Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.W.Bal	**Datum**	16 november 2021
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	8856601/16112021
E-mail	andrea.bal@utrecht.nl	**Onderwerp**	Aanvullende informatie bouwenvelop Ivoordreef
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Grondzaken, Samen voor Overvecht

Geachte leden van de raad,

Op 22 juli hebben wij u geïnformeerd over de Bouwenvelop voor de Ivoordreef en het vroegtijdig vellen van bomen aan de Ivoordreef. U heeft 4 november over de Ivoordreef gesproken in de Commissie EDW. Naar aanleiding van de toezegging in de Commissie EDW sturen we u deze brief met een antwoord op de volgende onderwerpen: (1) voorrang doorstroming Overvechters naar middenhuur, (2) staat van de bomen in het algemeen en (3) het handhaven van het huidig aantal sociale huurwoningen. Aanvullend hierop willen nog een drietal onderwerpen toelichten, die tijdens de Commissie aan de orde kwamen namelijk (4) de reden waarom Bo-Ex het sloopbesluit genomen heeft, (5) mogelijke vertraging bij aanpassen van het programma en (6) de kapvergunning.

1. Voorrang Overvechters op de middenhuur

U heeft gevraagd of het mogelijk is om voor de middenhuurwoningen voorrang te verlenen aan Overvechters die een sociale huurwoning achterlaten. Voorrang voor middenhuurwoningen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten is al geregeld in de huisvestingsverordening. Daarboven voorrang geven aan Overvechters voor het project Ivoordreef vormt hiervan een nadere toespitsing. De regionale huisvestingsverordening gaat uit van zo veel mogelijk vrije vestiging in de regio. Er kunnen redenen zijn om daarvan af te wijken. Een voorbeeld daarvan is het nu lopende experiment bij twee nieuwbouwprojecten van Mitros. Het gaat daarbij om woningen die zeer geschikt zijn voor ouderen in buurten waar daaraan een groot gebrek is. In dit experiment wordt boven de bestaande voorrangsregeling voor 65-plussers voorrang gegeven aan 65-plussers in de buurt, voor maximaal 50% van de vrijkomende woningen in deze projecten. Op eenzelfde wijze zou in dit geval een experiment ingericht kunnen worden voor de extra voorrang bij middenhuur voor Overvechters die een sociale huurwoning achterlaten. Daar kunnen we dan ervaring mee opdoen en leerpunten uit ophalen. We zullen de mogelijkheden en opzet voor een dergelijke experiment onderzoeken en u daarover informeren gelijktijdig met het bestemmingsplan.

2. Staat van de bomen in het algemeen

Er is gevraagd toe te lichten waarom bij herontwikkeling de bomen vaak ziek zijn of in slechte staat. Het is stadsbreed moeilijk hier uitspraken over te doen. Maar de staat van de bomen in Overvecht is

over het algemeen niet zo goed. Dit komt omdat het gebied destijds is opgehoogd met zand. Daarna is er wat grond toegevoegd tijdens het planten van de bomen, maar eigenlijk was dit onvoldoende voor de bomen om op een gezonde manier te groeien. Destijds werd er veel minderaandacht besteed aan de groeiplaats(voorbereiding) van bomen. Er werd een klein gat gemaakt en de boom ging erin. Tegenwoordig krijgen bomen veel meer grond mee. Alleen in de parken in Overvecht is er niet met zand maar met grond (=voedselrijker voor bomen) opgehoogd. Daar speelt dit probleem dus minder. Je ziet daardoor nu in de woonbuurtjes van Overvecht dus bomen die er eigenlijk heel anders zouden moeten uitzien op hun leeftijd. Ze zijn niet goed en gezond gegroeid. En hierdoor zijn ze ook moeilijker te verplanten.

3. Handhaven huidig aantal sociale huurwoningen

Tijdens de commissie is gevraagd aan te geven of het mogelijk is om 15 extra huurwoningen te realiseren om zo het oorspronkelijk aantal te handhaven. Echter een gewijzigd programma heeft consequenties voor het stedenbouwkundige plan, de financiële haalbaarheid en de planning. Op basis van het huidige plan zijn twee scenario's verkend;

1) Het verhogen van de appartementen-gebouwen aan de Einsteindreef van 9 naar 10 bouwlagen. Stedenbouwkundig is dit onwenselijk. De hoogtesprongen in het plangebied worden nog groter. Het gaat hier vooral om de hoogtesprongen aan de Einsteindreef waar nu 5 laagse en 9 laagse bebouwing is gepland die van 4 naar 5 lagen verschil zou gaan en de hoogtesprong naar de achterliggende bebouwing van 3 bouwlagen die van 6 naar 7 lagen zou gaan. Hierdoor wordt de ruimtelijke samenhang in het plangebied aangetast. De hoogte van 9 lagen zoals nu in het plan is opgenomen sluit bovendien aan op de hoogte van de naastliggende bebouwing aan de Einsteindreef. Daarnaast moet er een bouwlaag op de parkeergarage om de extra parkeerplaatsen op te vangen. Hiermee wordt de parkeergarage aan de zijde van de woningen circa 15 meter hoog. Deze hoge bebouwing aan een relatief smal woonstraatje vermindert het zicht en de lichtinval in deze woningen en vermindert de kwaliteit van het woonstraatje.

2) Het omzetten van de middenhuur of de vrije sectorwoningen naar sociale huur. Hiermee blijft het stedenbouwkundig plan intact. Echter dit is financieel niet haalbaar. Met het huidige programma is de businesscase net sluitend. Het wijzigen van dit programma naar meer sociale huur en minder middenhuur of vrijesectorwoningen, heeft een negatief effect op de businesscase, waarmee deze niet meer sluitend zal zijn.
Het inpassen van extra programma brengt een vertraging van minimaal een half jaar met zich mee. Een aantal onderzoeken (geluid, bezonning) moet opnieuw uitgevoerd worden, de ontwerpen voor de bebouwing (appartementencomplex en parkeergarage) moet aangepast worden, de bouwenvelop moet aangepast worden en alles moet financieel worden doorgerekend. Het aangepaste plan moet voorgelegd worden aan de buurt. Deze aanpassingen leiden tot een vertraging van minimaal een half jaar.

Het huidige plan is voor Bo-Ex nu al niet rendabel. De onrendabele top wordt door het toevoegen van extra woningen (en parkeerplaatsen) groter. Daarnaast komt door de vertraging de RVV subsidie (Regeling Vermindering Verhuurderheffing) in het geding (€2.500.000) waarmee de financiële haalbaarheid van het plan onder druk komt te staan.
Bovendien bouwen we met het huidige woonprogramma (159 sociale huurwoningen) nagenoeg een gelijk aantal sociale huurwoningen als in de huidige situatie (174). En met dit gemengde programma van 159 sociale huurappartementen, circa 75 middenhuur appartementen en circa 75 eengezins

koopwoningen dragen we bij aan de ambitie zoals opgenomen in de Woonvisie en het ambitiedocument ‘Samen voor Overvecht’ namelijk een betere woningdifferentiatie in Overvecht.

Op basis van bovenstaande consequenties vinden we het niet wenselijk om op dit moment van de planvorming (na 5 jaar planvorming sinds het Startdocument in 2016) het programma en het plan aan te passen.

4. Sloopbesluit Bo-Ex

Tijdens het debat werd de vraag gesteld waarom de flat gesloopt wordt, omdat er wel op meer plekken in Utrecht grote en kleine woningen naast elkaar functioneren. Bo-Ex heeft in 2013 het sloopbesluit genomen. Bo-Ex heeft destijds dat besluit genomen vanwege de beheerproblemen. In tegenstelling tot de meeste andere 10-hoogflats in Overvecht, kent deze flat een grotere verscheidenheid aan woningen van 1-kamer woningen naast 5-kamer woningen. Dit maakte dat er veel verschillende doelgroepen naast elkaar woonden en dit leidde aldus Bo-Ex tot veel overlast onderling. Bovendien ligt de flat, mede door de oriëntatie van de flat met achterkant naar de groenstrook, aan een onveilige en anonieme groenstrook langs de Einsteindreef. De indeling en opbouw van de flat samen met de locatie van de flat heeft bij Bo-Ex ertoe geleid dat zij het sloopbesluit hebben genomen.

5. Mogelijke vertraging bij “teruggaan naar de tekentafel”

Tijdens de commissievergadering is gesproken over de optie om “terug te gaan naar de tekentafel”. In 2005 is de Ruimtelijke Visie Overvecht vastgesteld, in 2009 is Gebiedsplan de Gagel door de gemeenteraad vastgesteld. Toen lag er al de basis voor de ruimtelijke opbouw van dit plan. Bo-Ex heeft in 2013 het sloopbesluit genomen en in 2016 heeft het college het startdocument vastgesteld. Dit plan kent een lange voorgeschiedenis. Na 2016 heeft het 5 jaar geduurd om nu in 2021 tot een bouwenvelop te komen. Er is veelvuldig gestudeerd op kwalitatief goede maar ook financieel haalbare plannen. Het aanpassen van deze plannen en het teruggaan naar de tekentafel betekent volgens het Utrechts Planproces een vertraging van naar verwachting 2,5 tot 3,5 jaar. Op dit moment is voor het huidige plan namelijk alles al voorbereid tot aan een Voorlopig Ontwerp, inrichtingsplan, Definitief ontwerp voor de bebouwing markttoets, concept anterieure overeenkomst en een concept bestemmingsplan. Vanaf het opstellen van een nieuw intentiedocument tot aan deze ontwerpen moet dan alles opnieuw uitgevoerd worden. Dit heeft grote financiële gevolgen. Bo-Ex loopt de RVV-subsidie mis (à €2.500.000,-) en loopt huuropbrengsten mis. Daarnaast lopen de investeringskosten op. De haalbaarheid kan een probleem gaan vormen vanwege oplopende kosten en afvlakkende opbrengsten.

Naast deze financiële gevolgen betekent de vertraging ook dat de locatie nog in ieder geval 3,5 jaar braak ligt, wat grote gevolgen heeft voor de leefbaarheid in deze kwetsbare wijk.
Ten slotte betekent dit ook dat er voor langere tijd geen (sociale) woningen op de markt beschikbaar komen, terwijl de druk op de woningmarkt in Utrecht enorm is.

6. Kapvergunning in twee delen

Er zijn door de initiatiefnemers twee aanvragen ingediend. Eén aanvraag voor de kap voor de bomen voor de sloop en één aanvraag voor de kap van bomen voor het bouwrijp maken. De gemeente kan dus afzonderlijk op beide aanvragen een beslissing nemen. De uiterlijke datum daarvoor is 5 december 2021.
Tijdens de commissie hebben we besproken of het een mogelijkheid is om nu de kapvergunning af te geven maar de bomen voor het bouwrijp maken pas te kappen na een onherroepelijk

bestemmingsplan. We hebben de consequenties daarvan verder onderzocht. Het verschuiven van het bouwrijp maken tot na een vastgesteld bestemmingsplan leidt tot een vertraging van een half jaar. Daarmee schuift het afronden van de bouw ook een half jaar op van eind 2024 naar halverwege 2025. Dat is de einddatum voor de RVV subsidie. Vertraging leidt tot het in gevaar komen van deze subsidie en daarmee van de haalbaarheid van het plan zoals we ook al aangaven in de commissie. Ons advies is daarom om vertraging van het plan te voorkomen en het kappen van bomen voor de sloop (fase 1) mogelijk te maken en aansluitend daarop het kappen van de bomen voor het bouwrijp maken (fase 2). Door het opknippen van de aanvraag in deze twee fases worden de bomen niet eerder dan nodig maar ook niet later gekapt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,