

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	W.M. Hendrix	Datum	2 november 2021
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	9419120
E-mail	wieb.hendrix@utrecht.nl	Onderwerp	Update 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. In deze brief geven wij u een update over het project Ivoordreef. U kunt deze brief betrekken bij de bespreking in de Commissie EDW op 4 november.

Samen voor Overvecht

Het project Ivoordreef is een van de kansen binnen [de wijkaanpak Samen voor Overvecht](#). Met dit bouwplan dragen we bij aan een gemengde, veilige en plezierige wijk voor de Overvechters voor nu en die er in de toekomst willen gaan wonen.

Zienswijzen

De concept bouwenvelop heeft in het totaal 9 weken ter visie gelegen. In totaal zijn er zes reacties binnen gekomen op de concept bouwenvelop. In drie reacties werd gevraagd hoe geïnteresseerden in de nieuwbouwwoningen zich konden inschrijven. Eén reactie was van een bewoner van het Mariakwartier die graag meer bomen wil in het Mariakwartier. Hij vraagt zicht af of deze locatie als compensatieplek voor de Ivoordreef aangemerkt zou kunnen worden. Ook de kerk in het gebied (Evangelische Broedergemeente Utrecht) heeft een reactie ingediend. Zij uiten hun zorgen over toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor de kerk, de inpassing van de kerk in het stedenbouwkundig plan en de nabijheid van de nieuwe woningen en de loopafstanden naar de nieuwe parkeerplaatsen. Met de Evangelische Broedergemeente Utrecht vindt regulier overleg plaats over deze bezwaren. De laatste reactie is van het Bewonersplatform Overvecht. Zij zijn positief over het nieuwe bouwplan: over de woningmix (wel hadden ze liever een lager aantal sociale huurwoningen gewild), de ruimtelijke indeling en bouwhoogte, architectuur / vormgeving, kwaliteit openbare ruimte, verkeersontsluiting vanuit Oranjerivierdreef, klimaatadaptatie, circulariteit en kleine natuur. Zij vragen onder andere aandacht voor de geluidsbelasting aan de zijde van de Einsteindreef, het onderhoud van gevelgroen, de toegankelijkheid van het speelveld nabij de parkeergarage, de routes voor pakketbezorgers en de uitrit van garage in combinatie met de bushalte.

De ingediende reacties worden beantwoord in een twee-kolommenstuk. Dit wordt gezamenlijk met de bouwenvelop aan het college voorgelegd ter vaststelling. Streven is om de bouwenvelop begin

december 2021 te agenderen in het College. Na vaststelling worden de indieners officieel hierover geïnformeerd.

Versmalling Kasaidreef

Het Bewonersplatform heeft aangegeven het een gemiste kans te vinden dat het plangebied niet vergroot dan wel verlegd kan worden door de Kasaidreef te versmallen. In antwoord op [schriftelijke vragen](#) hebben we aangegeven dat we de nieuwe rooilijn aan de zijde van de Kasaidreef hebben afgestemd op de rooilijn op de omliggende bebouwing, omdat een belangrijke ambitie van het plan is om aan te sluiten op en de reeds bestaande structuur te versterken. Een versmalling van de Kasaidreef levert wél ruimte om aan deze zijde te vergroenen. De Kasaidreef maakt onderdeel uit van de wijkring door Overvecht Noord. De wens is om deze op termijn te transformeren tot een groene laan met aan weerszijden bomen en de snelheid terug te brengen naar 30 km/uur. Dit is al onderdeel geweest van het gebiedsplan de Gagel.

Aanvullend hebben we nog wel onderzocht of hiervan afwijken door toch het bouwplan te verschuiven in de richting van de Kasaidreef besparing van de bomen aan de Einsteindreef oplevert. Versmalling van de Kasaidreef zou maximaal 2 meter opleveren. Aan welke zijde van de Kasaidreef dit ruimte oplevert, is afhankelijk van de ligging van kabels en leidingen. Met het verschuiven van het plan 1 of 2 meter kunnen geen extra bomen worden gehandhaafd aan de zijde van de Einsteindreef vanwege de afmetingen van de bomen. Bovendien is het opschuiven het plangebied lastig, omdat de kerk behouden blijft en dus niet 'meegeschoven' kan worden. Op basis van bovenstaande informatie concluderen we dat de voorgestelde rooilijnen van het bouwplan zoals opgenomen in de [concept bouwvelop](#) niet kunnen wijzigen.

Vellen van de bomen en groencompensatie

In de [raadsbrief van 22 juli](#) hebben we toegelicht dat het nodig is de bestaande groenstructuur aan te passen en hebben we toegelicht hoe we omgaan met de groencompensatie die vanwege de waarde van de oude bomen verder gaat dan het beleid ten aanzien van herplantplicht. Ondertussen is de benodigde kapvergunning door de initiatiefnemer aangevraagd. Het is gebruikelijk, en ook geadviseerd door ons als gemeente, dat voor de aanvraag opnieuw inventarisatie van de bomen en het groen plaatsvindt. De aantallen zoals opgenomen in de bouwvelop zijn gebaseerd op een inventarisatie uit 2017. In mei en september 2021 zijn de bomen opnieuw geïnventariseerd.

Daarnaast is het schetsontwerp (basis voor de bouwvelop) verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte. Dit heeft geresulteerd in nieuw inzicht:

- Er staan meer bomen binnen het plangebied. Een deel van deze "extra bomen" is in slechte conditie of moet gekapt worden vanwege het plan;
- Door optimalisatie van het voorlopig ontwerp en doordat er meer bomen staan kunnen we meer bomen behouden. We gingen uit van het behoud van 41 bomen in de concept bouwvelop. Nu blijkt dat er 64 bomen behouden kunnen blijven. In de nieuwe openbare ruimte waarvoor nu een Voorlopig Ontwerp is gemaakt, kunnen we bovendien niet 30 bomen maar 67 bomen bij planten
- Het aantal bomen dat verplant kan worden is kleiner. Uit nader onderzoek naar conditie en kluitvorming bleek dit bij een aantal bomen zo slecht dat het verplanten van deze bomen niet mogelijk is. Hierdoor moeten 15 bomen extra gekapt worden;

Bovenstaande resulteert in de volgende conclusie:

- In de concept Bouwenvelop zou een kapvergunning gaan over 138 bomen en kwamen er in het nieuwe plan 61 bomen terug. Een tekort van: $138 (107 \text{ kappen} / 31 \text{ verplanten}) - 61 = 77$ bomen
- In werkelijkheid is een kapvergunning aangevraagd voor 142 bomen en komen er in het nieuwe plan 83 bomen terug. Een tekort van: $142 (126 \text{ kappen} / 16 \text{ verplanten}) - 83 = 59$ bomen. Dit aantal wordt verwerkt in de definitieve Bouwenvelop.

Groencompensatie

Hierboven is toegelicht hoe we voldoen aan de herplantplicht. Daarnaast hebben we onderzocht of we naast de formele herplantplicht extra kunnen compenseren vanwege de waarde van de oude bomen, die gekapt danwel verplant moeten worden ten behoeve van het bouwplan. Hiervoor is er een bedrag van € 500.000 extra vrijgemaakt bedoeld voor versterking en vergroening van nieuwe (Groene Lint) en bestaande (Einsteinreed) groenstructuren in de directe omgeving van de Ivoordreef. Dit hebben we de afgelopen tijd concreter uitgewerkt. We zien kansen om 14 extra bomen te planten en extra te vergroenen als onderdeel van het Groene Lint (dus buiten het plangebied) op het gedeelte tussen Park de Gagel en Einsteinreed. Langs de Einsteinreed kan vooralsnog op maar 1 plek een boom toegevoegd worden. In het onderzoek is rekening gehouden met de ligging van kabels en leidingen. Deze bomen kunnen na gebruikelijke procedure (Bing, participatie etc.) worden geplant. Deze tussenstand nemen we op in de Bouwenvelop Ivoordreef.

Hiernaast onderzoeken we of versmalling van de Einsteinreed extra ruimte oplevert voor verdere vergroening. Budget dat overblijft na aanplant van de bovenstaande 15 bomen houden we gereserveerd voor verdere versterking en vergroening van de Einsteinreed. Ook dit proces nemen we op in de bouwenvelop. Dit gaat dus om extra bomen naast de bomen die in het kader van de herplantplicht geplant worden in Amazonekwartier en Taagdreef.

Proces

De kapvergunning is zoals gezegd ondertussen aangevraagd. De gemeente zou op 24 oktober een besluit moeten nemen over de kapvergunning, maar kan dit eenmalig verlengen met zes weken. Dit is gedaan. Behandeling in de commissie gaat dus nog vooraf aan het verlenen van de kapvergunning. Mogelijke voorwaarden kunnen verbonden worden aan de vergunning omdat er nog geen besluit is genomen. Dit moet wel getoetst worden aan wet- en regelgeving.

Op 30 september is toegezegd aan u als raad dat er geen onontkoombare stappen zoals kap en sloop genomen worden voordat er bespreking in de commissie heeft plaatsgevonden. Wel worden er op dit moment al voorbereidingen getroffen ter plaatse. Zo is het gebied al wel in de hekken gezet omdat in het gebouw asbest wordt verwijderd. De sloopmelding hiervoor is aanvaard door de gemeente. Het speelterrein wordt verwijderd en het terrein wordt opgehoogd. Dit zijn allemaal voorbereidende werkzaamheden. De sloopmelding voor het gebouw is ondertussen aanvaard door de gemeente, maar de initiatiefnemer moet wachten tot er een onherroepelijke kapvergunning is en de bouwenvelop is vastgesteld door het College.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,