



**Gemeente Utrecht**

## Verslag Informatiebijeenkomst

Bijeenkomst	Informatiebijeenkomst Ivoordreef	Verslag door	S. Blokhuisen
Datum	2 september 2021	Bijlage	Presentatie zoals gegeven
Tijdstip	19.00 – 21.00 uur		
Plaats	MS Teams		

### Deelnemers

---

Namens de gemeente Utrecht: Andrea Bal, Tanja Lazaridis

Namens de initiatiefnemers: Martijn Broekman en Rick van der Rassel (Bo-Ex), Yffi van den Berg en Patrick van Oosten (ERA Contour), Mark Geurtsen (Amvest), Ilse Janmaat (jvtspijker architecten)

Aanwezig: circa 25 bewoners en 3 raadsleden

### Verslag

---

#### 1. Welkom

Yffi van de Berg opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom op de informatieavond over de Ivoordreef. Ongeveer 25 bewoners/omwonende/raadsleden hebben ingelogd via MS Teams. De aanleiding voor deze bijeenkomst op dit moment, is de Bouwvelop die vrijgegeven is voor participatie. De Bouwvelop is een boekje met daarin de kaders/uitgangspunten waaraan het nieuwe gebied Ivoordreef moet voldoen.

U kunt tot 24 september reageren op de Bouwvelop, door een mail te sturen naar [ivoordreef@utrecht.nl](mailto:ivoordreef@utrecht.nl). Op het wijkbureau ligt een exemplaar of je kunt deze inzien op <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/ivoordreef-nieuwbouw>

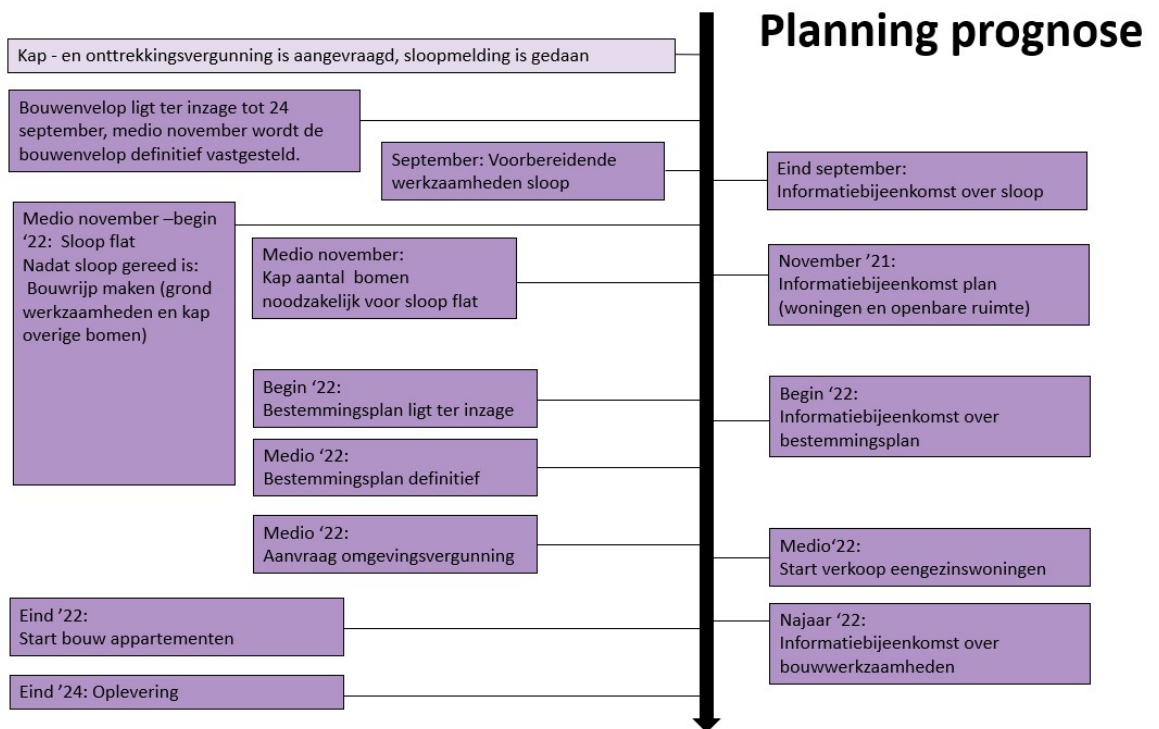
Yffi start met een aantal mededelingen t.w.:

- Dit is de tweede informatiebijeenkomst. De eerste bijeenkomst was in november vorig jaar. Het verslag is terug te lezen op [www.ivoordreef.nl](http://www.ivoordreef.nl).
- De flat is dicht, de omgeving lag vol met rommel door de uithuizing van de tijdelijke bewoners, maar dat is inmiddels opgeruimd. Het gebouw is momenteel beveiligd waardoor de rust is teruggekeerd.
- Op de straat Kasaidreef komt er een proef met een maximum snelheid van . 30 km/uur om de verkeersveiligheid te vergroten. U kunt zich aanmelden voor de informatieavond van 14 september op [kasaidreef@utrecht.nl](mailto:kasaidreef@utrecht.nl) Dit heeft geen impact/invloed op de planvorming voor Ivoordreef.
- Het IGLO onderzoek. Dit is een onderzoek gericht op de impact van een veranderende leefomgeving op de gezondheid van mensen (IGLO = Iedereen een Gezonde Leefomgeving) . Onderzocht wordt of de sloop van de flat invloed heeft op de gezondheid van de omwonenden. Hiertoe worden interviews gehouden onder omwonenden van het plangebied. Dit onderzoek wordt momenteel verricht door UMC, Universiteit Utrecht en Gemeente Utrecht, met medewerking van Bo-Ex.
- 59 personen hebben de enquête Ivoordreef ingevuld. De uitkomst hiervan zal op de site komen te staan. Er komt nog een aparte bijeenkomst voor wat betreft de openbare ruimte.

- Delian de Gier van ERA Contour wordt de contactpersoon voor de omwonenden. Voor de communicatie over de sloop en het nieuw te bouwen project aan de Ivoordreef is zij vanaf nu de contactpersoon.

## 2. Planning prognose

- Zie hiervoor de planning uit de presentatie. Aan de linkerzijde staan de processen, aan de rechterzijde de bijeenkomsten met de buurt. De planning is een prognose. Kap -en onttrekkingsvergunning is aangevraagd, sloopmelding gedaan.



## 3. Toelichting inhoud Bouwenvelop

- Wat is een Bouwenvelop?
  - Ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor bebouwing en openbare ruimte
  - Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke opzet, functies, openbare ruimte en groen, mobiliteit, gezonde leefomgeving en duurzaamheid
  - Basis voor nieuw bestemmingplan

Naar aanleiding van de getoonde presentatie licht Tanja de sheets toe voor wat betreft het plangebied, het huidige bestemmingsplan en het nieuwe plan.

De essenties van het plan zijn:

- verbonden met de wijk
- groen tenzij
- plek voor verblijf en ontmoeting
- sociale veiligheid
- autovrij,
- klimaatbestendig en gezond en duurzaam.

*Uitgangspunten ruimtelijk:* Past in de ruimtelijke opzet van de wijk, aangevuld met nieuwe kwaliteiten. Eén samenhangend ruimtelijk geheel met een bijzonder multifunctioneel gebouw op de hoek. Sportveld en speelplekken komen terug in het nieuwe plan. Gebied

krijgt betekenis voor de bredere omgeving, wordt uitnodigend en je kan er goed doorheen lopen. Er is ruimte voor nieuwe bomen langs de omliggende straten, het wordt zo groen mogelijk ingericht. Sociaal veilige ruimtes: zicht vanuit de bebouwing op de openbare ruimte. De kerk wordt goed ingepast, buurt kan worden doorontwikkeld als de kerk een andere plek krijgt.

**Vraag:** Blijft de kerk blijft staan?

*Antwoord: Het stedenbouwkundig plan voorziet uiteindelijk een andere invulling van het gebied waar nu de kerk staat, namelijk woningen (het afmaken van de nieuwe structuur aan woonblokken in het plan). Vooralsnog blijft de kerk staan op de huidige plek, maar we houden er wel rekening mee dat de kerk eventueel verhuisd kan worden.*

**Vraag:** Het bouwblok zal in de toekomst afgemaakt worden op de locatie van de kerk. Waarom is niet het uitgangspunt dat de kerk er gewoon blijft staan? Waarom wordt het stedenbouwkundig plan niet zo uitgevoerd dat de kerk daar nu al een goede plek krijgt?

*Antwoord: De kerk kan blijven in de huidige positie. Over de stedenbouwkundige inpassing voeren de initiatiefnemers van het plan en Gemeente Utrecht gesprekken met de kerk.*

*Uitgangspunten wonen:* Een gemengde buurt met verschillende woningtypes (appartementen en eengezinswoningen, sociale huur, middel dure huur en vrije sector) Totaal ongeveer 310 woningen (160 sociale huur, 75 middeldure huur en 75 vrije sector) Minimaal 20% eengezinswoningen en de appartementen groter dan 50 m2 zijn rolstoelbewoonbaar. Alle woningen zijn rolstoelbezoekbaar.

**Vraag:** zijn alle appartementen huur of ook nog wat koop?

*Antwoord: Alle appartementen zijn huur. Alle grondgebonden woningen zijn koop.*

**Vraag:** Het sportveld komt niet meer boven op de garage, klopt dit.

*Antwoord: Dit klopt.*

**Vraag:** wat wordt de prijsklasse van de vrije sector en de koopwoningen?

*Antwoord: Het makelaarsadvies is moeilijk aan te geven in verband met corona er is geen bandbreedte om dit te communiceren. Voor wat betreft de huurwoningen; deze zijn gemiddeld 67m2 Gbo (kleinste 53m2 en de grootste 79m2) en worden verhuurd conform het 'Actieplan Midden Huur' van de gemeente Utrecht. De gemiddelde huurprijs bedraagt in 2021 ca. € 896 per maand (excl. servicekosten/ parkeren). De maximale huurprijs wordt jaarlijks door de gemeente Utrecht vastgesteld.*

**Vraag:** Wat wordt de kleur van de appartementen en woningen?

*Antwoord: Er wordt een lichte steensoort gebruikt voor de bouw van de woningen.*

*Uitgangspunten Mobiliteit:* Autovrije buurt. Ruimte voor spelen, zitten en lopen. Aantrekkelijk om op straat te zijn en goed toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Lopen en fietsen worden gestimuleerd, loop en fietsroutes sluiten aan op het bestaande netwerk en het gebied is goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. Voor wat betreft het autoparkeren: in het parkeergebouw aan de Oranjerivierdreef (±. 170 parkeerplaatsen), langs de rand van het gebied ( ± 30 parkeerplaatsen) en op het binnenterrein (21 parkeerplaatsen). Het fietsparkeren voor de bewoners is in de gebouwen en makkelijk bereikbaar.

**Vraag:** Waar worden de fietsen geparkeerd?

*Antwoord: deels in de gebouwen zelf, voor de appartementen zijn dit 3 fietsen per woning. Voor de koopwoningen op straat en in de buitenberging van elke woning.*

**Uitgangspunten openbare ruimte en groen:** Een aantrekkelijk, uitnodigend en autovrij gebied. Is ingericht volgens het principe 'groen tenzij'. Zoveel mogelijk bomen behouden, groen dat verdwijnt moet worden gecompenseerd. De openbare ruimte is klimaatbestendig; regenwater wordt zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en het gebied is zo groen mogelijk (hittestress). De openbare ruimte is goed toegankelijk voor mensen met een beperking.

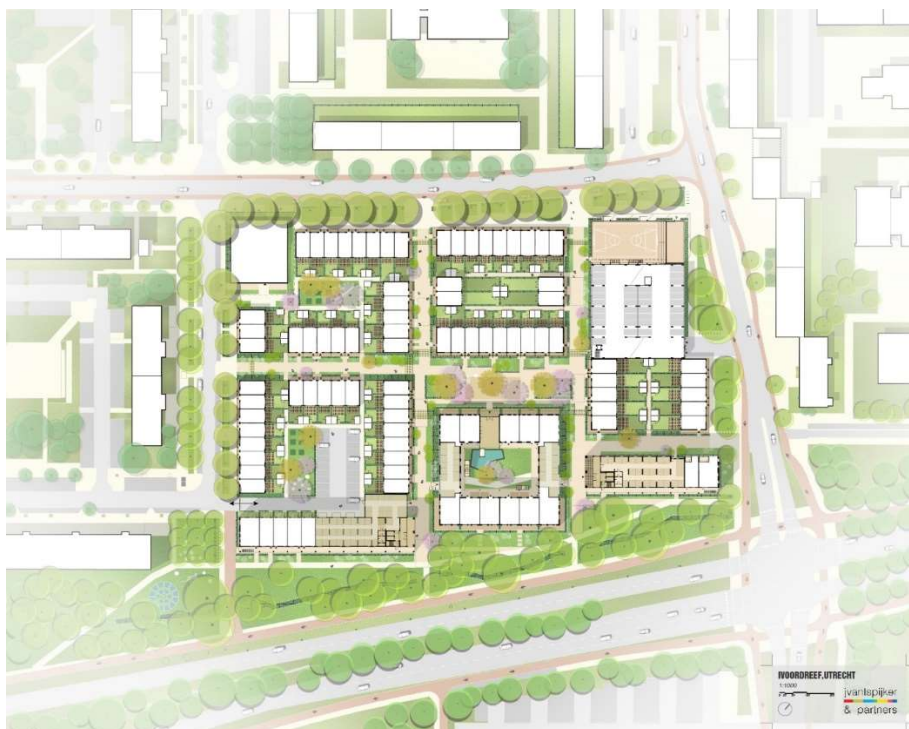
In de nieuwe situatie is er minder ruimte voor bomen dan in de huidige situatie omdat er meer woningen komen. Volgens het principe "groen tenzij" wordt er zoveel mogelijk groen toegevoegd d.m.v. plantvakken, groene daken, groene binnenhoven en groene begroeiing tegen de gevels van de woningen. Het aantal van 77 bomen dat niet in dit plan kan worden geplaatst, zal in andere projecten in Overvecht een plaats krijgen.

**Vraag:** Wie gaat het groen onderhouden?

**Antwoord:** *Het groen bevindt zich op verschillende plekken: het groen in de openbare ruimte wordt straks beheerd door de gemeente Utrecht. Het groen aan/in de appartementencomplexen zal beheerd worden door de eigenaren van de flat. Het groen aan/in de eengezinswoningen zal beheerd worden door de toekomstige bewoners van deze woningen.*

**Uitgangspunten duurzaamheid en gezonde leefomgeving:** Circulaire bouwen: zo veel mogelijk hergebruik van materialen. Het hergebruik van materialen gaat in overleg met de gemeente. Daken en gevels worden zoveel mogelijk gebruikt voor beplanting en/of zonnepanelen. Sport- en speelvoorzieningen zijn goed bereikbaar, ook voor de huidige omwonende. De huidige en nieuwe bewoners worden betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte. De buurt is sociaal veilig, overzichtelijk en zichtbaar. Het sportveld wordt voorzien van een goede omheining en verlichting. In de ruimte onder de tribune komt een buurtfunctie. De parkeergarage moet een veilige plek worden, door bijvoorbeeld cameratoezicht, automatische afsluitbaarheid en goede verlichting.

Naar aanleiding van de sheet licht Ilse het stedenbouwkundig plan toe. De presentatie zal ook naar alle deelnemers toegestuurd worden waarin alle sheet staan.







## Overzicht gestelde vragen in chat tijdens de bijeenkomst

**Vraag:** Levert herinrichting Kasaidreef mogelijke ruimte op voor project Ivoordreef?

*Antwoord: Op het moment loopt er een project waar gekeken wordt naar maatregelen om de snelheid te beperken. Er is op dit moment geen sprake van een herinrichting van de Kasaidreef. Daarnaast is een belangrijke ambitie van het plan aansluiting op, en versterking van de reeds bestaande structuur van de omgeving. De rooilijn aan de Kasaidreef is afgestemd op de rooilijn van de omliggende bebouwing. Een mogelijke versmalling van de Kasaidreef als gevolg van het invoeren van 30 km/uur levert daarom geen extra ruimte voor bebouwing op.*

**Vraag:** Kun je aangeven welke bomen er gekapt worden omdat dat strikt noodzakelijk is voor de sloop?

*Antwoord: Alle bomen in de aanvraag kapvergunning moeten verplant of gekapt worden vanwege de bouw van de nieuwe woningen. Een aantal bomen moet eerder verplant of gekapt worden vanwege de sloop van de flat. In het nieuwe plan worden een aantal elementen uit de te slopen flat teruggebracht. Deze elementen worden opgeslagen t.p.v de huidige speeltuin. Hiervoor moeten vooruitlopend bomen worden verplant en gekapt.*

**Vraag:** En om hoeveel bomen het gaat?

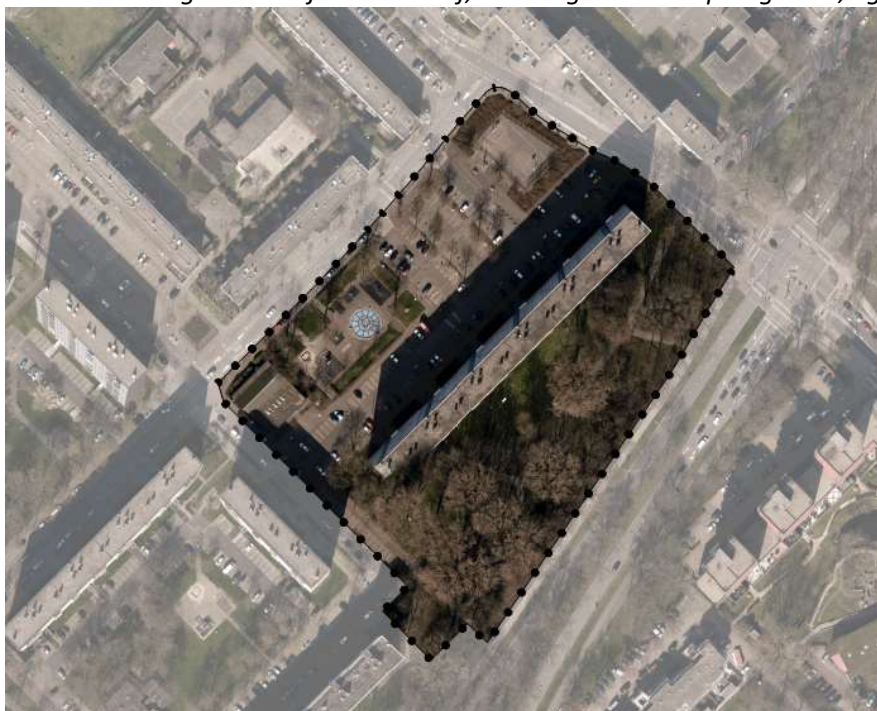
*Antwoord: Om het nieuwe plan te kunnen realiseren moeten er in totaal ca. 140 bomen worden verplant of gekapt. Daarbij is het uitgangspunt zoveel mogelijk bomen te verplanten.*

**Vraag:** Hoe kan het dat de bomenkap kan doorgaan nog voordat bestemmingsplan wordt goedgekeurd?

*Antwoord: Het college heeft mandaat om kapaanvragen voor een vastgesteld bestemmingsplan te verlenen. De raad moet hierover wel geïnformeerd worden. Dit is gebeurd door een raadsbrief die op 22 juli 2021 is verzonden naar de raad.*

**Vraag:** Vallen de parkeerplaatsen langs de Oranjerivierdreef ook in het plangebied?

*Antwoord: Langs de Oranjerivierdreef, ter hoogte van het plangebied, liggen geen parkeerplaatsen.*



**Vraag:** Foto's geven een 'licht' beeld van de bebouwing/kleur stenen. Wordt dat ook echt zo? Andere recente projecten (o.a. renovatie van corporatieflats) vind ik erg donker en daardoor wat somber (Ad Tourne)

*Antwoord: In aansluiting op de lichte kleur die gebruikelijk is in Overvecht is gekozen voor een lichte, warme steenkleur.*

**Vraag:** Als zorgverleners ervaren we veel beperkingen in de huidige huisvesting. Namens een aantal zorgverleners in de wijk zijn wij sinds 2003 op zoek naar geschikte ruimte voor gezondheidszorg in de wijk (huisartsen, apotheek, fysiotherapie en andere zorgverleners). Is er nog een mogelijkheid om ruimte te maken hiervoor in dit project?

*Antwoord: Onder de tribune is een kleine ruimte beschikbaar. Wellicht zijn daar mogelijkheden. Neemt u contact op met de initiatiefnemers van het plan via [www.ivoordreef-utrecht.nl](http://www.ivoordreef-utrecht.nl) (contactpagina).of via Yffi van den Berg*

**Vraag:** Waarom komt er geen nieuwe kerk die (beter) past in de nieuwbouw?

*Antwoord: De initiatiefnemers zijn in overleg met de kerk. Eventuele nieuwbouw wordt daarbij ook nog onderzocht. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de financiële mogelijkheden van alle betrokken partijen hierin een belangrijke rol speelt.*

**Vraag:** Ik zie te vaak dat rolstoelgebruikers niet meegenomen zijn in het ontwerp, ook al is de intentie er wel, bij wie kan ik mijn ideeën kwijt?

*Antwoord: Toegankelijkheid is een randvoorwaarde waar de gemeente op toetst bij alle plannen. Dit ligt vast in bestaand beleid en is ook opgenomen in de bouwvelop. Heeft u ideeën over de openbare ruimte? Medio november is er een informatiebijeenkomst over de openbare ruimte en de woningen. Of laat uw ideeën achterop [www.ivoordreef.nl](http://www.ivoordreef.nl) (of bij Yffi van den Berg).*

**Vraag:** Waar komt het sportveld als het niet meer op de garage geplaatst wordt?

*Antwoord: Het sportveld ligt op de hoek van de Oranjerivierdreef en de Kasaidreef.*

**Vraag:** Wie gaat de garage beheren/moet je ze gaan huren?

*Antwoord: De parkeergarage wordt eigendom van de eigenaren van de sociale- en midden huurwoningen en koopwoningen. Welke organisatie het beheer gaat doen is momenteel nog niet bekend, ook niet of de eigenaren van de huurwoningen een separate huurprijs voor de parkeerplaatsen aan hun huurders zullen vragen.*

**Vraag:** Gaat de getoonde steensoort (kleur) gebruikt worden, is gedacht aan 'vlekken' door regen?

*Antwoord: Van belang is een goede kwaliteit van het nieuwe plan te realiseren. Door de keuze van de juiste steen i.c.m. metselspecie en een goede uitvoering van het metselwerk proberen we het risico op witte uitslag zo veel mogelijk te voorkomen.*

**Vraag:** Het is voor kwetsbare mensen niet gezond om zo dicht op de weg te wonen en dus voor niemand. Door het verdwijnen van de groene buffer zijn in pandige maatregelen nodig voor de luchtkwaliteit en geluidshinder (p33). En hoe is dit te rijmen met het Gezond Stedelijk Leven beleid?

*Antwoord: De gemeente heeft beleid over luchtkwaliteit en geluidshinder. In dat beleid zijn regels opgenomen voor afstanden tot en weg. Dit plan voldoet aan dit beleid, de bebouwing staat op voldoende afstand tot aan de weg.*

**Vraag:** Moeten huiseigenaren het groen onderhouden wat tegen de woningen aangroeit?

*Antwoord: De huiseigenaren moeten het groen zelf onderhouden.*

**Vraag:** Prachtig al dat klimgroen en pergola's, maar wie gaan dat onderhouden? En als dat de bewoners zijn: hoe wordt betrokkenheid gecreëerd zodat het groen niet snel weer verdwenen is?

*Antwoord: Door het groen goed te ontwerpen en hierover afspraken te maken met kopers zou er geen reden moeten zijn het groen te verwijderen. Het is een goede vraag om voor te leggen aan toekomstige bewoners in een nog te organiseren interactieve bijeenkomst.*

**Vraag:** Wat is de parkeernorm? Als 80% van de huishoudens 1 auto heeft kom je al plekken te kort binnen het gebied. .

*Antwoord: Voor het plan zijn de parkeernormen toegepast zoals deze zijn opgenomen in de nog vast te stellen parkeervisie. Dit is vooruitlopend op vaststelling van die visie. De parkeernorm is opgenomen in de bouwenvelop en daar wordt toegelicht hoe dit is verwerkt in het plan.*

**Vraag:** Ik zie veel groen, maar het meeste lijkt gevelgroen. Op grondniveau lijkt me het vrij stenig. Klopt dit?? Einsteindreef gaat wel steeds meer verkeer krijgen.

*Antwoord: Het plan is ontworpen op basis van het uitgangspunt "groen tenzij". Dit betekent dat de daken groen worden (of zonnepanelen krijgen), er gevelgroen wordt toegepast en de straten zo groen als mogelijk worden ingevuld. Alleen de breedte die nodig is voor de hulpdiensten is verhard de overige ruimte in de straten is groen.*

**Vraag:** De nutsvoorzieningen van de Ivoordreefflat zijn al afgesloten. Daarbij is de telefoonaansluiting van de kerk ook afgesloten. We hebben inmiddels wel een tijdelijke oplossing van de KPN, maar hoe wordt gewaarborgd dat de nutsvoorzieningen van de kerk in stand blijven?

*Antwoord: Dat is vervelend! De aansluitingen voor de huidige flat zijn opgezegd door Bo-Ex, maar natuurlijk niet voor de kerk. De nutstracés zijn eigendom van de nutspartijen (wij vragen alleen aan- en afsluitingen aan). Hebben jullie KPN bericht dat jullie verbinding niet werkt? Zij zouden dit moeten herstellen. Anders kunnen wij (Bo-Ex) ook wel even helpen met het contacten van KPN.*

**Vraag:** Jullie gebruiken de termen rolstoelbewoonbaar en rolstoelbezoekbaar. Welke normen gebruiken jullie bij deze uitgangspunten? En hebben jullie hierbij Solgu om advies gevraagd?

*Antwoord: Wij hanteren hierbij de definities vanuit de Woonvisie Gemeente Utrecht (bezoekbaar = rolstoelbezoekbaar en woonbaar = rolstoelbewoonbaar) en hanteren hiervoor de normen van Woonkeur (rolstoelbewoonbaar = rolstoelgeschikt).*

**Vraag:** Moet het per se op die plek worden opgeslagen?

*Antwoord: Deze vraag gaat waarschijnlijk over de opslag van de materialen uit de flat die opgeslagen en bewerkt moeten worden voor hergebruik.*

*De aangewezen plek voor opslag van materialen, is gekozen omdat deze plek pas laat in het uitvoeringsproces wordt bebouwd en de materialen vanaf die plek dan rechtstreeks kunnen worden toegepast. Voor de opslag van de huidige materialen op deze plek moeten bomen worden gekapt, maar die moeten sowieso weg voor de komst van nieuwe woningen op die plek.*

**Vraag:** Hoe laat mag de sloper 's ochtends beginnen met de werkzaamheden?

*Antwoord: Eind september volgt een informatiebijeenkomst over de sloop. Dan wordt u hierover geïnformeerd. De aannemer is wel gebonden aan voorschriften over werktijden*



**Vraag:** Welke opties zijn er onderzocht om zoveel mogelijk bomen te sparen?

*Antwoord: Er is onderzocht of de nieuwe hoogbouwblokken aan de Einsteindreef op grotere afstand geplaatst kunnen worden. Om de bomen te kunnen sparen gaat dit ten koste van veel grondgebonden woningen dat hierdoor het plan niet meer de beoogde mix van woningcategorieën krijgt en financieel niet meer haalbaar is aangezien de grondgebonden woningen de grootste deel van de opbrengst leveren. Juist deze mix van woning categorieën past binnen het beleid van de Woonvisie waar voor Overvecht gestuurd wordt voor toename van onder andere grondgebonden koopwoningen voor een diverser woningaanbod in de wijk. Daarnaast sluit het plan dan ook niet aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten namelijk een sociaal veilige zone langs Einsteindreef en het verbinden van Overvecht Zuid en Noord door de bebouwing dicht bij de Einsteindreef te plaatsen.*

*Een belangrijke ambitie van het plan is aansluiting op, en versterking van de reeds bestaande structuur van de omgeving. De rooilijn aan de Kasaidreef is afgestemd op de rooilijn van de omliggende bebouwing. Een mogelijke versmalling van de Kasaidreef als gevolg van het invoeren van 30 km/uur levert daarom geen extra ruimte voor bebouwing op.*

**Vraag:** Op welke wijze worden bewoners betrokken bij het her/terugplanten van de 77 bomen BUITEN het plangebied?

*Antwoord: De 77 bomen worden opgenomen in de projecten Taagdreef en Amazonekwartier. Dit zijn twee projecten waar ze bezig zijn met de herinrichting van de openbare ruimte. Daar komt ruimte vrij om extra bomen te planten. De bewoners van die gebieden worden betrokken bij die herinrichting.*

**Vraag:** Kunnen we de presentaties ontvangen?

*Antwoord: Deze wordt bij het verslag naar de aanwezigen gestuurd.*

Vragen (verstuurd per mail door een omwonende die verhinderd is)

**Vraag:** Wij hebben nog steeds geen plattegrond met maten gezien van het hele project en dat zouden we toch heel graag willen.

*Antwoord: de presentatie geeft informatie over het stedenbouwkundige plan*

**Vraag:** Wij willen ook precies weten hoe het bestaande gebouw gesloopt of gedemonteerd gaat worden. Als er met sloopkogel of kango enof het gebouw geknipt wordt.

*Antwoord: eind september / begin oktober er een een informatiebijeenkomst over de wijze waarop de bestaande flat gedemonteerd gaat worden.*

**Vraag:** Wordt er geheid of worden er geboord. Uit vorige ervaring met het vermorzelen van het asfalt voor hergebruik van de Einsteindreef is bij ons het gebouw beschadigd.

*Antwoord: Het is nog niet bekend hoe de fundering onder de woningen worden aangebracht. Bij het bepalen van het heisysteem, wordt rekening gehouden met omliggende bebouwing. Voordat de bouw start, is er een informatiebijeenkomst.*