Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht

3 oktober 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN IVOORDREEF, OVERVECHT 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.2.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 7
2.2.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 7
2.2.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 8
2.2.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 21

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 26

ZIENSWIJZE 1 26
ZIENSWIJZE 2 26
ZIENSWIJZE 3 29
ZIENSWIJZE 4 30
ZIENSWIJZE 5 34

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht

Het plangebied is gelegen in de gemeente Utrecht, in Overvecht-Noord. Het plangebied wordt begrensd door de Kasaidreef, de Oranjerivierdreef, de Einsteindreef, en de Klipspringerdreef.

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van een nieuwe woonbuurt met 307 woningen, bestaande uit sociale huur- en middenhuurappartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast worden een parkeergarage, speelplekken, sportvoorzieningen en een plint met maatschappelijke- en buurtfuncties mogelijk gemaakt. Het bestaande flatgebouw wordt gesloopt. De bestaande kerk wordt in het plangebied opgenomen en behouden.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.2 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 april 2022 tot en met donderdag 2 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders

en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 3 oktober 2022, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

Groencompensatie, kappen van bomen, groenstructuur

- Waarde bomen gaat verloren. Wordt niet gecompenseerd. Per saldo geen vergroening.
- Bezwaar tegen kappen bomen. Het is onverantwoord om 70 gezonde bomen te verwijderen gezien doel gemeente om tot 2040 bomenbestand uit te breiden met 60.000 bomen.
- Minder groene publieke ruimte voor de bewoners zelf.
- Groenstructuur, verbinding tussen Vecht en groen langs NRU. Ecologisch van groot belang. Bebouwing dichter langs Einsteindreef doorbreekt belangrijk deel van de hoofdboomstructuur langs de Einsteindreef.
- Bezwaar tegen hogere waarde besluit Geluid
- Bosplantsoen gaat verloren. Is slecht voor beleving, de gezondheid (als buffer voor geluid en fijnstof) als voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- In de smalle straatjes is geen plek voor bomen die kunnen beschermen tegen hittestress.
- In het bomenoverzicht staan 12 bomen die buiten het plangebied van het bestemmingsplan vallen. Het totaal aantal bomen en aantal te “behouden” bomen is dus eigenlijk minus 12. De bomenparagraaf en aantallen dienen hierop aangepast te worden.
- De belofte van een aantrekkelijk Groen Lint om te verblijven en bewegen langs de Oranjerivierdreef wordt niet waargemaakt door de geplande aanpassingen.

Participatieproces

- Onzorgvuldig participatieproces. Geen tijdig inzicht afweging bomen/woningen. Proces om eerst flat te slopen en pas veel later bestemmingsplan ter inzage te leggen, geeft geen eerlijke kans op inspraak.
- Aandachtspunt om de locatie van de kerk optimaal te benutten en te integreren in de nieuwe bebouwing, als zich daar mogelijkheden voor aanbieden.
- Aandachtspunt inrichting gebied vanwege zeer compacte bebouwing
- Meer discussie en aandacht voor behoud van groen en bomen langs de Einsteindreef heeft geleid tot gewenste bijstellingen en acceptabele oplossingen.

Verkeersveiligheid

- Duurzaam veilig inrichten van de wijk naar 30 km (plangebied vergroten in combinatie met het versmallen van de Kasaïdreef).
- Risico op gevaarlijke verkeerssituaties Oranjerivierdreef vanwege toename drukte.

Energie/warmtetransitie

De nu voorgestelde voorziening voor warm tapwater (en wellicht ook het opvangen van koude pieken) sluit aan op de huidige mogelijkheden, maar is in onze ogen niet toekomstbestendig. Gezien de ambitie 'aardgasvrij' en verduurzaming van de warmtevoorziening zou een nieuwbouwproject als Ivoordreef een voorbeeld moeten zijn voor de optimale inzet op duurzame (=lage temperatuur) warmte.

Dichtheid /verdichting

- De verdichting van 66 woningen per hectare naar 118 woningen per hectare, heeft nadelige consequenties voor de privacy, bezonning (TNO richtlijnen), kwaliteit en duurzaamheid en de voorkeursgrenswaarden voor geluidsbelasting. Ook wordt de openbare ruimte erg krap en het pleintje te klein. De keuze voor verdichting is onvoldoende gemotiveerd.

Speelplek

- Speelplek 8-12 jaar ligt te dicht bij de drukke Einsteindreef. Niet goed vanwege geluid en luchtkwaliteit. Er bestaat een reëel gevaar dat de kinderen bij het spelen het fietspad op rennen.

Sociale huurwoningen:

- Zorg om verdwijnen van aantal grotere sociale huurwoningen in Overvecht en vermindering van de kwaliteit van de sociale huurwoningen omdat veel grote gezinnen aangewezen zijn op sociale huur.
- Waar worden grotere sociale huurwoningen gecompenseerd elders in Utrecht?

Gebruik van de kerk en goed woon- en leefklimaat:

- Overschrijding geluidsnormen (richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en activiteitenbesluit), doordat de woningen te dicht op de bestaande kerkbebouwing, de nieuwe parkeergarage en sportterrein worden gebouwd.
- Alternatieve locaties voor woningbouw niet onderzocht
- Geluidsonderzoek is onvolledig.
- Ook wanneer alle geluidbeperkende maatregelen worden uitgevoerd, ontstaat geen goed woon- en leefklimaat en zal er overlast worden ervaren.
- Tekort aan parkeerplaatsen doordat in berekening bezoekers van de kerk niet zijn opgenomen en er een te krappe parkeernorm wordt gehanteerd voor de woningen.
- Het verplaatsen van de rooilijn van een nieuw te bouwen kerkgebouw naar de rooilijn van de aangrenzende woningen, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat de kerk wordt geschaad in de mogelijkheden van herbouw en nieuwbouw.
- De geluidsmaatregelen die nodig zijn aan/in de kerk om het bouwplan mogelijk te maken, zijn deels onuitvoerbaar en voor zover ze wel uitvoerbaar zijn, beperken zij het gebruik van de kerk, als bestaande functie, onevenredig zwaar.
- De gemeente heeft het belang van de kerk als enige Evangelische Broedergemeente (met Surinaamse achtergrond) binnen de gemeente Utrecht onvoldoende behartigd en laten meewegen in de besluitvorming, zeker nu het hier om een grondrecht gaat. Daarmee is het plan onzorgvuldig en in strijd met artikel 3.2 Awb voorbereid.

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.2.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.2.1.1 Op de verbeelding is het bouwvlak waarbinnen de kerk valt aangepast. Aan de noordoostzijde van het bouwvlak (naast de eerste woning aan de Kasaidreef) is het bouwvlak uitgebreid. Deze uitbreiding loopt in lengte gelijk aan de gevel van de nabijgelegen woning. De maximale bouwhoogte voor deze strook bedraagt 3,5 meter. Onderstaand is een uitsnede bijgevoegd van het plan zoals het ter inzage was gelegd (links) en de wijziging (rechts).



2.2.1.2 Op de verbeelding is ter plaatse van (een deel van) het bouwvlak een specifieke bouwaanduiding ‘Specifieke bouwaanduiding-8’ opgenomen ten behoeve van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op de bouwregels, zoals opgenomen in artikel 4.2.3. De strook waarbinnen de aanbouw wordt mogelijk gemaakt is uitgesloten van deze afwijkingsmogelijkheid.

2.2.1.3 In artikel 4.2.3 van de regels bij het bestemmingsplan is de volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen;

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' afwijken van de regel in artikel 4.2.1 onder 2 tot een maximale bouwhoogte van 6,5 meter, mits:

1. de entree van het bouwvlak aan de zijde van de Kasaidreef gesitueerd wordt;
2. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
    a. het straat- en bebouwingsbeeld
    b. de sociale veiligheid
    c. de milieusituatie
    d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.2.2.1 In het ontwerp Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht zijn algemene regels ingevoegd. Omdat dit plan eerder wordt vastgesteld dan het Chw bestemmingsplan Algemene Regels, zijn die ingevoegde regels vervangen voor de algemene regels uit de Utrechtse Leest.

2.2.2.2 Aanvullende bouwregels
De subleden 6.2.1 sub 2 en 7.2.1 sub 6 met aanvullende bouwregels zijn vanwege de leesbaarheid elk opgedeeld in 2 leden en vernummerd naar artikel 6.2.1 sub 2 en 3 en artikel 7.2.1 sub 6 en 7.

2.2.2.3 Specifieke bouwregel

Aan de bestemmingen ‘groen’, ‘sport’ en ‘verkeer – verblijfsgebied’ is de specifieke bouwregel toegevoegd, ten behoeve van aan de parkeergarage bevestigde bloembakken. Daarvoor zijn de artikelen 3.2.1 sub 1, 5.2.2 sub 1 en 6.2.4 sub 1 toegevoegd. De bepaling luidt:
“Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-10' zijn voor de parkeergarage binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied, aan het gebouw bevestigde bloembakken toegestaan van maximaal 0,3 meter diepte.”

2.2.2.3 Ten behoeve van de trap, gesitueerd binnen de sportbestemming en aan de parkeergarage is de specifieke bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 9’ toegevoegd op de verbeelding, met de daarbij behorende bepaling in de regels.
“In afwijking van de regel onder 1 mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-9' een trap worden aangebracht met een bouwhoogte van maximaal 8 meter.”

2.2.2.4 Specifieke bouwaanduiding – Tribune
Ten behoeve van de bij het sportveld gelegen tribune is een specifieke bouwaanduiding opgenomen met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Deze aanduiding lag per abuis niet geheel op de locatie waar de tribune gerealiseerd moet worden. Dit is op de verbeelding aangepast naar de juiste locatie.

2.2.2.5 Tekstuele wijziging hekwerk
Bij de uitwerking van het ontwerp is gebleken dat het woord ‘hekwerk’ niet toereikend is voor het bouwwerk dat gebouwd gaat worden. Om deze reden is dat woord gewijzigd naar ‘bouwwerk’, zodat dit beter aansluit.

Bij Chw-plannen: 2.3.3.3 aanpassing van de onderbouwing

2.2.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

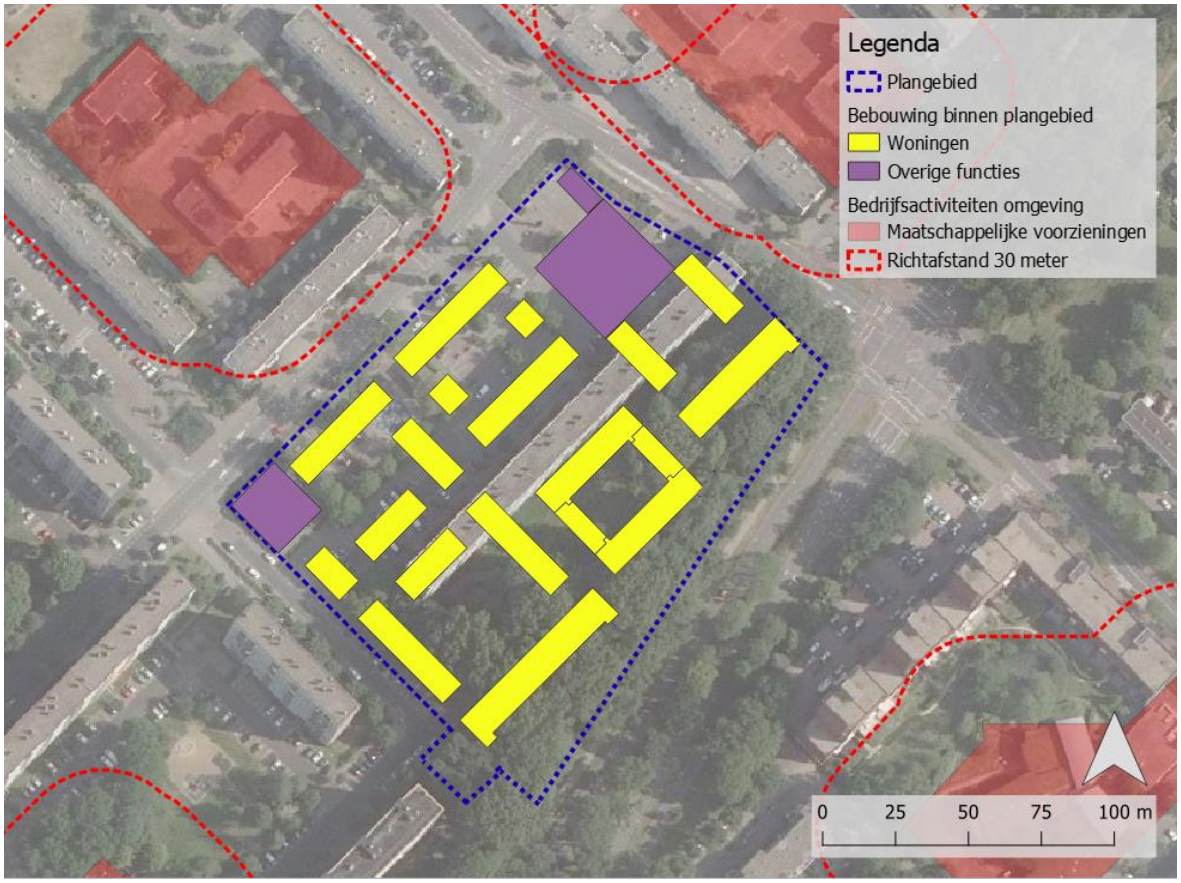
2.2.3.1 Aanpassing paragraaf 5.10.3 (Bedrijven en milieuzonering, onderzoek) van de toelichting
In paragraaf 5.10.3 wordt naar aanleiding van de zienswijze van de kerk de tekst van het ontwerp vervangen op de volgende onderdelen:
- Er is een aanvullende geluidmeting uitgevoerd naar de geluidsniveaus in en rondom de kerk en toegevoegd aan de bestemmingsplantoelichting in Bijlage 18.
- De conclusies van dit aanvullende onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 5.10.3.
- De noodzakelijke geluidsmaatregelen aan de kerk om te voldoen aan de geluidsnorm, zijn in overleg met de kerk verduidelijkt in de toelichting en zullen uitgewerkt worden in een maatwerkvoorschrift.
- Afbeelding 18c is vervangen door een nieuwe afbeelding met de geluidcontouren vóór het treffen van maatregelen aan de kerk. Deze afbeelding is informatiever dan de oude afbeelding en laat duidelijk zien bij welke woningen er zonder maatregelen niet voldaan wordt aan de geluidsnorm.
-In overleg met de kerk is het voorstel voor wijziging van de lay-out van de kerk gewijzigd en opgenomen in deze paragraaf.

Paragraaf 5.10.3 Huidige tekst

5.10.3 Onderzoek Het voornemen betreft de realisatie van woningen. Om de inpasbaarheid hiervan te beoordelen zijn de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van woningen in de omgeving is hierbij beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast is ook de inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied beoordeeld.

Bedrijvigheid rondom het plangebied
In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfuncties toegestaan. Van bedrijvigheid is nauwelijks sprake. Op relatief korte afstand van het plangebied (alsmede binnen het plangebied)

zijn wel maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, naschoolse opvang, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren verstaan. Gymzalen ten behoeve van onderwijsdoeleinden tot een maximum van 1.100 m2 b.v.o per gymzaal zijn hier alsmede toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten behoren maximaal tot milieucategorie 2. Voor bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter van de perceelsgrens tot aan de gevels van woningen. In afbeelding 17 wordt de omliggende bedrijvigheid, inclusief de bijbehorende richtafstanden, weergeven.



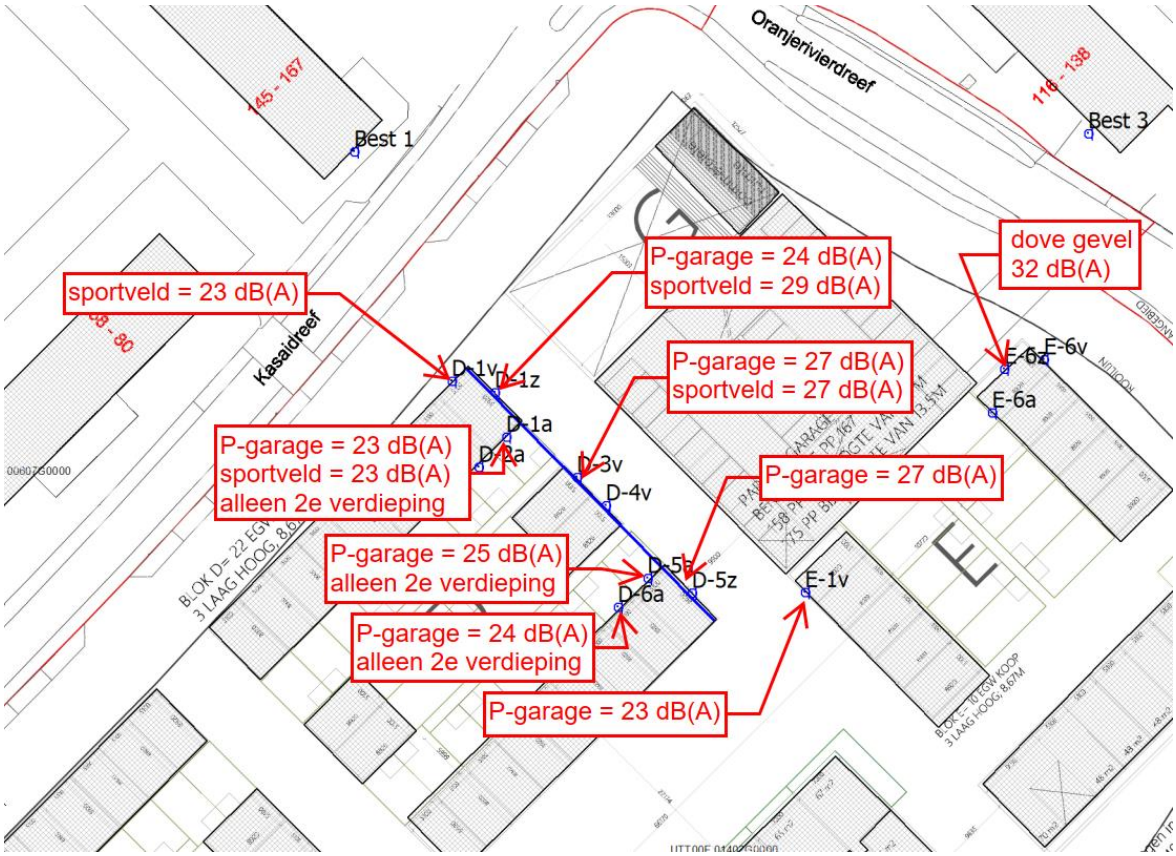
Uit afbeelding 17 volgt dat aan de van toepassing zijnde richtafstanden wordt voldaan ingeval uitgegaan wordt van de maximaal planologische mogelijkheden ter plaatse van de omliggende percelen. Een nadere beschouwing naar de inpasbaarheid van de beoogde woningen in relatie tot omliggende bedrijvigheid is hiermee niet nodig. *Bedrijvigheid binnen het plangebied* Ook binnen het bestemmingsplangebied is sprake van overige functies welke op zorgvuldige wijze ingepast dienen te worden ten opzichte van de woningen. In de noordelijk gelegen hoek van het plangebied, onder de tribune bij het sportveld, wordt voorzien in kleinschalige maatschappelijke en/of buurtfuncties. Deze functies komen niet tegen de woningen aan te liggen en ook niet op korte afstand van omliggende woningen. Daarnaast zal geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten met een hoge milieubelasting. Ook zijn in de regels van het bestemmingsplan kinderdagverblijven en naschoolse opvang op deze locatie specifiek uitgesloten. Hiermee kan worden geconcludeerd dat deze bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn ter plaatse van het plangebied en de omgeving. Een aantal functies binnen het plangebied vraagt echter om een nadere beschouwing. Dit betreft de beoogde parkeergarage, de sportvoorzieningen en de bestaande kerkbebouwing. Deze activiteiten behoren tot maximaal milieucategorie 2, en zijn op korte afstand van omliggende woningen gesitueerd. Voor de inpasbaarheid is geluid hierbij het maatgevende aspect. Om de inpasbaarheid van de beoogde woningen in relatie tot deze functies nader te beoordelen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek bedrijvigheid binnen plangebied
Door Peutz is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van de parkeergarage, sportveld en kerk op de gevels van de te realiseren woningen. Uit dit onderzoek volgt dat de van toepassing zijnde richtwaarden voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus worden overschreden. Dit betekent dat, om te voldoen aan deze richtwaarden, maatregelen noodzakelijk zijn. Om volledig aan de richtwaarden te voldoen zijn maatregelen nodig, die behoorlijk ingrijpend zijn en niet altijd haalbaar. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een gesloten parkeergarage en het plaatsen van zeer hoge schermen rondom het sportveld bijvoorbeeld niet gewenst. Uit financieel oogpunt zijn zeer ingrijpende bouwkundige maatregelen voor het kerkgebouw bovendien niet wenselijk. Nagegaan is daarom welke maatregelen wel in redelijkheid haalbaar zijn. Onderstaand worden deze maatregelen toegelicht.

Maatregelen parkeergarage
De zuidoostelijke wand van de parkeergarage (dit is de wand die het dichtst bij de nieuwbouwwoningen ligt), zal akoestisch gesloten worden uitgevoerd. In de regels van dit bestemmingsplan is deze akoestisch gesloten wand ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 6.2.2). Daarnaast zullen de open zijden van de parkeergarage gedeeltelijk dichtgezet worden met een borstwering van maximaal 1,2 m hoogte. Daarmee wordt enerzijds het geluiduitstralend oppervlak gereduceerd met circa 40% en anderzijds wordt het directe geluid van het dichtslaan van autoportieren afgeschermd. De piekgeluidemissie zal door de afschermende werking van de borstwering circa 5 dB afnemen. Aanvullend zal de onderzijde van de vloeren van de parkeergarage voorzien worden van geluidabsorberend materiaal, zoals houtwolcementplaten. Daarmee kan de equivalente geluidemissie afnemen met totaal 4 dB (2 dB ten gevolge van het 40% kleinere geluiduitstralende oppervlak en 2 dB ten gevolge van toevoeging van geluidabsorberend materiaal). Ook met deze maatregelen is er nog sprake van overschrijding van de richtwaarden voor geluid.

Daarom is in de regels van dit plan de verplichting opgenomen om de gevel van de meest noordelijk gelegen woning aan de oostzijde van de garage aan de garagezijde te voorzien van een dove gevel (artikel 7.2.2). Zie onderstaande afbeelding (18a).

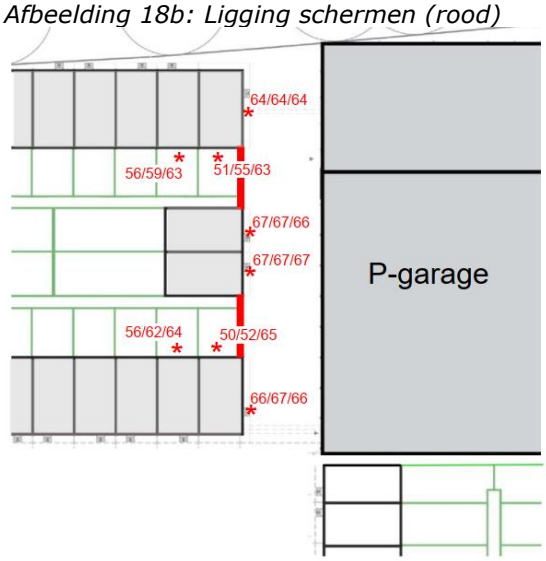
Afbeelding 18a: Benodigde verhoogde geluidwering gevels t.g.v. de parkeergarage en sportveld



Maatregelen sportveld

Rondom het sportveld zal een net worden gesitueerd en wordt een dempende ondergrond aangebracht. Omtrent de maximale geluidniveaus (piekgeluidniveaus) in de avond- en nachtperiode ten gevolge van de parkeergarage en het sportveld, is - naast de bovenstaande maatregelen - de oplossing gevonden in het realiseren van hoge afschermingen (7 m hoog) tussen woningen (zie afbeelding 18b). Hierdoor ontstaan op de 1e verdieping aan de achterzijde slaapkamergevels waar het geluidniveau van sportveld en parkeergarage lager is dan de streefwaarden. Daarbij wordt wel geaccepteerd dat de geluidniveaus op de voorgevels van de slaapkamers (de gevels gericht naar parkeergarage en sportveld) niet verder gereduceerd kunnen worden.

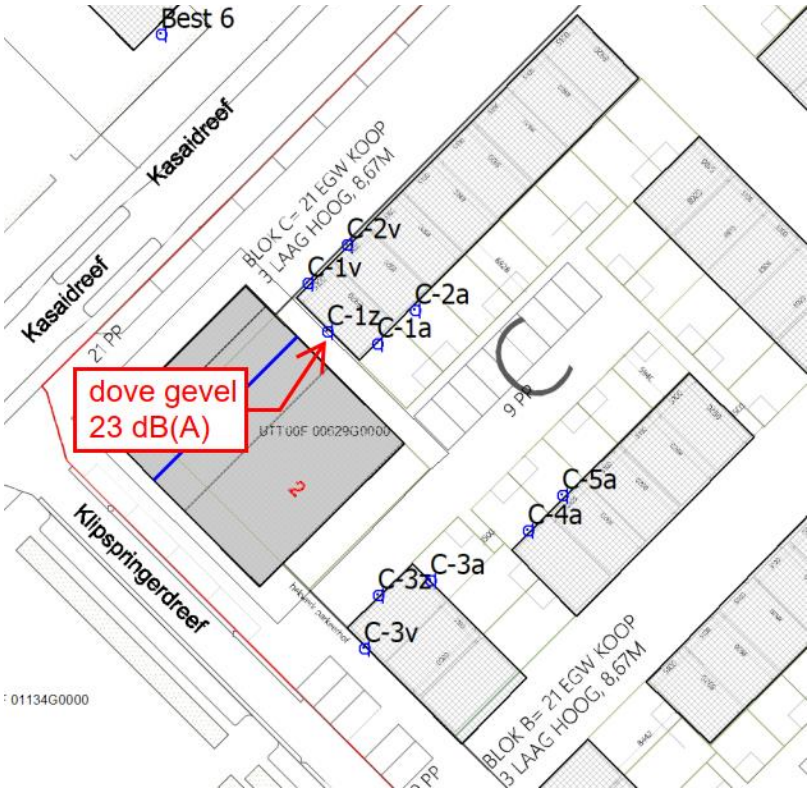
Afbeelding 18b: Ligging schermen (rood)



Omdat aan deze gevels geen buitenruimten gesitueerd zijn en doordat met gevelisolatie binnengeluidniveaus worden gerealiseerd die 5 dB strenger zijn dan de normaliter te stellen grenswaarde, zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ook de geluidschermen zijn (naast de dove gevels) in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 7.2.2).

Maatregelen kerkgebouw Het kerkgebouw wordt gebruikt voor kerkdiensten overdag en in de avond voor bijeenkomsten en muziek/koorrepetities. Elektrisch versterkte muziek vanuit de kerk moet bij woninggevels voldoen aan geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Bij de nieuwe woningen bedraagt de geluidbelasting dan maximaal 58 dB(A) (op de voorgevel gericht naar de Kasaidreef) en 55 dB(A) op de achtergevel (tuinzijde). De zijgevel met een geluidbelasting van 63 dB(A) wordt als Dove gevel uitgevoerd, zodat deze geen beoordeling behoeft (zie afbeelding 18c). In de regels van het bestemmingsplan is deze dove gevel als verplichting opgenomen (artikel7.2.2). Verder worden de volgende maatregelen getroffen om aan de grenswaarden te voldoen:
Het dichtzetten van de klapramen. Dit heeft vooral een effect op de bestaande woningen aan de Kasaidreef. Het openzetten van de ramen is noodzakelijk in verband met de ventilatiebehoefte. Na het dichtzetten zal ter compensatie mechanische ventilatie noodzakelijk zijn. Deze maatregel leidt bij de bestaande woningen tot een geluidbelasting van 53 dB(A), nog 3 dB te hoog. Aanvullend kan het binnengeluidniveau met 3 dB beperkt worden.
Ten aanzien van de maximale overschrijding van 8 dB(A) op de voorgevel kan deze grotendeels worden geëlimineerd door het dak van het kerkgebouw (aan de onderzijde) te isoleren.
Op de gipskartonbeplating dient geluidsabsorberend materiaal (steen- of glaswoldekens) te worden gelegd. De te verwachten verbetering van de geluidisolatie van het dak bedraagt circa 6 dB.
Aanvullend zal de enkele beglazing in de noordoostgevel vervangen moeten worden door dubbele beglazing.
De ingang van de kerk zal gedraaid worden met een ingangsportaal aan de zijde van de meest nabijgelegen woning, waardoor het berekende geluidniveau nog iets lager wordt.

Afbeelding 18c: Benodigde verhoogde geluidwering gevels t.g.v. de kerk



Opgemerkt wordt dat de voornoemde maatregelen maatwerk betreffen. Geborgd zal worden dat deze maatregelen daadwerkelijk getroffen worden. Met deze maatregelen zal het geluidsniveau van muziek vanuit het kerkgebouw bij de beoogde woninggevels niet hoger zijn dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Door het nemen van bovenstaande maatregelen voor het sportveld, de parkeergarage en het kerkgebouw wordt ervoor gezorgd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. 5.10.4 Conclusie De beoogde woningen binnen het plangebied bevinden zich op een passende afstand tot bedrijven buiten het plangebied, die naar alle verwachting niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied op korte afstand van de beoogde woningen een aantal andere functies, zoals kerkbebouwing, een parkeergarage en een sportveld. Ten aanzien van deze functies zullen maatregelen worden getroffen om de invloed van geluid van deze functies te beperken, zodat voor de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.

Paragraaf 5.10.3 Nieuwe tekst

Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk heeft een lagere richtwaarde nodig voor een goed beschermingsniveau dan een gebied waar al veel achtergrondgeluid aanwezig is ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden “omgevingen” bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Indicatieve afstand in meters tot omgevingstype (bron: VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”)

Categorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.'
In het plangebied en in de directe omgeving daarvan, is overwegend sprake van woonbebouwing. Vlakbij de te bouwen woningen is wel een aantal overige functies aanwezig, zoals een kerk. Ook wordt binnen het plan voorzien in maatschappelijke- en/of buurtfuncties. Voor het onderzoek gaan we echter uit van het gebiedstype rustige woonwijk, waarvoor dus het hoogste beschermingsniveau geldt.

De in tabel 4 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (in casu woningen). De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

Naast de richtafstanden uit de VNG publicatie geldt dat de kerk een inrichting is in de zin van het Activiteitenbesluit en dat voor elektrisch versterkte muziek vanuit de kerk bij woninggevels voldaan moet worden aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit.

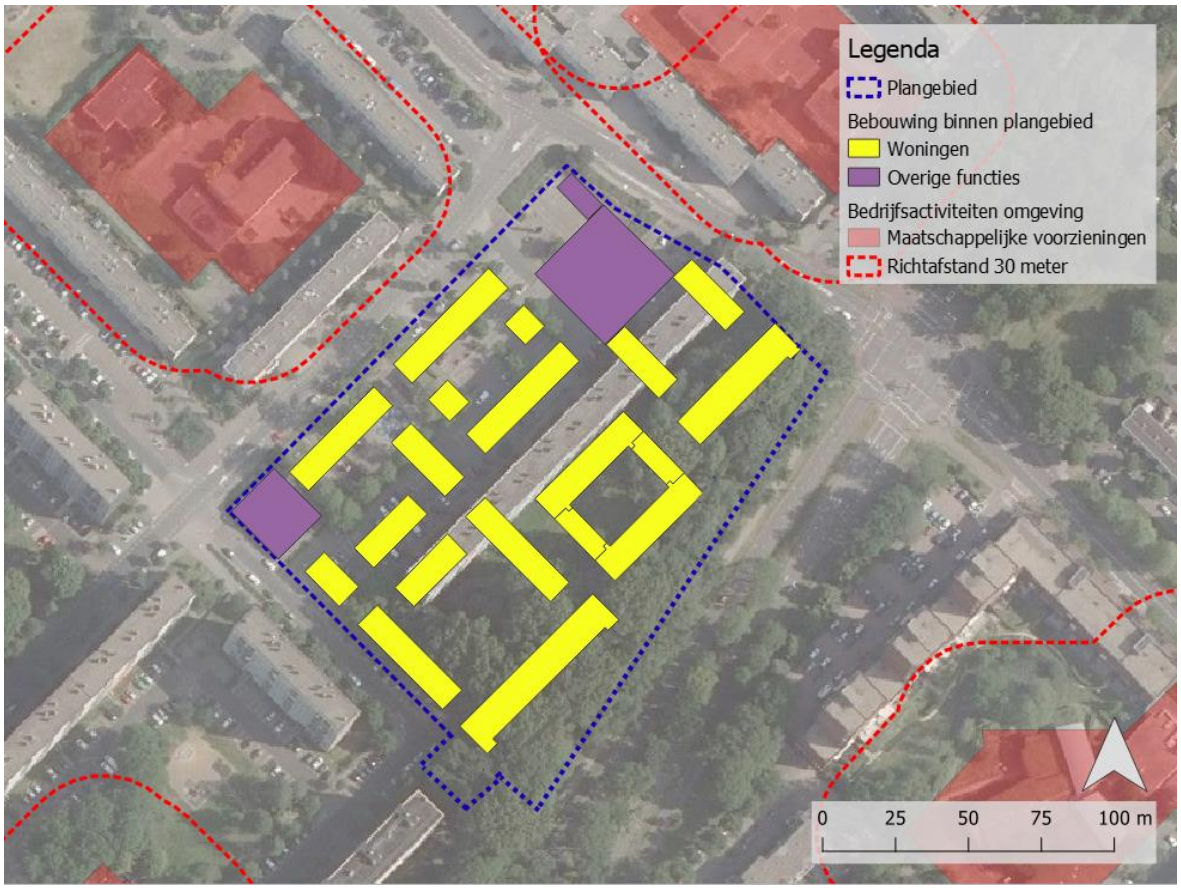
5.10.3 Onderzoek

Het voornemen betreft de realisatie van woningen. Om de inpasbaarheid hiervan te beoordelen zijn de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van woningen in de omgeving is hierbij beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast is ook de inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied beoordeeld.

Bedrijvigheid rondom het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfuncties toegestaan. Van bedrijvigheid is nauwelijks sprake. Op relatief korte afstand van het plangebied (alsmede binnen het plangebied) zijn wel maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, naschoolse opvang, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren verstaan. Gymzalen ten behoeve van onderwijsdoeleinden tot een maximum van 1.100 m² b.v.o per gymzaal zijn hier alsmede toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten behoren maximaal tot milieucategorie 2. Voor bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter van de perceelsgrens tot aan de gevels van woningen. In afbeelding 17 wordt de omliggende bedrijvigheid, inclusief de bijbehorende richtafstanden, weergeven.

Afbeelding 17: Milieuzonering omgeving plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



Uit afbeelding 17 volgt dat aan de van toepassing zijnde richtafstanden wordt voldaan als uitgegaan wordt van de maximaal planologische mogelijkheden van de omliggende percelen. Een nadere beschouwing naar de inpasbaarheid van de beoogde woningen in relatie tot omliggende bedrijvigheid is hiermee niet nodig.

Bedrijvigheid binnen het plangebied
Ook binnen het bestemmingsplangebied is sprake van overige functies die op zorgvuldige wijze ingepast dienen te worden ten opzichte van de woningen. In de noordelijk gelegen hoek van het plangebied, onder de tribune bij het sportveld, wordt voorzien in kleinschalige maatschappelijke en/of buurtfuncties. Deze functies komen niet tegen de woningen aan te liggen en ook niet op korte afstand van omliggende woningen. Daarnaast zal geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten met een hoge milieubelasting. Ook zijn in de regels van het bestemmingsplan kinderdagverblijven en naschoolse opvang op deze locatie specifiek uitgesloten. Hiermee kan worden geconcludeerd dat deze bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn ter plaatse van het plangebied en de omgeving.

Een aantal functies binnen het plangebied vraagt echter om een nadere beschouwing. Dit betreft de beoogde parkeergarage, de sportvoorzieningen en de bestaande kerkbebouwing. Deze activiteiten behoren tot maximaal milieucategorie 2 en zijn op korte afstand van omliggende woningen gesitueerd. Voor de inpasbaarheid is geluid het maatgevende aspect. Om de inpasbaarheid van de beoogde woningen in relatie tot deze functies nader te beoordelen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek bedrijvigheid binnen plangebied
Door Peutz is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van de parkeergarage, sportveld en kerk op de gevels van de te realiseren woningen (bijlage 17 Akoestisch onderzoek). Omdat ten tijde van dit onderzoek vanwege Corona de geluidsniveaus in en rondom de kerk niet gemeten konden worden, zijn deze geluidsniveaus berekend op basis van de gegevens van een vergelijkbare kerk. In juli 2022 is door Peutz alsnog een aanvullende geluidmeting verricht naar de geluidsniveaus in en rondom de kerk (Bijlage 18). De resultaten uit deze aanvullende meting waren nagenoeg vergelijkbaar met de gegevens van de eerdere berekening op basis van de gegevens van een vergelijkbare kerk.

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de richtwaarden voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus door het gebruik van de parkeergarage, het sportveld en de kerk worden overschreden. Een deel van de maatregelen, die nodig zijn om volledig aan deze richtwaarden te kunnen voldoen, zijn vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet haalbaar of zijn onevenredig ingrijpend voor belanghebbenden. Zo is bijvoorbeeld het volledig dichtzetten van de parkeergarage of het plaatsen van hele hoge schermen rondom het sportveld vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Daarnaast is het vernieuwen van zowel de beglazing als het hele dak van de kerk financieel een te grote investering.

Daarom is in overleg met alle partijen nagegaan welke maatregelen wel in redelijkheid haalbaar zijn. Deze maatregelen zijn hieronder aangegeven voor de parkeergarage, voor het sportveld en voor de kerk enerzijds (bronmaatregelen) en voor de woningen anderzijds (effectmaatregelen).
Met deze maatregelen kan het gebruik van de kerk voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. De richtwaarde van 45 dB(A) is niet haalbaar.

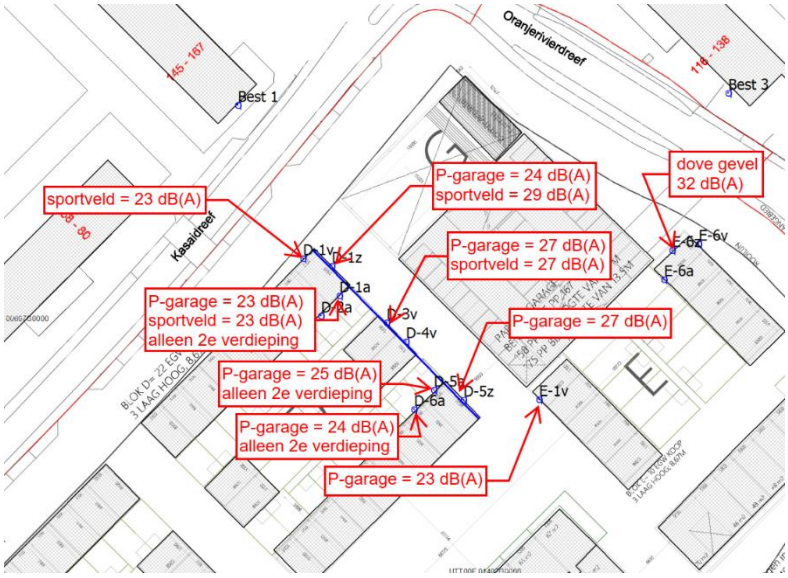
Overigens zullen de gevels van de nieuwbouwwoningen dusdanig goed geïsoleerd worden voor geluid van de garage en het sportveld dat het binnengeluidniveau ten hoogste 30 dB(A) etmaalwaarde zal zijn, terwijl de gebruikelijke grenswaarde 35 dB(A) is. Dit is een compensatie voor de hogere geluidniveaus op sommige woninggevels en levert een gunstige bijdrage aan een gezond woon- en leefklimaat. Dit zal ook helpen om eventuele geluidsoverlast en klachten van omwonenden tegen te gaan.

Maatregelen parkeergarage
De zuidoostelijke wand van de parkeergarage (dit is de wand die het dichtst bij de nieuwbouwwoningen ligt), zal akoestisch gesloten worden uitgevoerd. In de regels van dit bestemmingsplan is deze akoestisch gesloten wand ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 6.2.2).

Daarnaast zullen de open zijden van de parkeergarage gedeeltelijk dichtgezet worden met een borstwering van maximaal 1,2 m hoogte. Daarmee wordt enerzijds het geluiduitstralend oppervlak gereduceerd met circa 40% en anderzijds wordt het directe geluid van het dichtslaan van autoportieren afgeschermd. De piekgeluidemissie zal door de afschermende werking van de borstwering circa 5 dB afnemen. Aanvullend zal de onderzijde van de vloeren van de parkeergarage voorzien worden van geluidsabsorberend materiaal, zoals houtwolcementplaten. Daarmee kan de equivalente geluidemissie afnemen met totaal 4 dB (2 dB ten gevolge van het 40% kleinere geluiduitstralende oppervlak en 2 dB ten gevolge van toevoeging van geluidsabsorberend materiaal). Ook met deze maatregelen is er nog sprake van overschrijding van de richtwaarden voor geluid in de avondperiode op de gevels aan de straatzijde. De overschrijding is voor het langtijdgemiddelde geluidniveau bij twee woningen 2 dB en voor het maximale geluidniveau bij drie woningen tot 7 dB.

Daarom is in de regels van dit plan de verplichting opgenomen om de gevel van de meest noordelijk gelegen woning aan de oostzijde van de garage aan de garagezijde te voorzien van een dove gevel (artikel 7.2.2). Zie onderstaande afbeelding (18a).

Afbeelding 18a: Benodigde verhoogde geluidwering gevels t.g.v. de parkeergarage en sportveld

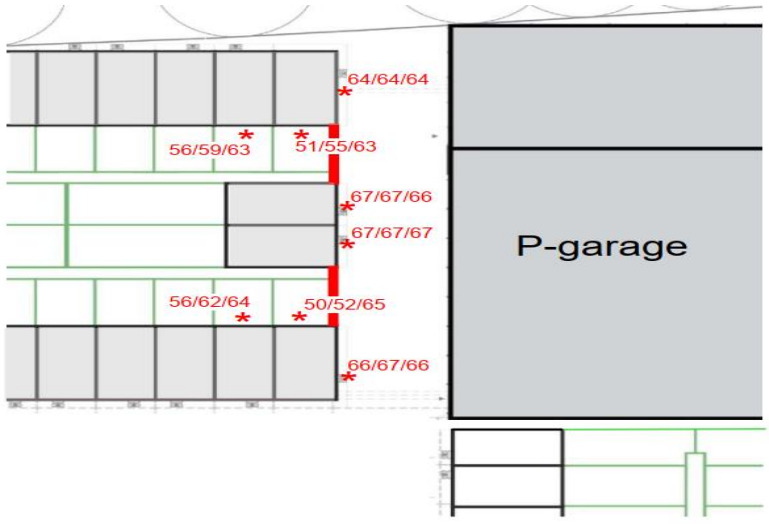


Maatregelen sportveld
Rondom het sportveld zal een net worden aangebracht en er wordt een dempende ondergrond aangebracht. Op de gevels van twee woningen is er in de avond nog steeds een overschrijding van de richtwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidniveau tot 6 dB. Het maximale geluidniveau is bij drie woningen tot 7 dB boven de richtwaarde (door stemgeluid; het balgeluid is 7 dB stiller). Bij bestaande woningen neemt het sportgeluid niet relevant toe omdat op dezelfde plek nu al een sportplein aanwezig is. Daar is het maximale stemgeluid (kortstondige pieken) in de avond maximaal 3 dB boven de richtwaarde.

Maatregelen bij woningen nabij parkeergarage en sportveld en verhoogde geluidwering gevels
Om de maximale geluidniveaus (piekgeluidniveaus) in de avond- en nachtperiode ten gevolge van het gebruik van de parkeergarage en het sportveld te verminderen, is - naast de bovenstaande maatregelen - een maatregel gevonden in het realiseren van hoge afschermingen (7 m hoog) tussen woningen (zie afbeelding 18b).
Hierdoor ontstaan op de 1e verdieping aan de achterzijde slaapkamergevels, waar het geluidniveau van sportveld en parkeergarage lager is dan de streefwaarden. Bovendien wordt hierdoor het geluidniveau in de achtertuinen aanzienlijk lager.

Daarbij wordt wel geaccepteerd dat de geluidniveaus op de voorgevels van de woning die gericht zijn naar parkeergarage en sportveld niet verder gereduceerd kunnen worden.
Omdat aan deze gevels geen buitenruimten gesitueerd zijn en doordat met gevelisolatie binnengeluidniveaus worden gerealiseerd die 5 dB lager zijn dan de gebruikelijke grenswaarde, zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.
De geluidschermen zijn (net als de dove gevels) in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 7.2.2).

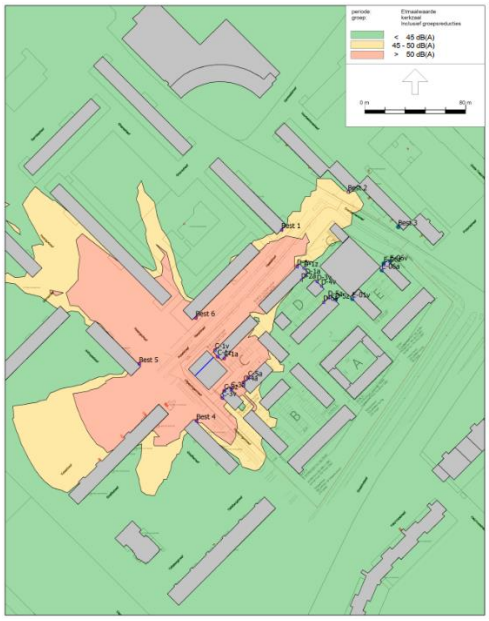
Afbeelding 18b: Ligging schermen (rood) en resulterende piekniveaus op drie hoogtes.



Maatregelen kerkgebouw
Het kerkgebouw wordt gebruikt voor kerkdiensten overdag en in de avond voor bijeenkomsten en muziek/koorrepetities. Elektrisch versterkte muziek vanuit de kerk moet bij woninggevels voldoen aan geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Zonder het treffen van maatregelen bedraagt de geluidbelasting tot 64 dB(A) op de gevels van de nieuwbouwwoningen. Dit betreft de

geluidbelasting op de voorgevels van de woningen tijdens muziekgeluid (waarbij sprake is van versterking middels een elektronisch orgel en/of geluidversterker) inclusief de toeslag van 10 dB voor mogelijk duidelijk herkenbaar muziekgeluid. Deze geluidbelasting is veel hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) en ook hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat ook de geluidbelasting op bestaande woningen hoger is dan de deze grenswaarde van 50 dB(A).

Afbeelding 18c: Geluidcontouren vóór het treffen van maatregelen



Om voor de nieuwe (en bestaande) woningen te kunnen voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) op de voorgevel van de woningen, moeten de maatregelen getroffen worden zoals deze hieronder aangegeven zijn.

Maatregelen aan constructieve elementen

- Maatregel 1: Het dichtzetten van de klapramen.
  Deze maatregel heeft effect op zowel de nieuwe woningen als op de bestaande woningen aan de Kasaidreef. Het openzetten van de ramen is noodzakelijk in verband met de ventilatiebehoefte. Na het dichtzetten zal ter compensatie mechanische ventilatie noodzakelijk zijn. Deze maatregel leidt bij de bestaande woningen tot een geluidbelasting van 50 dB(A).
  Bij de nieuwe woningen bedraagt de geluidbelasting dan maximaal 59 dB(A) op de voorgevel gericht naar de Kasaidreef en 55 dB(A) op de achtergevel (tuinzijde). De zijgevel met een geluidbelasting van 63 dB(A) wordt als Dove gevel uitgevoerd, zodat deze geen beoordeling behoeft. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is deze dove gevel als verplichting opgenomen (artikel7.2.2).
- Maatregel 2: isolatie van de onderzijde van het dak van de kerkzaal.
  De resterende maximale overschrijding op de voorgevel van 9 dB in de avondperiode en 6 dB in de dagperiode, kan worden geëlimineerd door het dak van het kerkgebouw (aan de onderzijde) te isoleren met geluidsabsorberend materiaal (steen- of glaswoldekens) op de gipskartonbeplating.
  De te verwachten verbetering van de geluidisolatie van het dak bedraagt circa 6 dB(A) overdag,

uitgaande van het spectrum tijdens muziek bij een kerkdienst. Bij het repeteren/oefenen van koren in de avondperiode zal de verbetering van de geluidisolatie circa 9 dB(A) zijn. Het effect van de isolatie is in de avond hoger dan overdag, omdat het geluid dan overwegend stemgeluid is met hogere tonen, die beter tegen te houden zijn met isolatie. Tijdens een kerkdienst (overdag) wordt er vaak versterkte muziek gebruikt met meer basgeluid, dat moeilijker tegen te houden is door isolatiemaatregelen. Met maatregel 2 kan dus voldaan worden aan de grenswaarde van 50 dB.

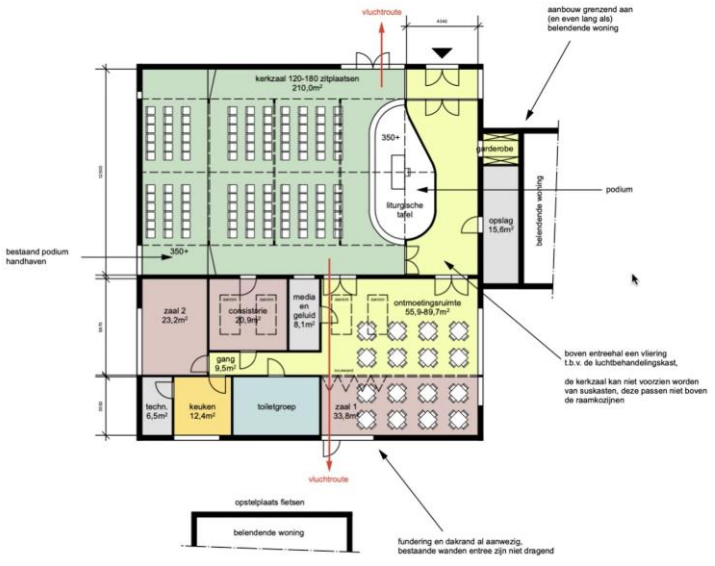
- Maatregel 3: Isolatie van het dak van zaal 1 en de hal.
  Uit het onderzoek (tabel 5.3) blijkt dat ook de geluidbelasting vanuit zaal 1 en de hal verminderd moet worden. Uit een locatiebezoek aan de kerk is gebleken dat de geluidemissie vanuit zaal 1 verlaagd kan worden met ongeveer 6 dB(A), door het aanbrengen van zware steenwolisolatie in de spouw van het dak.

Wijziging ingang en lay-out kerkzaal
In overleg met de Kerk is besloten om de lay-out van de kerk te wijzigen met de ingang naar de Kasaidreef conform onderstaande afbeelding, waarbij van belang is op te merken dat de uitbouw niet tegen de woning aangebouwd zal worden. De combinatie met het verplaatsen van de in-/uitgang naar de Kasaidreef kan een gunstig effect op de geluidemissie opleveren. Door deze wijziging wordt direct aan de zijde van de woningen een stille 'bufferruimte' gerealiseerd en wordt het geluidafstralende deel van het dakvlak kleiner. Dit heeft echter geen effect op de hierbovengenoemde maatregelen. Deze blijven alle noodzakelijk om voor de bestaande en nieuwe woningen te kunnen voldoen aan de grenswaarde.
Omdat zaal 1 wordt verplaatst naar de zuidzijde van het kerkgebouw en met een vouwwand gescheiden wordt van de ontmoetingsruimte van zaal 1, dient in deze situatie de zware steenwolisolatie van maatregel 3 over het gehele oppervlak van zowel zaal 1 als de ontmoetingsruimte te worden aangebracht.

De huidige kunststof daklichten zijn dan nog een zwakke schakel voor wat betreft de geluidsisolatie van het dak. Hiervoor is maatregel 4 noodzakelijk:

Maatregel 4: Onder de kunststof daklichten dient een (transparante) gesloten beplating te worden aangebracht.

Afbeelding 18d Nieuwe lay-out kerkzaal



Maatwerkvoorschrift
De bovenstaande maatregelen betreffen maatwerk en worden in samenwerking met de kerk verder uitgewerkt. De gemeente is voornemens om met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, deze maatregelen op te nemen in een maatwerkvoorschrift op basis van het Activiteitenbesluit. Dit maatwerkvoorschrift moet van kracht zijn voordat de woningen worden bewoond. Het maatwerkvoorschrift vervangt niet de wettelijke geluidgrenswaarde, maar geeft aan hoe hieraan kan worden voldaan. Het maatwerkvoorschrift geeft hiermee duidelijkheid voor alle betrokken partijen.

Bij het opleggen van een maatwerkvoorschrift is van belang dat de maatregelen de exploitatie van de kerk niet onevenredig belemmeren, dat deze uitvoerbaar zijn en financieel haalbaar. Er heeft intensief overleg met de kerk plaatsgevonden over de noodzakelijke maatregelen. Daarbij zijn alleen de financieel haalbare en uitvoerbare maatregelen verder uitgewerkt.

5.10.4 Conclusie

De beoogde woningen binnen het plangebied bevinden zich op een passende afstand tot bedrijven buiten het plangebied, die naar alle verwachting niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt, nu aan de richtafstanden van de VNG-brochure wordt voldaan. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied op korte afstand van de beoogde woningen een aantal andere functies, zoals een kerkgebouw, een open parkeergarage en een sportveld. Ten aanzien van deze functies zullen maatregelen worden getroffen om de invloed van geluid van deze functies te beperken. Door het nemen van deze maatregelen voor het sportveld, de parkeergarage en het kerkgebouw, wordt ervoor gezorgd dat ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. De kerk voldoet daarnaast -als inrichting waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is- ook aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit.

2.2.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing
Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de onderbouwing van het bestemmingsplan, gelet op de aanpassing van de algemene regels naar de Utrechtse Leest. De tekst voor het nieuwe coalitieakkoord is aangepast en verder zijn er in de onderbouwing wijzigingen doorgevoerd m.b.t. stikstof.

2.2.4.1 Aanpassingen van de Algemene regels naar de Utrechtse Leest
- Paragraaf 1.2 Doelstellingen, tweede alinea over invoering Omgevingswet
- Paragraaf 1.5 Leeswijzer aangepast i.v.m. verwijdering Hoofdstuk 8
- Paragraaf 2.3.10 Gemeentelijk archeologiebeleid en paragraaf 5.12 Archeologie en cultuurhistorie
- Toegevoegd paragraaf 7.2 Regeling bijbehorende bouwwerken (was geregeld in nieuwe juridische plantoelichting)
- Toegevoegd aan paragraaf 7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen:
- Toelichting op de begripsbepaling ‘Aan-huis-verbonden bedrijf’.
- Toegevoegd paragraaf 7.5 Systematiek van de bestemming Wonen
- Toegevoegd artikelsgewijze toelichting algemene regels uit de Utrechtse Leest, paragraaf 7.6
- Toegevoegd paragraaf 7.8 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving
- Toegevoegd paragraaf 7.9 Lijst van Horeca-activiteiten
- Verwijderd hoofdstuk 8 Juridische plantoelichting Algemene regels
- Verwijderd bijlage 19: Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

2.2.4.2 Aanpassing van paragraaf 2.3.1 Coalitieakkoord
Huidige tekst
2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

Op 1 juni 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 'Utrecht: ruimte voor iedereen' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:

- Plaats voor iedereen

Het eerste deel van het akkoord bevat verschillende maatregelen op het gebied van onderwijs, economie, werk, sport, welzijn, zorg en veiligheid. Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een plaats voor iedereen.

- Gezonde groei voor iedereen

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.

- De kracht van iedereen

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen.

Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen genomen:

- samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woningcategorieën;
- we streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaatadaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- één van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.

Nieuwe tekst

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de

maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

- *De groeiende ongelijkheid in de stad*
  - De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.
- *De grote woningnood*
  Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.
- *De klimaatcrisis*
  De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

2.2.4.3 Aanpassing Paragraaf 5.9.3 en 5.9.4 over stikstofdepositie:
Huidige tekst:
5.9.3 Onderzoek
Met de beoogde ontwikkeling vindt er een verandering plaats van de emissie van stikstofhoudende verbindingen als gevolg van de verkeersgeneratie van de functies binnen het plangebied. Tevens zal sprake zijn van bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met de emissie van stikstof. In het kader van de Wnb dient de stikstofdepositie ter plaatse van de voor stikstof gevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden te worden onderzocht. Dit onderzoek naar stikstofdepositie is uitgevoerd en

opgenomen in Bijlage 16. De aanleg/bouwfase is hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat hiervoor inmiddels geen sprake meer is van een vergunningplicht.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator volgt dat ten gevolge van de toekomstige situatie geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar. Voor de toekomstige situatie van de beoogde ontwikkeling is ten opzichte van de referentiesituatie daarmee dan ook geen sprake van een relevante toename aan stikstofdepositie (> 0,00 mol N/ha/jaar) ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.

Zoals eerder aangegeven, is op 1 juli 2021 het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht geworden, waarbij tijdelijke deposities gedurende de bouwfase worden vrijgesteld van toetsing aan de Wet natuurbescherming. Daarbij moet echter wel een stikstofreductieplan worden opgesteld om de emissies in de bouwfase te reduceren. Door toepassing van minimaal Stage IV mobiele werktuigen wordt invulling gegeven aan het emissiereductieplan.

Gezien voorgaande vormt stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9.4 Conclusie

Gezien voorgaande vormt stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Door de realisatie van de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Nieuwe tekst

5.9.3 Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een verandering plaats van de emissie van stikstofhoudende verbindingen als gevolg van de verkeersgeneratie van de functies binnen het plangebied. Tevens zal sprake zijn van bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met de emissie van stikstof. In het kader van de Wnb dient de stikstofdepositie ter plaatse van de voor stikstof gevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden te worden onderzocht. Dit onderzoek naar stikstofdepositie is uitgevoerd en opgenomen in Bijlage 16.

Sinds 1 juli 2021 geldt op basis van de Wet stikstofreductie en natuurherstel een partiële vrijstelling voor activiteiten van de bouwsector. Volgens het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering geldt deze vrijstelling van toetsing aan de Wet natuurbescherming voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Omdat het onduidelijk is of deze vrijstelling in de toekomst blijft bestaan, is ervoor gekozen om toch ook voor de bouwfase van dit project een berekening uit te voeren. Deze is opgenomen in het rapport in Bijlage 16.

Uit de rekenresultaten van de AERIUS Calculator volgt dat door de beoogde ontwikkeling er in de gebruiksfase in de toekomstige situatie geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar en dat er dus ten opzichte van de referentiesituatie geen sprake zal zijn van een relevante toename aan stikstofdepositie (> 0,00 mol N/ha/jaar) ter plaatse van stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. Voor de bouwfase wordt een (tijdelijke) stikstofdepositiebijdrage berekend van 0,02 mol/ha/jr.

Wanneer de huidige vrijstelling voor de bouwfase komt te vervallen, dan kan vooralsnog aangesloten worden op de vuistregel uit de geactualiseerde 'Handreiking Voortoets Stikstof' van

februari 2021. Deze vuistregel houdt in dat bij beperkte (<0,05 mol gedurende 2 jaar) tijdelijke depositie door de inzet van materieel in de aanlegfase, significante effecten op een (naderend) overbelast stikstofgevoelig habitat op voorhand kunnen worden uitgesloten.
Wanneer de partiële bouwvrijstelling komt te vervallen én er ook niet aangesloten kan worden op bovenstaande vuistregel, zal de emissie als gevolg van de aanleg-/bouwfase gereduceerd moeten worden (bijvoorbeeld door toepassing van meer nieuwer (schoner) en/of elektrisch materieel).

5.9.4 conclusie

Gezien voorgaande vormt stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Door de realisatie van de beoogde ontwikkeling is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

2.2.4.4 Aanpassing van het onderzoek in bijlage 16 (stikstofdepositie)

In verband met de mogelijkheid tot het vervallen van de vrijstelling voor de bouwfase, is aanvullend onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie in de bouwfase. Dit onderzoek is opgenomen in het nieuwe stikstofdepositierapport.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener geeft aan dat hij niet alleen huizen binnen het plangebied wil zien, maar ook groene en open plekken voor de gehele buurt.

Reactie

Er worden in het plangebied niet alleen woningen gerealiseerd, maar ook groene verblijfsgebieden, en speel- en sportvoorzieningen voor verschillende leeftijden voor de gehele buurt. De straten worden autovrij en zo groen mogelijk ingericht.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 2

Indiener heeft bezwaar tegen het kappen van de bomen tussen het te slopen flatgebouw en de Einsteindreef en is van mening dat het gebied waar nu bomen staan, niet bebouwd moet worden. Indiener heeft ook bezwaar tegen het besluit hogere waarden geluidsbelasting, omdat dit besluit volgens indiener alleen nodig is om zo dicht op de Einsteindreef te bouwen. Daarnaast geeft indiener aan dat er geen reële kans is gegeven op inspraak en participatie, omdat de bewoners al geruime tijd voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, uit de flat hebben moeten vertrekken.

Bomen

Indiener geeft aan dat de bomen gezond zijn en deel uitmaken van de stedelijke groenstructuur. Door het bouwplan wordt de verbinding verbroken. Het verwijderen van de 70 gezonde bomen is voor indiener niet acceptabel, te meer omdat het de ambitie van de gemeente is om het bomenbestand uit te breiden. Het is onduidelijk waar die bomen moeten komen, waardoor het onverantwoord is om 70 bomen te verwijderen.

Reactie

Voor het woningbouwplan aan de Ivoordreef moeten inderdaad bomen gekapt worden en moet de stedelijke groenstructuur op deze plek worden aangepast. Er blijft een smallere groene zoom over. De keuze om op deze plek woningen te bouwen en de groene zoom langs de Einsteindreef op deze plaats te versmallen, heeft de gemeenteraad al ongeveer 10 jaar geleden gemaakt met de vaststelling van de gebiedsvisie de Gagel. Deze keuze is destijds voornamelijk gemaakt op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals het verminderen van de barrière werking en het versterken van de verblijfsfunctie van de Einsteindreef door voorkanten van woningen te richten op de Einsteindreef. Hierdoor neemt de levendigheid toe en wordt de sociale veiligheid groter. Door de bebouwing op deze plek dichter op de weg wordt het gebied meer in lijn gebracht met de andere delen van de weg. Hierdoor ontstaat meer continuïteit en samenhang aan de Einsteindreef en wordt het groen meer de buurt in getrokken.
Pas later is deze strook aangewezen als onderdeel van de stedelijke groenstructuur.
De gemeente werkt nu met de partners in de stad aan een nieuwe omgevingsvisie Overvecht. Daarin wordt de herijking van de groenstructuur duidelijk in relatie gebracht met woningbouw en andere programma's. Hiermee biedt deze visie in de toekomst een goede basis voor het maken van afwegingen en keuzes rondom bomen en andere groene kwaliteiten.

De gemeente heeft in de uitwerking van het woningbouwplan samen met de ontwikkelende partijen

zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden om een financieel haalbaar plan te maken tegen zo min mogelijk verlies van groen en bomen. Dat heeft geresulteerd in voorliggende bestemmingsplan, waarbij maximaal ingezet wordt op groencompensatie via meer openbaar groen in de buurt, gevelgroen, groene en bruine daken[1], een extra investering voor het versterken van de groene kwaliteit van de stedelijke groenstructuur, onder andere bij het groene Lint en het herplanten en bijplanten van bomen binnen en buiten het plangebied.
In totaal komen er in het nieuwe plangebied 59 bomen minder dan in de bestaande situatie. Voor deze 59 bomen, die niet passen in het plangebied, worden in Overvecht in de gebieden Taagdreef en Amazonekwartier nieuwe bomen geplant. Deze bomen worden vanuit het project gefinancierd. Hiermee wordt voldaan aan de herplantplicht.

Het is inderdaad zo dat de bomen die nieuw geplant worden, een stuk jonger zijn. Om dit te compenseren wordt op basis van het uitgangspunt van 'herplanten naar waarde', een bedrag van 500.000 euro gereserveerd voor het versterken van bestaande en nieuwe groenstructuren in de wijk. Dit bedrag wordt onder andere ingezet voor de aanplant van ongeveer 15 extra bomen en extra vergroening als onderdeel van het Groene Lint op het gedeelte tussen Park de Gagel en de Einsteindreef. Hiermee kan de bestaande groenstructuur (Einsteindreef) en nieuwe groenstructuur (Groene Lint) in de wijk versterkt worden. De totale groencompensatie is via de regels in het bestemmingsplan verplicht gesteld voor de vergunningverlening. Op deze manier wordt de uitvoering hiervan ook geborgd.

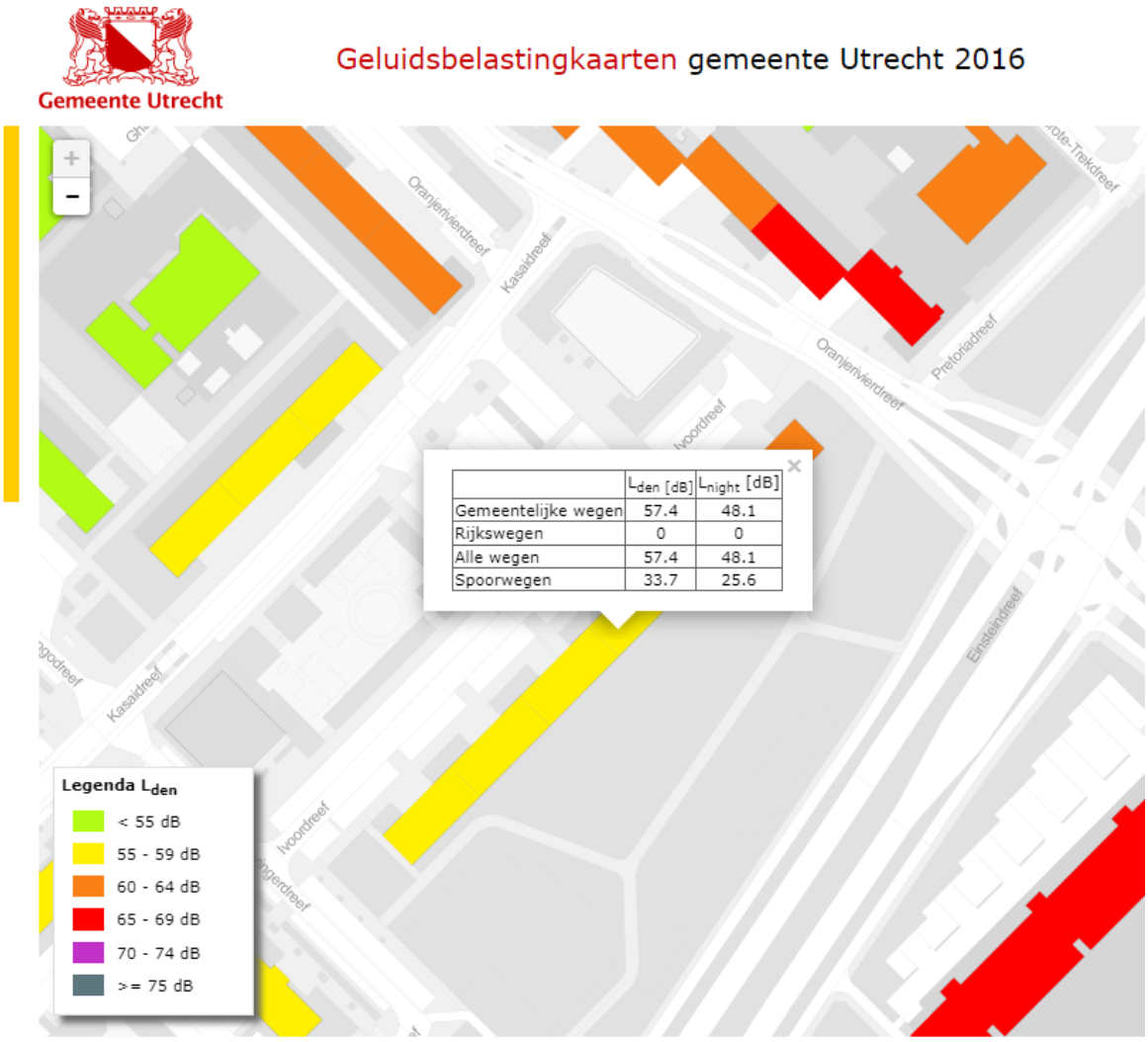
Geluidsbelasting

Indiener geeft aan dat hij zich niet kan vinden in het besluit Hogere waarden, omdat dit besluit alleen nodig is om zo dicht op de Einsteindreef te kunnen bouwen. Als de bebouwing op de grens van het bestaande flatgebouw zou blijven, zou het besluit Hogere Waarden niet nodig zijn omdat de afstand tot de Einsteindreef dan groter is en omdat de bomen niet gekapt hoeven worden en als geluidsbuffer kunnen fungeren.

<u>Reactie</u>
Voor de bouw van de nieuwe flatgebouwen, dichter bij de Einsteindreef is inderdaad een besluit Hogere waarden nodig, omdat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (A) overschrijdt. De maximale geluidsbelasting wordt niet overschreden.
Wanneer de nieuwbouw op de locatie van de bestaande flat zou worden gebouwd, is er echter ook een hogere waardenbesluit nodig. Bij de huidige flat is namelijk ook al sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Einsteindreef. Als er rekening gehouden wordt met het aanwezige groen (zachte bodem), is de geluidbelasting op het midden van de bestaande flat ongeveer 57 dB, zonder aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder. Wij verwijzen hiervoor graag naar onderstaande EU-geluidsbelastingkaart uit 2016, waarop de geluidsbelasting door het totale wegverkeer wordt weergegeven. Deze kaart met de bestaande overschrijding is niet opgenomen in het akoestisch onderzoek bij de plantoelichting.

Indiener geeft aan dat de bomen een akoestisch afschermend effect zouden hebben en als geluidsbuffer kunnen werken, maar bomen houden geen geluid tegen. Geluid wordt alleen verminderd door bodemdemping (gras of aarde in plaats van verharding) of door een afscherming met een gesloten gebouw, scherm of wal, maar niet door verspreide bomen.

[1] NB: Voor een bruin dak wordt vaak braakliggende grond afgegraven en op het dak geplaatst. Op het dak wordt verder geen beplanting aangebracht. De natuur zorgt er zelf voor dat er planten gaan groeien uit de directe omgeving.



	Lden [dB]	Lnight [dB]
Gemeentelijke wegen	57.4	48.1
Rijkswegen	0	0
Alle wegen	57.4	48.1
Spoorwegen	33.7	25.6

Mogelijkheid tot participatie en inspraak
Indiener is van mening dat de mogelijkheid tot participatie en inspraak is uitgehold, omdat de huurders van de flatbebouwing reeds vertrokken zijn en de flat al gesloopt wordt, voor er een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit maakt dat de bewoners en omwonenden voor een voldongen feit worden geplaatst en er geen eerlijke kans op inspraak is gegeven.

<u>Reactie</u>
Om de flat voor de nieuwe ontwikkeling te kunnen slopen heeft de ontwikkelaar in een vroeg stadium gezorgd voor een ruim draagvlak onder de toenmalige bewoners. Met de bewoners is een Sociaal Plan opgesteld en overeengekomen, waarin een groot deel van de bewoners zich kon vinden. De feitelijke verhuizing van de bewoners betreft een uitvoeringsaspect en is door de eigenaar en de bewoners onderling afgestemd. Dit staat los van de publiekrechtelijke regeling van het woningbouwplan.
In het traject van de totstandkoming van de bouwenvelop zijn twee bijeenkomsten georganiseerd. Bij deze bijeenkomsten zijn ook de toenmalige bewoners van de flat uitgenodigd, die hebben aangegeven mogelijk terug te willen keren naar het nieuwe plan.
Voor de vaststelling van de Bouwenvelop heeft een inspraaktraject plaatsgevonden. Het plan met inspraakreacties is besproken in de raadscommissie en is naar aanleiding van deze bespreking ook aangepast.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 3

Indienster brengt in haar zienswijze punten naar voren waar het platform zich in kan vinden. Deze punten zien op:

- De mix van type woningen;
- Ruimtelijke indeling en bouwhoogte, met als aandachtspunt de optimale benutting en eventuele integratie van de locatie van de kerk in het bouwplan;
- Architectuur, vormgeving en uitstraling;
- De kwaliteit van de openbare ruimte, groen, verblijven, ontmoeten en spelen, met als aandachtspunt zorgvuldige inrichting vanwege de compacte bebouwing van het gebied;
- Verbinding met de omgeving met goede looproutes en toegangen;
- Verkeersontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren met aansluiting parkeergarage op de Oranjerivierdreef, en;
- Klimaatadaptatie, kleine natuur en circulariteit: indienster is tevreden met bijstellingen en oplossingen die zijn gekozen voor behoud van groen en bomen langs de Einsteindreef.

Daarnaast wijst indiener op twee gemiste kansen in de voorgenomen ontwikkeling, te weten het feit dat het versmallen van de Kasaidreef niet integraal is opgenomen in de planontwikkeling en dat de leveringstemperatuur van 65 graden wordt aangehouden, terwijl dit niet in lijn is met de ambitie om dit omlaag te brengen. Indienster verzoekt daarom om deze punten nader te onderzoeken en het bestemmingsplan aan te passen op basis van de uitkomst van deze onderzoeken.

Situering plangebied, bouwvlak en Kasaidreef
Indiener brengt naar voren dat met de ontwikkeling ook de kans bestond om het plangebied te vergroten door het bouwvlak meer richting de Kasaidreef te verplaatsen. De Kasaidreef kan hiermee versmald worden en veilig ingericht worden als 30km-zone. Door het opschuiven van het bouwvlak richting de Kasaidreef zou een groter deel van de groenstrook aan de Einsteindreef behouden kunnen worden en zou de geluidsbelasting op de gevels van de woningen lager kunnen zijn of er zouden meer woningen in een groter bouwvlak gebouwd kunnen worden. De reactie dat er leidingen liggen is volgens indiener onvoldoende reden om de kwestie daarmee af te doen. Bovendien moet het wegdek vanwege de te verwachten schade door toekomstig bouwverkeer, waarschijnlijk toch aangepast worden. Indiener is daarom van mening dat een vergroting van het bouwvlak in combinatie met het versmallen van de Kasaidreef onvoldoende onderzocht is en de reactie op eerdere suggesties hieromtrent onvoldoende onderbouwd.

Reactie
De gemeente wil op alle wegen in Overvecht 30 km/u als maximumsnelheid instellen, de riolering vervangen en Overvecht groener maken. Het heeft daarbij de voorkeur om de herinrichting van straten meteen na de vervanging van het riool uit te voeren, zodat de straten maar één keer open hoeven. Omdat de vervanging van de riolering voor de buurt van de Kasaidreef nog niet gepland staat in de komende jaren, kunnen we een herinrichting daar nu niet aan koppelen. Daarom is ervoor gekozen om de volledige herinrichting van de Kasaidreef niet in dit project uit te voeren. Wel is er vanuit het project Prijsvraag-30 inmiddels 30 km/u ingesteld op de Kasaidreef en er is een versmalling aangelegd tussen de Antilopedreef en de Carnegiedreef. Het verkeersbesluit is hier terug te vinden: Gemeenteblad 2022, 241986 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl).

Voor wat betreft de bijdrage van eventuele versmalling van de Kasaïdreef aan behoud van bomen aan de Einsteindreef, heeft de gemeente al eerder aangegeven (zie ook raadsbrief van 2 november 2021) dat een versmalling van de Kasaïdreef wel ruimte geeft voor meer groen aan de Kasaïdreef, maar dat dit niet leidt tot besparing van te kappen bomen aan de Einsteindreef. Met de versmalling van de Kasaidreef zou het plan maximaal twee meter opgeschoven kunnen worden. Dat is te weinig

ruimte om extra bomen mee te kunnen behouden aan de zijde van de Einsteindreef, vanwege de afmetingen van de bomen. Bovendien is het opschuiven van het plangebied lastig, omdat de kerk behouden blijft en dus niet 'meegeschoven' kan worden.

Duurzaamheid

Indienster maakt in haar zienswijze kenbaar dat de leveringstemperatuur van 65 graden vanuit het Warmtenet van Eneco niet in lijn is met de ambitie om dit omlaag te brengen en meer duurzame bronnen te benutten. De huidige aansluiting is volgens indienster niet toekomstbestendig en er zou een ander systeem voor tapwater moeten worden gekozen. Bij goed geïsoleerde nieuwbouw is een lager warmtenet namelijk voldoende voor ruimteverwarming en het is niet redelijk om bewoners te belasten met kosten en overlast als op een later moment nog een ander tapwatersysteem wordt gemaakt.

Reactie

Voor het aspect duurzaamheid is van belang dat er een WKO-installatie komt, die voorziet in de koelvraag van de woningen. De WKO levert ook een deel van de warmte, maar de meeste warmte komt van aansluiting op de hoofdleiding van het warmtenet. De nieuwbouw benut hiervoor de al aanwezige leiding voor de te slopen gebouwen.
De lange termijn ambitie is dat de temperatuur van het warmtenet omlaag moet. De zorg van de indiener is dat de ontwikkeling aan de Ivoordreef het verlagen van de temperatuur van het warmtenet blokkeert. Voor de Ivoordreef is immers een warmtelevering van minimaal 65 graden noodzakelijk. Het klopt dat Gemeente Utrecht en Eneco ernaar streven om de temperatuur (in delen) van het warmtenet op termijn te verlagen. De leveringstemperatuur van het warmtenet is nu nog circa 75 graden in de zomer en 85 – 90 graden in de winter. Het doel is echter niet om de temperatuur te verlagen tot onder 65 graden. Dat zou namelijk betekenen dat woningen en bedrijven, die nu zijn aangesloten op het warmtenet, een alternatief voor hun warm tapwater zouden moeten zoeken. Zoals indiener zelf ook constateert, zadelt dit bewoners en eigenaren op met kosten en overlast. De leveringstemperatuur van Ivoordreef is dus in lijn met onze lange termijnvisie op het warmtenet.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 4

Indiener maakt zijn zienswijze kenbaar over de bomen en vergroening binnen het plangebied, de verdichting en effecten daarvan als gevolg van de ontwikkeling en de buitenruimte, waaronder de speelplaats voor kinderen, het Groene Lint en de verkeersdrukte nabij de beoogde parkeergarage.

Bomen en vergroening

Indiener brengt naar voren dat als gevolg van de ontwikkeling een belangrijk deel van de hoofdbomenstructuur langs de Einsteindreef verdwijnt. Zo is er volgens indienster geen rekening gehouden met de waarde van de bomen en het bosplantsoen voor de beleving, gezondheid (buffer tegen geluid en fijnstof), biodiversiteit en klimaatadaptatie. Door het verloren gaan van 126 bomen is er geen vergroening op wijkniveau en weerspreekt de gemeente haar belofte om te bouwen aan een groene stad. Daar komt bij dat 59 bomen worden verwijderd en elders nieuw teruggeplaatst, maar nieuw te plaatsen bomen kunnen niet compenseren voor de waarde die nu in het plangebied aanwezig is. Daarbij geeft indienster aan dat 12 bomen uit het bomenoverzicht niet binnen het plangebied vallen, waardoor de aantallen hierop aangepast moeten worden.

Reactie
Zoals hierboven aangegeven is de keuze om op deze plek woningen te bouwen en de groene zoom langs de Einsteindreef op deze plaats te versmallen, ongeveer 10 jaar geleden gemaakt met de vaststelling van de gebiedsvisie de Gagel. Dat besluit is genomen op basis van voornamelijk stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit betrof het verbinden van Overvecht Noord- en Zuid, het verkleinen van de barrièrewerking van de Einsteindreef en het verbeteren van de veiligheid en levendigheid van het gebied. Hiervoor zou de aan de noordzijde van de Einsteindreef een groenstrook met een breedte van 15 meter ingericht worden. Deze koers is ingezet met de realisatie van het project Loevenhout aan de Pretoriadreef. Dit is ongeveer 10 jaar geleden gerealiseerd. Pas later is deze strook aangewezen als onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

De gemeente heeft in de uitwerking van het woningbouwplan Ivoordreef samen met de ontwikkelende partijen zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden om een financieel haalbaar plan te maken tegen zo min mogelijk verlies van groen en bomen. Dat heeft geresulteerd in voorliggende bestemmingsplan. Omdat er met dit plan inderdaad gebouwd wordt in de in de stedelijke groenstructuur, is voor deze planontwikkeling maximaal ingezet op groencompensatie via meer openbaar groen in de buurt, gevelgroen, groene en bruine daken, een extra investering voor het versterken van de groene kwaliteit van de stedelijke groenstructuur, onder andere bij het groene Lint en het herplanten en bijplanten van bomen binnen en buiten het plangebied.
In totaal komen er in het nieuwe plangebied 59 bomen minder dan in de bestaande situatie. Deze 59 bomen, die niet passen in het plangebied, worden in Overvecht in de gebieden Taagdreef en Amazonekwartier geplant. Deze bomen worden vanuit het project gefinancierd. Hiermee wordt voldaan aan de herplantplicht.

Het is inderdaad zo dat met dit project een aantal volgroeide bomen verdwijnen en dat de bomen die hiervoor in de plaats komen een stuk jonger zijn. Om dit verlies aan bomenwaarde te compenseren, wordt op basis van het uitgangspunt van 'herplanten naar waarde', een bedrag van 500.000 euro gereserveerd voor het versterken van bestaande en nieuwe groenstructuren in de wijk. Dit bedrag wordt onder andere ingezet voor de aanplant van ongeveer 15 extra bomen en extra vergroening als onderdeel van het Groene Lint op het gedeelte tussen Park de Gagel en de Einsteindreef. Hiermee kan de bestaande groenstructuur (Einsteindreef) en nieuwe groenstructuur (Groene Lint) in de wijk versterkt worden. Ook wordt de groenzone aantrekkelijker gemaakt door de toegankelijkheid te verbeteren (wandelpaden).
De totale groencompensatie is via de regels in het bestemmingsplan verplicht gesteld voor de vergunningverlening. Op deze manier wordt de uitvoering hiervan ook geborgd.

Voor wat betreft de 12 bomen die volgens indiener niet vallen binnen het plangebied, merkt de gemeente op dat dit inderdaad klopt, maar deze bomen zijn ook niet meegerekend in de compensatieberekeningen. Deze 12 bomen blijven staan en hoeven daarom ook niet gecompenseerd te worden.

Voor wat betreft een eventuele bufferfunctie van de bomen voor geluid verwijzen wij graag naar de beantwoording van zienswijze 2, waar is aangegeven dat verspreide bomen geen functie hebben als geluidsbuffer. Ook blijkt uit diverse onderzoeken (o.a. van de Universiteit Wageningen) dat het effect van reductie van fijnstof door loofbomen beperkt is.

Mogelijkheid van inspraak en participatie
Voor bewoners is het onacceptabel dat er geen kans is gegeven om inzicht te krijgen in de afweging tussen het behoud van deze structuur en het aantal toe te voegen woningen. Het is volgens indienster nooit expliciet aan de orde geweest op de informatieavonden. Het kwam pas aan het licht bij de bouwenvelop. Daarmee is er geen sprake van een uitgebreid, zorgvuldig en transparant participatieproces.

Reactie
Zoals hiervoor is aangegeven is de afweging tussen het behoud van de groenstructuur en het aantal toe te voegen woningen in de basis al lang geleden gemaakt, in de besluitvorming over de gebiedsvisie de Gagel en bij de vaststelling van de Ruimtelijke Visie Overvecht. In die besluitvorming speelde het belang van behoud van groen en bomen geen grote rol en is de keuze voor woningbouw en versmalling van de groenstrook op deze locatie voornamelijk gemaakt op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten. Pas later is deze strook aangewezen als onderdeel van de stedelijke groenstructuur.
De gemeente is het met indiener eens, dat voor het woningbouwproject Ivoordreef het spanningsveld tussen de eerdere besluitvorming tot woningbouw en versmalling van de groenzone enerzijds en de latere aanwijzing van de stedelijke groenstructuur anderzijds, eerder benoemd had kunnen worden.
Echter, voor wat betreft de concrete uitwerking van het plan in de Bouwenvelop en in het proces van de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan, vindt de gemeente dat het participatieproces zorgvuldig en transparant is geweest:
In het traject van de totstandkoming van de bouwenvelop zijn twee bijeenkomsten georganiseerd. Deze bijeenkomsten hadden voornamelijk tot doel om te komen tot een wenseninventarisatie en schetsmodellen op te stellen. In de planontwikkeling is binnen de financiële kaders en wettelijke regelingen toegewerkt naar een optimum van zoveel mogelijk behoud van groen en bomen met daarbij een toename van het aantal woningen.
Voor de vaststelling van de Bouwenvelop heeft een inspraaktraject plaatsgevonden. Het plan met inspraakreacties is besproken in de raadscommissie en is naar aanleiding van deze bespreking ook aangepast.

Effecten van verdichting
Indienster brengt naar voren dat het aantal woningen per hectare gaat van 66 naar 118. Door deze verdichting verdwijnt de groene buffer aan de Einsteindreef en blijft er minder groene en publieke ruimte over voor de nieuwe bewoners en omwonenden. Dit heeft tot gevolg dat er minder privacy zal zijn en niet alle woningen voldoen aan de TNO-richtlijnen voor bezonning. Ook wordt er niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor geluidsbelasting, wordt de openbare ruimte erg krap en het pleintje te klein. Indiener vindt de overwegingen voor verdichting voor deze ontwikkeling niet duidelijk en vraagt om een verduidelijking van de afwegingen.

Reactie verdichting, minder groene en publieke ruimte en gezondheid
Veel mensen zoeken naar een woning in Utrecht. Om daar zoveel mogelijk aan tegemoet te komen moeten er in onze stad tot 2040 ongeveer 60.000 woningen worden bijgebouwd, Daarbij past, dat deze woningen in een stedelijke omgeving staan, waar stedelijk geluid aan de orde is. Het is in een dichtbebouwde stad nu eenmaal niet haalbaar om alle woningen (ook een plek waar men langdurig verblijft en waar kwetsbare groepen kunnen wonen) op ideale afstand te bouwen van wegen en spoorwegen of andere functies die impact hebben op de gezondheid. Uiteraard voldoet het plan wel aan alle relevante wet- en regelgeving. De keuze voor de verdichting op deze plek is al eerder gemaakt bij de vaststelling van gebiedsvisie de Gagel. Zie ook het antwoord op zienswijze 2.

In de uitwerking van de plannen voor de Ivoordreef is aandacht besteed aan de verschillende gezondheidsaspecten. Zo hebben alle woningen in het gebouw aan de Einsteindreef een stille zijde, zijn de gebouwen en de openbare ruimte van hoge kwaliteit en zo groen mogelijk ingericht. Ook zijn er verschillende speelplekken voor verschillende leeftijdsklassen in het gebied. Het klopt inderdaad dat het pleintje iets kleiner wordt in de nieuwe situatie, maar de speelplekken die er nu zijn, komen weer terug met evenveel gebruiksruimte. Omdat het een autovrij gebied wordt, komt er

in totaliteit zelfs meer verblijfsruimte en gebruiksruimte. Met de Stichting Veilig Ontwerp en Beheer is een workshop gehouden over de bestaande situatie en het nieuwe plan.

<u>Reactie groene inrichting, openbare ruimte en privacy</u>
De straten in het plangebied zijn 9,9 meter breed. Dit is niet ongebruikelijk, maar een maat die vaker in de stad en ook in de wijk is toegepast. Bijvoorbeeld bij de Maria Theresiadreef en de Maria Hongarijedreef. De inrichting van de straten zorgt juist voor privacy. De straten worden heel groen ingericht met hagen, heesters en kleine boompjes. Dit zorgt ervoor dat er vanuit de woningen beperkt zicht is op de woningen aan de overzijde van de straat. Daar komt bij dat de straten niet druk belopen zullen worden, maar voornamelijk door de bewoners zullen worden gebruikt. De voetpaden komen op ruime afstand (minimaal 2,5 meter) van de gevel, waardoor ook de voetgangers niet direct langs de woningen lopen. Ook is er voor het aspect privacy rekening gehouden met de omvang en de plaats van de raamopeningen. De gemeente is dan ook van mening dat er voldoende rekening is gehouden met privacy van bewoners en dat de uitwerking op dit punt geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

<u>Reactie TNO-normen, bezonning</u>
De woonkwaliteit in het gebied wordt bepaald door verschillende factoren. Bezonning is één van de aspecten die van invloed zijn op de woonkwaliteit.
In Utrecht zijn hierover geen beleidsregels vastgelegd. Om inzicht te krijgen in hoe de zon door de dag heen effect heeft op de bestaande en nieuwe woningen en de nieuwe omgeving, is wel een bezonningsstudie gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat bijna alle woningen voldoen aan de lichte TNO-richtlijn van minstens 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Enkele woningen in het carréblok aan de zijde van het plein, voldoen niet aan deze richtlijn. Gezien de kwaliteiten van de woningen (oppervlak, uitzicht) en de aantrekkelijke woonomgeving is er sprake van een goede woonkwaliteit en is dit geen probleem.

Speelplaats, volksgezondheid, verkeersveiligheid garage
Indienster brengt naar voren dat de speelplaats aan de Einsteindreef als speel- en verblijfplaats ongeschikt is, gelet op geluid, luchtkwaliteit en verkeersdrukte. Er wordt gevreesd dat kinderen bij het spelen het fietspad op kunnen rennen. Ook wordt de belofte van een aantrekkelijk Groen Lint om te bewegen en te verblijven langs de Oranjerivierdreef niet waargemaakt. Daar komt bij dat de Oranjerivierdreef al een drukke weg is, maar dat met de ingang van de parkeergarage die daar gesitueerd is, er onveilige verkeerssituaties volgen. Er zijn nu al regelmatig opstoppingen en conflictsituaties over voorrang.

<u>Reactie</u>
In het plangebied wordt voldaan aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer. Daarnaast richt het gemeentelijk beleid voor volksgezondheid zich specifiek op het beschermen van langdurige blootstelling van kwetsbare groepen aan luchtverontreiniging, omdat daarvan de meeste gezondheidseffecten te verwachten zijn. Op basis van dit beleid dienen er binnen 50 meter van een drukke weg geen voorzieningen te worden gerealiseerd waar groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid (luchtweg- of hart/vaataandoening of suikerziekte) en kinderen van 0-18 jaar), langdurig verblijven. Hierbij gaat het in de praktijk om scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen, waar deze mensen de hele dag aanwezig zijn en er sprake kan zijn van significante blootstelling aan luchtverontreiniging.

Tussen de Einsteindreef en de speelplaats zit op het kortste stuk ongeveer 15 meter. Dat is inderdaad minder dan de gewenste 50 meter, maar omdat kinderen en ouders meestal kort bij de speelplaats zijn, is er bij deze speelplaats geen sprake van significante, langdurige blootstelling aan eventuele luchtverontreiniging en levert dit voor hen geen risico op.
We onderzoeken welke elementen we het beste kunnen inzetten om een veilige afscheiding van het speelterrein te maken om te voorkomen dat kinderen de weg op rennen.

Oranjerivierdreef

De inrichting van de Oranjerivierdreef zal zo groen mogelijk worden. Er worden aan beide zijden van de inrit naar de parkeergarage nieuwe bomen geplant. In het voorlopig en definitief ontwerp wordt bekeken hoe hier nog verder vergroend kan worden en of het voetpad dat langs het groen loopt, aantrekkelijk gemaakt kan worden door dit pad nog meer door het groen heen te laten lopen. De sportplek ligt aan het groene lint. Andere verblijfsplekken zijn ook verdeeld over het plangebied.

Het plangebied ligt aan de Oranjerivierdreef en nabij de kruising met de Einsteindreef. Het past dan ook in het gemeentelijk beleid dat de ontsluiting van dit buurtje via de Oranjerivierdreef plaats vindt, zodat er zo min mogelijk verkeer de wijk in komt.
Er is zorgvuldig gekeken naar de parkeergarage en de in- en uitrit wordt op een verkeersveilige manier ingepast. Verkeer dat uit de garage komt heeft voldoende plaats en zicht om de Oranjerivierdreef op te rijden. Het verkeer dat uit de garage komt moet voorrang verlenen aan het verkeer op de Oranjerivierdreef. Dat is gebruikelijk bij uitritten. Ook is rekening gehouden met voldoende afstand tot de bushalte.

Kleinere sociale huurwoningen
Indiener geeft aan dat de sociale huurwoningen minder groot worden, terwijl juist grotere woningen gewenst zijn en dat bewoners erop achteruitgaan wat betreft geluidshinder, collectieve buitenruimte en natuurbeleving. Indiener vraagt waar in Utrecht de grotere sociale huurwoningen terugkomen, die nu door de sloop van de flat aan de Ivoordreef verdwijnen.

Reactie
Utrecht heeft een woningbouwopgave van ongeveer 60.000 extra woningen tot 2040. Daarbij is het van belang om per wijk te zorgen voor meer menging van woonsegmenten. Overvecht heeft een groot aandeel sociale huurwoningen (65%). Daarom is in de Woonvisie aangegeven dat het goed zou zijn als het percentage sociale huurwoningen in Overvecht iets zou dalen (dus niet minder sociale huurwoningen maar een kleiner aandeel sociale huur in de woningvoorraad van Overvecht) en het percentage middenhuur- en koopwoningen licht zou stijgen. Deze doelstelling is ook terug te vinden in de Wijkvisie van Overvecht en het Gebiedsplan de Gagel en Samen voor Overvecht.

Het woningbouwprogramma voor de Ivoordreef is binnen deze voorwaarden uitgewerkt en bevat een combinatie van 159 sociale huurwoningen, 74 middenhuur appartementen en 74 grondgebonden woningen. Om in het plangebied 148 nieuwe woningen in het middensegment te kunnen toevoegen, worden er inderdaad (15) minder en kleinere sociale huurwoningen teruggebouwd en deze worden ook niet gecompenseerd elders in de stad. Dit is een bewuste keuze geweest, die in de raadsbrief eind 2021 is bevestigd. In die brief is aangegeven dat het terugbouwen van meer en/of grotere sociale huurwoningen niet haalbaar is, vanwege de consequenties hiervan voor het stedenbouwkundige plan, de financiële haalbaarheid en de planning. De focus op kleinere sociale huurwoningen past goed bij het grote aandeel eenpersoonshuishoudens in de stad Utrecht en de wijk Overvecht (52%), dat naar verwachting nog verder zal toenemen. De middenhuurwoningen en grondgebonden koopwoningen zorgen ook voor doorstroming van huidige bewoners van sociale huurwoningen uit de wijk.
Voor wat betreft het terugbrengen van grote eengezinswoningen in de sociale huur, bouwt Bo-Ex in Leidsche Rijn momenteel grondgebonden eengezinswoningen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzingen aangebracht.

Zienswijze 5

Indiener kan zich niet verenigen met het plan omdat zij vreest dat de komst van de woningen op de geplande locatie de functie van de kerk zal belemmeren vanwege de geringe afstand tussen de voorziene woningen en het kerkgebouw en de geluidsoverlast. Indiener geeft aan dat de beoogde ontwikkeling op de Ivoordreef in strijd is met wet- en regelgeving en de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, zoals de realisatie van een goed woon- en leefklimaat. Indiener vraagt daarom om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

VNG-Richtafstanden, grenswaarden en geluidsonderzoek
Indiener brengt naar voren dat voor de kerk, parkeergarage en het sportterrein niet aan de richtafstanden van de VNG-publicatie wordt voldaan en dat in de toelichting een motivatie hiervoor ontbreekt. Op grond van jurisprudentie is deze motivatie wel noodzakelijk.

Indiener geeft daarbij aan dat het onderzoek onvolledig is, omdat niet is onderzocht wat het effect is van het creëren van meer afstand tussen de nieuwe woningen en het perceel van de kerk en wat de mogelijkheden zijn om te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Er is volgens indiener niet of onvoldoende onderzocht of de woningen op grotere afstand van deze functies kunnen worden gerealiseerd. De onderbouwing waarom de woningen op de perceelsgrens van de kerk moeten worden gerealiseerd ontbreekt. Door het niet voldoen aan de richtafstanden is het plan in strijd met wet- en regelgeving en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Door de realisatie van woningen dicht op de kerk, wordt ook niet voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit en de Geluidnota Utrecht. Indiener betwist overigens dat de kerk in de bestaande situatie niet zou voldoen aan het Activiteitenbesluit. Indiener geeft aan dat er geen geluidsmeting op locatie gedaan, maar er uitgegaan is van metingen bij een andere, vergelijkbare kerk, waar de situatie anders is. Er is volgens indiener ook nooit sprake geweest van geluidsoverlast met de oude flats op 25 meter bij de kerk vandaan. Ook is eventuele geluidsoverlast van bezoekers van de kerk niet onderzocht.

<u>Reactie</u>
VNG-richtafstanden
De onderzoeken die door onderzoeksbureau Peutz zijn uitgevoerd, laten inderdaad zien dat er niet wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-publicatie. Daarom heeft dit bureau onderzocht wat de geluidsniveaus op verschillende afstanden van de kerk zijn en op welke manier er een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden bij de woningen.
De conclusies uit dit onderzoek en de resultaten van diverse overleggen met betrokken partijen, zijn opgenomen in de plantoelichting. Volgens de jurisprudentie mogen de richtafstanden overschreden worden, mits dit voldoende wordt gemotiveerd.
De plantoelichting bevat een uitgebreide onderbouwing met de maatregelen, die nodig zijn om te voldoen aan de noodzakelijke geluidswaarden op de woningen bij zowel de kerk, het sportterrein als de parkeergarage en te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. De uitvoering van deze maatregelen is financieel geborgd via de grondexploitatie en financiële afspraken met de ontwikkelaar.

De haalbaarheid van een plan met woningen op een grotere afstand van de kerk is, anders dan indiener aangeeft, wel onderzocht. Dit plan bleek alleen niet haalbaar te zijn, omdat er dan minder grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden en deze grondgebonden woningen nodig zijn om het project te financieren. Overigens is de locatie van de woningen ook gekozen op basis van het stedenbouwkundige uitgangspunt om te zorgen voor verbinding met een gesloten bouwblok.
De verplaatsing van de kerk naar een meer zichtbare plek of sloop-nieuwbouw van de kerk was geen optie, omdat de kerk zelf hier geen financiële middelen voor beschikbaar heeft. De huidige planvorming is de beste uitkomst, gelet op alle belangen, randvoorwaarden en ambities.

Grenswaarde Activiteitenbesluit
Naast de richtafstanden uit de VNG-publicatie geldt dat de kerk een inrichting is in de zin van het

Activiteitenbesluit en dat voor elektrisch versterkte muziek vanuit de kerk bij woninggevels voldaan moet worden aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Het klopt inderdaad dat wanneer er geen maatregelen getroffen zouden worden, het geluid vanuit de kerk een belasting boven de grenswaarde zou hebben op de beoogde plaats voor de woningen. In het kader van het bestemmingsplan zijn maatregelen uitgewerkt waarmee wel overal voldaan kan worden aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Daarmee zal een goed woon- en leefklimaat op dit aspect geborgd zijn. In de toelichting van het Activiteitenbesluit is namelijk opgenomen dat "met deze normen doorgaans een acceptabele geluidskwaliteit in de zin van geluidsbeleving en risico's voor de persoonlijke gezondheid, in de directe omgeving van het bedrijf wordt bereikt". De richtwaarde van 45 dB(A) is niet haalbaar. De gemeente heeft besloten dat het niet kunnen voldoen aan die voorkeurswaarde acceptabel is, omdat de duur, interval en de aard van het geluid van de kerk geen onaanvaardbare belasting voor de omliggende woningen vormt.

Onderzoek
Ten tijde van het onderzoek kon vanwege Corona geen geluidmeting in en nabij de kerk in kwestie worden uitgevoerd, waardoor er niet representatief kon worden gemeten. Het is dan gebruikelijk om uit te gaan van geluidmetingen in een bestaande, qua omvang en gebruik vergelijkbare kerk. Om die reden is het onderzoek inderdaad gebaseerd op een andere, vergelijkbare kerk in Zoetermeer. Het is begrijpelijk dat indiener de conclusies uit dit onderzoek niet automatisch toepasbaar acht voor de kerk aan de Ivoordreef. Met name de conclusie dat de kerk niet zou voldoen aan het Activiteitenbesluit.
Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente op 10-07-2022 een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd in de kerk en ter hoogte van de dichtstbij gelegen nieuw te bouwen woningen (de meting kon niet helemaal op de exacte locatie van de te plaatsen woningen worden uitgevoerd, omdat het terrein daar afgesloten was). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsproductie overeenkomt met wat in het eerdere geluidsrapport is aangenomen. Wel is het gemeten geluidspectrum iets minder laagfrequent, maar niet zoveel minder dat dit zou leiden tot aanpassing van de te nemen maatregelen. Ook met de nieuwe meting blijft de conclusie dat zowel voor de bestaande als de nieuwe woningen de geluidsmaatregelen zoals hieronder aangegeven onder het kopje maatregelen, genomen moeten worden, omdat uit het geluidsrapport blijkt dat zonder deze maatregelen voor de bestaande en voor de nieuwe woningen niet voldaan wordt aan de grenswaarde van 50 dB(A) van het Activiteitenbesluit.

Het geluid van bezoekers die langs de Kasaïdreef naar de kerk lopen, is niet meegenomen in de geluidsonderzoeken. Dit geluid zal namelijk niet dusdanig zijn, dat dit inbreuk maakt op een goed woon- en leefklimaat. Het aantal kerkbezoekers is beperkt en bovendien zijn kerkbezoekers niet als luidruchtig te bestempelen. De geluidemissie van lopende bezoekers is verwaarloosbaar en het stemgeluid bij het lopen van en naar de kerk bij drie kerkdiensten per dag, blijkt volgens een indicatieve berekening veel lager te zijn dan 50 dB(A).

Maatregelen
Indiener geeft aan dat de kerk, als bestaande functie, door het bouwplan onevenredig zwaar belast wordt met ingrijpende (geluidwerende) maatregelen, die het gebruik en de functie van de kerk en de mogelijkheden voor verbouw of nieuwbouw beperken. Zo geeft indiener aan dat het aanbrengen van een ventilatiesysteem een negatief effect heeft op de akoestiek in de kerkzaal. Ook zal de verplaatsing van warmtepanelen de gebruiksmogelijkheden beperken en heeft de verplaatsing van de ingang van de kerk tot gevolg dat de kerkzaal kleiner wordt en er minder bezoekers kunnen worden ontvangen. Indiener is van mening dat de maatregelen nu eenzijdig bij de kerk worden opgelegd, terwijl juist met de kerk als bestaande functie rekening moet worden gehouden. Daar komt bij dat indiener de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van een aantal maatregelen betwist. Bovendien ontstaat volgens indiener, ook wanneer alle geluidbeperkende maatregelen worden uitgevoerd, geen goed woon- en leefklimaat en zal er overlast worden ervaren.

<u>Reactie</u>
De gemeente is zich bewust van de unieke positie van de kerk qua religie en functie voor Overvecht

en de stad Utrecht en van het ingrijpende karakter van de geluidsmaatregelen of van het verplaatsen van de entree voor de kerk. De gemeente begrijpt dat deze maatregelen veel vragen van de kerk en onzekerheid kunnen geven over het toekomstig functioneren op de wijze zoals de kerk voor ogen staat. De gemeente wil echter benadrukken dat het voortbestaan van de kerk door dit bouwplan aan de Ivoordreef niet in het geding is of zal zijn. Om deze reden heeft de gemeente ook veelvuldig overleg gevoerd met de kerk om gezamenlijk tot een maatregelenpakket te komen dat voor de kerk acceptabel is en betaald kan worden uit de grondexploitatie van het plan.

In reactie op de zienswijze van de kerk is gezamenlijk geconcludeerd dat de volgende maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de norm van maximaal 50 dB(A) op de gevel van de bestaande en nieuwe woningen.

Maatregelen aan constructieve elementen:

- *Maatregel 1: Het dichtzetten van de klapramen.*
  Deze maatregel heeft effect op zowel de nieuwe woningen als op de bestaande woningen aan de Kasaidreef. Het openzetten van de ramen is noodzakelijk in verband met de ventilatiebehoefte. Na het dichtzetten zal ter compensatie mechanische ventilatie noodzakelijk zijn.
- *Maatregel 2: isolatie van de onderzijde van het dak van de kerkzaal.*
  De resterende maximale overschrijding op de voorgevel van 9 dB in de avondperiode en 6 dB in de dagperiode, kan worden geëlimineerd door het dak van het kerkgebouw (aan de onderzijde) te isoleren met geluidsabsorberend materiaal (steen- of glaswoldekens) op de gipskartonbeplating.
- *Maatregel 3: Isolatie van het dak van zaal 1 en van de hal.*
  Uit het onderzoek (tabel 5.3) blijkt dat ook de geluidbelasting vanuit zaal 1 en de hal verminderd moet worden. Uit een locatiebezoek aan de kerk is gebleken dat de geluidemissie vanuit zaal 1 verlaagd kan worden met ongeveer 6 dB(A), door het aanbrengen van zware steenwolisolatie in de spouw van het dak.

Wijziging bouwvlak, lay-out en ingang van de kerk
Indiener geeft aan dat de maatregelen voor de kerk de exploitatiemogelijkheden beperken. In de diverse overleggen die met de kerk zijn gevoerd is tot een oplossing hiervoor gekomen. In overleg met de indiener is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om tegemoet te komen aan de wensen van de kerk om meer ruimte te creëren door middel van een uitbouw en een andere lay-out, een frontale benadering van de kerk mogelijk te maken door de ingang te wijzigen en een toekomstige grotere nieuwbouw van de kerk mogelijk te maken tot een hoogte van 6.5 meter.

Het ontwerp bestemmingsplan gaf deels al extra ruimte door een verruiming van het bouwvlak met 25cm aan alle zijden. Hierdoor is het mogelijk de muren aan de buitenkant te isoleren, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte binnen de kerk. Na overleg met de kerk is een extra uitbouw opgenomen in het bouwvlak van ongeveer 26 m2 en is overeenstemming bereikt over een nieuwe lay-out, waarbij de ingang wordt verplaatst naar de Kasaidreef. Hierdoor wordt de gewenste frontale benadering van de kerk gerealiseerd aan de Kasaidreef en wordt met de nieuwe indeling voldaan aan de wensen van de kerk. Met deze wijzigingen blijven de eerdergenoemde geluidsmaatregelen wel noodzakelijk.

Om de kerk tegemoet te komen in hun wens om in de toekomst de mogelijkheid te hebben een nieuw, groter kerkgebouw te realiseren op het huidige bouwvlak, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning onder een aantal voorwaarden af te kunnen wijken van de huidige bouwhoogte tot een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter over het hele huidige bouwvlak, dus zonder de aanbouw. Daarmee is het voor de kerk mogelijk in de toekomst een volwaardige uitbreiding van het kerkgebouw te realiseren dat voldoet aan de wensen van de kerk. In het huidige bestemmingsplan was voor het gehele bouwvlak een maximale bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen.

Wij zijn van mening dat hiermee de huidige en toekomstig gewenste exploitatie van de kerk op een goede manier is meegewogen in de planvorming. Samen met de kwalitatieve verbeteringen door de geluidsmaatregelen (comfort en warmte door isolatie, minder verkeers- en straatgeluid etc.) die worden gefinancierd door de ontwikkelaar, wordt hiermee het toekomstig functioneren van de kerk gefaciliteerd.

Ingrijpendheid van de maatregelen

De noodzakelijke geluidsmaatregelen betreffen de volgende onderdelen:
1. Dichtzetten van de klapramen in de kerkzaal
2. Aanbrengen geluidsabsorberend materiaal aan de binnenzijde van het dak van de kerkzaal
3. Isolatie van het dak van zaal 1en van de hal.

De gemeente begrijpt dat indiener deze maatregelen als ingrijpend ervaart, maar is het niet met indiener eens dat deze maatregelen niet uitvoerbaar zouden zijn. Daar komt bij dat een aantal maatregelen ook voordelen heeft voor de kerk. Zo betekent het akoestisch isoleren van het dak ook een hoge mate van thermische isolatie, waardoor de stookkosten significant teruggebracht worden en er in zomer en winter meer comfort is voor de aanwezige kerkgangers.
Verder zal het aanbrengen van mechanische ventilatie geen invloed hebben op de akoestiek in de ruimte. Dat geldt ook voor het isoleren van het dak. Er is nu sprake van een akoestisch reflecterend dak. Ook de aan te brengen isolatieplaten zullen akoestisch reflecterend zijn. De ventilatie zal geen storend geluid veroorzaken en er zal aanzienlijk minder geluid hoorbaar zijn van buiten zoals van wegverkeer en stemmen.

De bovenstaande maatregelen betreffen maatwerk en worden in samenwerking met de kerk verder uitgewerkt. De gemeente is voornemens om met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, deze maatregelen op te nemen in een maatwerkvoorschrift op basis van het Activiteitenbesluit. Dit maatwerkvoorschrift moet van kracht zijn voordat de woningen worden bewoond. Het maatwerkvoorschrift vervangt niet de wettelijke geluidgrenswaarde, maar geeft aan hoe hieraan kan worden voldaan. Het maatwerkvoorschrift geeft hiermee duidelijkheid voor alle betrokken partijen. Bij het opleggen van een maatwerkvoorschrift is van belang dat de maatregelen de exploitatie van de kerk niet onevenredig belemmeren, dat deze uitvoerbaar zijn en financieel haalbaar. Er heeft intensief overleg met de kerk plaatsgevonden over de noodzakelijke maatregelen. Daarbij zijn alleen de financieel haalbare en uitvoerbare maatregelen verder uitgewerkt.

Zoals eerder besproken, is er aanvullend onderzoek uitgevoerd bij de kerk tijdens een kerkdienst, maar gaf dit onderzoek geen aanleiding om de maatregelen bij te stellen.
Indiener geeft aan dat er in de nieuwe situatie overlast zal worden ervaren vanwege kerkgeluid, maar onderbouwt dit punt verder niet. Indiener geeft aan dat er bij bestaande bewoners nooit sprake geweest is van geluidoverlast. Wanneer de noodzakelijke maatregelen getroffen worden, wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A). Daarmee is er een goed woon- en leefklimaat en is de kans niet groot dat mensen gaan klagen over geluidsoverlast. Een geluidsniveau van 50 dB(A) is dus niet strijdig met de belangen van indiener. Overigens is het niet zo dat wanneer een gebouw aan het Activiteitenbesluit voldoet, er geen geluidsoverlast kan worden ervaren en is het andersom ook niet zo dat als er geen geluidsoverlast is geweest, dit automatisch betekent dat de kerk dan zou voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Parkeerplaatsen

Indiener geeft aan dat zij vreest voor een tekort aan parkeerplaatsen en daarmee voor parkeeroverlast, doordat er geen rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers van de kerk en er een te krappe parkeernorm wordt gehanteerd voor de woningen.

Reactie

In het plan is de parkeernorm gehanteerd die is vastgesteld door de gemeenteraad. In de parkeerberekening voor het gebied is rekening gehouden met de parkeervraag voor bezoekers van het kerkgebouw.

Verplaatsen rooilijn

Indiener geeft aan dat de nieuwe woningen niet in de rooilijn van de kerk worden gepositioneerd, maar dat deze rooilijn verplaatst wordt en dat eventuele nieuwbouw op de plek van de kerk moet passen binnen die verplaatste rooilijn. Dat zou voor de kerk betekenen dat zij dan niet het volledige huidige bouwvlak kunnen bebouwen. Dit is in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de kerk wordt geschaad in de mogelijkheden van herbouw en nieuwbouw.

Reactie
De rooilijn ter plaatse van de kerk wordt niet verplaatst en de kerk wordt niet beperkt in de mogelijkheden van herbouw en nieuwbouw. Het bouwvlak van de kerk in het nieuwe bestemmingsplan is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan en zelfs iets verruimd. Het is dus mogelijk om op de huidige plek nieuwbouw te realiseren. Wanneer de kerk in de toekomst een groter volume wil realiseren van meerdere bouwlagen of gewijzigd bouwvlak, dat niet past binnen het bestemmingsplan (inclusief de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheid), dan is het uitgangspunt om daarbij de rooilijn van de naastgelegen woningen aan te houden. Dat is nu niet aan de orde en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Onvoldoende belangenafweging

Indiener geeft aan dat de gemeente het belang van de kerk als enige Evangelische Broedergemeente (met Surinaamse achtergrond) binnen de gemeente Utrecht onvoldoende behartigd heeft en onvoldoende heeft laten meewegen in de besluitvorming. Volgens indiener komt hiermee het voortbestaan van de kerk in het geding en daarmee de vrijheid van godsdienst.
Daarmee is het plan onzorgvuldig en in strijd met artikel 3.2 Awb voorbereid.

Reactie
Zoals eerder aangegeven, is de gemeente zich bewust van de unieke positie van de kerk qua religie en functie voor Overvecht en de stad Utrecht en van de impact van de noodzakelijke geluidsmaatregelen en de eventuele lay-out wijziging voor de kerk. De gemeente begrijpt dat deze maatregelen veel vragen van de kerk en onzekerheid kunnen geven over het toekomstig functioneren op de wijze zoals de kerk graag voor ogen staat.
Vanwege de woonopgave en verdichtingsopgave in Utrecht, hecht de gemeente echter ook groot belang aan het kunnen toevoegen van woningen met bijbehorende voorzieningen in dit gebied. Volgens vaste jurisprudentie (ABRvS 15-04-2020 ECLI:NL:RVS:2020:1075, r.o. 23.2) en ABRvS 05-03-2008 ECLI:NL:RVS:2008:BC5753, r.o. 2.6.3) is een dergelijke gebiedsontwikkeling een goede grond om noodzakelijke aanpassingen/maatregelen aan bestaande bedrijven te kunnen opleggen.

De gemeente benadrukt dat het voortbestaan van de kerk door dit bouwplan aan de Ivoordreef niet in het geding is of zal zijn. Dit blijkt ook uit de vele overleggen die de gemeente en de kerk hebben gevoerd over de maatregelen die nodig zijn om het plan te realiseren en over de wensen en zorgen van de kerk daarbij. Sloop nieuwbouw van de kerk is ook onderzocht, of bijvoorbeeld verplaatsing naar een andere plek, maar beide oplossingen waren financieel niet haalbaar. Op grond van de overleggen zijn aanpassingen gedaan aan het plan (terugleggen rooilijn, uitbreiding bouwvlak, verplaatsen entree van de kerk) en is de kerk ook een voorstel gedaan voor eventuele uitbreiding.

Realisatie van het plan met de gevraagde geluidsmaatregelen is binnen alle kaders en belangenafwegingen de best haalbare optie. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe en bestaande bewoners gerealiseerd en wordt er geïnvesteerd in een renovatie van de kerk, die het toekomstig functioneren van de kerk niet alleen borgt maar op onderdelen ook verbetert. Partijen staan gezamenlijk aan de lat voor de wijzigingen die daarvoor nodig zijn (ook financieel).

Gezien bovenstaande vindt de gemeente dat hiermee voldaan is aan een goede belangenafweging en dat dit plan zorgvuldig tot stand is gekomen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 zijn aangegeven.