Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marisse Blom
Kenmerk	10163644
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp Chw Ivoordreef, Overvecht te verwerken

2. Het Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPIVOORDREEFOVE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPIVOORDREEFOVE-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te vervangen voor een nieuwe woonbuurt met 307 woningen, bestaande uit sociale- en middenhuurappartementen, grondgebonden woningen, een parkeergarage, speelplaatsen, sportvoorzieningen en een plint met maatschappelijke- en buurtfunctie.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht, kan er een herontwikkeling plaatsvinden van het plangebied naar een nieuwe woonbuurt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

Bo-Ex wil samen met ERA Contour en Amvest een nieuwe woonbuurt realiseren met 159 sociale- en 74 middenhuur appartementen, 74 grondgebonden koopwoningen, een parkeergarage en een sportveld met tribune met daaronder voor maximaal 150m^2 ruimten bestemd voor maatschappelijke en/of buurtvoorzieningen. De Ivoordreef ligt in Overvecht. Het plangebied ligt aan de Ivoordreef, de Kasaidreef, de Klipspringerdreef en de Einsteindreef.

Juridische context

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect

Er zijn op deze locatie meer betaalbare woningen in een groene en gezonde omgeving.
Er is een nieuwe woonbuurt met 307 woningen, bestaande uit sociale- en middenhuurappartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast zijn er een parkeergarage, speelplekken, sportvoorzieningen en een plint met maatschappelijke- en buurtfuncties mogelijk gemaakt. De bestaande kerk is behouden en kan binnen de herontwikkeling blijven voortbestaan met enige verruimingsmogelijkheden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 21 december 2021 is de bouwenvelop Ivoordreef, Overvecht vastgesteld door het college, nadat deze is besproken op de commissie energie(transitie) en duurzaamheid op 4 november 2021 en tijdens de raadsvergadering op 25 november 2021. Tijdens deze raadsvergadering zijn onderstaande zes moties ingediend. Motie M417 is vastgesteld. De andere moties zijn verworpen.

- M418 Minimaal behoud aantal sociale huurwoningen Ivoordreef;
- M415 Bomen Einsteindreef zoveel mogelijk behouden,
- M416 Maak een plan waarbij meer oude bomen in de groenstrook langs de Einsteindreef behouden kunnen blijven;
- M413 Ivoordreef Kappen met Kappen tot bestemmingsplan;
- M414 Ivoordreef Onderzoek anders bouwen bomen sparen zijn, en;
- M417 Kappen met Kappen voor bouwrijp maken tot bestemmingsplan: Deze motie verbindt aan de velvergunningen voor het bouwrijp maken voor de Ivoordreef, de voorwaarde dat deze pas gebruikt kunnen worden (en er dus pas tot kappen overgegaan kan worden), nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Met het verwerpen van de andere moties gaf de raad aan dat het niet wenselijk was om opnieuw naar de tekentafel te gaan. Het proces was dermate ver dat een nieuwe afweging van groen en bebouwing op dat moment niet meer wenselijk was. Wel is besloten met het vaststellen van motie 2021/417 dat de bomen voor fase 2 (bouwrijp maken) pas gekapt mogen worden nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

In de vastgestelde bouwenvelop zijn de uitgangspunten voor een sloop- nieuwbouwproject aan de Ivoordreef opgenomen. In de Staf WGRO van 22 februari 2022 is ingestemd met het ontwerp van het bestemmingsplan dat voor deze herontwikkeling is opgesteld. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de bouwenvelop. Op één enkel punt na (hoogte van de kerk), zijn er geen afwijkingen van de bouwenvelop.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp Chw Ivoordreef, Overvecht te verwerken
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen gemotiveerd en beantwoord en wordt duidelijk aangegeven tot welke wijzigingen deze hebben geleid.</u>
	Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, afkomstig van een omwonende, van het wijkplatform Overvecht, het bewonersplatform Overvecht, van de Utrechtse bomenstichting in combinatie met de Utrechtse stichting tegen geluidsoverlast en van het in het plangebied gelegen kerkgenootschap. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van reactie voorzien. Van alle ingediende zienswijzen heeft alleen de zienswijze van de kerk geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan (aanpassing regels, toelichting en verbeelding). Het bestemmingsplan is op de volgende punten aangepast: • Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de kerk op de nieuwe woningen. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassing van de conclusies en maatregelen. • In overleg met de kerk zijn nieuwe afspraken gemaakt over de (uitvoering van) de maatregelen, die nodig zijn om de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande en nieuw te bouwen woningen te laten voldoen aan de wettelijke grenswaarden en een goed woon- en leefmilieu te realiseren. De nieuwe afspraken zorgen ervoor dat de geluidsmaatregelen uitvoerbaar zijn, financieel haalbaar en dat zij de exploitatie van de kerk niet onevenredig belemmeren. De uitvoering van de geluidsmaatregelen (en daarmee de daadwerkelijke realisatie van het plan) wordt geborgd via een (later op te stellen) maatwerkvoorschrift. Dit maatwerkvoorschrift is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting voor de vergunningverlening. Het maatwerkvoorschrift vervangt niet de wettelijke geluidsgrenswaarde, maar geeft aan hoe hieraan kan worden voldaan. Het maatwerkvoorschrift geeft hiermee duidelijkheid voor alle betrokken partijen. • In combinatie met de geluidmaatregelen zijn op een aantal punten ook verruimingen geboden aan de kerk, te weten een iets ruimer bouwvlak (25 cm aan alle kanten ten behoeve van isolatie), een bijgestelde maximale hoogte van 6,5m over het gehele bouwvlak en de mogelijkheid om een kleine uitbreiding te realiseren (aanbouw). Deze verruimingen zijn in de planregels en op de verbeelding verwerkt.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen</u>
	1. In het ontwerpbestemmingsplan waren de algemene regels afkomstig uit het Chw algemene regelplan opgenomen. Omdat dat plan vertraagd is en nog niet is vastgesteld, wanneer dit plan wordt vastgesteld, zijn de algemene

	regels weer teruggezet naar de algemene regels uit de Utrechtse Leest. Dit heeft inhoudelijk geen effect op de voorliggende ontwikkeling. De aanpassing geldt voor zowel de regels als de toelichting erop, die aangepast zijn naar de Utrechtse Leest. 2. Het coalitieakkoord 2018 – 2022 is op het moment van vaststelling niet meer van toepassing. In het bestemmingsplan is daarom een nieuwe tekst met het coalitieakkoord dat op 1 juni 2022 is gepresenteerd opgenomen. 3. Naar aanleiding van de uitkomsten van het aanvullend geluidsonderzoek is paragraaf 5.10.3 van de toelichting verbeterd en aangevuld met het akoestisch onderzoek naar geluidsbelasting vanuit de kerk op de nieuwe woningen. Het onderzoek zelf is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. 4. In de bijlagen van de toelichting is het stikstofonderzoek vervangen met een geactualiseerd stikstofonderzoek, waarin de berekening voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase met de meest recente versie van AERIUS is berekend. De uitkomst hiervan is dat bij de aanlegfase een stikstofdepositiebijdrage van 0,02 mol/ha/jr. optreedt. Deze bijdrage kan worden opgevangen door de bouwvrijstelling en de vuistregel uit de 'handreiking voortoets stikstof'. Door de beoogde ontwikkeling treden geen significante effecten op Natura 2000-gebieden op.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	<u>Met het aangepaste bestemmingsplan vanwege de zienswijze van de kerk, worden de belangen van de kerk zorgvuldiger ingepast in het plan maar niet alle wensen worden ingewilligd.</u>
	De kerk maakt zich zorgen over hun huidige en toekomstige exploitatiemogelijkheden vanwege het feit dat er dicht bij hun locatie woningen zullen worden gebouwd. Hierdoor is de kerk verplicht geluidsmaatregelen te treffen en wordt hun huidige ingang minder zichtbaar. Ook vinden zij dat het bestemmingsplan hun onvoldoende ruimte biedt voor een eventuele duurzame vernieuwing van hun huidige pand of sloop/nieuwbouw op hun huidige locatie. Om deze zorgen weg te nemen is na overleg met het kerkgenootschap een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen. Allereerst is het bouwvlak verruimd, zodat de aan te brengen isolatie niet ten koste gaat van het gebruiksoppervlak van de kerk. Daarnaast is het mogelijk gemaakt om een aanbouw aan de zijde van de Kasaïdreef te realiseren (hiermee kan de entree verplaatst worden naar de Kasaïdreef zonder verlies aan bergruimte) en is het onder voorwaarden toegestaan dat met vergunning het gebouw (met uitzondering van de aanbouw) kan worden opgehoogd tot 6,5 meter. De kerk wil echter ook dat de nieuwe woningen op grotere afstand van de kerk gebouwd worden. Dit is stedenbouwkundig ongewenst en financieel niet haalbaar. Met bovenstaande wijzigingen komen we deels tegemoet aan de wensen van de kerk en borgen we een gezonde (toekomstige) exploitatie van de kerk en wordt de mogelijkheid geboden om het kerkgebouw op termijn te verduurzamen of te transformeren. We komen echter niet tegemoet aan alle wensen van de kerk.
1.2	<u>Omwonenden van de kerk hebben geen zienswijze kunnen indienen tegen de uitbreidingsmogelijkheden voor de kerk</u>
	Het kan zo zijn dat de huidige bewoners van de Kasaïdreef of de Klipspringerdreef het niet eens zijn met het feit dat de kerk in het bestemmingsplan nu extra uitbreidingsmogelijkheden krijgt. De kerk kan vergunningvrij straks een uitbouwtje realiseren en kan met een vergunning verhoogd worden tot 6,5 meter. Omdat het hier gaat om wijzigingen van het plan,

	zoals dit ter inzage heeft gelegen, hebben deze omwonenden niet de mogelijkheid gehad hier bedenkingen tegen in te dienen. Bewoners die het niet eens zijn met deze onderdelen van het bestemmingsplan, kunnen beroep hiertegen instellen. Ook als zij niet eerst een zienswijze hebben ingediend tegen het bestemmingsplan. Daarnaast worden het bewonersplatform en het wijkplatform (als indieners van zienswijze) actief geïnformeerd over het aangepaste bestemmingsplan en het vaststellingsrapport met de beantwoording van de zienswijzen.
1.3	Wijkplatform en De Utrechtse Bomenstichting willen niet dat de groenstructuur wordt aangetast.
	De afweging tussen het behoud van de groenstructuur en het bouwen in de groenstructuur is al lang geleden gemaakt. Zowel in de Ruimtelijke Visie Overvecht en in het gebiedsplan de Gagel is een smallere groenstrook opgenomen. De keuze is destijds gemaakt op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals het verminderen van de barrière werking en het versterken van de verblijfsfunctie van de Einsteindreef. Omdat het project al in een vergevorderd stadium is, is een heroverweging nu niet wenselijk. Dit punt is ook eerder al besproken in de commissie Energie en Duurzaamheid van 4 november 2021 en tijdens de raadsvergadering op 25 november 2021.Tijdens deze raadsvergadering zijn onderstaande zes moties ingediend. Motie M417 is vastgesteld. De andere moties zijn verworpen. - M418 Minimaal behoud aantal sociale huurwoningen Ivoordreef; - M415 Bomen Einsteindreef zoveel mogelijk behouden, - M416 Maak een plan waarbij meer oude bomen in de groenstrook langs de Einsteindreef behouden kunnen blijven; - M413 Ivoordreef Kappen met Kappen tot bestemmingsplan; - M414 Ivoordreef Onderzoek anders bouwen bomen sparen zijn, en; - M417 Kappen met Kappen voor bouwrijp maken tot bestemmingsplan: Deze motie verbindt aan de velvergunningen voor het bouwrijp maken voor de Ivoordreef, de voorwaarde dat deze pas gebruikt kunnen worden (en er dus pas tot kappen overgegaan kan worden), nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Met de verwerping van de andere moties gaf de raad aan dat het niet wenselijk was om opnieuw naar de tekentafel te gaan. Het proces was dermate ver, dat een nieuwe afweging van groen en bebouwing op dat moment niet meer wenselijk was. Wel is besloten dat de bomen voor fase 2 (bouwrijp maken) pas gekapt mogen worden nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. De gemeente heeft in de uitwerking van het woningbouwplan Ivoordreef samen met de ontwikkelende partijen zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden om een financieel haalbaar en beleidsmatig gewenst woonprogramma te realiseren tegen zo min mogelijk verlies van groen en bomen. Dat heeft geresulteerd in voorliggende bestemmingsplan. De groencompensatie is via de regels in het bestemmingsplan verplicht gesteld voor de vergunningverlening. Op deze manier wordt de uitvoering hiervan ook geborgd. De gemeente werkt nu aan een nieuwe Omgevingsvisie Overvecht. Daarin wordt vergroening, verdichting en mobiliteit in balans en integraal uitgewerkt. Hiermee biedt deze visie in de toekomst een goede basis voor het maken van afwegingen en keuzes rondom bomen en andere groene kwaliteiten.
Beslispunt	
2	Het Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPIVOORDREEFOVE-VA01.gml met ondergrond

	NL.IMRO.0344.BPIVOORDREEFOVE-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te vervangen voor een nieuwe woonbuurt met 307 woningen, bestaande uit sociale- en middenhuurappartementen, grondgebonden woningen, een parkeergarage, speelplaatsen, sportvoorzieningen en een plint met maatschappelijke- en buurtfunctie.
Argumenten	
2.1	De herontwikkeling van de Ivoordreef draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad en de wijk Overvecht.
	Met deze ontwikkeling komt er een gezonde, gemengde woonbuurt in de wijk Overvecht. Het plangebied wordt zo veel mogelijk groen ingericht en er komt voor maximaal 150 m2 aan maatschappelijke/buurtvoorzieningen. De woonbuurt wordt gerealiseerd met de principes ‘verbonden met de wijk’, ‘Groen, tenzij’, ‘een plek voor verblijf en ontmoeting’, ‘autovrij’ en ‘sociaal veilig’. De herontwikkeling sluit goed aan bij de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2040), de Ruimtelijke Visie Overvecht, Gebiedsplan de Gagel, het Groene Lint en de ambities uit de wijkaanpak Samen voor Overvecht. In de Ruimtelijke Strategie wordt beschreven dat Overvecht voor iedereen en verbonden met de stad moet zijn. De groene inrichting en de gemengde opzet van het plangebied sluit hier goed op aan. De herontwikkeling van de wijk Ivoordreef sluit ook aan bij het Gebiedsplan de Gagel, waarin deze locatie al is aangewezen als gebied voor nieuwbouw en nieuwe woningen. De herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de leefbaarheid met een mix van woningen, voorzieningen op loopafstand, groene inrichting en levendige plinten.
2.2	De herontwikkeling draagt bij aan doorstroming in de wijk Overvecht.
	Met deze ontwikkeling wordt de totale woningvoorraad door middel van verdichting met circa 140 woningen uitgebreid. Het aantal sociale huurwoningen neemt wel iets af (van 174 naar 159), maar er worden ongeveer 25% woningen in de middenhuur sector en 25% grondgebonden koopwoningen in de vrije koopsector toegevoegd. Dit past bij de woonopgave in Overvecht en brengt meer differentiatie in de buurt en in de wijk. Door de opzet van de wijk worden de woningen ook aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Zo wordt door de realisatie van woningen met het principe ‘toegankelijk voor iedereen’ en de nabijheid van het winkelcentrum Gagelhof, Shopping Center Overvecht en gezondheidsvoorzieningen, de wijk Ivoordreef ook aantrekkelijker voor ouderen. Dit komt overeen met de ambitie in de Woonvisie ‘Utrecht Beter in Balans’. Met deze herontwikkeling kan ook gevolg worden gegeven aan de pilot ‘Voorrang voor Overvechters’. In de raadsbrief van november 2021 is aangegeven dat we op verzoek van de raad onderzoeken of er een experiment mogelijk is voor het verlenen van voorrang voor Overvechters die hun sociale huurwoning achterlaten voor een middenhuurwoning. De komende tijd worden de principes voor deze pilot uitgewerkt. Goed om te vermelden dat in de huisvestingsverordening sowieso voorrang is opgenomen voor mensen die van een sociale huurwoning naar middenhuur gaan. Aangezien de woningen op zijn vroegst pas in 2025 worden opgeleverd hoeft nu dit experiment nog niet geregeld te worden. Hierdoor kan ook nog afgewacht worden of in de nieuwe huisvestingsverordening (gaat in op 01.07.2023) wellicht extra ruimte komt voor een lokale voorrangsregeling. Dit is mede afhankelijk van een wetswijziging.
2.3	De herontwikkeling bevordert gezond stedelijk leven en is een kwaliteitsslag voor het gebied.

	Elke ruimtelijke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de opgave Gezond stedelijk leven voor iedereen, dat is de koers die is uitgezet voor de gehele stad in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). Daarbij verdichten we in de stad om groene gebieden buiten de stad te behouden, met kwaliteitsverbetering in de bestaande bebouwde gebieden. Met de herontwikkeling komen er drie speelplekken (voor diverse leeftijdsgroepen) terug als vervanging van de twee bestaande speelplekken. De auto's blijven aan de buitenzijde van het plangebied en in de parkeergarage aan de rand van het plangebied. Hierdoor ontstaat een autovrij binnengebied met ruimte voor ontmoeting en spelen en wordt lopen en fietsen gestimuleerd. De openbare ruimte is aantrekkelijk en goed toegankelijk. De woonomgeving is daarmee overzichtelijk, aantrekkelijk, er is een heldere indeling tussen privé, collectief en openbaar en er zijn voldoende levendige plinten en is daarmee sociaal veilig.
2.4	<u>De herontwikkeling wordt duurzaam en circulair</u>
	De daken worden voor 100% ingezet voor zonnepanelen (nodig voor WKO-installatie) of groen. Er wordt zoveel mogelijk groen in het plan ingepast (conform het 'groen, tenzij' uitgangspunt) en er is voldoende mogelijkheid voor waterberging volgens de normen van de gemeente, namelijk berging van 90% van het hemelwater. De afvoer van regenwater wordt losgekoppeld van het overige riool. Project Ivoordreef is één van de 20 pilotprojecten binnen Utrecht voor circulair en in het kader van circulair bouwen heeft een adviesbureau in opdracht van Bo-Ex alle materialen in zowel het bestaande gebouw als de openbare ruimte geïnventariseerd. Daarbij is inzichtelijk gemaakt wat de kans is voor hergebruik van materialen in en buiten het plangebied. Deze methode is nieuw en partijen werken samen om deze kennis zowel in Utrecht als breder te verspreiden. In het nieuwbouwproject worden verschillende materialen hergebruikt in de nieuwbouw. Daarbij valt te denken aan de gevelpanelen van grindbeton, bestaande balkonhekken, stortkokerkleppen, gebakken klinkers, het pierenbadje, speelelementen van de te kappen bomen en betongranulaat van het bestaande betonskelet.
Kanttekeningen/ Risico's	
2.1	<u>Voor de uitvoering van het plan moeten bomen gekapt worden.</u>
	Zoals hierboven al benoemd, is de keus voor het dichter bouwen nabij de Einsteindreef vastgelegd in Gebiedsplan de Gagel en de Ruimtelijke visie Overvecht. Naar aanleiding van de bouwenvelop is dit plan ook bediscussieerd in de commissie en de raad. De moties om opnieuw naar de tekentafel te gaan zijn toen niet aangenomen, omdat het plan al in dermate ver stadium was. Om de waarde van de te kappen bomen zo goed mogelijk te compenseren is in de bouwenvelop opgenomen dat er, naast de herplantplicht, €500.000 euro extra wordt gereserveerd om de waarde van de te kappen bomen te compenseren. In de bouwenvelop is opgenomen dat we deze compensatie inzetten voor vergroening van het Groene Lint en de Einsteindreef. Het groencompensatieplan is als voorwaarde opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen moet vaststaan dat de groencompensatie wordt uitgevoerd. In de bouwenvelop staat dat er in ieder geval plek is voor 15 extra bomen. De vergroening en het planten van nieuw bomen langs het Groene Lint is de afgelopen tijd verder uitgewerkt. Hierbij is onderzocht hoe de extra middelen vanuit de Ivoordreef het project het Groene Lint kan versterken. Het Groene Lint zet op het moment in op de vergroening van de hoven aan de Carnegiedreef. Dat plangebied ligt in het middengebied (tussen de parkeerplaatsen). Met de aanvulling vanuit de Ivoordreef is het mogelijk de locaties uit te breiden en een groter plangebied aan te pakken. Naast de toevoeging van extra bomen is het

	hierdoor ook mogelijk om ongeveer 2.000m² steen te vervangen door groen. Daardoor is het mogelijk om niet 15 bomen maar in totaal 28 bomen te planten. De kosten voor het planten van de in totaal 28 bomen en de “ontstening” komt uit op ongeveer € 265.000. Deze werkzaamheden en uitvoering worden opgepakt door het project Groene Lint. Het resterende bedrag (€ 235.000) wordt gereserveerd voor vergroening van de Einsteindreef. Er moet nog worden onderzocht of versmalling van de Einsteindreef mogelijk is. Komende tijd wordt gewerkt aan de uitwerking van een mobiliteitskoers als onderdeel van de Omgevingsvisie. Daaruit moet blijken welke verkeersmaatregelen wel en niet mogelijk zijn in de wijk. Daarna kan onderzocht worden welke vergroeningsmogelijkheden er zijn.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
3.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.
	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt.

Financiën
Op 15 juni 2022 is de anterieure overeenkomst tussen gemeente Utrecht en de Ontwikkelcombinatie IVOORDREEF UTRECHT C.V. en de stichting Bo-Ex getekend. Hierin is opgenomen dat de gemeentelijke plankosten en eventuele planschadeclaims voor het project voor rekening komen de Ontwikkelorganisatie IVOORDREEF UTRECHT C.V. Daarnaast is onder andere het programma opgenomen en is ook de bijdrage vastgelegd voor de groencompensatie.

Vervolg
Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken lang ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden. De initiatiefnemer kan dan een omgevingsvergunning aanvragen voor de realisatie van het project. Tegen deze omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Participatie
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 april 2022 tot en met 2 juni 2022 ter inzage gelegen. In de periode dat het plan ter inzage lag zijn er op 10 en 16 mei 2022 informatieavonden georganiseerd, om het ontwerpbestemmingsplan toe te lichten. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ook gepubliceerd op de websites: officielebekendmakingen.nl, utrecht.nl/bestemmingsplannen en ruimtelijkeplannen.nl.

Communicatie
Zie onder het kopje vervolg.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht.

Bijlagen informatief

- PDF van het Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht