RIB Ivoordreef 29.11.2022



29 november 2022

Wieb Hendrix – Andrea Bal

Gemeente Utrecht

Opzet presentatie

1. genomen stappen
2. uitgangspunten opzet Ivoordreef
3. twee varianten om groenstrook te sparen
4. conclusie

Vraag van raad: ambtelijke toelichting of gebouwen anders kunnen zodat groenstructuur langs Einsteindreef gespaard kan worden

Gemeente Utrecht

Overzicht processtappen

2005: Ruimtelijke visie Overvecht vastgesteld door de RAAD
→ flat vervangen door bebouwing dichter op de Einsteindreef

2007: Gebiedsplan de Gagel vastgesteld door de RAAD
→ uitgangspunt Ruimtelijke visie bevestigd /uitgewerkt

2013: bewoners stemden in met sloopbesluit

2016: Startdocument Ivoordreef vastgesteld door COLLEGE

2018: Geactualiseerd groenstructuurplan vastgesteld door de RAAD
→ Groen langs Einsteindreef wordt toegevoegd aan hoofdgroenstructuur. Conflicterend beleid ten aanzien van groenstrook niet inzichtelijk gemaakt.

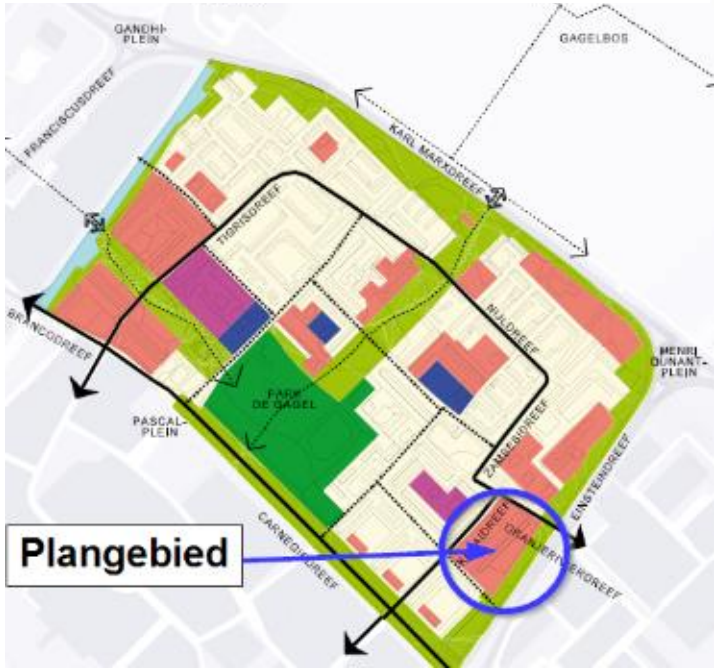
2016-2020: Opstellen kwalitatief en financieel haalbaar plan

2020/2021: Opstellen bouwenvelop

Ruimtelijke visie Overvecht



Gebiedsplan de Gagel



Gemeente Utrecht

Juli 2021: Raadsbrief over voornemen kapvergunning en ter inzage leggen bouwenvelop

9.8.2021-24.9.2021: Ter inzage leggen bouwenvelop

2.11.2021: Raadsbrief update bouwenvelop

4.11.2021: Behandeling commissie

16.11.2021: Raadsbrief aanvullende informatie bouwenvelop Ivoordreef

25.11.2021: Gemeenteraad, motie M417 aangenomen

14.12.2021: Bouwenvelop vastgesteld door het College

20.12.2021: Raadsbrief bouwenvelop Ivoordreef

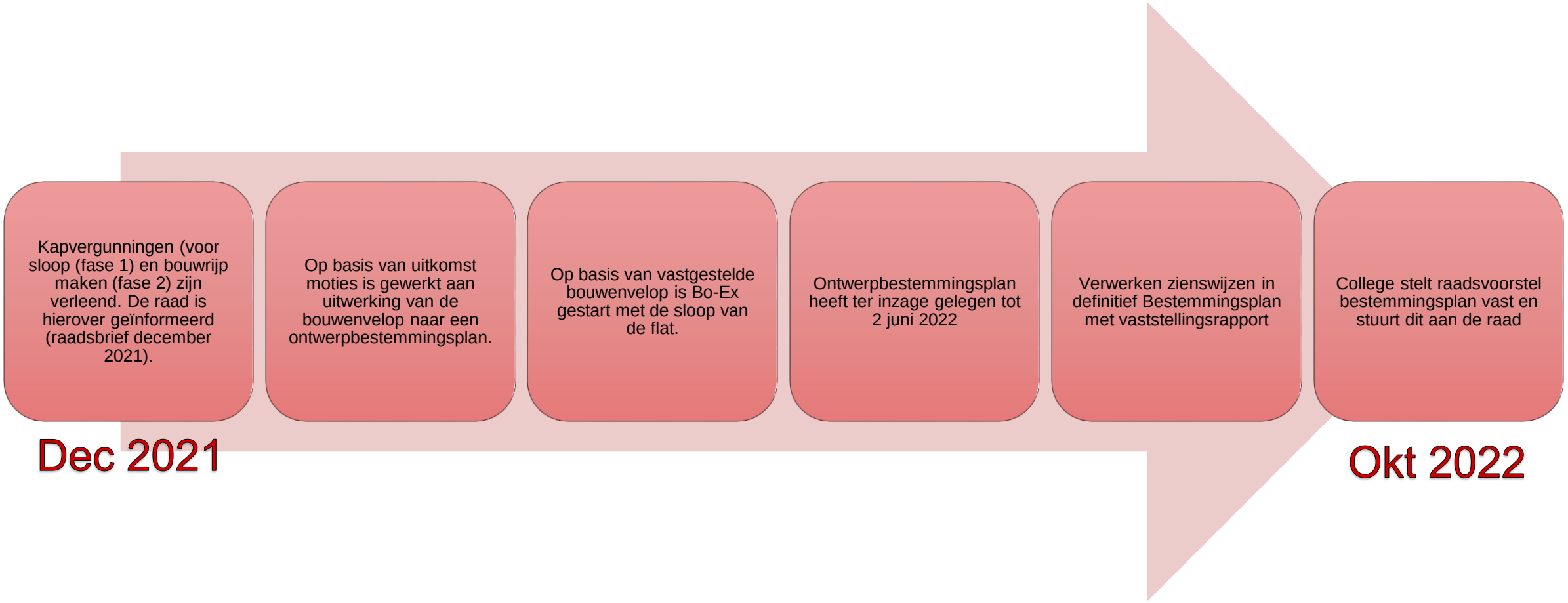
Overzicht processtappen

25 November: behandeling raad (nav raadsbrief en schriftelijke vragen)

- M413 Kappen met kappen tot bp is vastgesteld → **afgewezen**
- M414 Onderzoek bomen sparen → **afgewezen**
- M415 Bomen zoveel mogelijk behouden → **afgewezen**
- M416 niet kappen voor vastgesteld bestemmingsplan → **afgewezen**
- M418 Minimaal behoud sociale huurwoningen → **afgewezen**
- M417 kappen met kappen tot bestemmingsplan is vastgesteld → **aangenomen**

Gemeente Utrecht

Vervolgstappen na uitkomst raad 2021



Gemeente Utrecht

Waarom groenstrook Einsteindreef versmallen



- Onveilige situatie en leefbaarheid was mede aanleiding voor Bo-Ex om sloopbesluit te nemen (92,5% bewoners stemde voor sloop/nieuwbouw).
- In de Ruimtelijke visie Overvecht (september 2005) en het Gebiedsplan de Gagel (november 2009) is aangegeven dat het gebied integraal aangepakt moet worden met de doelstelling om bij te dragen aan het verbeteren van de sociale veiligheid en een meer gedifferentieerdere woningvoorraad.
- Bebouwing dichter bij de Einsteindreef (zoals het naastgelegen plan Loevenhout) te brengen voor meer ogen op straat en het verbinden van Overvecht Noord en Zuid.

Gemeente Utrecht

Wat is de basis voor de Ivoordreef?

- **Gemengd woningprogramma**: flat met 174 sociale woningen maakt plaats voor 159 soc. huur appartementen, 74 middenhuur appartementen en 74 eengezins koopwoningen
- **Verbonden met de wijk**: ortogonaal stelsel sluit aan bij de wijk
- **Groen tenzij**: de straten, gevels en daken zijn zo groen mogelijk ingericht
- **Plek voor verblijf en ontmoeting**: er komen 2 speelplekken en 1 sportveld
- **Autovrij**: de straten zijn autovrij, parkeren vindt hoofdzakelijk plaats in de garage
- **Informeel, groen en veilig**: heldere scheiding tussen prive en openbaar en “ogen op straat”
- **Gezond, vitaal en toekomstbestendig**: waterbuffering, bewandelbare buurt, circulaire sloop







Gemeente Utrecht

Nieuwbouw in relatie tot de te kappen bomen



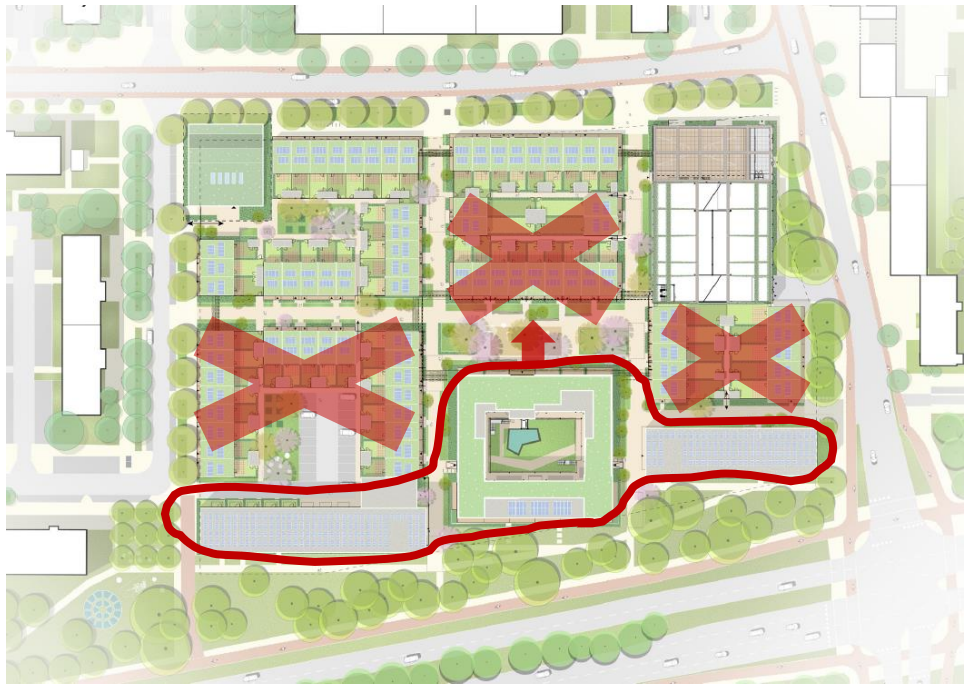
Gemeente Utrecht

Vraag: kunnen gebouwen anders zodat groenstructuur gespaard kan worden?

- Dit is eerder onderzocht en in huidige plannen niet haalbaar.
- Grote gevolgen voor de financiële haalbaarheid van het plan
- Gaat ten koste van gemengd programma
- Verschuiven gehele plan zal nauwelijks soelaas bieden in het behoud van bomen Einsteindreef, wel ten koste gaan van vergroening Kasaidreef

Vraag: kunnen gebouwen anders zodat groenstructuur gespaard kan worden?

Optie 1: Appartementen verschuiven naar noorden

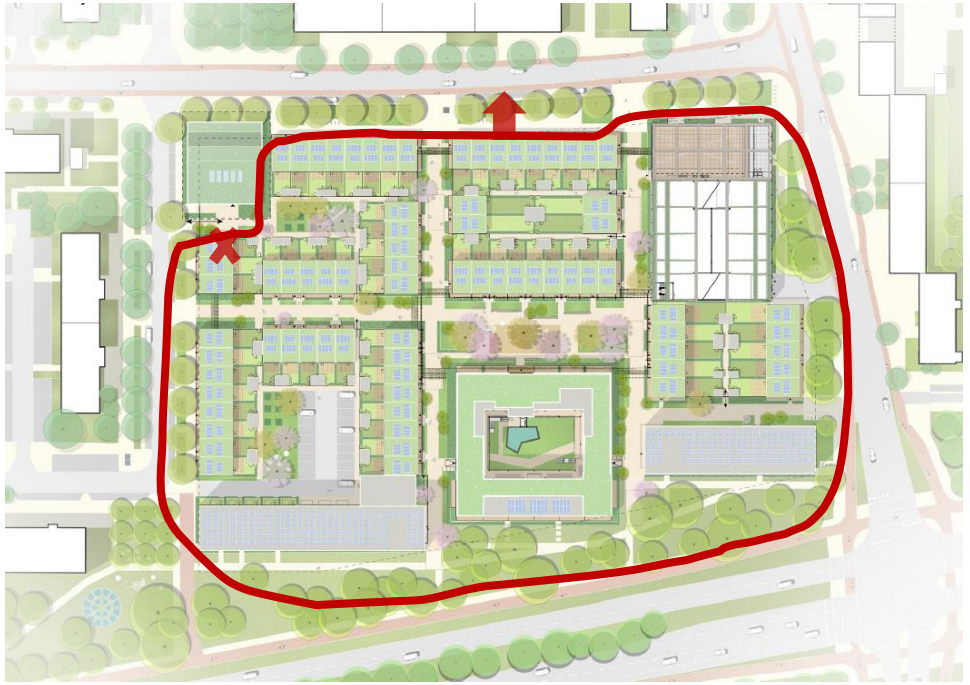


- Verschuiven gaat ten koste van in ieder geval 45 eengezinswoningen (29 i.p.v. 74)
  - Plan is minder gemengd dan gewenst
  - Plan is financieel niet haalbaar want minder eengezinswoningen
- Totaal aantal woningen behouden kan alleen door hogere appartementengebouwen
  - 1 bouwlaag ophogen zijn 19 sociale huurwoningen en 16 middendure huurwoningen
  - Financieel niet haalbaar (ook doordat een grotere garage nodig is)

Vraag: kunnen gebouwen anders zodat groenstructuur gespaard kan worden?

- Verschuiven kan niet ter hoogte van kerk (= bestaand vastgoed en blijft).
- Verschuiven gaat ten koste van minstens 1 eengezinskoopwoning.
- Er is ongeveer 5 tot 6 meter ruimte om te verschuiven.
- Vanwege grote afmeting bomen langs Einsteindreef levert verschuiving niet /nauwelijks behoud van bomen op
- Weinig kwaliteit Kasaidreef na wegversmalling mogelijk. Woningen staan dicht op de rijbaan. Geen ruimte voor bomen.
- Bebouwing sluit niet aan bij rooilijn overige bebouwing Kasaidreef
- Financieel niet haalbaar

Optie 2: Hele plangebied opschuiven naar Kasaidreef



Gemeente Utrecht

Conclusie

- Huidige plan kan niet aangepast worden zonder grote gevolgen voor business case en woningbouwprogramma.
- Indien groenstructuur gespaard moeten worden, dan terug naar de tekentafel en planvorming opnieuw starten. Nieuw UPP starten en nieuw omgevingsplan maken.

Consequenties

- Vertraging van minstens 3 jaar.
- Braakliggend terrein is slecht voor leefbaarheid in kwetsbare wijk.
- Minstens 3 jaar langer onttrekking sociale huurwoningen.
- Minstens 3 jaar langer geen nieuwe (extra) woningen
- Vraag of er een haalbaar plan te maken is.

Bijlage 1: Overzicht AFGEWEZEN moties

M413 Ivoordreef Kappen met Kappen tot bestemmingsplan is vastgesteld

Draagt het college op:

1. Aan alle velvergunningen die te maken hebben met het project Ivoordreef, de voorwaarde te verbinden dat deze pas gebruikt kunnen worden (en er dus pas tot kappen overgegaan kan worden), nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle andere benodigde vergunningen en ontheffingen om het plan te kunnen realiseren verleend zijn.

M414 Ivoordreef Onderzoek anders bouwen bomen sparen

Draagt het college op:

1. Totdat het bestemmingsplan is vastgesteld niet mee te werken aan plannen voor de Ivoordreef die ten koste gaan van de hoofdgroenstructuur en 142 bomen;

2. Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het plan aan te passen, uitgaande van het huidige programma, bijvoorbeeld door te schuiven met bouwblokken of hoger en minder bouwblokken, om zo meer bomen te behouden;

3. De uitkomsten van dit onderzoek, inclusief alternatieve scenario's, te delen met de raad zodat de raad kan besluiten of en welke aanpassing van de plannen opweegt tegen het behouden van de groenstructuur;

M415 Bomen Einsteindreef zoveel mogelijk behouden

Draagt het college op:

1. De bomenstructuur aan de Einsteindreef zoveel als mogelijk in te passen in de bouwplannen voor de Ivoordreef;

2. Een voorstel hiertoe te doen bij het Bestemmingsplan, waar de Raad in het voorjaar 2022 over beslist;

3. En een eventueel besluit tot kap van deze bomen in het Bestemmingsplan mee te nemen;

M416 Maak een plan waarbij meer oude bomen in de groenstrook langs de Einsteindreef behouden kunnen blijven

Draagt het college op:

1. Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het bestaande plan aan te passen, bijvoorbeeld door te schuiven met de grenzen van het gebied, schuiven met bouwblokken of hoger en minder bouwblokken, om zo meer bomen te behouden, met de in de concept bouwenvelop opgenomen mix van woningcategorieën als uitgangspunt,

2. De uitkomsten van dit onderzoek, inclusief alternatieve scenario's, te delen met de raad zodat de raad kan besluiten of en welke aanpassing van de plannen opweegt tegen het behouden van de groenstructuur,

M418: Minimaal behoud aantal sociale huurwoningen Ivoordreef

Draagt het college op:

1. In de verdere uitwerking en realisatie van de bouwenvelop Ivoordreef te komen tot minimaal het aantal sociale huurwoningen (174) dat er nu is;

Bijlage 2: AANGENOMEN motie

M417 Kappen met Kappen voor bouwrijp maken tot bestemmingsplan is vastgesteld

Draagt het college op:

1. Aan de velvergunningen voor het bouwrijp maken voor de Ivoordreef, de voorwaarde te verbinden dat deze pas gebruikt kunnen worden (en er dus pas tot kappen overgegaan kan worden), nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle andere benodigde vergunningen en ontheffingen om het plan te kunnen realiseren verleend zijn.