

Stedenbouwkundig plan

Nieuwbouw kerk Alendorperweg

Juni 2014

Vastgesteld door Wethouder Leidsche Rijn na verwerking zienswijzen



Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
2	DE KAVEL	3
3	BESTEMMINGSPLAN	4
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	5
	<i>Deel 1: Groen</i>	<i>5</i>
	<i>Deel 2: Verkeer, verblijf, parkeren en groen</i>	<i>5</i>
	<i>Deel 3: Bebouwingsvlak</i>	<i>5</i>
5	ONDERZOEKEN EN RANDVOORWAARDEN.....	7
	<i>Bodem</i>	<i>7</i>
	<i>Bomen</i>	<i>7</i>
	<i>Flora en fauna</i>	<i>7</i>
	<i>Verkeer.....</i>	<i>7</i>
	<i>Geluidshinder.....</i>	<i>9</i>
	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	<i>9</i>
	<i>Water.....</i>	<i>9</i>
	<i>Onderzoeken</i>	<i>11</i>

1 Inleiding

De Gemeente Utrecht heeft in 2012 drie partijen geselecteerd voor de realisatie van nieuwbouw voor voorzieningen inzake welzijn en religie. In de Hoge Woerd komen een hindoetempel en een Islamitisch Centrum en in het Maximapark gaat het om een kerk. In overleg met de gereformeerde Kerk Vrijgemaakt Leidsche Rijn (GKV) en RijnWaarde is dit stedenbouwkundig plan voor nieuwbouw aan de Alendorperweg tot stand gekomen.

De GKV maakt nu gebruik van een oude kerk aan de Alendorperweg die te weinig ruimte biedt voor haar activiteiten en vanwege haar monumentale status niet kan verder kan worden uitgebreid. RijnWaarde heeft geen eigen ruimte, en maakt nu gebruik van een ruimte in een basisschool in de buurt Veldhuizen.

2 De kavel

Komend vanaf de Parkzichtlaan is het de eerste kavel aan de zuidzijde van de Alendorperweg. De kavel is eigendom van de gemeente en ligt ingesloten tussen een sloot en de Alendorperweg. Aan de zuid- en de oostzijde van de kavel zijn recent bomen geplant en staat een oude houtwal aangevuld met enkele nieuwe Elzen. De rest van de kavel is tijdelijk in bruikleen gegeven en wordt gebruikt als paardenweide.



Afbeelding 1: Luchtfoto kavel

3 Bestemmingsplan

De bestemming is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Leidsche Rijn Park (tegenwoordig Máximapark). De kavel heeft de bestemming "gemeente doelen, uit te werken 4 (UGD4)". De kavel is bestemd voor:

- a) wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen;
- b) maatschappelijke voorzieningen
- c) verkeer en verblijf
- d) groenvoorzieningen, waaronder watergangen en waterpartijen
- e) parkeervoorzieningen
- f) speelvoorzieningen

Bij de uitwerking gelden de volgende regels:

- de kavel mag voor maximaal 25% worden bebouwd. De kavel heeft een oppervlakte van 3.400m² en het gaat hier dus om maximaal bouwoppervlak van 850m².
- een strook van 10 meter breedte, grenzend aan het Jac. P. Thijsseint dient onbebouwd te blijven.

De kavel en de grens van de 10 meter strook zijn te zien op de luchtfoto in afbeelding 2.



Afbeelding 2: Kavelgrens met 10m-strook

4 Stedenbouwkundig plan

De kavel wordt opgedeeld in drie delen:

- 1) Groen
- 2) Verkeer, verblijf, parkeren en groen
- 3) Bebouwingsvlak

Deel 1: Groen

De groene zone bevindt zich aan de zuid- en de oostzijde van de kavel. Dit betreft openbaar gebied voor beplanting met bomen.

Deel 2: Verkeer, verblijf, parkeren en groen

Dit deel van de kavel is bestemd voor verkeer, verblijf, groenvoorzieningen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen.

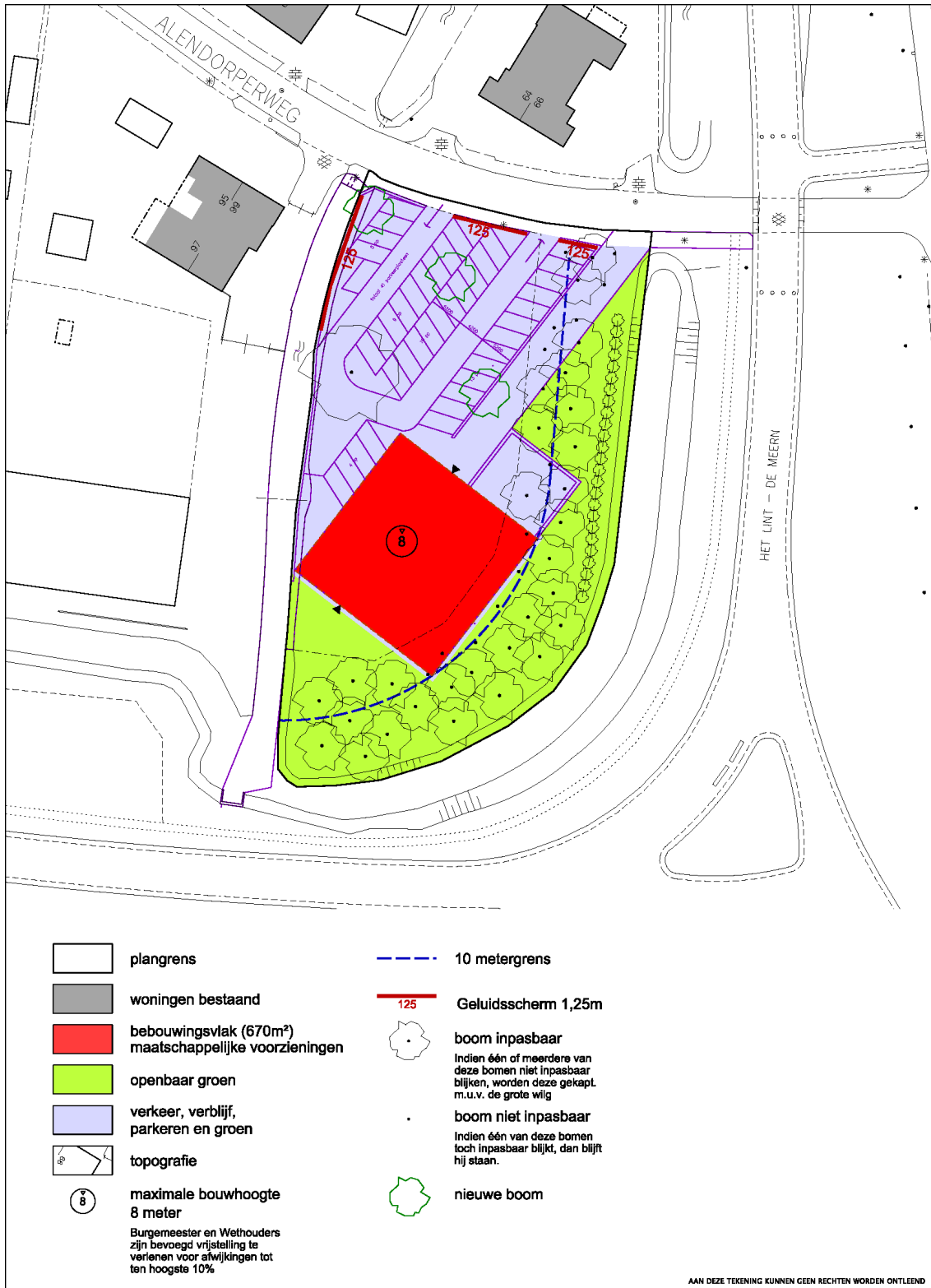
Deel 3: Bebouwingsvlak

De gereformeerde Kerk Vrijgemaakt Leidsche Rijn en RijnWaarde hebben een plan opgesteld voor nieuwbouw voor welzijn en religie op deze kavel. Het belangrijkste onderdeel hiervan is het kerkgebouw. Deze bebouwing moet voldoen aan de voorschriften uit het Bestemmingsplan Leidsche Rijn Park (UGD4):

- Een maximale bouwhoogte van 8 meter (Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor afwijkingen tot ten hoogste 10%).
- Een maximaal bebouwbaar oppervlakte van 850m²

Ten opzichte van het bestemmingsplan is dit stedenbouwkundig plan als volgt aangescherpt:

- De bebouwing is enkel mogelijk binnen het bebouwingsvlak.
- Het rode bebouwingsvlak heeft een oppervlakte van circa 670m².
- Binnen het bebouwingsvlak mogen maximaal 270 zitplaatsen voor religie worden opgenomen.
- Het bebouwingsvlak is bestemd voor Maatschappelijke voorzieningen in het bijzonder religie en aanverwante activiteiten zoals bijeenkomsten, muziek, dans, drama, gebed, maaltijden, kantoor, archief, vergaderingen, cursussen, sport, spel en jongerenwerk.



0 5 10 15 20 M.

Project Máximapark
Rijnwaardkerk (plankaart)
Datum 28-05-2014

Schaal 1:500

Formaat A3

Leidsche Rijn Utrecht
Waar mensen elkaar ontmoeten

W:\LRU\CAD\pl\rprk\div2014\01-30_rijnwaardkerk_sp_n.glas\rprk_alendorperweg_rijnwaardkerk_sp_plankaart_kd.dgn

Afbeelding 3: plankaart

5 Onderzoeken en randvoorwaarden

Bodem

De bodem is geschikt voor de activiteiten zoals in dit stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Dit blijkt uit de beoordeling van het verkennend en nader bodemonderzoek en het asbestonderzoek die in 2013 zijn uitgevoerd.

Bomen

Op de kavel staat een grote wilg met een stamdiameter van 65 cm. Deze wilg is ingepast in het huidige plan in het deel Verkeer, verblijf en parkeren.

Op de kavel staat verder een Elzenwal van 25 bomen (deels oud en aangevuld met nieuwe bomen) en naast de kavel staat een Elzenwal/Elshaag van 13 bomen. Het plan heeft geen gevolgen voor deze 38 bomen (zie afbeelding nummer 3).

Aan de zuid- en de oostzijde van de kavel zijn recent 42 bomen geplant in het deel Groen en in het deel Verkeer, Verblijf en Parkeren. Twee van deze 42 zijn dood en worden gekapt voor de start van de bouw.

Voor de aanleg van het pad naar de kerk en voor de bouw van de kerk moet een deel van de bomen worden gekapt of verplant. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zullen de kerken een velvergunning aanvragen. Op basis van het voorgenomen bouwplan wordt rekening gehouden met de kap van: een linde, vier eiken, drie essen, een els en twee populieren.

Indien een van deze bomen toch inpasbaar blijkt, dan blijft hij staan. Indien nog één of meerdere bomen niet inpasbaar blijken vanwege te korte afstand tot de te bouwen kerk(het bebouwingsvlak), worden deze gekapt. Voor de twee populieren is mogelijk een velvergunning nodig. De andere negen bomen zijn nog klein. Bij de uitvoering van het plan wordt gekeken of sommige van deze bomen een nieuwe plek op de kavel kunnen krijgen. In het voorgenomen bouwplan zijn drie nieuwe bomen voorgesteld op het parkeerterrein.

Flora en fauna

Er is in het kader van het bestemmingsplan flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Omdat de realisatie van dit plan kan samengaan met effecten op beschermde soorten is in 2013 een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten.

In verband met het voorkomen van algemene broedvogels wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen.

Voor de licht beschermde soorten (amfibieën en kleine zoogdieren) bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

De sloot rondom de het plangebied is van bijzondere betekenis voor de zwaar beschermde bittervoorn en de matig beschermde kleine modderkruiper. Deze sloot zal echter niet worden beïnvloed gedurende de aanleg en het gebruik. Wel kan de oever op enkele plaatsen worden beïnvloed. Van deze activiteit zal echter geen wezenlijke verstoring en verontrusting uitgaan. Effecten op de beschermde vissen worden daarom uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde soorten uitgesloten. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de realisatie en uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Verkeer

In dit stedenbouwkundig plan is de zaal voor de kerkdiensten en bijeenkomsten de grootste ruimte. Deze zaal bevat maximaal 270 zitplaatsen. Verder biedt het plan ruimte aan een grote hal voor diverse activiteiten, een stilleruimte, gebedspastoraat, kantoor/archief van het kerkelijk bureau, keuken, en acht zaaltjes. Deze ruimtes worden niet tijdens de kerkdiensten gebruikt, met uitzondering van de crèche en de ruimtes voor nevendiensten voor kinderen. Dit gebruik telt echter niet mee in de parkeernorm voor de kerk. Het gaat immers niet om een zelfstandig en aanvullend programma maar om kinderen van de ouders die deelnemen aan de kerkdienst. De baby's kunnen voorafgaand aan de dienst naar de crèche worden gebracht. De oudere kinderen zitten eerst in de kerk en gaan daarna naar een nevendienst. De ruimtes welke buiten de diensten om worden gebruikt hebben een oppervlak van 180 m². Het aantal mogelijke gebruikers van deze ruimtes ligt onder het aantal bezoekers van de

kerkdienst. Het aantal bezoekers van de kerkdiensten is hierom leidend voor het beoordelen van de parkeernorm en de verkeersaantrekkende werking.

Het plan is gericht op bezoekers uit de omgeving. De verwachting van de twee kerken is:

- Ongeveer 45% van de bezoekers komen met de auto.
- Ongeveer 40% van de bezoekers komen met de fiets.
- Ongeveer 15% van de bezoekers komen lopen.

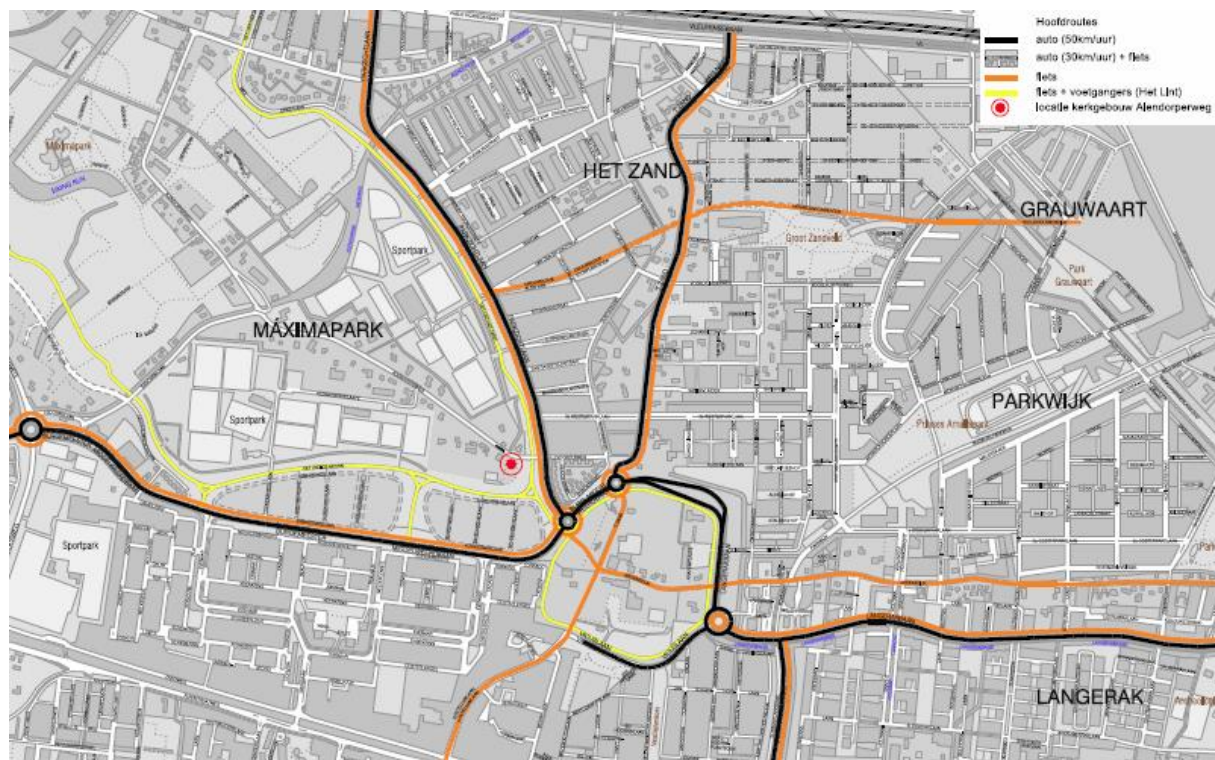
Parkeren

Plannen worden getoetst aan de parkeernormen. In Utrecht gaat het om een bandbreedte. Voor religiegebouwen gaat het om 0,05 – 0,2 parkeerplaats per zitplaats. Het huidige plan gaat uit van maximaal 270 zitplaatsen. Het plan moet daarom een aantal parkeerplaatsen bieden dat past binnen de bandbreedte van minimaal 14 en maximaal 54 parkeerplaatsen. In het VO bouwplan zijn 41 parkeerplaatsen opgenomen en dit voldoet aan de norm.

De locatie van de in- en uitrit is beoordeeld door de verkeerskundige en akkoord bevonden.

Fietsparkeren

Het plan is gericht op bezoekers uit de omgeving. De ervaring van de twee kerken is dat ongeveer 40% van de bezoekers met de fiets komt. Uitgaande van maximaal 270 bezoekers zijn dit 108 fietsers bij een volledig bezette dienst. In het plan wordt rekening gehouden met ruimte voor 108 fietsen.



Afbeelding 4: Verkeersroutes

Verkeersaantrekkende werking

Het gaat om drie diensten waarvan twee op de zondagochtend, namelijk een reguliere dienst van Rijnwaarde en een reguliere dienst van de Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt (GKV). De derde dienst is op zondagmiddag, de middagdienst van de GKV. De ochtenddienst van Rijnwaarde wordt het drukst bezocht. De ochtenddienst van de GKV wordt minder bezocht en de middagdienst wordt het minst bezocht.

Bij een maximale bezetting zijn tijdens een dienst alle 41 parkeerplaatsen bezet. Indien dit drie keer per zondag zou gebeuren zou er sprake zijn van $41 \times 3 \times 2 = 246$ extra voertuig bewegingen. Een meer reële inschatting is 150 a 200 extra verkeersbewegingen.

De hoofdinfrastructuur, zoals aangegeven in bovenstaand kaartje (afbeelding 4) is geschikt voor de verkeersintensiteiten op werkdagen. Op de zondagen zijn de verkeersintensiteiten

aanzienlijk lager. Het extra verkeer als gevolg van de kerk op zondag levert daarom geen problemen op. De Alendorperweg wordt echter juist in het weekend meer gebruikt vanwege de sportvoorzieningen en de omwonenden hebben bij een bespreking van dit plan verzocht om de verkeersintensiteiten op de Alendorperweg te meten. Uit deze metingen blijkt dat op de Alendorperweg op zaterdag, de drukste dag, 1.464 motorvoertuigen per etmaal rijden. Op zondag, de dag van de diensten, gaat het om 790 motorvoertuigen per etmaal en op werkdagen 586 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundig zijn dit lage en daarmee acceptabele verkeerscijfers passen bij een dertig kilometerweg. Het realiseren van dit stedenbouwkundig plan zorgt voor extra verkeer maar hiermee blijft de Alendorperweg ruim passen binnen het uitgangspunt voor Utrecht dat in woonstraten in een wijk circa 2.500 motorvoertuigen per etmaal mogen rijden.

Geluidshinder

Voor de Alendorperweg geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. De Wet geluidshinder is daarom niet van toepassing. In kader van een goede ruimtelijke ordening is wel rekening gehouden met het aspect geluid. Voor kerkgebouwen wordt in het kader van milieuzonering in rustige woongebieden een richtafstand van 30 meter aangehouden ten opzichte van bestaande woningen vanwege het aspect geluid. Het bebouwingsvlak is opgenomen op meer dan 30 meter van de dichtstbijzijnde woning (ongeveer 34 meter). De afstand van het parkeerterrein tot de omliggende woningen is kleiner. Mogelijke geluidsoverlast van het parkeerterrein is hierom onderzocht. Uit het rapport d.d. 19 februari 2014 van Bureau, DPA Cauberg-Huygen blijkt dat voor wat betreft het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder zoals verkeer naar de kerk wordt voldaan aan de toetswaarde en sprake is van een ruimtelijk inpasbare situatie. Enkel voor wat betreft de maximale geluidsniveaus; het dichtslaan van deuren, wordt niet zondermeer voldaan. Hierom zijn de volgende vier maatregelen voorgesteld:

- Een geluidswerende voorziening tussen het parkeerterrein en de woning Alendorperweg 99 met een hoogte van 1,25 meter (op locatie weergegeven op afbeelding 3). Aangezien in de avonduren in de representatieve situatie slechts tien auto's worden verwacht, is een scherm met zulk een hoogte redelijkerwijs ook afdoende om aan de scherpere toetswaarden in de avonduren te voldoen. De bezoekers zullen immers naar verwachting, en op aandringen van de kerk zo dicht mogelijk bij de entree van het gebouw parkeren.
- Een geluidswerende voorziening tussen het parkeerterrein en Alendorperweg met een hoogte van 1,25 meter (op locatie weergegeven op afbeelding 3).
- Verzoek aan de bezoekers om de plekken aan de watergang en aan de Alendorperweg enkel te gebruiken indien de andere parkeerplaatsen bezet zijn.
- Afsluiting van het parkeerterrein 's nachts

Bij de eerste twee maatregelen is een gesloten scherm of schutting effectief. Vanwege het beeld heeft het de voorkeur om geen schutting of scherm te plaatsen, maar een haag. Enkel indien er daadwerkelijk overlast wordt gevreesd, worden gesloten schermen of schuttingen geplaatst. De maatregelen worden, rekening houdend met eventuele zienswijzen in de vorm van voorschriften verbonden aan de vrijstelling/omgevingsvergunning.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt verder aandacht gevraagd voor klokgeluid; in het voorgenomen bouwplan is geen klok opgenomen. Veder is verkeersaantrekkende werking van personenauto's een punt van aandacht. Zoals bij de paragraaf verkeer staat gemeld is de verkeerstoemende werking beperkt en passend bij woonstraten als de Alendorperweg.

Luchtkwaliteit

Zoals bij verkeer vermeld, is de verkeerstoemende werking van dit stedenbouwkundig plan zo beperkt dat dit geen relevante gevolgen heeft voor luchtkwaliteit.

Water

De kavel ligt tussen twee primaire watergangen. Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft geadviseerd bij het opstellen van dit stedenbouwkundig plan op de volgende onderdelen:

Beschermingszone

Het plaatsen van obstakels in een zone van vijf meter, gemeten vanuit insteek talud, is niet toegestaan zonder watervergunning. Voor dit plan dient dus een watervergunning bij het waterschap te worden aangevraagd. Het onderhoud van de watergang vindt varend plaats. De opname van het gebouw en een geluidswerende voorziening hindert het beheer over het water niet. Bij het plaatsen van een groene erfafscheiding of bomen in de beschermingszone dient er rekening mee worden gehouden, dat het groen zodanig wordt onderhouden dat het de doorgang van de watergang niet beperkt.

Watercompensatie

De toename aan verhard oppervlak is voorzien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park 2006 en het rapport Waterstructuurplan Leidsche Rijn Park en riolering Leidsche Rijn Park. Extra watercompensatie is hierom niet nodig. Om versnelde afvoer van regenwater naar het oppervlakte water te beperken wordt het water voor zover mogelijk geïnfiltreerd in de bodem en verder vertraagd afgevoerd naar het oppervlakte water.

- Groen; het groene deel met de bestaande bomen wordt niet aangepast.
- Bebouwingsvlak; in het voorgenomen bouwplan is geen goot opgenomen rondom het gebouw. Het regenwater stroomt van het dak af in grindkoffers rondom het gebouw. Bij het berekenen van de bergingscapaciteit adviseert het waterschap uit te gaan van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak. Bij een dakoppervlak van 666m² komt dit neer op een bergingscapaciteit van circa 30m².
- Verkeer, verblijf, parkeren en groen. Het hemelwater afkomstig van het parkeerterrein mag niet rechtsreeks worden geloosd, maar moet via een bodempassage met 12 mm berging in een greppel wadi of waterdoorlatende verharding worden geïnfiltreerd. Dit is conform het beleid dat is vastgelegd in het rapport *'Nieuwe stad, schoon water : het watersysteem van Leidsche Rijn'*
- Het voetpad naar de kerk en de overige verharding kan afwateren richting het groene deel van de kavel.
- Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper en zink) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp en indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Breedte watergang

Het huidige plan heeft geen invloed op de breedte van de watergang. Voor de start van de bouw wordt een ontstane vernauwing van de watergang aan de zuidpunt van de kavel verwijderd.

Drooglegging en ontwateringdiepte

Het lage peil is 0.00, het hoge peil is +0,15NAP en bij een hevige neerslagsituatie kan de waterstand 30cm stijgen tot +0,45m. Dit komt theoretisch eens in de 10 jaar voor.

Het groene deel van de kavel en het noordelijke deel van de kavel liggen ruim een meter boven het hoge waterpeil. Het overige deel ligt wat lager, gemiddeld ongeveer + 1.00 NAP maar dit deel wordt bij de bouw verhoogd met de grond die vrijkomt bij de bouw van de kerk. Hiermee wordt de meter droogtelegging gehaald.

De bovenstaande adviezen zullen na de behandeling van eventuele zienswijzen in de vorm van voorschriften worden verbonden aan de vrijstelling/omgevingsvergunning en de watervergunning.

Onderzoeken

- Verkennend en nader bodemonderzoek Alendorperweg 99 te Vleuten, rapport 13389 d.d. 5 maart 2013, NIPA Milieutechniek bv.
- Verkennend asbestonderzoek Alendorperweg te Vleuten, rapport 13603 d.d. 27 juni 2013, NIPA Milieutechniek bv.
- Beoordeling verkennend en nader bodemonderzoek & verkennend asbestonderzoek d.d. 2 juli 2013, Gemeente Utrecht.
- Quick scan flora- en faunawet nieuwbouw naast Alendorperweg 99 te Leidsche Rijn, september 2013, Adviesbureau Mertens bv.
- Akoestisch onderzoek parkeerterrein bij de kerk aan de Alendorperweg te Leidsche Rijn, 19 februari 2014, DPA Cauberg-Huygen bv

6 Wijzigingen na zienswijzen

Zienswijzen

Het voorgenomen bouwplan en het stedenbouwkundig plan hebben van maandag 31 maart 2014 tot en met 28 april 2014 ter inzage gelegen. De gemeente heeft 11 zienswijzen ontvangen van bewoners van de Alendorperweg, de Parkzichtlaan en de Dudoksingel.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de wethouder Leidsche Rijn besloten om het stedenbouwkundig plan nieuwbouw kerk Alendorperweg gewijzigd vast te stellen. Het gaat hierbij om de volgende wijzigingen:

- a) De bestemming van het bebouwingsvlak is gepreciseerd. Het bebouwingsvlak is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in het bijzonder religie en aanverwante activiteiten zoals bijeenkomsten, muziek, dans, drama, gebed, maaltijden, kantoor, archief, vergaderingen, cursussen, sport, spel en jongerenwerk. De onderstreepte tekst is toegevoegd.
- b) De bestemming van terrein bestemd voor "Verkeer, verblijf, parkeren en groen" is gepreciseerd. Sport en spel zijn geen onderdeel meer van de bestemming.
- c) De bescherming van de grote treurwilg wordt vergroot. De opmerking "indien één of meerdere van deze bomen niet inpasbaar blijken, worden die gekapt" is in het definitieve stedenbouwkundig plan niet meer van toepassing op de grote treurwilg