsrust. In algemene zin wordt ook de noodzaak om op deze locatie een sporthal te realiseren in twijfel getrokken.

In het voorliggende plan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de omgeving en de gemaakte opmerkingen.

Ten behoeve van een correcte ruimtelijke ordening heeft op diverse momenten overleg plaatsgevonden met waterschap Rivierenland, de gemeente Alblasserdam en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

De ruimtelijke onderbouwing zal als onderdeel van de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met bevoegde instanties zal tegelijkertijd worden uitgevoerd.

Resultaten van deze inspraakprocedure zullen later hier ingevoegd worden.

5.2 Financiële haalbaarheid

5.2.1 Initiatiefnemer

De gemeente Alblasserdam is geen initiatiefnemer en risicodragende partij in de ontwikkeling. Uitvoering vindt plaats onder particuliere verantwoordelijkheid. De kosten voor het opstellen van dit plan worden volledig door de initiatiefnemers gedragen.

5.2.2 Planschade

Op grond van het huidige bestemmingsplan is nagenoeg geen volwaardige bebouwing mogelijk. Dit heeft tot gevolg dat voor elk van de varianten planschade zal ontstaan, nu van (nagenoeg) geen bouw mogelijkheden in de huidige situatie naar bebouwing (max. 9 nokhoogte) in de nieuwe situatie wordt gegaan. Verder is binnen de huidige bestemming 'sport' ook parkeren toegestaan.

De sporthal komt minimaal op circa 15 meter van bestaande bebouwing te liggen, op een locatie waar op basis van het huidige bestemmingsplan geen gebouwen zijn toegestaan.

Het aantal woningen dat planschade zal lijden door de het voorgenomen bouwplan is relatief gering. Echter voor de woningen aan het water is er sprake van verlies van uitzicht, de woningen zijn georiënteerd richting de sporthal.

In het algemeen kan nog het volgende worden opgemerkt. Het realiseren van de sporthal 'onttrekt' gronden aan het sportpark in die zin dat op die plek niet meer een sportveld kan worden gerealiseerd. Dit vermindert mogelijke geluidoverlast. Op het gehele sportpark zijn nu lichtmasten toegestaan van 8 meter. Dit zorgt in de huidige situatie voor impact op de omgeving. In de nieuwe situatie zal de realisatie van lichtmasten op de plek van de sporthal niet meer mogelijk zijn. In het algemeen kan worden opgemerkt dat op de gronden sportactiviteiten zijn toegestaan evenals parkeren en horecavoorzieningen tot max. 200 m². Bij een planologische vergelijking moet worden uitgegaan van planmaximalisatie. Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat op het hele terrein in principe bovengenoemde functies kunnen worden gerealiseerd. De toegenomen intensiteit op de locatie zit hem dan vooral in de toegenomen bouwmassa op de locaties waar thans geen bouwmogelijkheden zijn.

Partijen sluiten een Anterieure Overeenkomst inclusief Planschadeovereenkomst waarin kostenverhaal voor de gemeente wordt geborgd.

Bijlagen

Bijlage 1 Footprint sportpark Molenzicht

Bijlage 2 Situatietekening

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek sporthal Alblasserdam

Bijlage 4 Aanvulling akoestisch onderzoek sporthal Alblasserdam

Bijlage 5 Rapportage luchtkwaliteitsberekeningen oktober 2014

Bijlage 6 Rapportage luchtkwaliteitsberekeningen juli 2015

Bijlage 7 Verkennend bodem-onderzoek aan De Kreken te Alblasserdam

Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 9 Rapportage lichthinderonderzoek

Bijlage 10 Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek

Bijlage 11 Berekening watercompensatie

Bijlage 12 Resultaten bezonningsstudie

Bijlage 13 EPC-berekeningen

Bijlage 14 Notitie Externe Veiligheid