

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.W. Bal	Datum	22 juli 2021
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	8856601
E-mail	andrea.bal@utrecht.nl	Onderwerp	Bouwenvelop en vellen van bomen aan de Ivoordreef
Bijlage(n)	Concept bouwenvelop Ivoordreef	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

We werken al geruime tijd aan het project Ivoordreef. Inmiddels ligt er een concept bouwenvelop. Met deze brief willen we u informeren over het project, het vrijgeven van de concept bouwenvelop Ivoordreef voor participatie en dat we voornemens zijn de aanvraag tot vergunning voor het vellen van bomen binnen het plangebied Ivoordreef in behandeling te nemen.

Toelichting project

Het project Ivoordreef betreft de integrale vernieuwing van een plangebied tussen de Einsteindreef, Oranjerivierdreef, Kasaidreef en de Klipspringerdreef. Het plan voor de vernieuwing van de Ivoordreef is in de wijkaanpak Samen voor Overvecht benoemd als een van de tien kansen. Het project draagt bij aan de ambitie 'plezierig wonen en een meer gemengde wijk' en daarmee aan de wijkverbetering van Overvecht.

Het plan is ontwikkeld volgens de principes verbonden met de wijk, groen tenzij, publieke ruimte voor ontmoeting, autovrij en geprogrammeerd voor spelen en verblijven en is gericht op gezondheid en welbevinden door stimuleren van beweging, spel, ontmoeting en sociale interactie.

Wat maakt het plan voor de Ivoordreef bijzonder?

Een aantal specifieke kenmerken zijn:

- Meer betaalbare woningen dan nu (74 middenhuur en 159 sociale huur);
- Bijdrage aan een divers woningaanbod door naast middenhuur ook circa 75 grondgebonden koop woningen toe te voegen;
- Minder CO₂ uitstoot van de woningen in het gebruik, doordat alle woningen energiezuinig zijn, die minimaal voldoen aan de huidige eisen (BENG en TOjuli);
- Klimaatadaptief ontwerp waarbij het hemelwater wordt vastgehouden in het gebied en een ontwerp waardoor hittestress afneemt
- Een betere verbinding met de groenstrook langs de Einsteindreef, waardoor deze ook gebruikt kan worden;

- Woningen zijn in plaats van met de achterkant straks met de voorkant richting de Einsteindreef georiënteerd. De woningen worden dichter op de weg gebouwd in lijn met de overige bebouwing aan de Einsteindreef hiermee bijdragend aan een veiliger gebied;
- Prettigere verblijfsruimten binnen het plan door een autoluw gebied en veel groen;
- Een sociaal veiligere buurt door meer en overal 'ogen op straat';
- Parkeren met het oog op de toekomst (een parkeergebouw dat uitgebreid of verkleind kan worden);
- Door hergebruik van materialen uit de flat en omgeving wordt de milieu-impact beperkt en krijgt het nieuwe plan ook een verbinding met het verleden en de omgeving. Het is één van de 20 pilot projecten circulariteit binnen de stad Utrecht.



Groencompensatie

Om dit plan mogelijk te maken moet de bestaande groenstructuur aangepast worden. In het gehele plangebied moeten 107 bomen geveld worden en 31 bomen verplant. Voor het plan is een inventarisatie opgesteld van alle bomen. Op basis van die inventarisatie is naar voren gekomen dat maximaal 31 bomen verplant kunnen worden.

Het oppervlakte aan groen dat plaats moet maken voor de nieuwe woningen wordt binnen het plangebied gecompenseerd door groen in de straten in te passen: groene binnenhoven, groene gevels en groene daken (geen dak onbenut). Het nieuwe groen wordt zo aangelegd dat het aantrekkelijk is voor verschillende soorten dieren en stimuleert daarmee de biodiversiteit. Daarnaast worden ook ruim 300 verblijven aangebracht in het plan voor de gierwaluw, huismus, dwergvleermuis en de egel. In het plan komen 77 minder bomen dan in de huidige situatie. Om dit te compenseren worden in het project Taagdreef en Amazonekwartier 77 bomen geplant, gefinancierd door het project Ivoordreef.

Vanwege de waarde van de oude bomen is gezocht naar compensatie die verder gaat

Met name is onderzocht of binnen het plan of in de nabijheid van het plan mogelijkheden zijn om extra groen te realiseren, bovenop die compensatie van oppervlakte groen en de herplantplicht.

Conform de evaluatie van het bomenbeleid (gemeentebreed) zal daarom onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn voor het herplanten naar waarde. Vooruitlopend daarop gaan we tijdens en parallel aan de periode van participatie over de bouwenvelop bij project Ivoordreef uitwerking geven aan de extra groencompensatie. Dit sluit aan bij de tekst in het Startdocument van Ivoordreef (september 2016), waarin is vastgelegd dat bij de groencompensatie ook wordt gekeken naar de waarde en betekenis van een aantal te vellen grote bomen langs de Einsteindreef.

Wij doen dit bij Ivoordreef door op dit moment €500.000 te reserveren voor het versterken van bestaande en nieuwe groenstructuren in de wijk, via extra groen, extra bomen en betere gebruiksmogelijkheden. Concreet onderzoeken we hoe wij het versterken van de groenstructuur van de Einsteindreef, in het bijzonder tussen de Carnegiedreef en Henri Dunantplein, en het realiseren van het Groene Lint over het tracé tussen de Einsteindreef en het Gagelpark vorm kunnen geven als nieuwe groene structuur. De uitkomsten van dat onderzoek leggen we vast in de definitieve bouwenvelop.

Vroegtijdig vellen van bomen

Binnen het huidige plangebied staan 179 bomen:

- 107 bomen moeten geveld worden;
- 31 bomen kunnen verplant worden binnen het plangebied;
- 41 bomen worden behouden.

In het nieuwe plan is ruimte voor 102 bomen:

- 41 bestaande bomen;
- 31 te verplanten bomen;
- 30 nieuwe bomen.

De standaard procedure is dat een vergunning voor het vellen van bomen wordt verleend in combinatie met een omgevingsvergunning. Afwijkend van motie M29/2006 zijn we voornemens de vergunning voor het vellen van bomen in behandeling te nemen vooruitlopend op de omgevingsvergunning om zo snel mogelijk te slopen en de nieuwe woningen zo snel mogelijk te realiseren. De huidige flat staat leeg. Mede in het kader van veiligheid en leefbaarheid in Overvecht is een snelle start van sloop en bouw daarom wenselijk.

De planning is dat in het tweede kwartaal van 2022 het bestemmingsplan aan de raad wordt voorgelegd ter vaststelling. De standaard procedure is dat daarna de vergunning voor het vellen van bomen verleend wordt. De initiatiefnemers willen meteen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning starten met de bouw. Om dit mogelijk te maken moet vanaf oktober/november 2021 gestart worden met de sloop en het bouwrijp maken van het plangebied. Voor de sloop en als onderdeel van het bouwrijp maken is het nodig om de bomen te vellen en te verplanten. De bomen worden gefaseerd geveld of verplant. In de eerste fase worden de bomen geveld en verplant om een veilige sloop mogelijk te maken en in de tweede fase voor het bouwrijp maken. Met het mogelijk maken van het vroegtijdig vellen van bomen dragen we bij aan het zo snel mogelijk realiseren van de nieuwe woningen op de Ivoordreef.

Participatie en planning op hoofdlijnen

In een gezamenlijk ontwerpproces zijn veel varianten bekeken, het uiteindelijke stedenbouwkundige model is in november 2020 aan de buurt gepresenteerd. Ook hebben bewoners hun mening over de invulling van de openbare ruimte en de speelplekken gegeven via een digitale enquête. Daarnaast is

Datum 22 juli 2021
Ons kenmerk 8856601

er een klankbordgroep van bewoners opgericht. Hoe de uitkomsten van de participatie zijn verwerkt in de plannen is te lezen in de concept bouwenvelop.

De concept bouwenvelop ligt 7 weken ter inzage vanaf 9 augustus tot en met 24 september 2021. Begin september 2021 organiseren we een informatiebijeenkomst voor omwonenden waarbij ook de raad van harte welkom is. De concept bouwenvelop wordt na de ter inzage periode eventueel gewijzigd aan het college voorgelegd ter vaststelling.

Bo-Ex is op dit moment al bezig met de voorbereidingen van de sloop. De flat is leeg en op dit moment voert men destructief onderzoek uit. Na vaststelling van de bouwenvelop door het college start Bo-Ex met de sloop van de flat. Vooruitlopend op de sloop organiseren de initiatiefnemers een informatiebijeenkomst om omwonenden te informeren over de werkzaamheden. Het conceptbestemmingsplan leggen we voor het eind van 2021 ter inzage. Voor omwonenden wordt dan een bijeenkomst georganiseerd over het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt medio 2022 ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

We zijn van harte bereid om het project Ivoordreef en de concept bouwenvelop nader toe te lichten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,