

Ivoordreef
Bouwenvelop

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Tanja Lazaridis, Leon Borlée, Hans van Dijkhuizen, Wiet Baggen, Anne Nijs, Fon Maas, Pieter Buisman, Eelco Borghols , Bert Noppers, Maaike Kerstens, Anneliet Steensma, Frank van der Mark, Ellen van Beckhoven, Cees van der Vliet, Mariël Droomers, Ron van Biezen, Arjan Corten, Marit Wouters, Dimitry van Dalen

Projectmanagement
Andrea Bal

Opdrachtgever
Dick Boeve / Karin Diederen

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
19-07-2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding om deze buurt te vernieuwen 4
1.2 Initiatief 4
1.3 Doel van de bouwenvelop 6
1.4 Ligging en begrenzing plangebied 6

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 7
2.1 Eigendomssituatie 7
2.2 Bestemmingsplan 7
2.3 Functies 8
2.4 Ruimtelijk 8
2.5 Leefomgeving, openbare ruimte en voorzieningen 10
2.6 Mobiliteit 10
2.7 Openbare ruimte 12
2.8 Duurzaamheid 12

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 13
3.1 Functies 13
3.2 Ruimtelijk 14
3.3 Gezonde leefomgeving 17
3.4 Mobiliteit 20
3.5 Openbare ruimte 21
3.6 Duurzaamheid 23

Hoofdstuk 4 Onderbouwing 24
4.1 Beleidskader 24
4.2 Functies 27
4.3 Ruimtelijk 28
4.4 Gezonde leefomgeving 33
4.5 Mobiliteit 41
4.6 Openbare ruimte 44
4.7 Duurzaamheid 57

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 62
5.1 Economische uitvoerbaarheid 62
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62
5.3 Technische uitvoerbaarheid 62

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces 63
6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 63
6.2 Het gevolgde participatieproces 63

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject 65
7.1 Planproces 65
7.2 Participatieproces 65
7.3 Planologisch-juridisch proces 65

Bijlage 1 Waardebepaling groen 66
Groen 66

Bijlage 2 Verslag participatie 70
11 april 2018: 70
Informatiebijeenkomst 23 november 2020: 71
12 januari 2021 klankborgroep 72
Uitkomsten enquête januari 2021 72
Klanbordgroep 7 april 2021 73
Overzicht participatie 74

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding om deze buurt te vernieuwen

Utrecht is relatief gezien de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit in de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. De gemeente ziet die groei als een kans om gezond stedelijk leven voor alle inwoners te versterken. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht heeft de gemeente uitgangspunten en ambities opgeschreven om dit te bereiken.

Deze ambities en uitgangspunten staan ook beschreven in het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ en gebiedsplan De Gagel, het gebied waar de Ivoordreef in ligt. De Ivoordreef is een van de eerste plekken waar de gemeente deze ambities en uitgangspunten wil gaan waarmaken.

De Ivoordreef wordt:

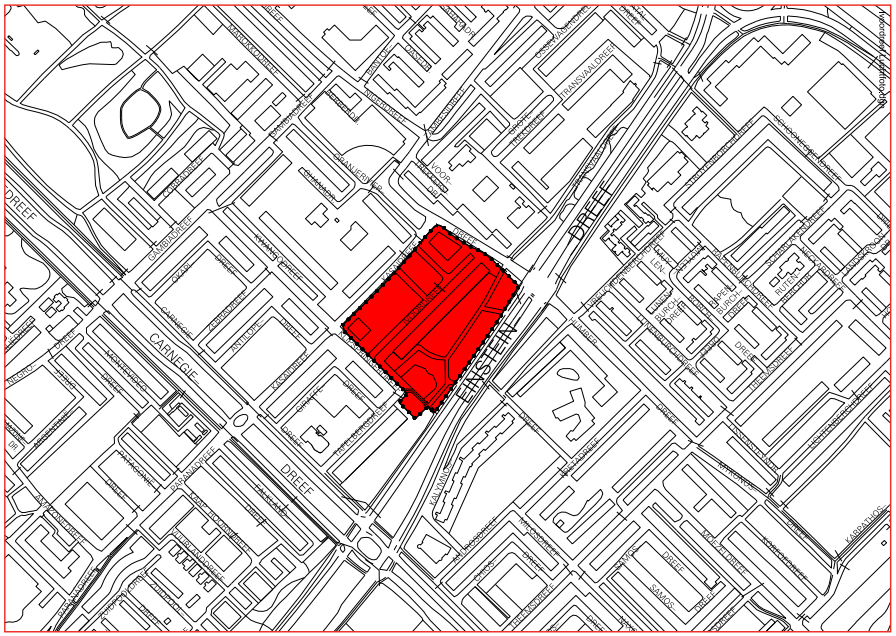
- een buurt met gemengd wonen: verschillende soorten woningen voor verschillende budgetten;
- een autovrije buurt, waar voetgangers alle ruimte hebben en kinderen veilig kunnen spelen
- een groene buurt, waarin bewoners elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen;
- een buurt waarin gezond en comfortabel leven mogelijk blijft, ook in een klimaat dat warmer en natter wordt;
- een buurt waarin iedereen welkom is en die onderdeel is van de omgeving.

Het doel van deze plannen is om Overvecht een positieve impuls te geven door van de Ivoordreef een fijne plek te maken om te wonen.

1.2 Initiatief

Aan de Ivoordreef staat een grote flat met 174 sociale huurwoningen. Er staat ook een kerkgebouw van Evangelische Broedergemeente. De flat is eigendom van Bo-Ex en zal worden gesloopt. Het kerkgebouw blijft voorlopig staan.

Bo-Ex heeft een aantal jaar geleden besloten de flat aan de Ivoordreef te slopen, omdat er veel problemen waren in deze flat. Dat kwam doordat de flat bewoond werd door alleenstaanden en (grote) gezinnen, door elkaar heen. Zij hadden verschillende leefritmes en konden daardoor niet goed in dezelfde flat wonen. Al die mensen wonen nu ergens anders. De flat wordt tijdelijk bewoond door studenten.



▸ Afbeelding:
Luchtfoto met de begrenzing van het plangebied.



Het plan is om de flat te slopen en een nieuwe woonbuurt te maken. In totaal zullen er ongeveer 310 woningen worden gebouwd. De nieuwe woningen zullen bestaan uit:

- sociale huurwoningen;
- huurwoningen;
- koopwoningen.

Daarnaast wil de gemeente de omgeving rondom de flat verbeteren. Zo kunnen de nieuwe bewoners straks gebruik maken van nieuwe voorzieningen, bijvoorbeeld een speeltuin.

1.3 Doel van de bouwenvelop

In dit document staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de nieuwbouw en de openbare ruimte die gelden bij sloop- en nieuwbouw in dit gebied. Als een initiatiefnemer plannen wil maken voor dit gebied, zal het zich moeten houden aan de randvoorwaarden die in dit document staan.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Ivoordreef is gelegen in Overvecht-Noord. Het plangebied wordt begrensd door de Kasaidreef (noord-westzijde), Oranjerivierdreef (noord-oostzijde), de Einsteindreef (zuid-oostzijde) en Klipspringerdreef (zuid-westzijde). Het gebied is circa 18.000m² groot. In het gebied staat een groot woongebouw en een kerk. De openbare ruimte bestaat uit parkeerplaatsen, speel- en sportvoorzieningen en groen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

De grond waarop de bestaande tien-hoog-flat staat, is in erfpachtrecht (UTT00 F1402) uitgegeven aan Stichting Bo-Ex'91. De grond waarop het kerkgebouw aan Ivoordreef 2 staat, is in erfpachtrecht (UTT00 F629) uitgegeven aan de Evangelische Broedergemeente Utrecht. De openbare ruimte rondom de gebouwen is eigendom van de gemeente Utrecht.

2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied Ivoordreef valt onder het bestemmingsplan dat Overvecht Noordelijke stadsrand (onherroepelijk 5 november 2012) heet. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Wonen, maximaal aantal bouwlagen: 10;
- Enkelbestemming Groen 1;
- Enkelbestemming Maatschappelijk, maximale bouwhoogte: 3m;
- Enkelbestemming verkeer – verblijfsgebied.

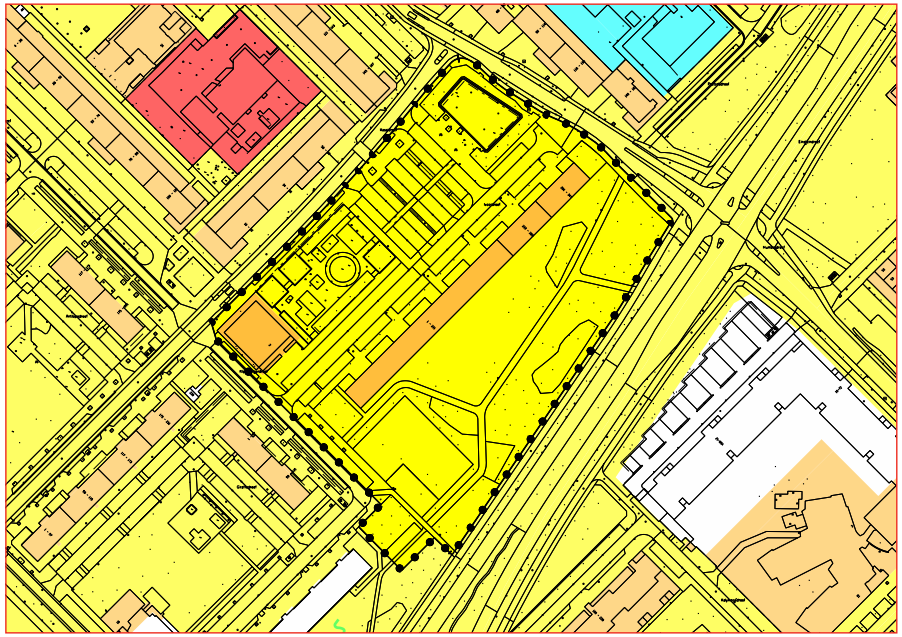
De herontwikkeling van het terrein naar woningbouw past niet in het bestemmingsplan, dus er zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken.

▸ Afbeelding (links): Eigendomssituatie

Eigendom gemeente Utrecht
Zakelijk recht - erfpacht

▸ Afbeelding (rechts): Bestemmingsplan

Wonen
Groen 1
Maatschappelijk
Verkeer - verblijfsgebied





2.3 Functies

De functies in dit gebied zijn dus (1) wonen, (2) groen, (3) kerk, (4) parkeren en (5) speelvoorzieningen.

1. Het wonen is gesitueerd in het midden van het plangebied, aan de Ivoordreef. Hier staat een lang woonblok van tien lagen met daarin 174 sociale huurwoningen.
2. Het groen bevindt zich voornamelijk aan de Einsteindreef, aan de zuidoostzijde van het plangebied.
3. Het kerkgebouw staat op de hoek van de Kasaidreef en Klipspringerdreef.
4. De parkeerterreinen bevinden zich aan de noordzijde van het woonblok.
5. De speelvoorzieningen bevinden zich aan de noordwestzijde van het plangebied. Het gaat om een sportveld en een speelplek met een spetterbadje.

2.4 Ruimtelijk

Het plangebied Ivoordreef maakt onderdeel uit van Overvecht-Noord. Overvecht Noord is opgebouwd uit drie grote woonbuurten met een bewust doorgevoerde compositie van gebouwen, buitenruimte en groen. Rondom het plangebied staan woonblokken van vier verdiepingen die onlangs gerenoveerd zijn. Aan de noordzijde liggen op korte afstand het winkelcentrum de Gagel en iets verderop park de Gagel.

De woonbuurten in Overvecht-Noord zijn rondom park de Gagel gebouwd. De woonbuurt waar dit plangebied zich in bevindt ligt tussen de Einsteindreef, de Carnegiedreef, park de Gagel en de Noordelijke Randweg. In deze buurt bevinden zich woningen en openbare voorzieningen. De hogere bebouwing bevindt zich aan de randen van de buurt, met name aan de Einsteindreef en Carnegiedreef.

Net als in andere delen van Overvecht is de bebouwing orthogonaal gesitueerd, dat wil zeggen dat de gebouwen in een hoek van 90 graden ten opzichte van elkaar staan. De flat aan de Ivoordreef is een buffer tussen de Einsteindreef en het lagere woonbuurtje erachter.

Er is een grote variatie aan woontypologieën in de buurt. De bouwhoogte rondom het plangebied is aan de noordoostzijde vier lagen, en aan de zuidwestzijde tien bouwlagen. In het plangebied staan twee gebouwen: een lange flat van tien bouwlagen parallel aan de Einsteindreef en een kerkgebouw van een bouwlaag op de hoek van de Kasai- en de Klipspringerdreef. De flat heeft portiek ontsluitingen, de entrees bevinden zich aan de Ivoordreef. De flat maakt onderdeel uit van de begeleiding van de Einsteindreef, de groene entree van de stad.

De Einsteindreef is een parkway: een weg die door een groene omgeving loopt, waarbij het groen een buffer is tussen de weg en het woongebied. Vanaf de Carnegiedreef naar de noordrand (Gageldijk) zijn het telkens grote groene ruimten die elkaar in een getrapt ritme opvolgen tot aan de rondweg.

Er is een afwisseling van bomen en open grasveld. De bomen zijn zo geplaatst dat ze samen met de bomenlaan langs de Einsteindreef een groen dak over voet- en fietspad vormen. Verder staan er ook bomen gegroepeerd langs de paden. Rondom de begane grond van de flat staat lagere begroeiing. De laatste jaren is het contrast tussen open (grasveld) en dicht (bomen) vertroebeld geraakt door minder beheer.

▸ Afbeelding:
Huidige situatie



2.5 Leefomgeving, openbare ruimte en voorzieningen

De openbare ruimte aan de noordwestzijde van de flat is belangrijk voor de buurt, vanwege de sport- en spelfuncties en de uitloopruimte die het heeft. In die ruimte is een spetterbadje, een speeltuin en een basketbal-/voetbalveldje. Van de spetterbadjes in de wijk, waarvan een aan de Ivoordreef ligt, is bekend dat ze veel waarde hebben voor Overvechters. Het spetterbadje, het speelveld en het sportveldje liggen op goed toegankelijke plekken en zijn omgeven door groen. Het sportveld ligt op een publieke plek op de hoek van de Oranjerivierdreef. Bij het spetterbadje staan zitbanken.

De zitbanken rondom het spetterbadje worden wel eens gebruikt door volwassenen die overlast veroorzaakten in het nabijgelegen winkelcentrum. Het groen en de bomen op en rondom het plein maken een sleetse indruk, wat niet uitnodigt om te spelen en te verblijven. Desondanks worden de speelvoorzieningen wel goed gebruikt.

Aan de zuidoostzijde van de flat bevind zich een parkstrook met een eenvoudig wandelpad door het groen. Dit voetpad wordt weinig gebruikt, de meeste voetgangers maken gebruik van het voetpad naast het vrij liggende fietspad van de Einsteindreef.

2.6 Mobiliteit

Fietsen
Per fiets is het plangebied te bereiken via een vrij liggend eenrichtingsfietspad langs de Einsteindreef. Ook via de wijkring is de locatie per fiets te bereiken De Einsteindreef maakt deel uit van de hoofdfietsroutestructuur van de stad. Daarnaast liggen in de buurt van het plangebied nog twee noord-zuid georiënteerde fietsroutes.

Lopen
Te voet kan het plangebied bereikt worden door middel van een doorlopend voetpad aan de Klipspringerdreef, Kasaidreef en de Oranjerivierdreef. Achter de flat loopt een voetpad door de groenzone. Op loopafstand van het plangebied ligt het Shopping Center Overvecht. Belangrijk knelpunt hierbij is wel dat de Einsteindreef en de Carnegiedreef of Zamenhofdreef moet worden overgestoken om er te komen. Ook voor fietsen is dit een knelpunt.

Autorijden en parkeren
De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten via de Klipspringerdreef en de Kasaidreef. Via de Oranjerivierdreef en de Einsteindreef is de N230 te bereiken. Parkeren kan op de parkeerplaats aan de Ivoordreef zelf. In de huidige situatie zijn 193 parkeerplaatsen aanwezig. Zo'n 15 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers van de kerk.

Openbaar voervoer
Het NS station Overvecht ligt op fietsafstand (ongeveer tien minuten). Op loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes vanwaar Utrecht Centraal bereikt kan worden. De openbaar vervoersvoorzieningen grenzen direct aan het plangebied, aan de Oranjerivierdreef ligt de dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 3).

▸ Afbeelding (links):
Kerk



▸ Afbeelding (rechts):
Speelplaats





▸ Afbeelding (links):
Parkeerterrein

▸ Afbeelding (rechts):
Speelplaats



2.7 Openbare ruimte

Tot de openbare ruimte van het plangebied worden gerekend:
- het plein voor de huidige entree van de flat;
- de straten rondom het plein;
- de brede groenstrook langs de Einsteindreef.

Rondom de kerk is een klein terrein dat daarbij hoort en geen bezit is van de gemeente.

Het plein en de straten daar rondom worden gedomineerd door parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen tussen de sport- en spelvelden zijn maar matig bezet. Ook bevindt zich daar een spetterbadje, een speeltuin en een basketbal-/voetbalveldje. Ze zijn goed toegankelijk en omgeven door groen. De Klipspringerdreef is één van de speelstraten in de wijk. Deze is ingericht met sierbestrating en groen, en vormt een veilige verbinding van het plein naar het Gagelpark met de groene wijkvoorzieningen.

De groenzone in het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Voor de huidige entree van de flat liggen groenvakken afgewisseld met grote aantallen fietsenrekken. Deze sluiten aan op de blinde plint van de flat. De groene parkzijde aan de Einsteindreef bestaat uit volwassen bomen in het gras en vormt een groot contrast met de verharde pleinzijde. Het is een groene long in Overvecht. Door het groen loopt een smal pad. Het groen is redelijk biodivers qua soorten en biedt voedsel en schuilgelegenheid aan vogels, insecten en egels. Het maakt deel uit van een ecologische verbinding. Het pad wordt weinig gebruikt. De meeste voetgangers maken echter gebruik van het voetpad naast het vrij liggende fietspad van de Einsteindreef. Daardoor overheerst de sfeer van de auto's en ervaren voetgangers minder de groene parksfeer.
In het hele plangebied staan 179 bomen. Een groot deel van de bomen is ouder dan 50 jaar.

2.8 Duurzaamheid

De huidige flat bezit energielabel E en is aangesloten op het stedelijk warmtenet van Eneco, dat een hoge temperatuur heeft. De flat voldoet functioneel niet meer aan de woonwensen van beheerder Bo-ex en van de gemeente. De flat heeft groot onderhoud nodig, maar een transformatie lijkt economisch niet op te wegen tegen nieuwbouw. Daarom is gekozen voor sloop/nieuwbouw met nadrukkelijke aandacht voor circulair bouwen en een toekomstbestendig energieconcept.

▸ Afbeelding: Groenzone aan de Einsteindreef



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

De essenties bij het herinrichten van het plangebied Ivoordreef zijn:

Verbonden met de wijk;
Het doel van de herinrichting is dat de Ivoordreef past binnen de bestaande context van de wijk en onderdeel wordt van Overvecht. De Ivoordreef is goed verbonden met de omgeving en wordt geen ‘eiland’. Het gebied krijgt betekenis voor de omliggende buurten, ook bewoners van omliggende buurten voelen zich er welkom.

Groen, tenzij…;
De Ivoordreef wordt een nieuwe groene buurt in Overvecht. ‘Groen, tenzij…’ wil zeggen dat alle onderdelen van dit plan zo groen mogelijk worden ingericht. Hierbij kan gedacht worden aan de buitenruimten, de gevels van de huizen, en het dak van de parkeergarage. Ruimte wordt alleen verhard als het echt nodig is.

Een plek voor verblijf en ontmoeting;
Op de Ivoordreef ontmoet je elkaar, is er plek voor een praatje, ruimte om met elkaar te sporten of spelen. Hier ontstaan vriendschappen en worden initiatieven ontplooid die voelbaar en tastbaar zijn in de rest van de buurt. De openbare ruimte is veilig, waardoor mensen zich er prettig voelen.

Autovrij;
De openbare ruimte in het plangebied is gericht op verblijf en ontmoeting. Op de Ivoordreef geldt: spelen voor de deur en parkeren om de hoek (waar nu in de rest van Overvecht geldt: parkeren voor de deur en speelplek om de hoek). Parkeren gebeurt op afstand: op privégebied of in een parkeergebouw.

Sociaal veilig;
De buurt is zo ingericht dat er zicht op is. Mensen voelen zich er veilig en nemen verantwoordelijkheid om anderen aan te spreken op slecht gedrag. gezond, vitaal en toekomstbestendig.

De beweeglijke buurt maakt korte metten met het autogebruik: er gaat meer gewandeld worden. De groene inrichting bevordert het welbevinden van bewoners en bezoekers.

3.1 Functies

Wonen
Om de aantrekkelijkheid van Overvecht te vergroten, bouwen we gemengde buurten met verschillende soorten woningen in verschillende prijscategorieën. Hierdoor kunnen ook mensen met een midden- of hoger inkomen in de wijk komen wonen en krijgen huidige bewoners in hun eigen wijk de mogelijkheid om door te groeien naar een groter huis.

- Binnen het plangebied kunnen ca. 310 woningen worden gebouwd in de vorm van appartementen en eengezinswoningen.
- Het woningbouwprogramma bestaat uit minimaal 20% eengezinswoningen.
- Het woningbouwprogramma dient te bestaan uit circa:

Doelgroep	Aantal woningen	Oppervlakte per woning circa (gbo)	Soort woning	Prijsklasse
Sociale huur	103	50 m2	Appartement	1e aftoppingsgrens
Sociale huur	6	50 m2	Appartement	liberalisatiegrens
Sociale huur	19	60 m2	Appartement	2e aftoppings-grens
Sociale huur	13	60 m2	Appartement	liberalisatiegrens
Sociale huur	18	70 m2	Appartement	liberalisatiegrens
Middeldure huur	75	65 m2	Appartement	Uitgangspunten Actieplan Mid-den¬huur 2017 (2020: tussen €710 en €950)
Vrije sector	75	128	Eengezinswo-ning	

Voor alle woningen geldt, in navolging van het Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk:

- Alle meergezinswoningen zijn nultredenwoningen
- Alle nultredenwoningen groter of gelijk aan 50 m2 zijn rolstoelbewoonbaar of gemakkelijk rolstoelbewoonbaar te maken
- Alle overige woningen zijn rolstoelbezoekbaar

Overige functies

- Het bestaande kerkgebouw op de hoek van de Kasaidreef en Klipspringerdreef wordt ingepast in het plan.
- Een multifunctioneel gebouw op de hoek van de Oranjerivierdreef en de Kasaidreef komt dat bestaat uit een stallingsgarage van circa 170 parkeerplaatsen, een sportveld en een maatschappelijke buurtfunctie van circa 100 m2 onder de tribune van het sportveld.

3.2 Ruimtelijk

De herontwikkeling van de Ivoordreef benutten we om de uitgangspunten van ‘gezond stedelijk leven voor iedereen’ in te vullen. We realiseren een nieuwe buurt die past in de ruimtelijke structuur van de wijk en daar nieuwe kwaliteiten aan toevoegt en goed aansluit op de omgeving. De nieuwe buurt wordt aantrekkelijk, autovrij en doorwaadbaar en is bedoeld voor nieuwe bewoners en de bewoners uit omliggende buurten.

Algemeen

- Het gehele plangebied inclusief de openbare buitenruimten zijn van meerwaarde voor de bredere omgeving;
- Alle openbare ruimten, daken en gevels binnen het plangebied worden maximaal groen ingericht;
- We bouwen natuurinclusief en diervriendelijk: één verblijfplaats voor een gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis per huishouden;
- Het gehele plangebied krijgt een kleinschalige orthogonale verkavelingsstructuur;
- De woningbouw krijgt een samenhangend architectonisch beeld, platte daken en één signatuur.
- Geen dak blijft onbenut; dit wordt ingericht met groen, pv panelen of een combinatie.
- De verkavelingsopzet houdt rekening met een mogelijke doorontwikkeling van de locatie van het kerkgebouw.

Verkaveling
- Het wordt een uitnodigend en doorwaadbaar gebied;
- Binnen het plan komt een plein met een centrale functie, ook voor de buurten rondom het plangebied;
- De structuur van de woonpaden en stegen in het plangebied sluiten aan op de voetpaden in de omgeving;
- De verkavelingseenheden, zowel grondgebonden als met meergezinswoningen vormen gesloten eenheden met voorkanten naar de openbare ruimte;
- Langs de voorzijde van de woningen komt een stoep als overgang van privéruimte naar de openbare ruimte;
- Achtertuinen grenzen niet aan openbare woonpaden en stegen;
- Traforuimten en schakelstations worden opgenomen in de bouwblokken;

Nieuwbouw appartementen
- De gestapelde bebouwing heeft negen bouwlagen (twee schijven) en vijf bouwlagen (carrégebouw) en ligt langs de Einsteindreef als begeleiding van de parkway;
- De gestapelde bebouwing heeft de entrees gericht naar de Einsteindreef en het centrale plein;
- De gestapelde bebouwing heeft levendige plinten met een open en aantrekkelijke uitstraling;
- De woningen aan het plein worden geïntegreerd ontworpen met een pergolaconstructie rondom het plein.

Nieuwbouw: eengezinswoningen
- De grondgebonden woningen zijn drie bouwlagen hoog;
- Alle grondgebonden woningen hebben entrees naar de woonpaden;
- De grondgebonden woningen krijgen een Delftse stoep;
- Dit is een overgangszone tussen privé en openbaar waar mensen een bankje kunnen neerzetten en die uitnodigt tot ontmoeting;
- Hoekwoningen hebben de entrees in de zijgevel;
- Als achtertuinen of andere open delen grenzen aan openbaar gebied, worden afscheidingen gemaakt die bijdragen aan de vorm, te weten gesloten bouwblok en architectonisch onderdeel zijn van het bouwplan;
- Woningen waarvan de achtertuinen grenzen aan de collectieve hoven hebben zicht op de hoven en een directe verbinding ermee. De woningen aan het plein worden geïntegreerd ontworpen met een pergolaconstructie rondom het plein;
- De woningen krijgen een groen dak;
- De collectieve hoven zijn openbaar toegankelijk en worden niet afgesloten;
- De kerk wordt goed ruimtelijk en landschappelijk ingepast.

Parkeergebouw en sportveld
- Het parkeergebouw is een alzijdig gebouw met een groene gevel;
- Het parkeergedeelte heeft een hoogte van circa 12 meter en biedt plaats aan circa 170 parkeerplaatsen;
- Parkeergarage en sportveld vormen samen een ruimtelijk samenhangend geheel;
- In de plint onder de tribune bevindt zich een buurtfunctie met een open en levendige uitstraling.

▸ Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart

- Plangrens
- Wonen
- Kerk
- Gemengde functies
- Groen
- Groen en verblijf
- Speelplek
- Verkeer, groen en verblijf
- Collectief groen
- Looproute Groene Lint
- Looproute
- Fietsroute
- Rooilijn verplicht
- Sportveld
- Maatschappelijke functie
- Aantal bouwlagen
- Bouwhoogte in meters
- Entree parkeergarage
- Entree
- Afmaken bouwblok
- Groen gevel
- Open en aantrekkelijke plint
- Parkeergarage



3.3 Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is een omgeving waarin de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is, die uitnodigt tot gezond gedrag en die mensen als prettig en veilig ervaren. De druk op gezondheid wordt verlaagd door een goede luchtkwaliteit, niet te veel geluidsbelasting en passende maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken (bijvoorbeeld maatregelen tegen hittestress).

Uitgangspunten voor spelen en bewegen

- In het plangebied liggen een sportveld en speelplek, inclusief spetterbadje. Deze worden intensief gebruikt, ook door bewoners uit de omliggende buurten. Deze voorzieningen zullen in een vergelijkbare of grotere omvang terugkomen in de nieuwe plannen.
- De speelplekken worden zo ingericht dat iedereen zich er welkom voelt en er toegang tot heeft. Bewoners uit de omgeving voelen zich welkom om ook gebruik te maken van deze voorzieningen. De voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn voor kinderen. Daarom is een goede stedenbouwkundige aansluiting op de Giraffedreef en de Tafelbergdreef nodig.
- De herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied moet recreëren en ontmoeten van medebewoners stimuleren en gezond leven zo gemakkelijk mogelijk maken. We vragen extra aandacht voor het realiseren van voldoende en gevarieerde plekken voor jongeren (12-18 jaar).
- De openbare ruimte biedt voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers. Ook is de openbare ruimte goed aangesloten op paden van en naar andere plekken in de wijk en wijkvoorzieningen. Dit stimuleert mobiliteit.

Uitgangspunten voor ontmoeten

- In het plan moeten laagdrempelige ontmoetingsplaatsen worden opgenomen.
- Huidige en nieuwe bewoners moeten in een vroeg stadium bij de inrichting van de openbare en de collectieve ruimte betrokken worden. Door bewoners aan te trekken die al in de wijk wonen en die graag willen verhuizen binnen de wijk wordt sociaal kapitaal behouden voor de wijk.
- De openbare ruimte en speelvoorzieningen moeten uitnodigend zijn voor andere buurtbewoners. In dat kader is het van belang dat professionals en bijvoorbeeld jongeren worden betrokken bij afspraken over het gebruik.

Uitgangspunten voor veiligheid

Een sociaal veilige buurt wordt bereikt door bepaalde richtlijnen aan te houden in het ontwerp, de bouw, de inrichting en het beheer van een ruimtelijke omgeving. Daarom worden de volgende samenhangende richtlijnen gehanteerd:

- Overzichtelijkheid en zichtbaarheid. Een overzichtelijke en zichtbare buurt wordt bereikt door voldoende verlichting, levendigheid op straat en openbare ruimte in het zicht van woningen en/of voorzieningen. Levendige plinten op de begane grond moeten hieraan bijdragen.
- Duidelijke zonering van territoria. Het ontwerp van de ruimte maakt duidelijk welke plek welke functie heeft en wie verantwoordelijk is voor een bepaald territorium (privé, semi-privé of openbaar).
- Ontoegankelijkheid van vandalismegevoelige objecten. Objecten die gevoelig zijn voor vernielzucht, zoals brievenbussen, worden buiten bereik gebracht, op een hoge of afgeschermde plek.
- Een aantrekkelijke en kwalitatief goede omgeving met goed beheer.

▸ Afbeelding:
Impressie sportveld aan de Kasiadreef.



Voor dit plangebied geldt:

- Het sportveld, zoals nu weergegeven, moet voorzien zijn van een goede omheining (i.v.m. verkeerstromen en veiligheid) en instelbare verlichting (tijdklok) zodat er ’s avonds ook gebruik van gemaakt kan worden.
- De parkeergarage moet een veilige plek worden. Bij het ontwerp moet hier rekening mee worden gehouden. Bijvoorbeeld door voorbereiding van of aanleg van voldoende cameratoezicht in/op/rond de parkeergarage.
- Aandacht voor een goede automatische afsluitbaarheid van de parkeergarage om zoveel mogelijk ongenode gasten buiten te (kunnen) houden.
- Zorg voor goede (openbare)verlichting in het gebied; zeker in de parkeergarage is dit van belang, het liefst in combinatie met een wit interieur(muren etc), intern cameratoezicht en slim werkende toegangsdeuren.
- Kijk goed naar de parkeerinrichting als plaatsen aan bewoners van de blokken worden toegewezen en probeer bezoek en vaste gebruikers te scheiden. Dit voorkomt gedoe dat toegewezen parkeerplaatsen door anderen bezet worden
- Kijk goed naar de inrichting/toegangswegen tussen de woonblokken en probeer te voorkomen dat dit sluiproutes worden voor de scootertjes uit de wijk
- Pas de richtlijnen uit het handboek Politie Keurmerk Veilig Wonen(PKVW) – nieuwbouw toe voor een zo’n veilig mogelijke woon- en leefomgeving.

Geluidshinder, bedrijven en milieuzonering

Het plangebied Ivoordreef grenst aan de Einsteindreef. Deze doorgaande weg kan zorgen voor geluidshinder en verminderde luchtkwaliteit in het plangebied.

Daarom:

- Moeten alle nieuwe woningen een geluidsluwe zijde hebben, waar bij voorkeur de slaapkamers aan zijn gelegen. In Utrecht hanteren we een lokale ambitiewaarde van 63 dB voor de geluidsbelasting van nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen, zoals beschreven in het Utrechts Volksgezondheidsbeleid 2019-2023. De woningen op de hoek Einsteindreef-Oranjerivierdreef kunnen hier mogelijk niet aan voldoen. In dat geval kan een uitzondering worden gemaakt.
- Bouwen we geen voorzieningen voor langdurig verblijf voor kwetsbare groepen (bijvoorbeeld scholen, kinderopvang en woon-zorgvoorzieningen) aan de Einsteindreef en Oranjerivierdreef. Hierbij gaat het om mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging, zoals ouderen, mensen met een zwakke gezondheid (hart-, vaat- of luchtwegaandoening of suikerziekte) en kinderen tot 18 jaar. Dit is in lijn met het Utrechts volksgezondheidsbeleid. De grens die we daarbij hanteren is geen nieuwbouw in de eerstelijnsbebouwing binnen 50 meter van een drukke binnenstedelijke weg (>10.000 mvt/etm).
- Voor geluid vanuit de kerk, van het sportveld en de parkeergarage de volgende richtwaarden:
  - voor dag/avond/nacht 45/40/35 dB(A) voor woningen aan de binnenstraten;
  - elders in het gebied 50/45/40 dB(A);
  - maximaal 70/65/60 dB(A) voor piekniveaus zoals van balgeluid en autoportieren.
  - Daarnaast moet de kerk voor versterkt muziekgeluid kunnen voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit: voor dag/avond/nacht 50/45/40 dB(A).
- Moeten met (innovatieve) maatregelen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging en geluidsbelasting worden geminimaliseerd. Hierbij moet een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit behouden blijven.

Luchtkwaliteit
Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestem-mingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grens-waarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concen-tratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Er dient aangetoond worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer-luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

3.4 Mobiliteit

Om een groeiend Utrecht gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer zijn gezonde en ruimte-efficiënte vervoerswijzen. We maken meer ruimte voor groen, spelen en verblijven door verkeers- en parkeerruimte anders in te richten. Zo zorgen we voor relatief minder (hinder van) verkeer en een betere bereikbaarheid.

Bereikbaarheid voor auto, fiets, voetganger en openbaar vervoer

- De interne straatjes zijn autovrij, zijn toegankelijk voor voetgangers en fietsers en krijgen een hoge verblijfskwaliteit.
- Het autoverkeer blijft aan de randen van het plangebied, met uitzondering van inprikken voor parkeren op de binnenterreinen aan de zijde van de Klipspringerdreef.
- Auto's komen het parkeergebouw binnen aan de zijde van de Oranjerivierdreef. Er is een rechtstand in de garage, zodat auto's vlak staan vóór zij op de stoep komen.
- Autoverkeer verlaat het plangebied via de Oranjerivierdreef, Kasaidreef en Klipspringerdreef.
- Er zijn voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrisch voertuigen.
- Het plan sluit aan op de speelstraat aan de Kwangodreef/ Klipspringerdreef.
- Het woongebied moet toegankelijk zijn voor nood- en hulpdiensten.
- Het gebruik van de fiets en wandelen wordt gestimuleerd door looproutes door het gebied toegankelijk te maken. Ook sluiten looproutes in het plangebied aan op het bestaande netwerk waardoor goede routes ontstaan naar bijvoorbeeld bushaltes en het winkelcentrum.
- Voor voetgangers en fietsers is een directe aansluiting op de Einsteindreef wenselijk, zodat je vanuit het gebied direct op de Einsteindreef kan komen en niet via de Oranjerivierdreef hoeft.
- De uitrit bij de bushalte moet duidelijk worden vormgegeven: alle verkeer dat kruist (óók de bus) heeft voorrang.
- De afstand van de uitrit tot de bushalte moet zodanig zijn dat voldoende ruimte is om in- en uit te draaien.

Parkeren van auto, fiets en andere vervoersmiddelen

- De parkeerbehoefte voor auto's en fietsen moet worden berekend aan de hand van de normen uit de nog vast te stellen Parkeervisie. Het plangebied valt dan in parkeerzone B.
- De Nota Stallen en Parkeren is uitgangspunt voor het aantal te realiseren fietsparkeerplekken. Zie hoofdstuk 4.4 voor de precieze berekening en onderbouwing.
- De fietsparkeerplekken dienen inpandig, op eigen terrein, gerealiseerd te worden zodat de openbare ruimte in het plangebied beschikbaar blijft voor actieve mobiliteit (lopen), bewegen, spelen en ontmoeten.
- Voor de fiets geldt, behalve de parkeernorm, ook de mogelijkheid om een collectieve berging te bouwen.
- Een gezamenlijke fietsenberging voor woningen > 50 m² in een appartementsgebouw is toegestaan wanneer voldaan wordt aan gelijkwaardige oplossing als genoemd in het bouwbesluit.
- Vanuit collectieve fietsparkeerplekken zijn omliggende fietsroutes gemakkelijk te bereiken. Bij voorkeur zonder hoogteverschil en maximaal één deur vanaf de straat.
- Bij het maken van collectieve fietsparkeerplekken wordt 5% ruimte gereserveerd voor scooters, bak-, brom- en snorfietsen en andere soortgelijke vervoersmiddelen die niet in de fietsrekken passen. De fietsrekken voldoen aan de nieuwste fietsparkeereisen.
- De bezoekersparkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte. De uitwerking van het fietsparkeren in de buitenruimte vindt plaats in het inrichtingsplan voor de buitenruimte.
- Bij toegangen van voorzieningen en appartementsgebouwen dienen 3 tot 5 openbare fietsvoorzieningen gerealiseerd te worden.
- Er dient in de gebouwen ruimte te zijn voor het stallen van scootmobiels.

3.5 Openbare ruimte

De Ivoordreefbuurt wordt een aantrekkelijk, uitnodigend en autovrij gebied, gericht op de voetganger en de fietser. Het plangebied krijgt goede speelvoorzieningen en wordt zo groen mogelijk.

Kwaliteit

- De inrichting vindt plaats op basis van Domstadkwaliteit.
- De herinrichting voldoet aan het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Afwijkende materiaalvoorstellen moeten door de commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BInG) getoetst worden.
- Het inrichtingsplan (VO/ DO en bestek) wordt vroegtijdig voorgelegd aan de BInG.

Inrichting: openbare ruimte, openbare voorzieningen en groen

- Het plangebied ligt in de stedelijke groenstructuur. Dit betekent dat er eisen gesteld worden aan groencompensatie (zie paragraaf 4.6).
- In het gebied bevinden zich drie typen openbare ruimte; de stedelijke openbare ruimte als onderdeel van de parkway Einsteindreef, de openbare ruimte als onderdeel van de wijkwegen en het straatjes als onderdeel van de buurt. Deze zijn op de uitgangspuntenkaart aangeduid als groen, groen, verkeer en verblijf en groen en verblijf.
- Het gebied krijgt een hoge verblijfskwaliteit, is autovrij en alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.
- Straten, het plein en de binnenterreinen worden zo groen mogelijk ingericht, volgens het principe 'groen, tenzij.
- Uitgangspunt is om zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte te plaatsen, bijvoorbeeld door het combineren van bebording en verlichting.
- Straatmeubilair voldoet aan de eisen van Atlas Straatmeubilair.

- De inrichting, materialen en meubilair voor de openbare ruimte worden gekozen conform de verhardingenkaart behorende bij het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Eenheid en samenhang in materiaaltoepassing in de openbare ruimte vergroot de herkenbaarheid en is beter te beheren.
- De conditie van de bestaande bomen is onderzocht. Uitgangspunt is zoveel mogelijk handhaven. Bij kap worden bomen zoveel mogelijk in het plangebied of de directe omgeving gecompenseerd door nieuwe bomen te planten.
- De bomen dragen bij aan de identiteit van het woongebied. De soortenkeuze sluiten aan op de profielprincipes van Boomstructuurplan Overvecht. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op het Overvechtse principe van bloeiende bomen in de woonvelden en gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten. De nieuwe bomen zijn aantrekkelijk voor mens en dier.
- Een natuurtoets is nodig vanuit de Wet natuurbescherming en de nota Utrechtse soortenlijst (2019)
- Er komt een speelplek met water terug in het plangebied, vergelijkbaar met het bestaande spetterbadje.
- Afvalinzameling is goed bereikbaar voor de ophaalvoertuigen en voor de bewoners. Ondergrondse containers worden bij voorkeur tussen parkeerplaatsen gesitueerd en gaan in elk geval niet ten koste van groen. De afvalcontainers moeten goed bereikbaar zijn voor de inzameldienst, goed passen in de openbare ruimte en goed toegankelijk zijn vanaf de woningen (niet meer dan 125 meter).
- Voor de toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of langdurig psychische beperking in de openbare ruimte geldt de richtlijn Voetpaden voor iedereen.

Ondergrondse leidingen en water

Binnen het plangebied lopen verschillende kabels en leidingen (zie bijlage). Langs de randen van het projectgebied (Klipspringerdreef en Kasaidreef) liggen warmteleidingen.

De huidige hoogbouw is daarop aangesloten. Met de ontwikkeling van dit plan dient rekening gehouden te worden met de aanwezige warmteleidingen.

- Het riool in dit deel van Overvecht is aangelegd in 1965 en staat daarmee op de nominatie om vervangen te worden. Het rioolstelsel van Overvecht is een gemengd rioolstelsel. Voor nieuwe plannen geldt dat we de vuil- en schoonwaterstromen willen scheiden, waarbij de volgende voorkeursvolgorde wordt aangehouden:
  1. Nuttig hergebruik, zoals toiletspoeling en buffer voor bewatering;
  2. Infiltratie via het groen (wadi's, verlaagde groen- en plantvakken, et cetera);
  3. Infiltratie via een ondergronds infiltratiesysteem;
  4. Directe lozing op het oppervlaktewater.
- Al het water dat op jaarbasis valt, moet in het gebied worden vastgehouden, met een ondergrens van 90%.
- Eis is dat bij een neerslag van 80 mm/u geen schade ontstaat aan gebouwen en belangrijke infrastructuur.
- Om waterschade aan woningen te voorkomen, moet in ontwerpen voor het plangebied een voldoende hoog vloerpeil ten opzichte van het wegpeil worden aangehouden. Als richtlijn wordt 0,15 m geadviseerd.
- Bij een toename van meer dan 500 m2 verharding moet er in het zelfde peilvak 15% oppervlaktewater toegevoegd worden als berging. Er kan ook gekozen worden voor het vasthouden van een gelijke hoeveelheid water binnen het gebied. Dit betekent 45 mm berging gerekend over de toename aan verharding.

Beheer

Op basis van het Functioneel Ontwerp voor de buitenruimte wordt een globale beheerkostenraming opgesteld. Duidelijke afspraken worden gemaakt over het beheer van de voorgestelde pergola op het binnenplein, over de voordeurstoepen en over het beheer van de openbare voorzieningen zoals het speelveld.

3.6 Duurzaamheid

De gemeente wil Utrecht uiterlijk in 2030 CO2-neutraal te maken. Dit plan moet daar een bijdrage aan leveren. Bij de inzet voor circulaire gebiedsontwikkeling en projecten is het uitgangspunt om uit te gaan van een integrale benadering van de duurzaamheidsthema's: energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Dat wil zeggen dat er op dat vlak in projecten samen op wordt getrokken. In het plangebied wordt een klimaatadaptieve buurt gerealiseerd met genoeg verkoeling en voldoende wateropvang. Ook spannen we ons in om zoveel mogelijk materialen opnieuw te gebruiken en herbruikbaar te maken.

- Daken en waar mogelijk gevels worden volledig ingezet voor groen en/of hernieuwbare energieopwekking of een combinatie van beide.
- De ondergrond is uitstekend geschikt voor bodemenergie: er zijn mogelijkheden voor bronnen met een debiet tot 80 m3/hr. Naar verwachting zijn 1 á 2 doubletten afdoende voor de warmte en koude vraag van het beoogde vastgoedprogramma. Er wordt van de ontwikkelende partijen gevraagd een collectief lage temperatuur warmtevoorziening te ontwerpen en in afstemming met de gemeente aan te besteden. Hierbij gelden als principes:
- Duurzaamheid: Het WKO net is energie-efficiënt, minimaal vijfjaarlijks thermisch in balans en levert altijd voldoende warmte en koude aan de eindgebruikers.
- Betaalbaarheid: Het WKO net is voor zowel de exploitant als eindgebruikers aantrekkelijk geprijsd. Daarbij wordt gestuurd op gratis koude, een laag jaarlijks vastrechtbedrag en dure warmte om duurzaam gebruik te stimuleren.
- Klanttevredenheid van het de eindgebruikers: jaarlijks worden de eindgebruikers gevraagd om hun mening betreffende de exploitant van het WKO net. Bij een te laag rapportcijfer kan de exploitant een reparatievoorstel doen en uitvoeren om de klanttevredenheid te verhogen.
- De te selecteren partij wordt geselecteerd op onder andere maar niet beperkt tot bijdrage aansluitkosten voor de ontwikkelaar, energie-efficiëntie WKO net, borging leveringszekerheid, en aanpak klanttevredenheid.
- Transparantie: Warmtebedrijven geven openheid over de opbouw van hun tarieven en hun investeringen.
- Open net: Het WKO net is technisch zo ontworpen dat in de toekomst de mogelijkheid bestaat om deze aan te sluiten op t.z.t. te realiseren omliggende WKO netten om daarmee meer hernieuwbare warmte- en koude aan (bestaande) bebouwing te kunnen leveren.
- heeft, indien nodig, het aanwezige hoge temperatuurwarmtenet als piekvoorziening en back-up

- Het technisch-economisch ontwerp hiervoor
  - maakt een keuze uit een WKO met een centrale warmtepomp, dan wel WKO als bronnet voor een warmtepomp per bouwblok of woning;
  - wordt opgenomen in het inrichtingsplan van het plangebied;
- Indien de ontwikkelaar een warmte (en koude)oplossing heeft met een betere CO2-prestatie én lagere gebruiks-, onderhouds- en investerings- kosten over de gehele levensduur, kan van dit plan worden afgezien of afgeweken.

Klimaatadaptatie
Het plangebied moet klimaatadaptief worden. Dat betekent dat er in het gebied genoeg verkoeling is op warme dagen, bijvoorbeeld door bomen en ander groen. Dat betekent ook dat het gebied genoeg water kan opvangen bij grote regenbuien zonder dat de straten onderlopen. In de openbare ruimte van het plangebied moet er voor iedere woning een koele plek zijn op maximaal 200 meter afstand.

Circulair bouwen
Uitgangspunt is het reduceren van materiaalgebruik door het hergebruiken van materialen en het zodanig toepassen van materialen dat deze in de toekomst kunnen worden hergebruikt.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

In de omgevingsvisie Utrecht (2017) staat wat het gemeentelijke beleid is voor de fysieke leefomgeving in de stad. Dit beleid is vastgesteld door het gemeentebestuur. De omgevingsvisie bevat veel verschillende onderwerpen. Er zijn drie beleidskaders van toepassing op het plangebied Ivoordreef: Samen voor Overvecht, de Ruimtelijke Visie Overvecht en het Gebiedsplan de Gagel. Daarnaast is de gemeente bezig met een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving in de gehele stad: de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040. Daar bestaat op het moment van schrijven alleen een concept van, de vaststelling volgt in de zomer van 2021.

Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040
Utrecht groeit in de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. De gemeente ziet die groei als een kans om gezond stedelijk leven voor iedereen te versterken. In de RSU staat beschreven hoe de gemeente de stad leefbaar wil houden wanneer het aantal inwoners en woningen zo gaat toenemen. In 2040 moeten er meer banen zijn, meer voorzieningen, passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en aandacht voor de energietransitie.

In de RSU staat dat de gemeente wil dat Overvecht een wijk wordt voor iedereen, die goed verbonden is met de stad. Daarbij moet de identiteit en de kwaliteiten die de wijk nu al heeft behouden blijven, bijvoorbeeld het vele groen in de wijk. Eén van de opgaven voor Overvecht is het verbeteren van de wijk door verdichting en menging: meer woningen en meer diverse bewoners. Tot 2040 moeten er ongeveer 1500 extra woningen in Overvecht-Noord komen. Hierbij worden meer woningen in het midden- en hogere segment toegevoegd en meer woningen en voorzieningen voor senioren gerealiseerd.

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt ook verbeterd. In de openbare ruimte komt minder asfalt, de wijk wordt bestand gemaakt tegen klimaatverandering (klimaat adaptief) en het groen dat er al is wordt verbeterd. De wijk wordt zo ingericht dat je er goed kan wandelen, fietsen en recreëren. Er komt een centrum met een eigen profiel dat ruimte biedt voor stedelijke voorzieningen.

Samen voor Overvecht (2019)
De gemeente heeft samen met bewoners, professionals en ondernemers in Overvecht de wijkaanpak Samen voor Overvecht ontwikkeld. In dit beleid staat een integrale aanpak om de wijk te verbeteren. Het doel is: een wijk waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners, bezoekers, investeerders en ondernemers. Een wijk waarin iedereen mee kan doen.

De initiatiefnemers zijn verbonden aan de Werkplaats Overvecht. In de Werkplaats zijn verschillende professionals samengekomen die via fysieke ingrepen de wijk willen verbeteren. Naast de fysieke ingrepen loopt er ook een buurtaanpak waarbinnen sociale professionals samenwerken om de weerbaarheid van de buurt en de bewoners te vergroten. Dit is precies wat Samen voor Overvecht beoogt: Overvecht verbeteren door samen te werken in duurzame coalities, fysieke ingrepen te doen en het sociale aspect niet uit het oog te verliezen.

Samen in Overvecht heeft vijf ambities die moeten worden gerealiseerd in de wijk:
1. Plezierig wonen in een meer gemengde wijk
2. Veilige buurten
3. Perspectief voor de jeugd
4. Zorg en ondersteuning dichtbij en op maat
5. Meedoen & ondernemen

Het Groene Lint
Het Groene lint omvat twee onderdelen namelijk een aantrekkelijke goed begaanbare en logische hoofdroute door Overvecht en de inzet op de ommetjes. De Ivoordreef ligt aan de hoofdroute en voegt met de diverse speelplekken een parel toe aan de hoofdroute. Daarnaast wordt het deel van de route binnen de plangrens (voetpad langs de Oranjerivierdreef) zo groen mogelijk en aantrekkelijk voor de voetganger ingericht. Net als bij het groene lint wordt er ingezet op het stimuleren van het “eigenaarschap” van de openbare ruimte. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp wordt onderzocht hoe er aangehaakt kan worden op de ommetjes in de omgeving. Het gaat dan vooral om het aantrekkelijk en veilig inrichten van de verbindingen vanuit het plangebied naar de omgeving.In de gedachte van het Groene Lint zijn de omwonenden bevraagd (op bewonersavond en door middel van digitale enquête) hoe zij de speelplekken en ontmoetingsplek willen inrichten. Daarnaast zal in een later stadium met de toekomstige bewoners bekeken worden wat hun wensen zijn voor het inrichten van de collectieve groene plekken binnen de bouwblokken van de eengezinswoningen.

Ruimtelijke visie Overvecht (2005)
In de Ruimtelijke Visie Overvecht uit 2005, die nog steeds actueel is, staat dat de wijk meer gemengde woningen krijgt en dat het groen in de wijk versterkt wordt. Alle uitgangspunten van de Ruimtelijke visie komen terug in deze bouwenvelop.

Voor elke buurt in Overvecht is een woonmilieu bepaald. Het gewenste woonmilieu voor het plangebied heet Stedelijk wonen. Voor Stedelijk wonen gelden de volgende uitgangspunten:
- een mix van eengezinswoningen en appartementen;
- voorzieningen op loopafstand;
- een openbare ruimte met een stedelijke uitstraling;
- binnenterreinen die een rustpunt vormen;
- levendige plinten aan de begane grond;
- duidelijke scheiding tussen openbaar en privéterrein.

Gebiedsplan de Gagel (2007)
Het gebiedsplan De Gagel bevat maatregelen voor de buurt tussen de Carnegiedreef, Einsteindreef, Karl Marxdreef en de Klopvaart. Deze maatregelen moeten de buurt verbeteren op verschillende fronten. Het doel is: een prettige woonomgeving voor de huidige en toekomstige bewoners. Om dit te bereiken zijn verschillende locaties aangewezen in het gebied die worden herontwikkeld.

Een daarvan is het plangebied: de Ivoordreef. De Ivoordreef is in gebiedsplan De Gagel aangewezen als gebied voor nieuwbouw van woningen en voor een nieuwe woonomgeving. De Oranjerivierdreef en Kasaidreef zijn aangeduid als hoofdwegen, de Klipspringerdreef is aangeduid als speelstraat. Het groen langs de Einsteindreef wordt opnieuw ingericht. De bebouwing langs de Einsteindreef wordt aangeduid als ‘nieuwe hoogbouw’, de ring door Overvecht Noord is aangegeven als een groene laan.

▸ Afbeelding:
Gebiedsplan de Gagel



4.2 Functies

Wonen
Zowel de Wijkvisie van Overvecht als het Gebiedsplan de Gagel en Samen voor Overvecht benoemen het vergroten van de woningdifferentiatie als een belangrijke doelstelling om de aantrekkelijkheid van de wijk te vergroten. Er moeten meer verschillende soorten woningen komen in Overvecht. Het gaat daarbij om meer differentiatie in typologie (meer eengezinswoningen) en in prijscategorie (meer koop en duurdere huur).

Legenda:

= Sociale huur

= Middenhuur

= Betaalbare koop

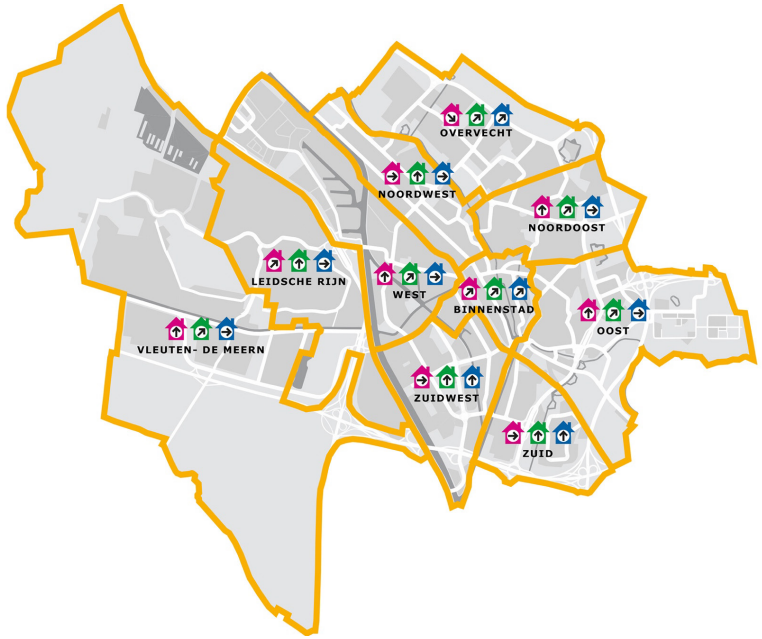
Gewenste ontwikkeling;

= gelijk houden

= licht toenemen

= sterk toenemen

= licht afnemen



Het vergroten van het woningaanbod in het middeldure huursegment is een speerpunt in het coalitieakkoord en in de geactualiseerde Woonvisie. In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ wil de gemeente werken aan een meer gemengde wijk door een gemengder programma met naar verhouding minder sociale huurwoningen. In de ‘Woonvisie Utrecht Beter in balans’ is dit verder uitgewerkt en zijn richtingen aangegeven waarin de verschillende prijscategorieën zich zouden moeten ontwikkelen. Dit sluit ook aan op de ambitie Plezierig wonen in een meer gemengde wijk van Samen voor Overvecht. Het doel hiervan is dat mensen met een midden- of hoger inkomen in Overvecht komen wonen en dat huidige inwoners in hun eigen wijk kunnen doorgroeien naar een andere woning.

Het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur (zowel primair als secundair), middeldure huur en vrijesectorkoop. De koopwoningen zijn eengezinswoningen. Het plan biedt daarmee zowel een menging van alle prijscategorieën, huur & koop en woningtypen en biedt woonruimte aan een groep toekomstige bewoners die meer gemengd is dan nu. Met dit plan voor de Ivoordreef neemt het aantal woningen in het plangebied toe van 174 naar circa 310 woningen. Het plan draagt daarmee bij aan de groei van het aantal woningen in de stad en vernieuwing van de sociale huurvoorraad in Overvecht.

Toegankelijkheid
Door te voldoen aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsprogramma Utrecht toegankelijk voor iedereen worden woningen toegevoegd die geschikt zijn voor de groeiende groep ouderen in de wijk. De nabijheid van zowel het winkelcentrum Gagelhof als het Shopping Center Overvecht en van gezondheidsvoorzieningen, vergroten de maakt de Ivoordreef aantrekkelijk voor deze groep bewoners. Daardoor kan doorstroming ontstaan zowel van de sociale huur als de koop in de wijk. De gemeente zou het mooi vinden als in het plangebied een bijzonder woonconcept op wordt genomen voor deze doelgroep, mits dit past binnen de bestaande plannen en beleid.

4.3 Ruimtelijk

Ruimtelijke opzet: groen, openbare ruimte en bebouwing
Overvecht is gebouwd als naoorlogse wijk van licht, lucht en ruimte en heeft een sterke scheiding tussen plekken met verschillende functies. Op deze strategische locatie in de stad wordt een nieuwe buurt gerealiseerd die de ruimtelijke principes van de wijk behoudt en daar nieuwe kwaliteiten aan toevoegt. Zo wordt voortgeborduurd op de orthogonale structuur en de beeldkwaliteit van de wijk. Het plangebied wordt een nieuwe buurt met een meer kleinschalige opzet en een groenere uitstraling. Ook wordt de openbare ruimte autovrij en ingericht voor verblijf en ontmoeting, met levendige plinten die grenzen aan de openbare ruimte. Het wordt een uitnodigend en doorwaadbaar gebied voor nieuwe bewoners en de bewoners uit omliggende buurten. Het gebied wordt aantrekkelijk voor voetgangers, voor ontmoetingen in de buitenruimte en voor veilig spelen dicht bij huis.

De basis van het plan komt voort uit de Ruimtelijke Visie Overvecht en het gebiedsplan de Gagel. De ambitie van deze plannen is om Overvecht Noord- en Zuid beter met elkaar te verbinden, de barrièrewerking van de Einsteindreef te verkleinen en te transformeren tot een ‘parkway’. Dit is een weg die zich op een losse wijze door het groen begeeft en onderdeel is van de groene omgeving. Onderdeel van deze plannen is ook om de bebouwing dichter op de weg te zetten en voorkanten van bebouwing aan de weg te situeren. Dit zorgt voor meer ogen op straat en meer levendigheid in het gebied. Er is destijds bedacht dat de aan de noordzijde van de Einsteindreef een groenstrook met een breedte van 15 meter ingericht zou moeten worden. Deze koers is ingezet met de realisatie van het project Loevenhout aan de Pretoriadreef. Dit is ongeveer 10 jaar geleden gerealiseerd. In de huidige situatie is er sprake van een groenstrook langs de noordzijde van de Einsteindreef met een wisselende breedte. Het groen wordt weinig gebruikt, is vrij anoniem en heeft weinig ruimtelijke kwaliteit. Ter plaatse van de Ivoordreef is deze op zijn breedst, variërend van 40 meter op het smalste deel tot ca 70 meter op het breedste deel. Dit deel van de Einsteindreef wijkt hierdoor af van de andere delen. Door de bebouwing op deze plek dichter op de weg situeren (zoals in de bouwenvelop wordt voorgesteld) wordt het gebied meer in lijn gebracht met de andere delen van de weg. Hierdoor ontstaat meer continuïteit en samenhang aan de Einsteindreef. Het groen wordt meer de buurt ingetrokken waardoor het meer betekenis krijgt en kwaliteit geeft aan de woonomgeving. Het groen dat langs de Einsteindreef verdwijnt wordt gecompenseerd. Dit gebeurt deels in het plangebied en deels daarbuiten. In het plangebied komt het groen terug in de vorm van een zo groen mogelijke openbare ruimte (groen tenzij), groene gevels en groene daken. Zoveel mogelijk bomen worden behouden, maar desondanks zal meer dan de helft gekapt moeten worden. Alle bomen die verplant kunnen worden komen terug in het gebied en de bomen die gekapt moeten worden komen elders in de wijk terug. In de projecten Taagdreef en Amazonekwartier worden deze bomen gecompenseerd. Hiermee ontstaat een groene en aantrekkelijke buurt die past bij de uitgangspunten van de gezonde verstedelijking.



▸ Afbeelding:
Sfeerbeeld plein

Het plan sluit op verschillende niveaus aan op de omgeving. Op stadsniveau sluit het plan aan op routes die al door de wijk lopen en de wijk verbinden met de rest van de stad en het buitengebied. Ook wordt het groen in het plangebied onderdeel van het Groene Lint. De grenzen tussen openbaar en privéterrein in de buurt (rooilijnen) zijn zo gekozen dat er voldoende ruimte is om langs de straten bomen te planten. Zo past het plangebied op een natuurlijke manier in het ruimtelijk raamwerk van de wijk en is het goed ontsloten. Het bestaande kerkgebouw past niet in de nieuwe rooilijn en is met de achterkant naar de weg gericht. Mocht deze in de toekomst verdwijnen dan kan het bouwblok op de hoek van de Kasaidreef en de Klipspringerdreef verder worden aangeheeld.

De buurt is opgebouwd uit zes bouwblokken. Tussen deze bouwblokken liggen straatjes die de woningen ontsluiten. Twee daarvan in noord- zuid richting en één in oost west richting. De nieuwe inrichting van de Einsteindreef helpt om de barrièrewerking te verminderen en de verblijfsfunctie te versterken. Door de bebouwing dichter op de weg te situeren en de voorkant van de bebouwing aan de zijde van de Einsteindreef te plaatsen, zoals is vastgelegd in de Ruimtelijke Visie Overvecht en het gebiedsplan de Gagel, en door voorkanten van woningen te richten op de Einsteindreef neemt levendigheid toe en wordt de sociale veiligheid groter. Het groen dat langs de Einsteindreef verdwijnt wordt gecompenseerd door een groenere inrichting van de straten haaks hierop zoals de Oranjerivierdreef (onderdeel van het Groene Lint) en de Klipspringerdreef (speelstraat en verbinding met Park de Gagel). En door de herplant van minimaal 77 bomen elders in Overvecht.

De visie voor de Einsteindreef is een lommerrijke, groene sfeer, begeleid door gestapelde bebouwing die de stedelijkheid accentueert. Er komen twee bouwblokken van appartementen met negen bouwlagen. Een daarvan accentueert de entree van de buurt bij de Oranjerivierdreef, het andere blok van negen bouwlagen sluit aan op het bestaande complex op de hoek van de Carnegiedreef. De negenlaagse bebouwing heeft een levendige plint op de begane grond, die zorg voor verbinding met de omgeving. Op de begane grond bevinden zich woningen met een entree aan de Einsteindreef. Ook de fietsbergingen bevinden zich op de begane grond. Haaks op de Einsteindreef krijgt het groene lint, (een recreatief ommetje een nieuwe groene kwaliteit.

Tussen de twee bouwblokken van negen verdiepingen komt een carrégebouw met appartementen van vijf bouwlagen. Ook dit gebouw heeft levendige plinten: woningen op de begane grond en entrees aan de straten en het plein. Door het carrégebouw te plaatsen tussen de negenlaagse bebouwing draagt het bij aan de ruimtelijkheid van het centrale plein: er ontstaat een wisselende hoogteopbouw en een levendig plein. Ook het parkeergebouw aan Oranjerivierdreef draagt bij aan de variatie rondom het plein. De voetgangersentree bevindt zich aan het plein. Dit zorgt voor levendigheid en ontmoetingen op het plein en dynamiek in het gebied.
Het overige deel van de buurt ligt in de luwte en sluit aan op de omgeving met grondgebonden woningen. Deze woningen krijgen drie lagen en een groen, plat dak. Alle woningen zijn straatgericht en zorgen door deze directe relatie met de openbare ruimte voor optimale sociale controle en betrokkenheid. De bouwblokken worden afgerond met groene gebouwde voorzieningen als afsluiting van de hoeken en zijtuinen. De twee blokken met woningen aan de zijde Klipspringerdreef hebben een gemeenschappelijke, groene buitenruimte.

In de toekomst kan de locatie van het kerkgebouw worden doorontwikkeld. De nieuwe invulling ligt in de rooilijn van het blok sluit qua hoogte aan op de andere bebouwing. Net als de overige bebouwing in het blok een alzijdige uitstraling hebben met entrees aan de straten.

Door de bebouwing op deze manier in te richten, ontstaan doorzichten tussen de Kasaidreef en de Einsteindreef. Op die manier vormt de tienlaagse flat die nu aan de Ivoordreef staat geen belemmering meer voor contact en ontmoeting. Ontmoeting wordt ook mogelijk gemaakt door de Klipspringerdreef en het nieuwe centrale plein aan elkaar te verbinden. Hier komt ook een veilige oversteek, zodat kinderen uit de buurt het groene binnenplein met speelvoorzieningen kunnen bereiken.

▸ Afbeelding:
Stedenbouwkundig plan



Beeldkwaliteit: een visueel aantrekkelijke buurt
In de architectonische uitwerking zal aansluiting worden gezocht bij het karakter van Overvecht: een lichte kleurstelling, horizontale geleding en ritmiek in de gevelwanden. Er worden hoogwaardige materialen gebruikt, gelet op mooie details en de overgangen tussen privéterrein en openbare ruimte worden zorgvuldig vormgegeven. Een aantrekkelijk straatbeeld ontstaat door open, uitnodigende plinten (bijvoorbeeld geen slaapkamers aan de straatzijde), voordeuren aan de straat en herkenbare, transparante entreehallen. Dit draagt ook bij aan de sociale veiligheid.

Alle woningen worden voorzien van groene of bruine daken. Bruine daken zijn daken met een grondlaag waarbij de natuur ervoor zorgt dat er planten op gaan groeien. Het exacte type zal in een later stadium bepaald worden. Groene gevels en daken zijn niet alleen mooi en passend bij het groene karakter van de wijk, ze zijn ook goed voor de biodiversiteit en heel geschikt om regenwater op te vangen. Vanuit de Welstandsnota gelden voor de beeldkwaliteit de beleidsniveaus “Open” voor de zijde van de Oranjerivierdreef, Kasaidreef en Klipspringerdreef en “Respect” voor de zijde van de Einsteindreef.

Bezonning
Om inzicht te krijgen in hoe de zon door de dag heen effect heeft op de nieuwe woningen en de nieuwe omgeving is een bezonningsstudie gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen op een paar na voldoen aan de TNO-richtlijn voor bezonning. De woningen die net niet voldoen bevinden zich in het carréblok aan de zijde van het plein. Gezien de kwaliteiten van de woning (oppervlak, uitzicht) en de aantrekkelijke woonomgeving is dit acceptabel. Uit de bezonningsstudie blijkt ook dat er niet of nauwelijks negatieve effecten zijn voor de omliggende woningen maar dat de dat de situatie voor een aantal woningen zelfs beter wordt. De woningen waarvoor de situatie beter wordt zijn de woningen aan de Kasaidreef. In het voor- en najaar in de vroege ochtend uren zal er eerder zon op de gevel van de woningen schijnen.

De woningen op de hoek van de Oranjerivierdreef en de Einsteindreef krijgen in de nieuwe situatie ‘s middags meer zon en ‘s avonds iets minder. De nieuwe situatie voldoet aan de ‘lichte’ richtlijn van de TNO: ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.



▸ Afbeelding: Impressie nieuwe bebouwing vanaf de Einsteindreef

▸ Afbeelding:
Vogelvluchtperspectief
van het plan.



4.4 Gezonde leefomgeving

Algemeen
De gemeente Utrecht wil gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk blijven maken voor de lange termijn. Dit houdt in dat iedereen gezond en prettig kan wonen en werken in de groeiende stad. Dit is onder andere uitgewerkt als speerpunt Gezonde Leefomgeving in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 “Gezondheid voor iedereen”. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waarin de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is, die uitnodigt tot gezond gedrag en die mensen als prettig ervaren. De druk op gezondheid wordt ook verlaagd door een veilige buurt. Veilig wil zeggen: een buurt met een goede luchtkwaliteit, niet te veel geluidsbelasting en passende maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken (bijvoorbeeld maatregelen tegen hittestress).

Gezond wonen
Het plangebied Ivoordreef grenst aan de Einsteindreef. Deze doorgaande weg kan zorgen voor geluidshinder en verminderde luchtkwaliteit in het plangebied. Daarom is het beleid om geen nieuwbouw te bestemmen voor kwetsbare groepen (ouderen, kinderen, mensen met een chronische ziekte) binnen 50 meter van de Einsteindreef en Oranjerivierdreef.

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het plangebied staan de woningen dichter op de Einsteindreef en de Oranjerivierdreef. De groene buffer tussen weg en woningen wordt kleiner. In de verdere uitwerking van het ontwerp moeten daarom inpandige maatregelen worden aangebracht om de afname van luchtkwaliteit en toename van geluidshinder tegen te gaan. Mogelijke maatregelen kunnen zijn: andere situering van woningen in het bouwblok, indeling van woningen met een geluidsluwe zijde, goede ventilatievoorzieningen, grotere afstand tussen weg en woningen.

Het Utrechts Volksgezondheidsbeleid 2019-2023 nodigt initiatiefnemers van nieuwe gebiedsontwikkelingen uit om met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidsbelasting minimaliseren. Daarbij moet een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit behouden blijven.

Gezonde openbare ruimte
Bewoners ervaren hun leefomgeving als prettig wanneer deze goed aansluit op hun eigen beleving, wensen, vragen en ideeën over hun leefomgeving. Meer groen, mogelijkheden om dichtbij een ommetje te maken en meer biodiversiteit zijn onderdeel van een prettige leefomgeving. De openbare ruimte moet zoveel mogelijk volgens het “Groen, tenzij” principe ingericht worden, met kwalitatief goed groen dat wordt gebruikt voor sporten, bewegen, recreëren en ontmoeten in de buurt. Ook het centrale plein en de binnenhoven moeten groen worden ingericht en er moet ruimte zijn voor klimgroen en groene daken.

De herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied biedt een kans om (huidige en toekomstige) bewoners te stimuleren in beweging te komen, te sporten, recreëren en elkaar ontmoeten. Plekken waar kinderen elkaar ontmoeten, worden zo ver mogelijk bij wegen vandaan gemaakt. De openbare ruimte moet goed bruikbaar zijn voor fietsers en voetgangers. De auto is te gast. Ook moeten fiets- en wandelroutes aansluiten op paden van en naar andere plekken in de wijk en wijkvoorzieningen. Een goed stedenbouwkundig ontwerp voor aansluiting op de wandelroutes langs de Giraffedreef, Tafelbergdreef, Kwangodreef en Oranjerivierdreef, die in het stedenbouwkundig plan zijn aangegeven, is belangrijk voor voetgangers. Zo kunnen zij zich veilig en gemakkelijk verplaatsen en zijn de openbare voorzieningen in het plangebied goed toegankelijk.

▸ Afbeelding:
Sport- en speelplekken in het plan.



Spelen en bewegen
De gebiedsontwikkeling aan de Ivoordreef komt op de plaats waar nu een sportveld en speelplek inclusief spetterbadje zijn. Deze voorzieningen worden veel gebruikt door de bewoners van de Ivoordreef en bewoners uit omringende buurten en voorzien dus in een behoefte van de buurt. Uitgangspunt is dat de bestaande voorzieningen in een vergelijkbare of grotere omvang weer een plek krijgen in de nieuwe plannen. Daarom voorziet het plan hierin door de aanleg van een speelplek op het binnenplein voor 4-8 jarigen, een speelplek aan het eind van de Klipspringerdreef voor 8-12 jarigen en een sportveld voor 12-18 jarigen dat even groot is als het huidige veld.

Het is belangrijk in het ontwerp rekening te houden met de zichtbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid van deze plekken. De ruimte moet zodanig ingericht worden dat iedereen zich er welkom voelt en dat bewoners uit de omgeving zich uitgenodigd voelen om ook gebruik te maken van deze voorzieningen.

4-8


Klim en klauteren met water object

8-12


Spelen tussen het groen

12-18


Sportveld

Wanneer de plannen voor dit gebied concreter worden, moeten huidige en toekomstige gebruikers en professionals uit de buurt hierover mee kunnen praten. Zo wordt gewaarborgd dat het ontwerp aansluit bij hun behoeftes en wensen en dat zij zich er allemaal welkom en veilig voelen (zie richtlijnen voor sociaal veilige woonomgeving). We vragen extra aandacht voor het realiseren van goede plekken voor ontmoeting voor jongeren (12-18 jaar) die geen overlast veroorzaken voor anderen.

De stedenbouwkundige aansluiting van de Giraffedreef en de Tafelbergdreef op de Ivoordreef moet ervoor zorgen dat jeugd zich gemakkelijk en veilig kan verplaatsen. Wellicht kan er iets met de entree worden gedaan op de kop van de Ivoordreef aansluitend op de Klipspringerdreef waardoor buurtgenoten zich welkom voelen de Ivoordreef in te lopen. Ook de aansluiting van de wandelroutes met de Giraffedreef, Tafelbergdreef, Kwangodreef en Oranjerivierdreef moet worden uitgewerkt.

De omgeving Ivoordreef kent net als de Kwangodreefbuurt een relatief hoog aandeel jeugd. Voldoende speelaanbod is daarmee belangrijk. De speel- en beweegvoorzieningen in het plangebied zijn ook bedoeld voor jeugd die vanaf de Giraffedreef en Tafelbergdreef naar het plangebied komt. Op deze wegen wordt 30 km/u gereden en zijn dus nog enigszins oversteekbaar. Het is de bedoeling dat de jeugd uit de buurt zich welkom voelt en durft te ‘zijn’ in de nieuwe speelplek. De Kasaidreef wordt gezien als barrière, omdat het een toegangsroute vormt tot het winkelcentrum en er 50 km/u wordt gereden.

Andersom is het zo dat de speelplek aan de Giraffedreef de potentie heeft een buurtplek te worden vanwege zijn oppervlakte, ook voor bewoners aan de Ivoordreef. Deze plek en de speelvoorzieningen aan de Ivoordreef kunnen samen dienen als speelweefsel, waarbij wellicht voorzieningen kunnen worden uitgewisseld die op de ene plek wel passen en op de andere niet.

Voorwaarde hiervoor is dat de speelplek op de Giraffedreef beter wordt geprogrammeerd met voorzieningen als bankjes, een watertappunt, picknickmogelijkheden et cetera.

De sport- en speelvoorzieningen in het plangebied en daarbuiten moeten toegankelijk zijn voor iedereen. Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen en waar we niemand buitensluiten. Alle Utrechters, met en zonder een beperking, moeten alle gebouwen, de openbare ruimte en voorzieningen kunnen gebruiken. In het Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk zijn daarvoor uitgangspunten opgenomen.

Luchtkwaliteit
De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit. Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied toe.

De Utrechtse gemeenteraad heeft in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden. Er zal ook gekeken moeten worden in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO advieswaarden voor fijn stof.

Door adviesbureau Peutz is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd (d.d. 24 maart 2021, referentie KvdN/Ika/DvdH/O 16499-5-NO-001), waarbij het effect van de (extra) verkeer aantrekkende werking op de luchtkwaliteit is beoordeeld. Voor de (extra verkeer aantrekkende werking is de verkeersgeneratie voor de plansituatie vergeleken met de verkeersgeneratie in de huidige situatie.

Met behulp van de NIBM-tool (de Niet In Betekenende Mate-tool) is berekend dat het effect van het extra verkeer Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Worst case wordt voor stikstofdioxide (NO2) een bijdrage aan de luchtkwaliteit berekend van 0,68 µg/m3 en voor fijnstof PM10 een bijdrage van 0,15 µg/m3.
Met de NSL-monitoringstool zijn de berekende concentraties ter plaatse van het plangebied in kaart gebracht voor de jaren 2020 en 2030.

	NO2 in µg/m3	PM10 in µg/m3	PM2,5 in µg/m3
2020	22,5	19,6	11,9
2030	12,6	16,6	9,3

De luchtkwaliteit voldoet ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In 2020 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarde voor PM10, maar nog niet aan de WHO-advieswaarde voor PM2,5. In 2030 wordt voldaan aan de WHO-advieswaarden voor zowel PM10 als voor PM2,5. De planontwikkeling leidt in 2030 niet tot overschrijding van de WHO-advieswaarden. Door de gemeente Utrecht is in december 2020 een aanvullend luchtmaatregelpakket “Utrecht kiest voor gezonde lucht” vastgesteld, waarmee een versnelling in het behalen van de WHO-advieswaarden wordt nagestreefd.

Er zijn dus geen belemmeringen voor de realisatie van het plan Ivoordreef, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In 2030 wordt daarnaast voldaan aan de WHO-advieswaarden en zorgt de planbijdrage niet voor een overschrijding van de WHO-advieswaarden.

Stikstofdepositie
De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus.
Bij een bouwenvelop of bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Voor aanvragen waarbij op voorhand duidelijk is dat een Wnb-vergunning noodzakelijk is, is het loskoppelen van beide vergunningentrajecten toegestaan, zolang deze keuze is gemaakt vóór indiening van de aanvraag voor de omge-vingsvergunning. Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toe-passing.

Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositie-waarde niet wordt overschreden .Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Door adviesbureau Peutz is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (d.d. 24 maart 2021, Rapportnummer O 16499-3-RA-001), De stikstofdepositie in zowel de plansituatie als in de huidige situatie is inzichtelijk gemaakt en met elkaar vergeleken. Ook is de sloop- en bouwfase beoordeeld, waarbij drie scenario’s zijn doorgerekend:

- Maximaal mogelijke emissie in de sloop- en bouwfase zonder significante stikstofdepositie in enig Natura 2000-gebied;
- Maximaal mogelijke emissie in de sloop- en bouwfase, waarbij (intern) wordt gesaldeerd met de emissie in de huidige situatie, zonder dat significante stikstofdepositie in enig Natura 2000-gebied plaatsvindt;
- Beoordeling haalbaarheid op basis van kentallen, zoals door de gemeente Utrecht zijn ontwikkeld en worden gehanteerd.

Geconcludeerd wordt dat er in de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Als gevolg van de sloop- en bouwfase is er een geringe stikstofdepositie in de Oostelijke Vechtplassen als gevolg van de emissies. Indien interne saldering wordt toegepast, door de sloop- en bouwfase te salderen met de huidige situatie dan wordt er geen significante stikstofdepositie berekend voor de sloop- en bouwfase uitgaande van StageIV mobiele werktuigen en elektrisch verticaal transport.

In de Wet stikstofreductie en natuurverbetering worden stikstofemissies in de sloop- en bouwfase vrijgesteld van toetsing, omdat deze tijdelijk van karakter zijn. Het op de wet gebaseerde Besluit stikstofreductie en natuurverbetering zal naar verwachting pas in werking treden als de Omgevingswet in werking treedt, zodat hier voorlopig nog geen wettelijke basis aan kan worden ontleend. Wel kent de provincie Utrecht een beleidsregel, waarin stikstofdeposities in de sloop- en bouwfase zijn vrijgesteld, wanneer ze gedurende 2 jaar niet meer dan 0,05 mol N/ha/jaar depositie tot gevolg hebben of een equivalent daarvan in meer jaren. Op basis hiervan vormt de sloop- en bouwfase geen belemmering uit het oogpunt van stikstofdepositie. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de realisatie van het plan Ivoordreef.

Geluid en milieuzonering

Er zijn drie plaatsen waarvandaan geluidsoverlast zou kunnen ontstaan voor de nieuwe woningen:

- het sportveld; het balgeluid, het stemgeluid van de spelers en indien aanwezig het geluid van kijkers/publiek;
- de parkeergarage; het rijgeluid binnen de garage en dichtslaande autoportieren;
- de kerk.

Het geluid van deze functies kan het woon- en leefklimaat van bewoners aantasten, gezien de korte afstand tot de te realiseren woningen. Het kan ook beperkingen opleveren voor de functies. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsniveaus op de woninggevels van bestaande en nieuw te realiseren woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat de richtwaarden waaraan de geluidniveaus worden getoetst aanzienlijk worden overschreden bij al de drie functies. Het elektrisch versterkte muziek vanuit de kerk voldoet bovendien niet aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit waar de kerk aan moet voldoen.

Voor de garage en het sportveld zijn enkele geluid reducerende maatregelen mogelijk die in dit plan worden opgenomen: een gesloten borstwering bij de garage in combinatie met absorberende platen binnen de garage; bij het sportveld zachtere tegels en rondom een net in plaat van een hek. Omdat er dan nog steeds aanzienlijke overschrijding zijn is gezocht naar compenserende maatregelen.

Bij het sportveld gaat het met name om stemgeluid in de avondperiode op slaapkamerhoogte bij meest nabij gelegen woningen.

Met een circa 7 m hoog verbindingsscherm tussen de woningen kan worden bereikt dat in de tuin en slaapkamers op tenminste de 1e verdieping voldoende lage geluidniveaus heersen. Bewoners kunnen er voor kiezen om in de avond gebruik te maken van de slaapkamer(s) of tuin aan de stille achterzijde om een voldoende geluidsniveau binnen in de woningen te realiseren, is besloten om de gevelwering 5 dB beter te maken dan wat gangbaar is.

Bij de parkeergarage is in de nachtperiode sprake van te hoge piekniveaus door het sluiten van autoportieren aan de zijde van de drie tegenover gelegen woningen. Omdat de geluidniveaus vanuit de garage wel voldoende laag zijn aan de achterzijde van deze woningen, en wordt aangenomen dat er slaapvertrekken grenzen aan deze achterzijde, is besloten om dit als voldoende woon- en leefkwaliteit te beschouwen, als ook deze woningen een 5 dB extra gevelwering krijgen.

Bij de kerk zijn de overschrijdingen het grootst en is ook sprake van wettelijke grenswaarden die worden overschreden, ook al zijn die 5 dB ruimer dan de richtwaarde die voor dit relatief rustige woongebied geldt. Het woningbouwplan zou tot gevolg hebben dat de kerkgemeente beperkt wordt in het gebruik van het kerkgebouw en dit is in strijd met een goede ruimtelijk ordening.

In een vervolgonderzoek worden twee maatregelen onderzocht om de geluiduitstraling van de kerk terug te brengen. Door het aanbrengen van een luchtverversingssysteem kan worden voorkomen dat tijdens activiteiten klapraampjes worden open gezet. Daarmee wordt ook het geluidniveau bij bestaande woningen, waar die nu al te hoog is, teruggebracht. Uitgaande van een binnenniveau van muziekgeluid in de kerk, waarmee de kerk kan voldoen aan de grens-waarden (bij bestaande woningen) wordt berekend hoeveel het kerkdak moet worden geïsoleerd om bij de nieuwe woningen tenminste te kunnen voldoen aan de wettelijke grenswaarden.

Als dit niet voldoende reductie oplevert zal in de opzet van het bouwplan worden gezocht naar aanvullende maatregelen.

Geluid van wegen
Geluid heeft invloed op een gezonde leefomgeving. In het Volksgezondheidbeleid Gezondheid voor iedereen, dat in 2019 is vastgesteld door de gemeente, staat een lokale ambitiewaarde van 63 dB voor nieuwbouw langs wegen en spoorwegen (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Als nieuwe plannen, zoals voor de Ivoordreef, leiden tot een hogere druk op gezondheid door een slechtere geluidskwaliteit, compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen, namelijk het creëren van een geluidsluwe zijde. Naast het volksgezondheidsbeleid zijn ook de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening, de Geluidnota Utrecht en (vanaf 1 januari 2022) de Omgevingswet van toepassing op het plangebied. Omdat deze planvorming voorzien is om voor die tijd planologisch te worden vastgelegd wordt deze laatste nu buiten beschouwing gelaten.

In de Wet geluidhinder en bijbehorende besluiten worden voor zowel weg- als spoorwegverkeer normen gesteld voor geluidsoverlast aan nieuwe woningen. Dit gebeurt middels een voorkeursgrenswaarde en een maximale waarde/grenswaarde. Een geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar, boven de maximale waarde is in de bestemming Wonen niet mogelijk en tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale waarde is een afweging mogelijk. Om deze afweging te kunnen maken is beleid opgesteld in de Geluidnota Utrecht.

De Geluidnota komt hierop neer: dat een hogere waarde dan de voorkeurswaarde alleen kan indien iedere woning beschikt over een luwe zijde.

Hierbij moet de geluidsbelasting van alle bronnen onder de voorkeurswaarde zijn. Dertig procent van de verblijfsruimten moet zich aan deze luwe zijde bevinden en de buitenruimte bij voorkeur ook. De buitenruimte mag niet gesitueerd zijn op een plek waar de voorkeurswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. Op deze manier wordt eventueel overlast van nabijgelegen wegen of treinsporen gecompenseerd met het oog op de gezondheid van bewoners.

Geldende geluidsnormen	Wegverkeer
Voorkeursgrenswaarde **(Geluidsbelastingen voor wegverkeer zijn weergegeven exclusief aftrek art 110g Wgh omdat de ambitiewaarde vanuit gezondheid logischerwijs geen rekening houdt met het toekomstig stiller worden van het autoverkeer.)**	53 dB
Ambitiewaarde Nota Volksgezondheid	63 dB
Maximale Grenswaarde	68 dB

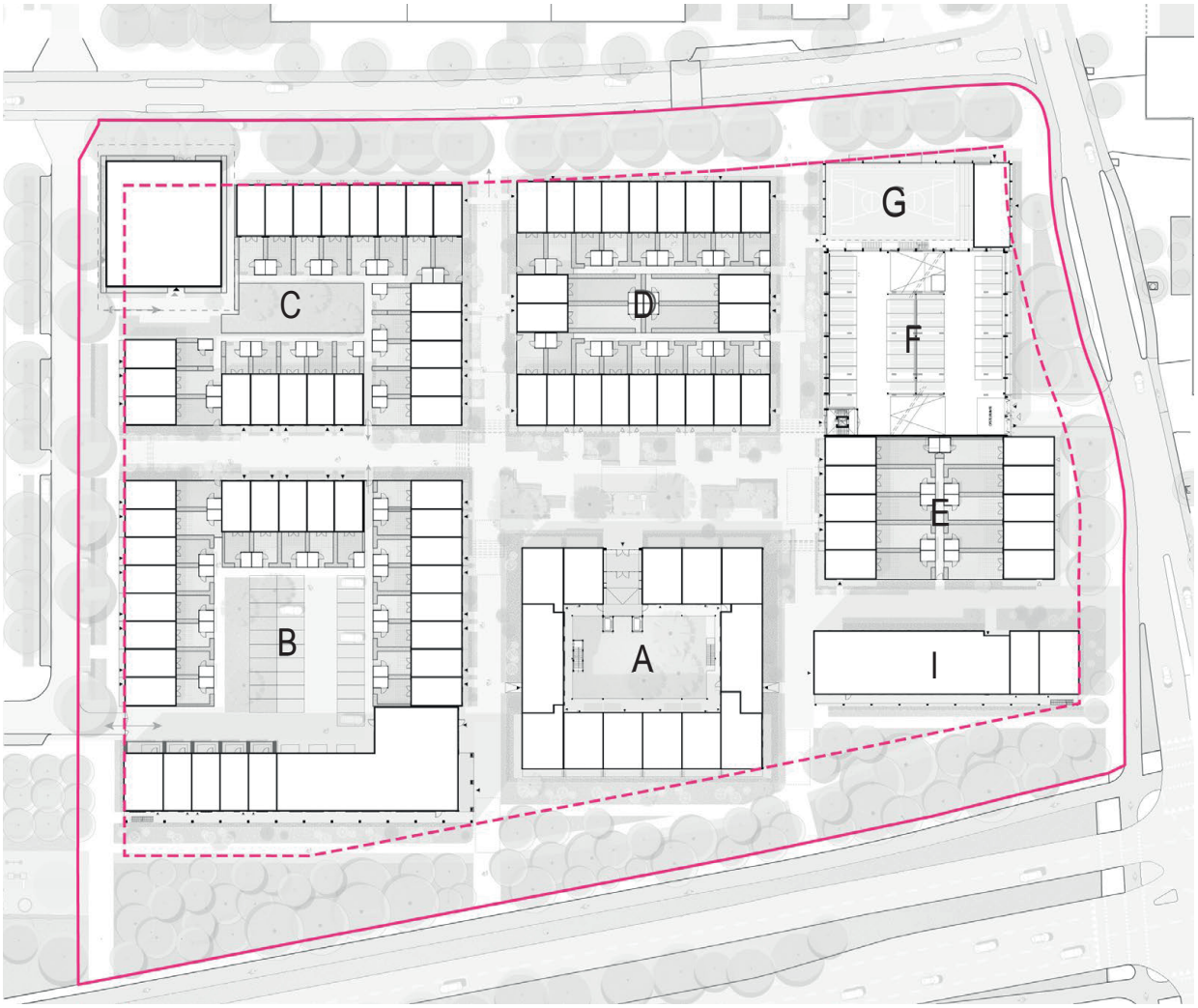
De ambitie van Utrecht met betrekking tot gezonde verstedelijking ligt duidelijk hoger ligt dan de wettelijke normen. Er moet dus gestreefd worden naar lagere getallen. Verder dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening mede op grond van de geluidnota onderzocht te worden wat het effect van de planvorming is op de omgeving (bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking). Als dit effect significant is, dienen er verzachtende maatregelen te worden afgewogen. De standaardregel van de gemeente Utrecht luidt: “Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt”.

Met deze regel wordt duurzaam gewaarborgd dat de kwaliteit die de gemeente wil zien, en die wordt vastgelegd in de planologische besluitvorming, uiteindelijk ook realiteit wordt.
De ontwikkellocatie Ivoordreef ligt binnen het invloedsgebied van de Einsteindreef en de Oranjerivierdreef. Naar deze gezoneerde wegen dient geluidsonderzoek voor de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. Met niet gezoneerde geluidsbronnen en de effecten hiervan moeten rekening worden gehouden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit een eerste onderzoek is gebleken dat voor de Einsteindreef de geluidsbelasting in de buurt van de ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek) ligt. Voor de Oranjerivierdreef zal deze in de buurt van de maximale ontheffingswaarde (68 dB zonder aftrek) liggen. Bij de verdere uitwerking zal ten behoeve van het bestemmingsplan en bouwplan aangetoond zal moeten worden dat iedere woning in het plan voldoet aan de grenswaarde en beschikt over een luwe gevel.

Er zijn twee bouwblokken waar blijkt dat er door de morfologische vorm niet automatisch sprake is van een luwe zijde voor alle woningen, te weten A en I: het middelste bouwblok aan de Einsteindreef en het bouwblok op de hoek van de Einsteindreef en de Oranjerivierdreef. In blok A zal dit opgelost worden door de woningen zo te ordenen dat ze allemaal voldoende verblijfsruimten aan de luwe binnenzijde van het blok krijgen. Het meest kritische punt ligt bij blok I op de hoek van de Oranjerivierdreef en de Einsteindreef. Gezien de oriëntatie van het blok is het creëren van de benodigde luwe zijde hier een grotere opgave, die een specifieke aanpassing van het blok vereist. Hier zullen inpandige balkons worden toegepast over circa 50% van de gevelbreedte. Afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting zal de diepte van het balkon, de benodigde (al dan niet afsluitbare) afscherming boven de gesloten doorvalbeveiliging en de mate van absorptie van wanden en plafonds in het verdere uitwerkingsproces per woning gedetailleerd worden bepaald. Hiermee zal elke woning de beschikking krijgen over een geluidsluwe gevel zoals beoogd vanuit het geluidsbeleid en gezondheidsoverwegingen.

▸ Afbeelding:
Aanduiding bouwblokken in het stedenbouwkundig plan.



Externe Veiligheid
In de directe omgeving van de Ivoordreef bevinden zich geen risicobronnen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. Op ruim twee kilometer van de locatie bevindt zich de spoorlijn naar Amsterdam waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze afstand tot de planlocatie is te groot om van invloed te zijn op de hoogte van het risico. Aanvullende onderzoeken zijn daarom niet nodig.

4.5 Mobiliteit

Bereikbaarheid van het plangebied
De gemeente Utrecht is bezig met het opstellen van het Mobiliteitsplan 2040. Hierin kiest de stad voor minder ruimte voor geparkeerde auto's op straat. Dit is nodig omwille van de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad. Er wordt meer ruimte gemaakt voor voetgangers en fietsers door meer straten in te richten als dertigkilometerzondes. In dit plan gaat het om de Oranjerivierdreef, Klipspringerdreef en Kasaidreef. In kader van VN-Verdrag Handicap moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om voorzieningen te bereiken en te gebruiken. Voor de openbare ruimte gelden hiervoor de richtlijnen Voetpaden voor iedereen uit het Handboek Openbare Ruimte. De openbare ruimte is altijd goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten.

Autoparkeren
De nieuwbouw moet voldoen aan de nog vast te stellen Parkeervisie. De Ivoordreef valt onder de categorie Gebied B: stedelijk gebied zonder betaald parkeren. Voor woningen gelden dan de volgende (minimum) parkeernormen:

- <55 m2 bvo: 0,43 parkeerplaats per woning
- 55 - 80 m2 bvo: 0,89 parkeerplaats per woning (0,67 bij sociale en middenhuur)
- 80 - 130 m2 bvo: 0,92 parkeerplaats per woning (0,69 bij sociale en middenhuur)

De Parkeervisie biedt de mogelijk om af te wijken, mits er alternatieven worden aangeboden. Te denken valt aan deelmobiliteit. Hiervoor dient een mobiliteitsplan te worden gemaakt.

Het parkeren van de auto zoals in het plan is opgenomen gebeurt voor een deel op afstand. De bewoners van alle blokken, uitgezonderd blok B parkeren in de parkeergarage. De bezoekers van de blokken H, A en I parkeren ook in de parkeergarage. Hiervoor is het noodzakelijk dat zij via de bewoners toegang kunnen krijgen tot de garage. In de garage worden geen parkeerplaatsen gereserveerd. Bewoners van de eengezinswoningen krijgen vaste parkeerplaatsen, alle andere plaatsen zijn beschikbaar voor alle gebruikers. De overige bezoekers en de gebruikers van de kerk en buurtfunctie parkeren op de openbare parkeerplaatsen elders.

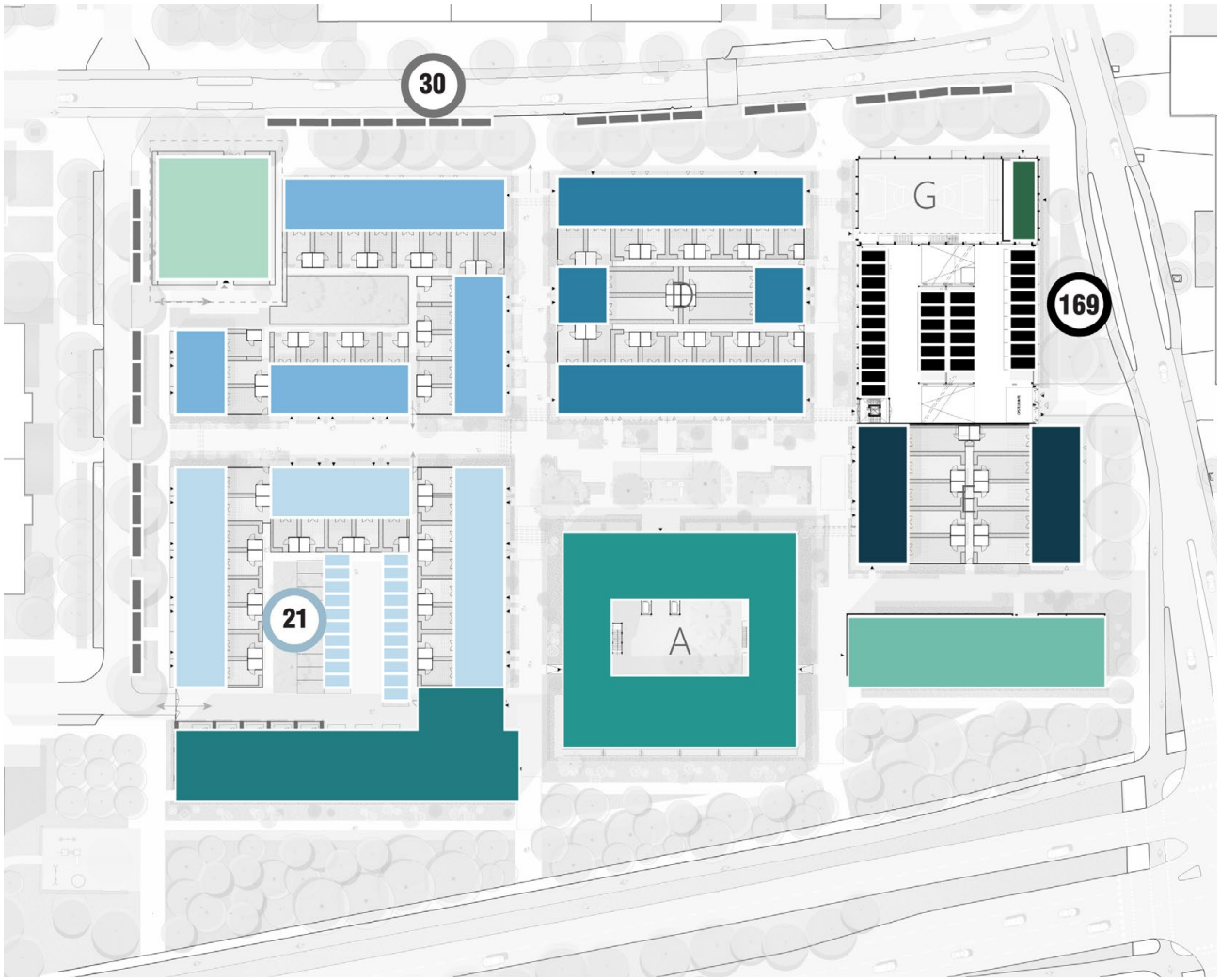


▸ Afbeelding: Sportveld en parkeergarage op de hoek van de Oranjerivierdreef en Kasaidreef.

De parkeergarage krijgt een toegangscontrolesysteem en is niet openbaar toegankelijk. Bewoners kopen of huren een parkeerplaats. Bewoners van de eengezinswoningen hebben recht op een vaste parkeerplaats in de parkeergarage. Bewoners van de appartementen hebben recht op een zwerfabonnement. Bezoek aan de appartementen parkeert eveneens in de parkeergarage. Hiervoor zal een systeem worden aangekocht met een app. De bewoners van de appartementen krijgen een inlog voor deze app en kunnen daar het kenteken van hun bezoek ingeven. Voor hun bezoek gaat dan de parkeergarage open. Bezoek dat vaak komt, kan zelf over de app beschikken en zo zijn kenteken aanmelden.

Fietsparkeren
Voor de fiets geldt, behalve de parkeernorm, ook de mogelijkheid om een gezamenlijke berging voor woningen groter dan 50 m² in appartementsgebouwen te bouwen. Hierbij moet voldaan worden aan een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit). Ook voor het parkeren van scootmobiels moet voldoende ruimte zijn.

In het plan zijn inpandige fietsparkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners opgenomen. Deze hebben een directe aansluiting op de openbare ruimte. Voor de blokken aan de Einsteindreef is het wenselijk dat de stallingen aansluiten op de hoofdfietsroute langs de Einsteindreef. Voor bezoekers en voor het kort stallen van de fiets is het nog wenselijk om in de openbare ruimte enkele fietsstallingsopties te hebben.


30
G
169
21
A

4.6 Openbare ruimte

Kwaliteit
De kwaliteit van de openbare ruimte is vastgelegd in de Kadernota Openbare Ruimte (KOR). Het gaat daarbij om gebruik, inrichting en beheer. Het plangebied valt in het basisniveau ‘Domstad’. Daarbij zijn een aantal belangrijke principes leidend voor ruimtelijke kwaliteit:

- duurzaamheid;
- klimaatbestendigheid;
- toegankelijkheid;
- gezonde leefomgeving en
- ondergrond.

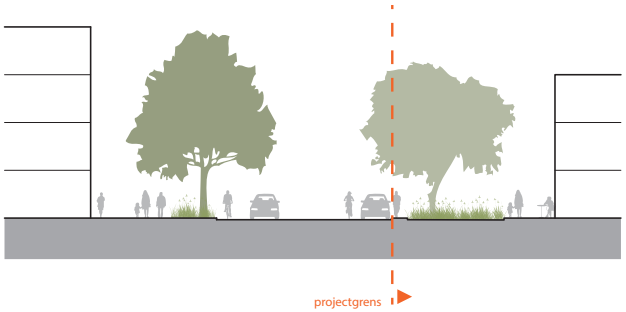
In het Handboek Openbare Ruimte staan eisen voor onder andere voetgangerstoegankelijkheid en afvalinzameling. Alle veranderingen in de openbare ruimte moeten voldoen aan het gestelde kader. De commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG) ziet er op toe dat projecten conform het handboek openbare ruimte zijn.

Inrichting
Het plangebied Ivoordreef wordt een autovrij gebied met volop ruimte voor langzaam verkeer, spelen en verblijven. Dit is mogelijk door de centrale parkeergarage, die op een strategische positie de meeste auto’s herbergt. De entrees van de garage, de speelplekken en de appartementengebouwen moedigen looproutes door het gebied aan, waardoor ontmoeting en de sociale veiligheid worden bevorderd.

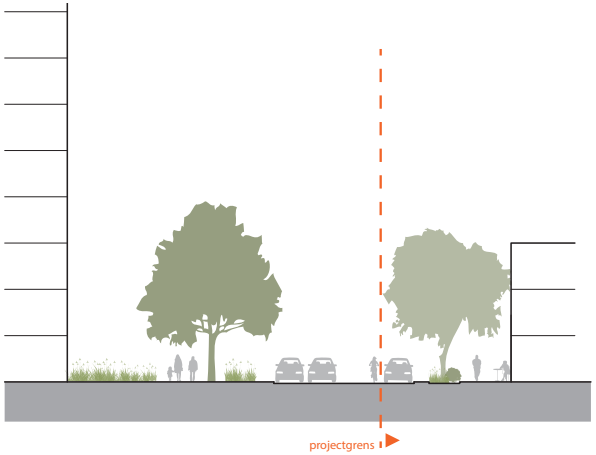
De Ivoordreef wordt een nieuwe, groene buurt in Overvecht volgens het principe ‘groen tenzij’. Alle openbare ruimte krijgt een groene inrichting tenzij dat vanwege de functionaliteit niet kan, bijvoorbeeld vanwege de toegankelijkheid van de hulpdiensten. Circa 43 % van de openbare ruimte wordt groen ingericht.

De publieke ruimte is helder gedefinieerd en door het ontwerp is duidelijk welke functie bepaalde plekken hebben en wie er eigenaar van is. Alle publieke ruimten moeten daarom gedefinieerd zijn als straat, plein, hof, dreef of speelplek.

Kasaidreef



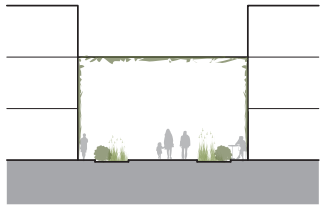
Klipspringerdreef



Einsteindreef



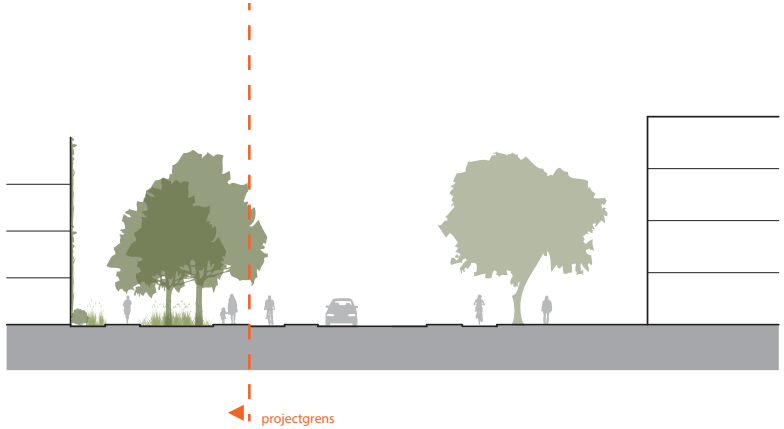
Woonstraat



Centraal plein



Oranjerivierdreef



Deze definitie is de basis van het inrichtingsontwerp. Het inrichtingsontwerp markeert een nieuwe, informele sfeer en behoudt nadrukkelijk de aansluiting met de rest van de wijk. Het ontwerp van de Dreven sluit aan op de doorgaande profielen. Het ontwerp van de straatjes is informeel door verspringingen en tegelijkertijd Overvechts door de orthogonale vormgeving.

De trottoirs van de Oranjerivierdreef, de Kasaidreef en de Klipspringerdreef worden breder en ingericht met plantvakken en (nieuwe of herplante) bomen. De straten van de nieuwe buurt worden ingericht met groenvakken langs de randen. De verharding is nodig vawege de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. In de straatjes komen losse hagen tussen de Delftse stoepen en de openbare ruimte. De groenvakken tegen deze losse vakken bestaan uit een mengsel van vaste planten, grassen en heesters. Op een aantal locaties en langs de gevels die aan het plein grenzen, komen pergola's of spandraden waarlangs klimplanten kunnen groeien. Deze beplanting zal bijdragen aan het groene karakter van de buurt. Het plein zelf wordt grotendeels groen met in het midden een speelplek voor jonge kinderen. Langs deze speelplek worden de randen van de plantvakken voorzien van banken om de verblijfsmogelijkheid te vergroten.

De zone langs de Einsteindreef krijgt een natuurlijk karakter. De grasvelden zullen bestaan uit ruig gras met kruiden en ook de bomen en heesters zullen deze natuurlijke kwaliteit hebben. Voetpaden door het groen verbinden de buurt met het trottoir langs de Einsteindreef. Aan het einde van de Klipspringerdreef wordt een speelplek ontworpen voor de oudere kinderen die deels onder de bomen ligt. Het idee is om hier het spetterbadje te laten terugkomen. Er wordt een fysieke barrière aangebracht om de veiligheid van de speelplek te waarborgen. Deze speelplek en de speelplek op het plein worden op zo'n manier ingericht dat verschillende leeftijden er gebruik van kunnen maken, dus ook de jongeren van 12 tot 18 jaar.

De groenstrook langs de Einsteindreef wordt smaller. Waar mogelijk worden nieuwe bomen opgenomen. Een deel van de huidige beplanting langs de Einsteindreef blijft behouden of wordt verbeterd. De nieuwe plantvakken worden voorzien van beplanting die geschikt is voor insecten en een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. In de toekomstige situatie zullen de plantvakken ingezet worden om het regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De bomen en de beplanting langs de Einsteindreef wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Op meerdere plekken in het plan zullen er klimplanten langs de gevels komen: de tuinmuren tussen de woningen, de fietsenstalling van Blok A, de galerijgevel van Blokken H en I en de gevel van de parkeergarage.



► Afbeelding:
Inrichtingsplan (Functioneel Ontwerp) voor het openbaar gebied.

- nieuw te planten bomen
- bestaande bomen
- struik/meerstammige kleine boom
- losse haag en verlaagd plantvak
- ruig gras
- trottoir langs de dreven
- verharding voetgangersgebied
- speelplek ontmoetingsplein
- voetpad door groenzone Einsteindreef
- fietspad
- parkeerterrein
- tuinen met ingangen
- zitelementen
- pergola
- nieuwe ondergrondse container
- projectgrens



Groen en bomenbeleid
Het groenbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de actualisatie groenstructuurplan 2017-2030. Daarin staan de volgende opgaven:

- stad en land verbinden;
- meer en betere kwaliteit groen in de stad;
- meer groen om de stad;
- groen en blauw voor gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie.

De bestaande en gewenste stedelijke groenstructuren zijn vastgelegd in de kaart Visie Groenstructuur 2030. Bestaand groen en de bestaande ecologie moeten worden behouden en aangesloten op het groen in de omgeving. Dit zorgt ervoor dat mensen, dieren en planten vanuit bijvoorbeeld binnentuinen naar de groenstructuur komen en terug.

Bij de herinrichting van de Ivoordreef wordt gezocht naar mogelijkheden om meer ruimte groen te maken. Dit is nodig om water op te vangen en voor verkoeling in de stad te zorgen: twee manieren om de buurt klimaatadaptief te maken en dit is nodig om het huidige groen en de bomen die verloren gaan te compenseren. Straten, pleinen en binnenterreinen, daken en gevels worden daarbij zo groen mogelijk ingericht, volgens het principe ‘groen, tenzij’. De ‘tenzij’ geldt wanneer de functionaliteit niet toelaat dat een ruimte groen wordt gemaakt. De volgende spelregels gelden als leidraad voor het groen herinrichten van het plangebied:

- Zorg dat groen zoveel mogelijk aansluit op de stedelijke groenstructuur;
- Maak per huishouden een groene plek op maximaal 50 meter afstand;
- Zorg dat elk huishouden met tenminste een raam zicht heeft op groen;
- Maak maximaal 50% van de openbare ruimte verhard;
- Maak minimaal 50% van de daken groen;
- Maak minimaal 10% van de gevels groen;
- Maak nieuwe beplanting aantrekkelijk voor mens en dier, bij voorkeur inheems;
- Maak overgangen tussen hoog en laag groen door bomen, struiken, bloemrijke bermen en gras;
- Maak erfafscheidingen en fysieke scheidingen in de openbare ruimte zoveel mogelijk groen met hagen en klimplanten;
- Maak geveltuinen waar voortuinen niet kunnen of gewenst zijn;
- Langs wegen waar bomen staan, moet groen en verlichting zo worden ingericht dat een doorgaande vliegroute van vleermuizen mogelijk is;
- De openbare ruimte en de binnentuinen zijn met doorlopend groen verbonden van minimaal 2 meter breed en afwisselend in hoogte;
- Nieuwe grasvelden worden zoveel mogelijk bloemrijke, extensief gemaaide grasvelden;
- Er worden naast bomen en bloemrijke kruiden ook (clusters) van inheemse, dekkingbiedende struiken aangeplant, te bevordering van de verticale gelaagdheid en de biodiversiteit;
- De nieuwe beplanting is aantrekkelijk voor mens en dier en bij voorkeur inheems, rekening houdend met de Utrechtse soortenlijst.

In het bomenbeleid zet de gemeente Utrecht in op meer volwassen bomen en een groter belang van bomen in ruimtelijke projecten. Bomen helpen bij het klimaatadaptief maken van de buurt. Ze zorgen namelijk voor verkoeling bij hitte en voor wateropslag bij wateroverlast. Bomen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgen dat plekken herkenbaar zijn en een eigen identiteit hebben. Behoud, verplanten, herplanten of kappen worden daarom zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Als bomen weg moeten en niet verplant kunnen worden, dan moeten er nieuwe bomen worden geplant (herplantplicht, liefst in het plangebied en anders buiten het plangebied.).

De Einsteindreef is onderdeel van de hoofdboomstructuur van de stad. Op de kaart is deze aangeduid als parkway. Het profiel van een parkway heeft aan beide zijden van de weg dubbele bomenrijen.

De gemeente wil aandacht hebben voor dit soort belangrijke boomstructuren: groepen of rijen bomen die waardevol zijn voor cultuurhistorie, voor de natuur of voor het landschap.

In het hele plangebied staan 179 bomen. Dat zijn onder andere Zweedse lijsterbes, Iep, Robinia, Rode paardenkastanje, Canadese populier, Gewone esdoorn, Noorse esdoorn, Zoete kers, Gewone es, Kaukasische vleugelnoot, Gewone Acacia, Dubbele Sierkers, Zilveresdoorn, Hartbladige Es, Goudkleurige Es. Zie de bomeninventarisatie voor alle soorten in bijlage 3.

Een groot aantal bomen is ouder dan 50 jaar, met name langs de Einsteindreef. 10 bomen zijn jonger dan 10 jaar. Enkele bomen zijn 55 jaar. Dit zijn grote bomen van de ‘1e orde’ die als waardevol worden beschouwd. De conditie van de meeste bomen is goed of redelijk. Er staat 1 boom op de vellijst. Er is nog geen essentaksterfte vastgesteld.

Voor de gemeente geldt: elke boom is van belang. Zeker de grotere bomen wil de gemeente graag handhaven en vaker tot verplanting overgaan. 31 van de 179 bomen in het hele plangebied zijn verplantbaar, de rest is niet verplantbaar. Dat zijn de oudere bomen. Het kost 2 jaar om bomen te verplanten. De voorbereiding ervan moet al vroeg beginnen.

De 31 herplantbare bomen worden in het plan opgenomen en als gemengde straatbeplanting ingezet. Samen met de nieuw te planten bomen, het gevelgroen en de plantvakken ontstaat er een structuur die hittestress vermindert en bijdraagt aan een natuur-inclusieve wijk. Als gevolg van het plan worden 41 bomen behouden, 31 bomen verplant, 107 bomen gekapt en ca. 30 bomen bijgeplant.

Beschermde plant- en diersoorten
Bij de herinrichting van een gebied als dit wil de gemeente rekening houden met biodiversiteit. Naast de soorten die in de Wet Natuurbescherming zijn vastgelegd, heeft de gemeente vastgesteld dat onderzoek moet worden gedaan naar het voorkomen van de soorten op de Utrechtse Soortenlijst (2018). “https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/groen/2018-Nota-Utrechtse-Soortenlijst.pdf”
Het plangebied is in 2017 onderzocht. Tijdens het veldbezoek werden soorten als grote brandnetel, grote weegbree, witte dovennetel en andere soorten van een zeer voedselrijke grond aangetroffen. Op basis van deze voedselrijkdom kunnen soorten als bijenorchis, moeraswespenorchis en distelbremraap worden uitgesloten. Deze soorten prefereren meer voedselarme bodems. Dit geldt ook voor soorten die floreren op vochtige oevers, zoals grote kattenstaart, moeraswederik, rietorchis en waterdrieblad. Voor deze soorten is het plangebied te droog.

Naast de bovengenoemde soorten, die hogere eisen stellen aan hun habitat, staan er ook nog enkele soorten op de Utrechtse soortenlijst die juist in stedelijk gebied voorkomen. Het gaat om soorten die voorkomen op muren en bestrating, zoals gele helmbloem, tongvaren, steenbreekvaren, klein glaskruid, klein glaskruid en zwartsteel. Geschikte onderdelen van het plangebied zijn onderzocht op aanwezigheid van deze planten. Ze zijn niet aangetroffen. De staartkolken zijn niet meegenomen in het veldbezoek, omdat aan het gebied waar die voorkomen geen werkzaamheden worden verricht. De strikt beschermde tongvaren is aangetroffen in een straatput op een parkeerplaats tegenover de flat aan de Ivoordreef en in een straatput in de Klipspringerdreef. Met uitzondering van verwilderde campanula’s worden geen andere beschermde soorten verwacht in het plangebied. Indien de met beschermde varens begroeide putten worden ontzien, wordt geen overtreding verwacht met betrekking tot artikel 8.

Het groen in het plangebied, en zeker het bosje tussen de Einsteindreef en de grote flat, is van waarde wat betreft ecologie. Het draagt bij aan de biodiversiteit van de omgeving door een verscheidenheid aan boomsoorten en er leven een aantal Utrechtse soorten die essentiële ecosysteemdiensten vervullen. Ook draagt dit ecosysteem bij aan de beleving en het karakter van Utrecht. Utrecht wil voorkomen dat deze soorten uit de stad verdwijnen. In het nieuwe plan komt veel groen terug. De nieuwe plantvakken worden voorzien van insecten minnende beplantingen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Op meerdere plekken in het plan zullen er klimplanten komen langs de gevels. In de toekomstige situatie zullen veel woningen een tuin krijgen aan de voor en achterzijde van de woning. Alle woningen en woongebouwen krijgen groene daken.

De grote bestaande bomen en het groen aan de Einsteindreef zijn zeer gunstig voor de lokale fauna. In de gebouwde omgeving is er op dit moment nog weinig aandacht voor verblijven en nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten. In het ontwerp is meer aandacht voor verblijven in de gebouwde omgeving. Kleine ingrepen zullen al impact hebben, bijvoorbeeld kleine openingen in de hagen voor egels of de keuze voor bepaalde beplanting voor specifieke soorten. De exacte beplanting zal in een later fase gekozen worden, maar voorkeur gaat uit naar grassen, heesters en struiken die zeer geschikt zijn voor verschillende insecten en vogels.

Het slopen van bebouwing kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen. Er heeft een quickscan en aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er verblijfplaatsen van verschillende vleermuissoorten aanwezig zijn. Hiervoor is ontheffing verleend door de provincie.

Er zullen in totaal 308 verblijfsplaatsen voor vliegende dieren in het plan terug komen, voor elke woning een verblijf voor een dier. De exacte plekken zullen nader worden bepaald. Voor de gierzwaluw en huismus worden er neststenen in de gevels en tuinmuren geplaatst. De gevels aan de noord- en oostzijde zijn hier het meest geschikt voor. Ook de middelgrote bomen in het plein en de tussenstraten zijn erg geschikt als leefgebied voor vogels, vooral voor de huismus. Voor aanvullende verblijfsplekken naast de bomen, beplanting en groene daken zullen er nestkasten komen in de architectuur. Deze zijn mogelijk in verticaal groene wanden, voor de mus, zwaluw en vleermuis.

Waardebepaling van bestaand groen
De gelaagdheid van het groen in het plangebied is van grote waarde. Grote bomen, kleinere bomen, struiken en gras wisselen elkaar af, waardoor veel soorten een verblijfplaats kunnen vinden. Het groen heeft een bufferende werking op geluid, luchtkwaliteit, uitzicht en warmte (door verkoeling door de bomen). Daarnaast hebben het groen en de bomen een grote klimaatadaptieve waarde. Ze vangen water op, verkoelen de omgeving, vangen fijnstof af, zorgen voor schaduw en leggen CO2 vast. Omdat de meeste bomen ouder dan 50 jaar zijn, is hun waarde extra groot.
In de bijlage is de gehele waardebepaling opgenomen.

Groen in een leefomgeving heeft grote waarde voor de gezondheid van bewoners. Bomen en groen zorgen voor:
- een groen uitzicht vanuit de flat;
- absorptie van verkeersgeluiden die mogelijk overlast veroorzaken;
- het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- een verkoelende werking door schaduw en waterverdamping.

De Einsteindreef die grenst aan het plangebied heeft landschappelijke waarde. Deze parkway met dubbele bomenrijen aan beide zijden is onderdeel van de hoofdboomstructuur van de stad. De continuïteit van het groene profiel van de Einsteindreef is belangrijk. Deze wordt gevormd door de doorgaande rijbanen, fietspaden en wandelpaden, de bomenrijen, de groene midden- en zijbermen en de groene ruimtes aan weerszijden van de dreef. De breedte van de groene ruimtes aan weerszijde van de Einsteindreef varieert. Ter hoogte van de Ivoordreef is deze op zijn breedst.

Diverse bouwplannen, zoals de naar voren geschoven nieuwbouw van wooncomplex Loevenhout, hebben de samenhang tussen deze groene zone en de waarde van Einsteindreef als parkway verminderd. Er is daarom niet voldoende reden om veel belang te hechten aan het behoud van de groene strook als het gaat om cultuurhistorische waarde.

Door de groenstrook naast de Ivoordreeffflat loopt een wandelpad. De recreatieve waarde hiervan is beperkt, de huidige aanwezige groenstrook wordt niet veel gebruikt. Buurtbewoners bewegen, spelen of sporten er niet en voetgangers en fietsers langs de Einsteindreef maken er ook geen gebruik van. Het drukke verkeer langs de Einsteindreef beperkt de verblijfswaarde. Hierdoor en doordat er beperkt zicht is vanuit de woningen op de groenstrook (dichte plint) is de sociale veiligheid van het gebied niet optimaal.

De breedte van de groenstructuur wordt meer in overeenstemming gebracht met de andere delen langs de Einsteindreef waardoor er meer continuïteit en samenhang ontstaat met de andere delen van de groenstructuur. Een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat doordat er voorkanten van woningen naar het groen gericht worden. Hierdoor wordt het groen meer onderdeel van de woonomgeving, wordt het intensiever gebruikt en verbetert de sociale veiligheid. In de herinrichting blijft een substantiële strook groen behouden aan de noordzijde van de Einsteindreef. Hierdoor blijft het groene karakter (gras, heesters, bomen) en de continuïteit van het profiel behouden. Het ‘stadslaan” profiel met dubbele bomenrijen aan weerszijden van de weg blijft ook behouden. In de nieuwe situatie zal er een nieuw wandelpad door het groen gerealiseerd worden. De woningen zullen hierop worden aangesloten waardoor het intensiever gebruikt zal worden. Meer openheid en zicht op het groen zullen ervoor zorgen dat sociale veiligheid verbetert.

Groencompensatieplan
Compensatiemaatregelen voor verwijdering van bestaand groen
Voor de woningbouwplannen aan de Ivoordreef zullen een aantal vierkante meters groen en bomen verdwijnen. Hiermee verdwijnt ook een stuk van de groenstructuur met oude bomen erin. De partijen hebben samen nagedacht over hoe dit naar ‘waarde’ gecompenseerd kan worden. Daarbij zijn verschillende methodes gebruikt. Maar altijd met doel om de ‘waarden’ van dit groen te compenseren. Want we willen een gezonde leefbare en klimaatadaptieve stad. Daarnaast zijn natuurlijk ook de algemene adviezen voor groen tenzij, verbinden van de wijk, gezondheid voor bewoners, etc. toegepast.

Er is gekeken naar de oppervlakte van het groen en de kwaliteit ervan. Daarnaast is er gekeken naar de biodiversiteit en specifiek naar de bomen. Er verdwijnen vierkante meters groen en bomen. Om dit te compenseren worden de volgende maatregelen gedaan (zie ook de tabel op pagina 53):

- Verplaatsen 21 parkeerplaatsen naar de parkeergarage om groene binnenhoven te maken in blok B en C
- Groene daken eengezinswoningen en Blok A. Dit zijn natuurdaken met minimaal 20 sm substraat
- Groene gevels
- In de huizen worden 310 inbouw voorzieningen t.b.v. vleermuizen , huismussen en gierzwaluwen.
- Er worden in het plangebied 30 nieuwe bomen aangeplant. En daarnaast struiken, hagen en andere beplanting.

Van de huidige 179 bomen worden er:
- 41 bomen behouden in het plangebied
- 31 bomen verplant in het plantgebied
- 30 bomen extra bijgeplant
- 107 bomen gekapt

Op basis van een inventarisatie van de bestaande bomen (soort, stamdoorsnede, kroonprojectie, leeftijd, standplaats, conditie, kwaliteit) is gekeken welke bomen verplant kunnen worden. Er kunnen maximaal 31 bomen verplant worden.

Er komen 77 minder bomen in het plan. Deze bomen passen niet in het plangebied. Deze bomen worden in Overvecht in de gebieden Taagdreef en Amazonekwartier terug geplant. Deze bomen worden vanuit het project gefinancierd. Hiermee voldoen we aan de herplantplicht.

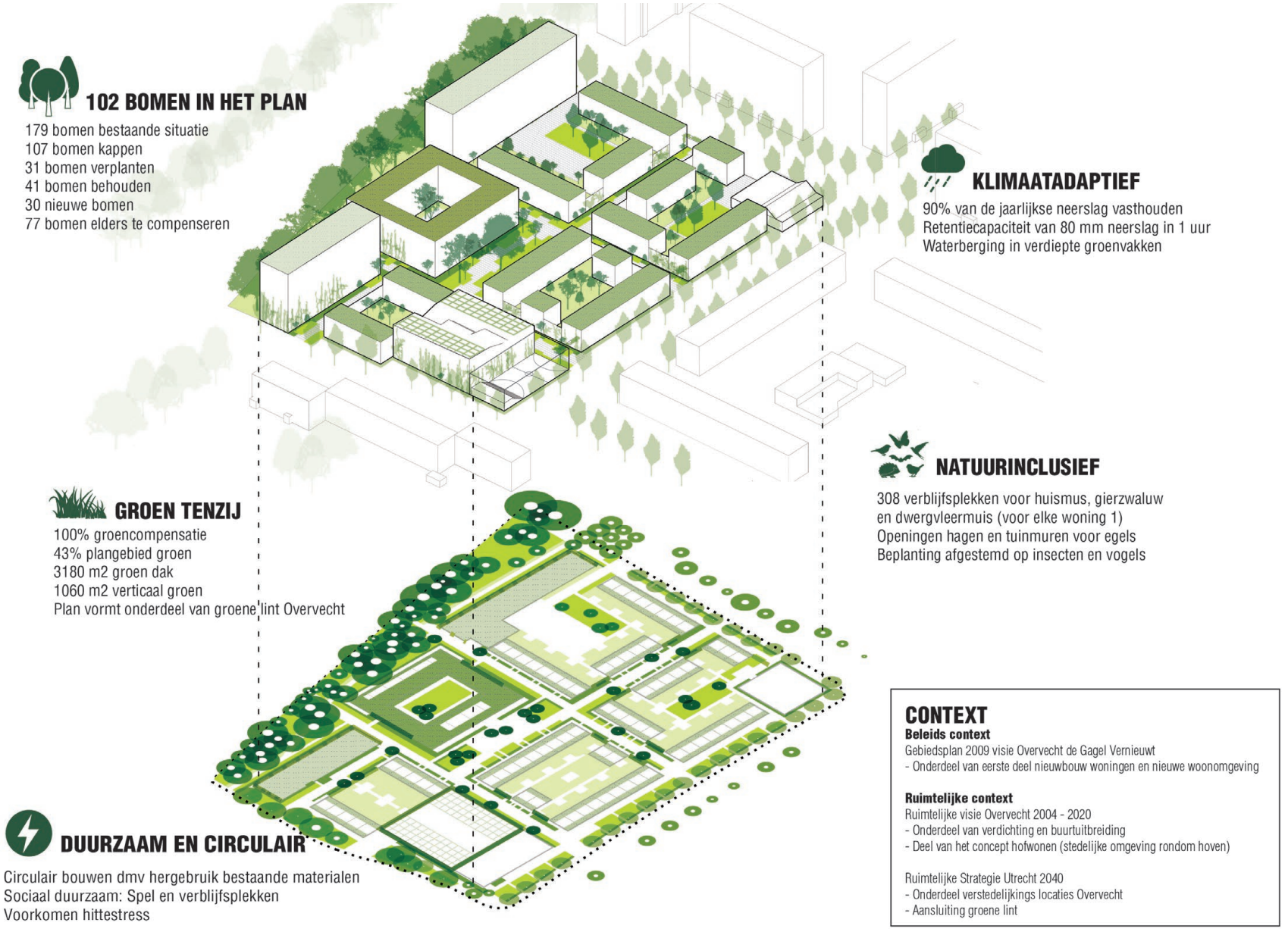
In aansluiting op het Startdocument Ivoordreef is bij de groencompensatie ook gekeken naar de waarde en betekenis van de grote bomen. De gemeente onderzoekt op het moment de mogelijkheden van herplanten naar waarde. Met dit in gedachte wordt vanuit dit specifieke project 500.000 euro gereserveerd voor het versterken van bestaande en nieuwe groenstructuren in de wijk. In de definitieve bouwenvelop nemen we op hoe de groenstructuur langs de Einsteindreef, in het bijzonder tussen Carnegiedreef en Henri Dunantplein kunnen versterken en het Groene Lint tussen Einsteindreef en het Gagelpark kunnen realiseren door het toevoegen van bomen en groen.

Berekening van de groencompensatie in vierkante meters groen, biodiversiteit en bomen

Soort groen	Huidige situatie	Plan/schets-ontwerp	verschil/ te compenseren
Oppervlakten			
Openbaar groen **-waarvan struiken (ten westen vd flat)** **-waarvan vaste planten**	12.678 m2 -1200 m2 (+/-) -0	7254 m2 -1488 m2 – -3010 m2 -	-5424 m2 +288 m2 (+ betere kwaliteit) +3010 m2 (+ betere kwaliteit)
Particuliere Tuinen	0	40% van 2842 m2 tuinen = 1137 m2*	+1137 m2
Natuurdak met 20 cm substraat	0	80% van 3178 m2 groene daken = 2542 m2*	+2542 m2
Bruin dak (vegetatie, puin, schelpen, steentjes) voor dak-broeders	0	40% van 1611 m2 bruin dak = 644 m2*	+644 m2
gevelgroen	0	25% van 1813 m2 gevelgroen = 454 m2*	+454 m2
Aantal m2 groen totaal	12.678 m2 groen (waarvan 1581 m2 matig tot slecht van kwaliteit)	12.031 m2 totaal	647 m2 tekort ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt gecompenseerd door de aanplant van vaste planten en struiken = kwalitatieve verbetering*
Biodiversiteit			

Soort groen	Huidige situatie	Plan/schets-ontwerp	verschil/ te compenseren
Aantal beschermde soorten fauna verwacht of aangetroffen (Wnb)	24	Voor de vleermuizen worden maatregelen getroffen volgens de richtlijnen van de provinciale ontheffing. Verder geen mitigerende maateregelen nodig.	Aanplant van de juisten soorten bomen, struiken en vaste planten is voldoende, aangepast ook aan deze specifieke beschermde soorten.
Utrechtse soorten	10		Aanplant van de juisten soorten bomen, struiken en vaste planten voor deze soorten is voldoende.
Verblijven gierzwaluw, huismus, dwergvleermuis (inbouwstenen), egelkast	0	308 verblijven (nog specificeren naar soort)	+308 verblijven. Bij de specificering van aantallen per soort ook kijken naar de inrichting van de rest van het leefgebied van voor soorten. Bij een verblijfplaats hoort ook foerageergebied, schuilplek, etc.
Bomen			
Aantal bomen totaal	179 bomen	102 bomen	77 bomen buiten het plangebied maar wel in de wijk Overvecht.
Aantal bomen behouden	-	41	
Aantal bomen verplanten	-	31	
Aantal bomen bijplanten	-	30	
Aantal bomen kappen	-	107	
Financiële compensatie			

► Afbeelding:
Ivoordreef integrale groen strategie



CONTEXT

Beleids context

Gebiedsplan 2009 visie Overvecht de Gagel Vernieuwt
- Onderdeel van eerste deel nieuwbouw woningen en nieuwe woonomgeving

Ruimtelijke context

Ruimtelijke visie Overvecht 2004 - 2020
- Onderdeel van verdichting en buurtuitbreiding
- Deel van het concept hofwonen (stedelijke omgeving rondom hoven)

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040
- Onderdeel verstedelijkings locaties Overvecht
- Aansluiting groene lint

Beschermde gebieden
In het plangebied zijn maatregelen opgenomen voor bescherming van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Zie hoofdstuk 4.4, subkop Stikstofdepositie.

Naast deze Europese maatregelen voor beschermde gebieden, is er ook een Nationaal Natuur Netwerk en Groene Contour. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, art. 5.1.4 VNL).

Archeologie en monumenten
Op het moment dat het plangebied daadwerkelijk heringericht wordt, moeten de werkzaamheden voldoen aan de regels van het bestemmingsplan over archeologie. Volgens de archeologische waardenkaart (2009) van de gemeente Utrecht ligt het gebiedsplan in een zone zonder archeologische verwachting. Voor deze zone geldt op dit moment geen archeologische verwachting en geen vergunningsplicht.

In het komende jaar zal het archeologiebeleid worden vernieuwd en de archeologische verwachtingswaarden waar nodig bijgesteld. Dat betekent dat voor deze locatie een archeologische verwachting gaat gelden. Archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloop- en/of graafwerkzaamheden is noodzakelijk wanneer bodemingrepen groter zijn dan de vrijstellingsgrens van de desbetreffende archeologische verwachtingswaarde. Het is nog niet bekend wat de precieze verwachtingswaarde zal zijn voor deze locatie.

Ondergrond
Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige beïnvloeding op elkaar heeft.
De ondergrond van het plangebied is geschikt voor:
- duurzame energie uit de bodem;
- waterberging ten behoeve van klimaatadaptatie;
- ruimte voor groen;
- ondergrondse infrastructuur, zoals kabels, leidingen en parkeerkelders.

Bodemkwaliteit
De wijk Overvecht is in de 60-er jaren opgespoten met zand. Daarvoor was het agrarisch gebied. De voormalige sloten zijn eveneens met dit opgespoten zand gedempt. Op de locatie hebben voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

De locatie Ivoordreef is in 2003 onderzocht door Acorius. Uit het onderzoek blijkt dat het gebied maximaal licht verontreinigd is en daarmee in principe geschikt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin. In 2021 zijn een verkennend bodemonderzoek, een nader onderzoek en een asbest-in-grond-onderzoek uitgevoerd. Uit deze recent uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bodem over het algemeen licht verontreinigd is. Aan de zuidoostzijde van de portiekflat is een geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB aangetoond. Deze verontreiniging hangt samen met het gebruik van PCB-houdende verven in het verleden. Verfresten zijn bij onderhoudswerkzaamheden in de bodem geraakt. Deze verontreiniging dient gesaneerd te worden om de locatie geschikt te maken voor het gebruik. Een verontreiniging met asbest is niet aangetoond.

Ná sloop van de opstallen moet een actualiserend onderzoek plaatsvinden van de planlocatie, om de geschiktheid definitief vast te stellen.

De locatie bevindt zich in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Voor Warmte Koude Opslag(WKO) en grondwateronttrekking kan worden aangesloten bij dit Gebiedsplan. WKO mag alleen in het eerste watervoerende pakket, tot circa 50 meter -mv, plaatsvinden. Het doorboren van de scheidende laag tussen eerste en tweede watervoerende pakket is niet toegestaan.

Het zuidwestelijk deel van de locatie is gevoelig voor zettingen. Het noordoostelijk deel van de locatie is minder gevoelig voor zettingen.

De toepassingseis voor grond voor de planlocatie is op basis van de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 “wonen”.

Grondwater
De locatie bevindt zich in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Voor warmte- en koudevoorzieningen (WKO) en grondwateronttrekking kan worden aangesloten bij dit gebiedsplan. WKO mag alleen in het eerste watervoerende pakket, tot circa 50 meter -mv, plaatsvinden. Het doorboren van de scheidende laag tussen eerste en tweede watervoerende pakket is niet toegestaan. Het zuidwestelijk deel van de locatie is gevoelig voor zettingen (oranje). Het noordoostelijk deel van de locatie is minder gevoelig voor zettingen (groen). De toepassingseis voor grond voor de planlocatie is op basis van de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 “wonen”.

De gemeente heeft zorgplicht voor het voorkomen en oplossen van structurele grondwateroverlast in openbaar gebied. Dit is vastgelegd in de wet Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken.

Om grondwateroverlast te voorkomen, streeft de gemeente in openbaar gebied naar een afstand tussen maaiveld en maximale grondwaterstand van minimaal 0,7 m. Het waterschap HDSR adviseert om een drooglegging van 1 meter ten opzichte van het hoogste oppervlaktewaterpeil te hanteren. Alleen als aan deze eis niet voldaan wordt en hierdoor daadwerkelijk overlast ontstaat, neemt de gemeente maatregelen. Dan zamelt zij overtollig grondwater van particuliere percelen in.

4.7 Duurzaamheid

Energie
Nieuwbouwwoningen in Utrecht moeten energieneutraal worden. Dit staat in het Energieplan uit 2015, dat samen met bewoners van Utrecht is opgestelde. Dit Energieplan vormt de basis van het stedelijk energiebeleid.

In 2017 is de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. Energieneutrale nieuwbouw moet een warmtevoorziening hebben die duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar is. Daarbij moeten de totale maatschappelijke kosten en baten afgewogen worden met de besluitvorming over een duurzame warmtevoorziening. De gemeente stuurt aan op de ontwikkeling van open, duurzame lage-temperatuur warmtenetten, waardoor de mogelijkheden voor participatie en het inpassen van nieuwe duurzame energiebronnen worden verbeterd.

In de prestatieafspraken 2021 -2025 tussen gemeente, Bo-ex en huurdersorganisaties van 1 december 2020 (paragraaf 8.1) geeft Bo-Ex aan zich in te zetten om haar nieuwbouw energieneutraal (BENG2=0) te realiseren.


DE HERGEBRUIK CIRKELS VAN
BOOT
1 niet slopen, maar laten staan
2 gebouwdelen laten staan
3 gebouw(delen) verplaatsen
4 gebouwelementen terugplaatsen
5 gebouwproducten hergebruiken
1 groen laten staan of verplanten
2 bomen omwerken tot straatmeubilair
3 straatmeubilair herplaatsen
4 gebouwelementen als straatmeubilair
5 straatmeubilair als grondstof
6 gebouwelementen verplaatsen
7 gebouwproducten refurbishen
8 gebouwproducten als grondstof
marktplaats
afzet elders
afzet elders
DE HERGEBRUIK CIRKELS VAN
groen
openbare ruimte
gebouwde omgeving

Circulair bouwen
Utrecht wil in 2050 een volledig circulaire economie hebben. Hiertoe is op 5 november 2020 het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 in de gemeenteraad vastgesteld. In dit actieplan staat dat circulair bouwen een goede manier is om een circulaire economie te bevorderen. De (bouw) plannen voor Overvecht maken onderdeel uit van dit actieplan. Bo-Ex heeft aangegeven te (laten) onderzoeken hoe tijdens de herinrichting van de Ivoordreef circulair gebouwd kan worden.

In 2017 heeft Bo-Ex bij de gemeente aangegeven dat ze zoveel als mogelijk materialen wil hergebruiken in de nieuwe gebiedsontwikkeling. De gemeente Utrecht deed toen een uitvraag naar partijen ‘met lef’ op het gebied van circulariteit. Bo-Ex heeft, als eigenaar van de flat aan de Ivoordreef, positief gereageerd op deze uitvraag. De bestaande flat heeft een heleboel materialen in zich en het zou om allerlei redenen zonde zijn als alles wordt gesloopt, afgevoerd en gedumpt.

Met behulp van een externe adviseur is in kaart gebracht welke materialen en producten in de flat aan de Ivoordreef geschikt zijn voor circulair bouwen. Dit is ook gebeurd voor de buitenruimte. Vervolgens is, op basis van de zoge-naamde circulariteitslader (R-ladder), daadwerkelijk in stappen onderzocht wat herbruikbaar is. Bij het gebouw ging dat om de volgende stappen:
1. behouden huidig gebouw (keuze voor sloop is verantwoord in hoofdstuk 2)
2. gebouwdelen laten staan
3. gebouwdelen verplaatsen
4. gebouwelementen terugplaatsen
5. gebouwproducten hergebruiken
6. gebouwelementen verplaatsen
7. gebouwproducten refurbishen
8. gebouwproducten als grondstof
9. gebouwproducten bergen (bijv. asbest)

Op basis van een eerste inventarisatie zijn zo’n twintig gebouwelementen van het bestaande gebouw als kansrijk be-stempeld. In het vervolgtraject worden deze twintig uitgewerkt op verschillende aspecten: kwaliteit en garanties, re-gelgeving, financieel gevolg, CO2-impact en opslagmogelijkheden. Aan het einde van het ontwerptraject zullen daad-werkelijk keuzes worden gemaakt welke elementen en/of producten ook daadwerkelijk worden gebruikt in de nieuw-bouw. Dit geldt ook voor materialen en grondstoffen. Een vergelijkbaar proces is ook doorlopen bij de buitenruimte en de materiaal en productgegevens vastgelegd in een Geografisch Informatie Systeem (GIS).

De hergebruikcikels van BOOT
Het waarmaken van circulaire ambities lukt alleen met de juiste instelling en motivatie bij de betrokken partijen en hun medewerkers. Bij het selecteren van bouwteampartners wordt dit aspect nadrukkelijk meegenomen in de selectiecriteria. Circulair bouwen is een nieuwe manier van bouwen en als zodanig een leerproces. Er zal nader worden bekeken op welke wijze bij de uitwerking en uitvoering van de plannen onderwijs betrokken kan worden. De vernieuwende aanpak kan als voorbeeld dienen voor andere projecten in de stad, daarom moet informatieoverdracht goed georganiseerd worden.

Klimaatadaptatie: maatregelen tegen extreme regenbuien en hittestress
De gemeente werkt momenteel aan een klimaatvisie en een hiermee samenhangende visie voor water- en rioolvoorzieningen. Het doel is de stad, de wijk en het plangebied Ivoordreef zo klimaatadaptief mogelijk in te richten. Klimaatadaptief wil zeggen dat een gebied bestand is tegen grote hoeveelheden hemelwater en tegen hittestress. Zie ook hoofdstuk 3.6 en 4.6.

We richten het plangebied zo in dat er ook bij een zeer extreme regenbui geen waterschade optreedt in het plangebied. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn om een extreme bui in het gebied te verwerken zonder schade aan woningen, gebouwen en infrastructuur.

Ook mogen er geen gezondheids- of veiligheidsrisico's zijn, bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Dit geldt voor zowel straten als binnenterreinen. Daarbij wordt rekening gehouden met 2 ontwerpbuien:

- Een bui van 1x/1 jaar: dit is een bui van 20 mm in één uur;
- Een bui van 1x/100 jaar: dit is een bui van 80 mm in één uur.

Het rioolstelsel van Overvecht is een gemengd rioolstelsel. Voor nieuwe plannen geld dat we de vuil- en schoonwa-terstromen willen scheiden. Het doel is om de sponswerking van de bodem optimaal te benutten en hiermee enerzijds verdroging en anderzijds overlast bij veel neerslag tegen te gaan.Bij extreme neerslag zal nog altijd afstroming van hemelwater plaatsvinden, daarvoor zal (net als in het plangebied Taagdreef) een gescheiden rioolsysteem worden aangelegd. Om ook bij extreme neerslag (80 mm/u) de veiligheid te waarborgen is het er het voornemen om in heel Overvecht naast het gemengde/dwa-riool ook een hemelwaterysteem aan te leggen in de vorm van het It-riool. Aan-gezien de Ivoordreef in het midden van Overvecht en daarmee ver van het oppervlaktewater ligt moet er over worden nagedacht hoe er in dit project vooruitgelopen kan worden op dit hemelwatersysteem.

Uitgangspunt is dat het riool alleen vervangen wordt als het riool al binnen 20 jaar aan vervanging toe zou zijn. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige technische levensduur van 70 jaar. Dit betekent dus dat voor vervanging de riolen minimaal 50 jaar moeten oud zijn. Bij noodzakelijke vervanging van riolen jonger dan 50 jaar, is het uitgangspunt dat de initiatiefnemer betaalt. De gemeente draagt vervolgens bij naar rato van de leeftijd van het riool. Dit beleid wordt uit-gewerkt.

Naast het gemeentebeleid zoals hierboven genoemd is er ook waterschapsbeleid. Het waterschapsbeleid is vooral gericht op het compenseren van verhard oppervlak in de vorm van waterberging. Een inventarisatie van bestaand en toekomstig verhard, bebouwd en groen oppervlak is noodzakelijk om de concrete ontwerpeisen formuleren.

Naast extreme neerslag brengt ook extreme warmte risico's met zich mee. Wanneer die risico's een bedreiging voor de gezondheid van bewoners vormen, noemen we dat hittestress. Vooral kwetsbare groepen, zoals kinderen, ouderen en mensen met een chronische aandoening lopen risico op negatieve gezondheidseffecten door warm weer. Daarnaast zijn er omstandigheden waarbij mensen in hogere mate aan warmte staan blootgesteld, zoals bij lichamelijke inspanning op het geplande sportveld.

Hittestress treedt vaker op bij bewoners van binnenstedelijke gebieden, omdat deze aanzienlijk warmer worden dan het platteland. Dit noemen we stedelijke warmte-eilanden of urban heat islands. Hittestress in Overvecht is op dit moment minder groot dan in andere delen van de stad Utrecht, blijkt uit de kaart waarop effecten van het stedelijke hitte-eiland afgebeeld staan. Door temperatuurstijging en opwarming van de aarde zal hittestress echter toenemen. Daarom wordt voor het plangebied nagedacht over ontwerpmaatregelen die hittestress in de toekomst zo veel mogelijk voorkomen. De gemeente ziet het als een inspanningsverplichting van de initiatiefnemer om te laten zien op welke wijze en met welke passende maatregelen het bouwplan bijdraagt aan het beperken van hittestress.

Mogelijke maatregelen tegen hittestress die opwarming van woningen voorkomen zijn bijvoorbeeld:

- slaapkamers op het noorden;
- dakoverstekken;
- zonwering (bij voorkeur uitvalscherm of beplanting buiten die inval van zonlicht beperkt);
- dakisolatie
- onbewoonde zolders of vlieringen
- groene daken of gevels
- een warmte-koudeopslag;
- continue ventilatiemogelijkheden (aangevuld door ventilatoren of airconditioner, al hebben die niet de voorkeur vanwege energieverbruik en warmteproductie).

Het plan voorziet in klimgroen en groene daken. De initiatiefnemers dienen in het verdere uitwerking van het ontwerp voor woningen en appartementen aan te geven welke maatregelen ze nemen om opwarming van woningen te voorkomen.

Door de inrichting van de stedelijke omgeving kunnen warmte-eilanden voorkomen worden. Het voorkomen van warmte-eilanden kan door:

- spreiding van hoogbouw;
- een stratenplan waarbij de wind zich vrij door de stad kan verspreiden (let op windhinder in herfst en winter);
- het wit of in een lichte kleur verven van muren en daken voor reflectie van zonlicht;
- natuurlijke elementen, zoals beplanting voor schaduw en waterpartijen voor verdamping;
- groene daken, die zorgen voor verdamping.

Het plan voorziet in een voldoende groene inrichting van de openbare ruimte, met een groene invulling van de wegen en het centrale plein, groene binnenhoven en klimgroen. Ook voorziet het plan in een waterobject op de speelplek op het centrale plein. In de toekomstige situatie zullen de plantvakken ingezet worden om het regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. Het bestaande groen aan de Einsteindreef blijft nog altijd een belangrijke rol spelen in het opvangen van regenwater en het in stand houden van een gezond waterpeil in de bodem.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied, gelegen tussen de Einsteindreef, Klipspringerdreef, Kasaidreef en Oranjerivierdreef, is voor een deel in het bezit van de gemeente Utrecht en voor een deel in erfpacht bij de stichting Bo-Ex. Verhuurder Bo-Ex wil het bestaande appartementencomplex slopen en ter plaatse van dit complex en een deel van de omliggende openbare ruimte een herontwikkeling tot stand brengen met sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen, in combinatie met enkele voorzieningen. Om dit te doen, heeft de stichting Bo-Ex de samenwerking gezocht met marktpartijen ERA Contour BV en Amvest BV. Samen zijn zij de initiatiefnemers.

De gemeente Utrecht gaat niet zelf de plannen voor de Ivoordreef uitvoeren. De hiervoor genoemde initiatiefnemers dragen gezamenlijk zorg voor de grondexploitatie: het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De grondwaarde wordt marktconform bepaald middels taxatie. De gemeentelijke planontwikkelingskosten en de bovenwijkse plankosten verhaalt de gemeente door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers. De initiatiefnemers vrijwaren de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring wordt opgenomen in bovengenoemde anterieure exploitatieovereenkomst. Door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins verzekerd wordt, namelijk door de anterieure exploitatieovereenkomst.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als het nieuwe bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, zijn daarvoor de gebruikelijke, wettelijke inspraakmogelijkheden van kracht. In dit bestemmingsplan, dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, wordt een paragraaf ‘maatschappelijke uitvoerbaarheid’ opgenomen, waarin het gevolgde participatietraject wordt omschreven. Zo krijgen bewoners de nodige inspraak in wat er met hun buurt gebeurt.

5.3 Technische uitvoerbaarheid

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken voor de realisatie blijkt dat er geen technische obstakels zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan voor de Ivoordreef. Wel wordt nog onderzocht hoe het bouwverkeer en de bouwplaats zich gaan verhouden met het verkeer dat nu al in de wijk is. De initiatiefnemers moeten daarvoor een BLVC-plan opstellen. Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden.

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Er zijn een aantal partijen die met de gemeente samenwerken om het plangebied opnieuw in te richten. In het plangebied staan een flat van Bo-Ex en een kerk van de Vrije Evangelische gemeente. Met Bo-Ex is een intentieovereenkomst getekend in september 2018. De stichting Bo-Ex heeft de samenwerking gezocht met marktpartijen ERA Contour B.V. en Amvest B.V. Deze initiatiefnemers hebben de afgelopen tijd gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig model. Na overeenstemming hierover is door de gemeente Utrecht een bouwenvelop opgesteld. Bij de totstandkoming van de bouwenvelop heeft de gemeente intensief afgestemd met Bo-Ex, Era Contour B.V. en Amvest B.V. Deze initiatiefnemers hebben vervolgens ingestemd met deze conceptversie van de bouwenvelop.

De mogelijkheid voor energieneutraal bouwen is nog niet duidelijk in verband met het dak gebruik voor groencompensatie. Daarom is op voorhand geen betere dan wettelijke energie- prestatie afgesproken. Voorafgaand aan het besluit over het bestemmingsplan zal het technisch-economische energieontwerp voldoende worden uitgewerkt en de daarbij behorende energieprestatie worden afgesproken. Dit gebeurt in afstemming met de gemeente en aan de hand van de criteria benoemd paragraaf 3.6.

6.2 Het gevolgde participatieproces

Era Contour en Amvest hebben samen met Bo-Ex een participatieplan opgesteld. In het participatieplan wordt benoemd wie mee moet praten over de plannen voor het herontwikkelen van de Ivoordreef (wie de stakeholders zijn). Ook staat er opgeschreven wanneer deze stakeholders betrokken worden. Er zijn diverse informatieavonden georganiseerd, er zijn overleggen geweest, er is een klankbordgroep met omwonenden gevormd en een digitale enquête uitgevoerd. Het doel van participatie is om de expertise van buurtbewoners mee te nemen in de ontwikkeling van het plangebied. De participatie is er vooral op gericht om bewoners te betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte, specifiek de invulling van de speel- en ontmoetingsplekken.

Op basis van de input tijdens de participatie is ervoor gekozen om de diverse speelplekken een prominente plek in het plangebied te geven. Verder komen er drie plekken die aantrekkelijk zijn voor diverse leeftijdsgroepen en komen er bij de speelplekken ook zitgelegenheden voor de vaders en de moeders. Op een speelplek (bij de Klipspringerdreef) komt ook een waterelement. Ook is er de wens naar voren gekomen voor een gezamenlijke tuin. In twee binnenhoven komen collectieve tuinen, die overigens in ieder geval overdag ook openbaar toegankelijk blijven.

Onder de tribune zit een ruimte van ongeveer 100m2. De precieze invulling is nog niet duidelijk maar naar aanleiding van input van bewoners wordt gezocht naar een combinatie van huiskamer en werkplekken voor de buurt. Uit de enquête bleek dat omwonenden de voorkeur hadden voor groene gevels in plaats van een klimmuur, natuurlijke speelelementen, een basketbal- en voetbalveld en een zo groen mogelijke inrichting. Deze elementen zijn verwerkt in de plannen.

Bij de opzet van de stedenbouwkundige structuur is het uitgangspunt dat het plan doorwaadbaar wordt en aansluit bij de omgeving. Omwonenden geven aan dat het plan toch redelijk ‘gesloten’ oogt. Hierbij wordt wel de opmerking gemaakt dat dit wellicht ook helemaal niet erg is. Het mag ook (alleen) voor de nieuwe bewoners een prettige plek worden. In de uitwerking van het plan blijft het een aandachtspunt om de openbare ruimte zo in te richten dat iedereen zich hier welkom voelt.

Voor vaststelling van deze bouwenvelop worden de belangrijkste stakeholders opnieuw geïnformeerd over de concept-bouwenvelop. Na het vaststellen van de bouwenvelop volgt het reguliere inspraaktraject die bij een bestemmingsplanwijziging hoort.

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

7.1 Planproces

Na vaststelling van deze bouwenvelop zal gestart worden met het uitwerken van het bouwplan voor de woningen en de buitenruimte. Ook wordt de procedure voor het opstellen van een bestemmingsplan worden gestart. De planning is dat eind 2021 het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het bestemmingsplan wordt in 2022 aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

7.2 Participatieproces

Voor het vervolg van de plannen voor de Ivoordreef informeert de gemeente niet alleen stakeholders, maar vraagt ook hun advies. Per onderwerp wordt gebruik gemaakt van de expertise van verschillende stakeholders. Bij het invullen van de speel- en ontmoetingsplekken worden bijvoorbeeld adviezen en aandachtspunten van bewoners gevraagd, onder andere via de gevormde klankbordgroep. Ook volgen er nog informatieavonden om stakeholders te informeren over de inhoud van het bestemmingsplan en de uitwerking van de bouwplannen.

7.3 Planologisch-juridisch proces

Deze bouwenvelop is de basis voor het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte. Om dit plan juridisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Bijlage 1 Waardebepaling groen

Groen

Inleiding
Voor de woningbouwplannen aan de Ivoordreef zullen een aantal vierkante meters groen en bomen verdwijnen. Hiermee verdwijnt ook een stuk van de groenstructuur met oude bomen erin. De partijen hebben samen nagedacht over hoe dit naar ‘waarde’ gecompenseerd kan worden. Eerst zijn de waarden geïnventariseerd. Daarbij zijn verschillende methodes gebruikt met doel om de ‘waarden’ van dit groen te compenseren. Want we willen een gezonde leefbare en klimaatadaptieve stad. Daarnaast zijn natuurlijk ook de algemene adviezen voor groen tenzij, verbinden van de wijk, gezondheid voor bewoners, etc. toegepast. Het plangebied ligt tussen de Einsteindreef, Klipspringerdreef, Kasaidreef en de Oranjerivierdreef. Het grootste deel van het groen is het bosje tussen de Einsteindreef en de flat (de Einsteindreef is een drukke weg >10.000 mvt/etm). Het ligt buiten de grenzen van de ‘bebouwde kom Boswet’.

Bomen
In het hele plangebied staan 179 bomen. Dat zijn onder andere Zweedse lijsterbes, Iep, Robinia, Rode paardenkastanje, Canadese populier, Gewone esdoorn, Noorse esdoorn, Zoete kers, Gewone es, Kaukasische vleugelnoot, Gewone Acacia, Dubbele Sierkers, Zilveresdoorn, Hartbladige Es, Goudkleurige Es. Daarnaast staan er veel struiken, kruiden en is er gras. De biodiversiteit is hoog. Zie de bomeninventarisatie voor alle soorten in bijlage 3.

Vrijwel alle bomen zijn ouder dan 50 jaar. Tien bomen zijn jonger dan 10 jaar. Enkele bomen zijn 55 jaar. Dit zijn grote, waardevolle bomen van de eerste orde. Vanaf 40 jaar neemt de waarde van bomen exponentieel toe. De waarde voor klimaat en ecologie van zo’n boom ligt in zijn verkoelend vermogen, schaduw, waterberging, CO2-opslag, aantal insectensoorten en andere fauna, et cetera.

Ook de rest van het groen heeft waterbergend en verkoelend vermogen. Een grote boom heeft ongeveer evenveel koelend vermogen als 10 airco’s. Elk van deze bomen is evenveel waarde als 30 bomen die nieuw worden aangeplant. Op basis van I-tree kan de waarde van de bomen geschat worden op minimaal 10.000 euro per stuk.

In de bomeninventarisatie staat de conditie van de bomen in het hele plangebied. De conditie van de meeste bomen is goed of redelijk. Er staat 1 boom op de vellijst. Er is nog geen essentaksterfte vastgesteld.

Voor de gemeente geldt: elke boom is van belang. Zeker de grotere bomen wil de gemeente graag handhaven en vaker tot verplanting overgaan. 31 bomen in het hele plangebied zijn verplantbaar, de rest is niet verplantbaar. Dat zijn de oudere bomen. Het kost 2 jaar om bomen te verplanten. De voorbereiding ervan moet al vroeg beginnen. Maar de conclusie is dat de meeste bomen niet te verplanten zijn.

Planten (Utrechtse soorten)
De soorten die niet kunnen worden uitgesloten betreffen soorten die in de directe omgeving van het projectgebied bekend zijn en die vaker voorkomen in stedelijk gebied. Prachtklokje wordt daarnaast vaak in tuinen aangeplant, waardoor deze soort verwilderd op diverse plekken kan opkomen. Akkerklokje en ruig klokje worden vaak ingezaaid en kunnen daardoor eveneens opduiken in borders en zelfs tussen bestrating. De brede wespenorchis kan voorkomen in de ondergroei van de groenstrook en is eveneens bekend uit vergelijkbare habitats in de omgeving van het projectgebied. De wilde marjolein is een soort die door verwildering soms op de meest vreemde plaatsen kan opduiken in kieren tussen bestrating of andere plaatsen. Derhalve is deze soort op voorhand lastig uit te sluiten in stedelijk gebied. De veldlathyrus kan eveneens niet worden uitgesloten in het projectgebied doordat deze soort goed kan gedijen op een voedselrijke ondergrond en in de omgeving van het projectgebied voorkomt.

Het projectgebied is grotendeels verhard. De groenstroken die aanwezig zijn in het projectgebied bestaan uit gras, ruig begroeide borders en delen met bosplantsoen. Tijdens het veldbezoek werden soorten als grote brandnetel, grote weegbree, witte dovennetel en andere soorten van een zeer voedselrijke grond aangetroffen in het projectgebied. Dit is logisch door de ligging van het plangebied in een stad, waar veel uitstoot en uitspoeling van voedingstoffen door wegen, vuilnis, hondenpoep en andere factoren is. Op basis van deze voedselrijkdom kunnen veel soorten zoals bijenorchis, moeraswespenorchis, distelbremraap etc. worden uitgesloten. Deze soorten prefereren meer voedselarme bodems. Dit geldt eveneens voor de soorten van vochtige oevers zoals grote kattenstaart, moeraswederik, rietorchis en waterdrieblad waarvoor het projectgebied te droog is doordat waterpartijen ontbreken.

Naast de bovengenoemde soorten die hogere eisen stellen aan hun habitat, staan er ook nog enkele soorten op de Utrechtse soortenlijst die juist in stedelijk gebied voorkomen. Soorten van muren en bestrating zoals gele helmbloem, tongvaren, steenbreekvaren, klein glaskruid, klein glaskruid en zwartsteel. Deze soorten zijn in november nog zichtbaar indien aanwezig. Derhalve zijn alle geschikte onderdelen van het projectgebied onderzocht op aanwezigheid van deze planten. Hierbij zijn deze niet aangetroffen. De staartkolken zijn niet meegenomen in het veldbezoek, omdat hier geen werkzaamheden aan worden verricht. Vanuit de literatuurstudie blijkt hier tongvaren aanwezig te zijn.

Fauna

Het bosje tussen de Einsteindreef en de flat aan de Ivoordreef is geschikt leefgebied voor allerlei vogelsoorten, kleine zoogdieren, insecten (vlinder, bijen) en vleermuizen. Een aantal Utrechtse soorten leven hier, zoals de boomkruiper, bosuil, tjiftjaf en egel. De soorten van de Utrechtse soortenlijst genieten nu op landelijk en provinciaal niveau geen beschermde status. Het zijn echter soorten die essentiële ecosysteemdiensten vervullen en bijdragen aan de beleving en het karakter van Utrecht. Utrecht wil voorkomen dat deze soorten uit de stad verdwijnen. Derhalve zijn deze soorten in Utrecht nu aanvullend beschermd door middel van de Utrechtse soortenlijst.

Tijdens het veldbezoek (2017) zijn meerdere exemplaren van de merel waargenomen. Het aanwezige grasveld dat fungeert als hondenuitlaatterrein aan de oostzijde van het plangebied is geschikt als foerageergebied voor deze soort. Daarnaast kan de merel broeden in diverse groenstroken in het projectgebied. Dit geldt ook voor de tjiftjaf, die kan broeden in de groenstrook in de dichtere stukken met struiken en struweel. Daarnaast worden de Grote Klokjesbij en de Klokjesdikpootbij (beide Utrechtse soorten) verwacht in dit gebied. Tijdens het veldbezoek was het winter en werden ze niet waargenomen.

Het bosje tussen de Einsteindreef en de flat kan dienen als foerageergebied voor vleermuizen. Het bosje bevat open, windluwe plekken die geschikt zijn voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Er zijn echter in de buurt gelijkwaardige alternatieve foerageergebieden aanwezig. De Gagelplas, fort Ruigenhoek en de Maarsseveense plassen bieden zeer geschikt foerageergebied in de vorm van beschutte watergangen met opgaande vegetatie en naastgelegen bosjes. Derhalve vormt het bosje in het projectgebied geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving van verblijfplaatsen van vleermuizen.

De bomen tussen het flatgebouw aan de Ivoordreef en de Einsteindreef kunnen mogelijk dienen als onderdeel van een vliegroute voor allerlei soorten vleermuizen. De bomen vormen een lijnvormig geheel, dat geleiding biedt aan vleermuizen die zich verplaatsen van voortplantings- of rustplaatsen naar foerageergebied elders.

Naast de waarde voor flora en fauna, zorgt het groen ook dat de geluidsoverlast van de Einsteindreef wordt verminderd. Het heeft een geluidsabsorberende functie en biedt vanuit de flat uitzicht op een groenstreek in plaats van op een drukke weg.

Klimaatwaarde
Het hoge groen zorgt ook voor een vermindering van risico op hittestress, doordat het de lichtinval en daarmee de opwarming van de woningen op zonnige, warme dagen beperkt (tot een bepaalde verdieping). Tevens biedt het groen de bewoners, die veelal geen eigen buitenruimte hebben, een koele, schaduwrijke plek tijdens warme dagen en hittegolven.

Door de aanwezigheid van de groenstrook wordt ook voldaan aan het afstandscriterium voor bebouwing aan drukke wegen (>10.000 mvt/etm); te weten geen eerstelijnsbebouwing voor langdurig verblijf (woningen, scholen, kinderdagverblijven) voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) binnen 50 meter van de weg.

Landschappelijke waarde
De Einsteindreef die grenst aan het plangebied heeft landschappelijke waarde. Deze parkway met dubbele bomenrijen aan beide zijden is onderdeel van de hoofdboomstructuur en hoofdgroenstructuur van de stad. De continuïteit van het groene profiel van de Einsteindreef is belangrijk. Deze wordt gevormd door de doorgaande rijbanen, fietspaden en wandelpaden, de bomenrijen, de groene midden- en zijbermen en de groene ruimtes aan weerszijden van de dreef. De breedte van de groene ruimtes aan weerszijde van de Einsteindreef varieert. Ter hoogte van de Ivoordreef is deze op zijn breedst.

Ook heeft het groen waarde als onderdeel van de parkway Einsteindreef en de groene verbinding tussen de Carnegiedreef en de rondweg (Gageldijk). Diverse bouwplannen, zoals de naar voren geschoven nieuwbouw van wooncomplex Loevenhout, hebben de samenhang tussen deze groene zones en de waarde van Einsteindreef als parkway echter verminderd.

Recreatieve waarde
De nu aanwezige groenstrook wordt niet veel gebruikt voor bewegen, spelen of sporten door buurtbewoners. Ook voetgangers en fietsers gebruiken eerder de paden aan de overkant van de weg dan de paden aan de kant van de Ivoordreef.

Cultuurhistorische waarde
Het plangebied Ivoordreef maakt onderdeel uit van Overvecht-Noord. Overvecht Noord is opgebouwd uit drie grote woonbuurten met een bewust doorgevoerde compositie van gebouwen, buitenruimte en groen. Het groenontwerp van de wijk is ontworpen door de toenmalige plantsoenendienst onder leiding van Johan van Alff. Hij gebruikte het groen als ruimtelijke contramal van de bebouwing. Het groen was ook nadrukkelijk bedoeld voor recreatie en verblijf.

Op de locatie Ivoordreef geldt dat de grote groene ruimte bij de flat een duidelijke relatie heeft met de hoofdverkeersroute (Einsteindreef) met zijn karakter als parkway:een weg die zich beweegt door een ruime groene omgeving, waarbij het aansluitende groen tevens een buffer vormt naar het wonen. Men zou het een soort ‘tussenpark’ kunnen noemen, een park tussen weg en het woongebied. De flat aan de Ivoordreef is overigens zelf ook gepositioneerd als een buffer naar het lagere woonbuurtje erachter.

Deze groene bufferzone en het parkway-karakter was vooral langs de westzijde van de Einsteindreef (Overvecht-Noord) in een robuuste maat vormgegeven.

Vanaf de Carnegiedreef naar de noordrand (Gageldijk) zijn het telkens grote groene ruimten die elkaar in een getrapt ritme opvolgen tot aan de rondweg. Een vergelijkbare groene zone en het parkway-karakter loopt ook vanaf de Carnegiedreef naar de Vecht, maar is/ was daar minder eenduidig vormgegeven, waarschijnlijk vanwege de aanwezigheid van niet-woonfuncties langs de Einsteindreef als kantoren en (toen nog) het ziekenhuis. Ondanks het (enigszins) verschillende karakter, was er wel sprake van één aan elkaar geschakelde groenzone langs de Einsteindreef tussen Vecht en Gageldijk.

Het groen zelf was niet alleen bedoeld als buffer tussen verkeersweg en woningen, maar ook als recreatief groen, vandaar dat er een padenstelsel in aanwezig is. Er was een afwisseling van bomen en open grasveld, waarbij een deel van de bomen zo gesitueerd zijn dat ze samen met de bomenlaan langs de Einsteindreef een groen dak over voet- en fietspad vormen. Verder staan er ook bomen gegroepeerd langs de paden. De plint van de flat is ingebed in een lagere begroeiing. In de loop der tijd is het contrast tussen open (grasveld) en dicht (bomen) wat vertroebeld geraakt door minder beheer.

De cultuurhistorische waarde van het groen tussen Ivoordreef en de Einsteindreef is gelegen in de kwaliteit als stevige groene buffer, onderdeel van de als parkway ontworpen Einsteindreef en de groene verbinding tussen Carnegiedreef en rondweg (Gageldijk). Diverse bouwplannen, zoals de naar voren geschoven nieuwbouw van wooncomplex Loevenhout, hebben de samenhang tussen deze groene zones en de gaafheid van Einsteindreef als parkway echter verminderd.

Bijlage 2 Verslag participatie

11 april 2018:
Tijdens deze avond heeft er raadpleging plaatsgevonden over de volgende onderwerpen:

Sport en spel: Hoe is dit nu geregeld, wat vindt men ervan en wat wordt er graag gezien in het nieuwe plan?
Parkeren: Hoe is dit nu geregeld en wat vindt men van het overdekt parkeren zoals nu bedacht is?
Algemene zaken: Wat zijn de reacties op het plan?
Veiligheid: Hoe kan het plan bijdragen in de veiligheid in en buiten het plangebied?

In onderstaande opsomming wordt aangegeven welke aanbevelingen wel en niet zijn verwerkt in het plan.

Sport en spel
- Het moet levendig zijn: verwerkt in het plan door het sportveld op een prominente plek te plaatsen.
- Er moeten wandel- en hardlooproutes komen: het projectteam is in gesprek met de projectleider van Het Groene Lint / Ommetjes;
- Het moet leeftijdsbestendig zijn: er zijn plekken voor de allerkleinste kinderen, de iets grotere kinderen en de jeugd;
- Het moet ervoor zorgen dat mensen samen dingen kunnen doen, zoals een gezamenlijke tuin: het plein is ingericht met veel groen / tuin die uitnodigt om gezamenlijk te tuinieren;
- Er zijn positieve ervaringen met het water/zwembadje dus dat moet behouden blijven: het pierebadje komt terug in het plan, op een andere plek;
- Sportmogelijkheden voor vrouwen, een ruimte waar vrouwen apart kunnen sporten: deze sportmogelijkheid komt niet terug in het plan. Deze wens vergt ruimte en beslotenheid die niet aanwezig is in het plan;
- Het dak van de parkeergarage moet een creatieve oplossing krijgen. Op deze aanbeveling is gestudeerd. Er is overwogen om het sportveld op het dak van de garage te plaatsen, echter gaf dit beheerstechnisch en overlasttechnisch niet de voorkeur (geen ogen op het sportveld, geluid van bal die hinder geeft op de omliggende woningen) ;
- Zorgen voor een goede verbinding: het plangebied is doorwaadbaar;
- Plek waar moeders bij kunnen zitten: bij de speelplekken komen zitgelegenheden;
- Een mix van natuurlijke als praktische materialen/speeltoestellen, de buurt zou hier over mee willen denken dus niet al bij de bouw realiseren: we hebben in het vervolgtraject een enquête uitgezet welke speeltoestellen wenselijk zijn;

Parkeren
- Gratis parkeren zowel voor bewoners als bezoekers: het plan voldoet aan het parkeerbeleid;
- Het dak moet een creatieve oplossingen krijgen door bijv. zonnepanelen of een voetbalveldje: vanwege kosten is deze creatieve oplossing niet ingevuld;
- Bezwaar tegen de ingang bij de Einsteindreef, angst voor drukte: aangepast;
- Het verkeerplan moet helder worden: het plan is aangepast, mede vanwege de toegang tot de garage;
- Fiets- en scooterplaatsen voor bewoners en bezoekers: in het bouwblokken bevinden zich inpandige fietsenstallingen;

Veiligheid
- Binnentuinen semi openbaar maken: deze suggestie is niet meegenomen: de binnentuinen zijn prive;
- Goed zicht op de openbare ruimte: ogen op straat is een principe van het plan.

Algemene zaken

- Maak geen gesloten blok: het plan heeft uiteindelijk wel gesloten bouwblokken. Dit vanwege duidelijkheid in het plan;
- Denk aan toegankelijk geen trapjes ala Maria Hongarijedreef: het plan kent geen niveauverschillen;
- Maak een moderne uitstraling, geen retro stijl als Antoniuskwartier: het pan is een hedendaagse vertaling van de Overvechtse architectuur en vormentaal;
- Eengezinswoningen voor sociale huurders: financieel is het niet mogelijk sociale egw te realiseren;
- Fietsstrook bij de Oranjerivierdreef moet breder: valt buiten het plangebied.

Informatiebijeenkomst 23 november 2020:

Tijdens deze avond werd de buurt voornamelijk geïnformeerd en was er gelegenheid om vragen te stellen en suggesties te doen. Veel vragen werden gesteld. Er werden niet zo veel suggesties gedaan. In de presentatie is aangegeven waar invloed op is, en waar niet. Er was invloed op de invulling van het plein en de functie van het sport. Het stedenbouwkundige plan en haar verkaveling ligt vast.

- Percentage sociale huur in Overvecht zou omlaag gaan, is daar op de Ivoordreef een kans voor gemist? Handhaven van het programma (ca. 160 sociale huurwoningen, 75 middeldure huur en 70 vrije sector koop)
- Het sportveld dient rolstoeltoegankelijk te zijn. Het sportveld wordt rolstoeltoegankelijk
- Waar kunnen de bewoners hun fietsen gaan stallen? Dit ook ihkv bevorderen beweging? De bewoners van de appartementen hebben een gemeenschappelijke fietsenstalling in het appartementengebouw op de begane grond. De eengezinswoningen stallen hun fietsen in de berging in de tuin (toegankelijk via een achterpad).
- Is er plek voor een klein Buurthuis? Is de wens voor een buurtcentrum/ werkplekken/ ontmoeting niet te combineren met (ruimtes) in de kerk? Er is geen plek gereserveerd voor een Buurthuis. De vraag of er behoefte is aan een buurthuis wordt opgenomen in de enquete.
- De Oranjerivierdreef is via de kruising Einsteindreef en vervolg Humberdreef een belangrijke verbinding zowel voor fiets, auto en lopen. Daarom ook druk. Met het Groene Lint wordt geprobeerd een groene en prettige loop en fietsroute te maken tussen park de Gagel en park de Watertoren. Daarvoor is de Oranjerivierdreef ook van belang. Hoe wordt in dit plan geprobeerd om (vooral) de route langs de Oranjeriviedreef groener en prettiger te maken voor wandelaars en fietsers? We sluiten aan bij het Groene Lint. De Oranjerivierdreef wordt aantrekkelijker omdat deze straat met de nieuwbouw gevels krijgt en daarmee ogen op straat. De stoep bij de bushalte is breed en geeft mogelijkheid voor het planten van bomen.
- Jullie willen dat het geen eiland wordt in Overvecht. Als ik naar het plaatje kijk is echt een eiland in vergelijking met ander straten in OvervechtHet is en blijft wel zo dat de stedenbouwkundige opzet heel erg verschilt met Overvecht. We werken er naar dat iedereen zich thuis voelt op de Ivoordreef. Dat als je op het plein komt, het gevoel hebt dat je er durft te komen en mag zijn. Hier gaan we aan werken. Dat de bestaande dreven fijne en mooie straten worden en een zachte overgang naar de Ivoordreef.
- Wordt ook de deeleconomie toegevoegd? Denk bijv aan deelauto. Er komen niet op voorhand deelauto's/ deelfietsen ed.
- Is het mogelijk voor alternatieve werkruimte te voorzien tijdens sloop? Als omwonenden dan nog moeten thuiswerken wegens corona wordt dat verschrikkelijk. Het geeft de voorkeur eerst het sloopplan van de aannemer af te wachten. Dit plan wordt met de klankbordgroep gedeeld en gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomst voor de start van de sloopwerken. Het gebouw wordt ontmanteld, het kan best zijn dat dit weinig overlast

geeft. Daarnaast hopen we natuurlijk dat we tegen die tijd niet meer thuis hoeven te werken.
- 50% van de jongens gebruiken de openbare ruimte, 10% van de meisjes.... Kans! Juist ook iets voor de meisjes ontwikkelen, niet standaard voor de jongens. Vraagt wel van te voren brede aanpak. Vaak is de veiligheid een reden dat meisjes minder buiten spelen. Het plein geeft geborgenheid en veel ogen op het speelveld. Daarmee hopen we dat meisjes ook vaker buiten komen spelen.

12 januari 2021 klankborgroep

Tijdens de klankbordgroep werd de informatiebijeenkomst geëvalueerd en nog een aantal aanbevelingen gegeven door de klankbordgroep leden.

- Groen met bomen en struiken dragen bij aan het plezierig verblijven op plekken. Dus een fijne groene plek om te zitten en te ontmoeten. Ook moet er iets leuks te doen zijn voor kinderen. Voor het aandeel groen is beleid. Tevens is groen een essentie van het plan: groen, tenzij…
- Duurzaamheid is belangrijk. Laten we voor de Ivoordreef ernaar streven dat de Ivoordreef een voorbeeld wordt van ontwikkelingen in Overvecht. Met de huidige BENG norm worden woningen zeer duurzaam.
- Dat er een goede plek komt om te spelen. En dat het groen wordt: maar dan ook groen die mensen in de wijk activeert (door bijvoorbeeld mee te tuinieren). Speelplekken voor verschillende leeftijden worden opgenomen. Het pkein wordt groen wat stimuleert dat mensen tuinieren;
- Tevens een huiskamer voor de buurt zou heel erg wenselijk zijn: een plek waar mensen samen koffie kunnen drinken, bingo spelen, je elkaar ontmoet om elkaar te helpen. Bijvoorbeeld zoals op de Ibisdreef is gebeurd. Nav deze behoefte: Bo-Ex onderzoekt in de nieuwbouw een plek voor de wijkconsulent wat tevens dienst doet als huiskamer/ plek om te werken. Wijkbureau aan de Oranjerivierdreef wordt dan weer een woning.
- Naast bovenstaande input, is de communicatie naar de bewoners erg belangrijk. Welke hinder wordt verwacht, wanneer wordt wat gedaan.
- Maar ook leuke meer spontane plekken voor ontmoeting. Bijv. een picknick banken in het groen aan de Einsteindreef. Picknickmogelijkheden worden meegenomen in de gesprekken over het Groene Lint en in het ontwerp. Opmerking: bewoners kunnen ook zelf het initiatief nemen om een bank te plaatsen (aan de Kasaidreef noordzijde).
- Idee van het pan is dat ook buurtbewoners op het plein komen: er durven komen en mogen zijn. Er wordt aangegeven dat er geen aanleiding is om naar toe te gaan. Het plan ziet er redelijk gesloten uit. Moeten buurtbewoners echt zo nodig op het plein komen? Het is ook waardevol als de bewoners van de nieuwbouw een plek hebben waar ze samen kunnen komen. Klankbordgroep heeft gelijk dat het geen must is voor wijkbewoners om op het plein te komen. Ze mogen er absoluut komen, door de doorwaadbaarheid van het gebied zou dat ook zeker gebeuren. Ouders met kleine kinderen zullen op het plein komen omdat het veilig spelen is. Er wordt gezocht naar een extra speelplek aan de Einsteindreef met waterelement.

Uitkomsten enquête januari 2021

- De enquête geeft inzicht in de voorkeuren van omwonenden. In de bijlage de uitslag van de enquete.
- Passend bij het beleid van de gemeente, de essentie “groen tenzij…” is de wens dat het plein en de omgeving zoveel mogelijk groen worden. Er wordt zoveel mogelijk groen toegepast.
- Speelelementen: zo natuurlijk mogelijk. Er worden natuurlijke speelelementen toegepast.

- Sport: bij voorkeur voetbal en basketbal. Het sportveld wordt ingericht als basketbal/ voetbal veldje.
- Bij voorkeur een sportveld op maaiveld. Sportveld komt op maaiveld.
- Grote voorkeur voor het terugbrengen van een waterspeelelement, bij voorkeur een natuurlijke uitstraling. Er komt een waterspeelelement. Uitstraling wordt nader bepaald.
- Bij voorkeur een groene gevel ipv een klimmuur. De gevel van de parkeergarage wordt voorzien van beplanting.
- Vrijwel de meeste wensen en voorkeuren worden meegenomen in het ontwerp. Er wordt tevens gekeken of er een plek komt voor de tribune en een ruimte onder de tribune.

Klanbordgroep 7 april 2021

In de klankbordgroep wordt het onderzoek van IGLO behandeld. De klankbordgroep wil meedenken in de vragenlijsten. De klankbordgroep gaat meekijken in de wijze van presentatie van de informatiebijeenkomst in juni 2021 en wijze van uitnodigen van omwonenden en kijken mee met de tekst in de uitnodiging.

Overzicht participatie

datum	Wie waren uitgenodigd	Wat werd er besproken	Wat is ermee gedaan
11 april 2018	Terugkeerders (voormalige bewoners Ivoordreef), kerk (EBU), bewonersplatform Overvecht, bewonerscommissie Zonor, Het buurtteam Overvecht, Wijkraad Overvecht, Beweeg- en vitaliteitsmakelaar	Informeren over voortgang van het plan , raadplegen over veiligheid, sport & spel, parkeren en algemene zaken	Er is een verslag gemaakt en gedeeld met de aanwezigen. Vragen zijn beantwoord. Aantal aanbevelingen zijn meegenomen (zie toelichting onder de tabel).
Vanaf mei 2020 - heden	Evangelische Broeder gemeente	Kerk in het plangebied: inpassing, locatie. Uiteindelijk is besloten de kerk te behouden op de huidige locatie	De kerk wordt ingepast in het plan. Er zijn gesprekken over het ontwerp ten aanzien van een goede en heldere entree van de kerk en het voorkomen van geluidsoverlast
23 november 2020	Alle omwonenden (350 adressen), ondernemersvereniging Gagelhof, Wijkplatform, bewonersplatform, bewonerscommissie Zonor, wijkprofessionals, … Iedereen die wilde, kon zich aanmelden. Uitnodiging verstuurd via hah uitnodigingen, social media, bericht in wijkkrant	Stand van zaken, voortgang, planning in de toekomst, invloed van bewoners, oproep deelname klankbordgroep	Er is een verslag gemaakt en gedeeld met de aanwezigen en openbaar gemaakt op de website. Vragen zijn beantwoord. Aantal aanbevelingen zijn meegenomen (zie toelichting onder de tabel).
24 november 2020	Bijeenkomst wijkplatform	toelichting wijze van participatie	Aanbevelingen over verbetering van communicatie zijn meegenomen in het participatieplan
Eind november 2020	Website is in de lucht https://www.ivoordreef-utrecht.nl/		Mensen met vragen kunnen op de website vragen stellen
Eind december 2020	Enquete online: wederom hah uitnodigingen om deel te nemen aan enquete, bekendmaking via social media, bordjes op de locatie, gebruik gemaakt van het professional netwerk voor verspreiding. Tijdens hah berichten in de wijk: gesprekken gevoerd met bewoners die in het gebied aanwezig waren voor een praatje	Voorkeuren en belangrijkheid van inrichting / functionaliteit van plein en sport	Uitkomst is geplaatst op website en wordt meegenomen in het ontwerp pleinen sport

datum	Wie waren uitgenodigd	Wat werd er besproken	Wat is ermee gedaan
12 januari 2021	Klankbordgroep	Wat horen ze in de wijk en waar moeten we als ontwikkelaar alert op zijn / beter acteren. Hoe kunnen we beter communiceren met de buren.	Aanbevelingen worden meegenomen. Van de klankbordgroep bijeenkomst is een verslag.
Tussen 12 januari en heden	Mailcontact met klankbordgroep. Volgende klankbordgroep: 7 april		
algemeen	Regelmatig contact met wijkplatform en bewonersplatform, Portaal en Bo-Ex.		



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00