

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum 20 juni 2024
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door dhr. J. Eijking (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

Dhr. F. de Kok (commissiegriffier), de heer J. Vasters (voorzitter), dhr. E. Eerenberg (wethouder), mw. L. Bode (Volt), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), dhr. M. Koning (D66), mw. Krul (PvdD), dhr. M. de Pagter (VVD), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. L. van Straalen (ChristenUnie), dhr. M. Usta (DENK), de heer R. van der Zweth (PvdA)

Afwezigen

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Aanwezigen.....	1
Afwezigen.....	1
1. Opening en mededelingen	1
2. Vaststellen agenda.....	2
3. Bespreking jaarverslag als onderdeel van de Jaarstukken 2023	2
Toezeggingen	8
4. Raadsvoorstel Chw Bestemmingsplan Strosteeg 18-36, Binnenstad	9
5. Toezeggingen/moties	10
Lijst van toezeggingen	10

1. Opening en mededelingen

De **voorzitter** opent de vergadering om 10.00 uur en heet de aanwezigen en iedereen die meekijkt van harte welkom. De bedoeling is dat de agenda binnen 75 minuten wordt afgerond. De spreektijden zijn voor de gehele agenda. Mocht de vergadering toch uitlopen, zal men uiterlijk 12.00 uur moeten stoppen, omdat er dan een volgende commissievergadering begint. Geen van de aanwezigen heeft een mededeling.

2. Vaststellen agenda

De **voorzitter** constateert dat de leden akkoord gaan met de agenda en stelt hem vast.

3. Bespreking jaarverslag als onderdeel van de Jaarstukken 2023

De **voorzitter** deelt mee dat dit jaar anders dan andere jaren de jaarstukken apart besproken worden. Vanavond bespreekt de commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën het financiële deel. Het jaarverslagdeel over RO en Grondzaken zal in deze commissie besproken worden. Wethouder Eerenberg zou wethouder Voortman al vervangen met betrekking tot Grondzaken. De commissie had geen behoefte aan de aanwezigheid van andere wethouders.

De heer **De Pagter** (VVD) vervangt vandaag de heer Te Hoonte, die aanwezig is bij de VNG. Zaken die raken aan ruimtelijke ordening hebben raakvlakken met wonen. Daar zal later op de dag nog over gesproken worden. Het niet kunnen vinden van een woning is voor zowel mensen als huren als mensen die kopen nog een probleem in Utrecht. De VVD is van mening dat dit alleen opgelost kan worden door woningen te bouwen voor alle doelgroepen, dus voor kopers en huurders. De VVD is blij dat het aantal verleende omgevingsvergunningen in 2023 eindelijk weer is gestegen. De fractie is tevreden met de inspanning van de wethouder om projecten op gang te houden. Ook is ze blij dat er regelmatig rijksgeld naar de gemeente is gekomen in 2023, ondanks de zure houding van het college over het Rijk.

Te veel projecten lopen te lang uit. De doorlooptijd is te hoog. De gemeente rekent zich rijk door te denken dat niemand naar de Raad van State zal gaan. De VVD heeft het afgelopen jaar behoorlijke fouten uit diverse bestemmingsplan gehaald. In het jaarverslag 2023 had dit nadrukkelijker naar voren mogen komen. Het gaat goed, maar het kan op sommige punten echt nog beter. Dat geldt ook voor het hele jaarverslag van RO zelf. Er wordt veel 'gewerkt aan', maar wat is er nou echt bereikt? Er wordt een poging gedaan die afwijking toe te lichten, maar de focus mag daar meer naartoe. Het is nu te algemeen. De VVD is blij met het inzicht in de vertraging bij ruim projecten, maar van sommige jarenlange vertragingen schrikt de fractie. Er zijn ook veel vertragingen in projecten die niet bij de raad zijn of waarbij de raad wacht op een volgend besluitmoment. De fractie is dan ook teleurgesteld in het versnellen van het Utrechts planproces, waar de wethouder mee gaat komen. De focus moet meer op de interne organisatie van de gemeente in plaats van op de besluitvorming in de raad.

De gemeente moet secuurder zijn in het bepalen waar de ambtelijke capaciteit op wordt ingezet. De VVD vindt dat er te veel wordt gewerkt aan brede visies, zonder dat goed duidelijk is waarom die gemaakt worden en wat ermee gaat gebeuren. Daar gaat veel ambtelijke capaciteit in zitten, die niet ten goede kan komen aan projecten en om woningbouw op gang te brengen.

Voor het volgend jaar wil de heer De Pagter aan het college meegeven om het jaarverslag te verrijken, niet met meer tekst, maar door het preciezer te maken. De fractie gelooft dat ergens aan wordt gewerkt, maar wat is er echt anders, in positieve, maar ook zeker in negatieve zin.

De heer **Koning** (D66) complimenteert de heer De Pagter voor zijn relevante vragen. Tegen de verwachting in ging het in 2023 redelijk met de bouwvergunningen en daarmee ook met de bouwproductie die men voor de komende jaren tegemoet kan zien. Vorig jaar was er een dipje en voor het volgend jaar ziet het er ook minder uit. Daarom zijn daar wel zorgen over. Het gemiddelde over deze drie jaar is namelijk minder dan de 3.000 die men graag zou willen zien. Dat gaat niet vanzelf. Daarom is de heer Koning blij dat de raad ertoe heeft opgeroepen om kritisch te kijken om bij elk project kritisch te kijken naar de gestelde eisen en dat men bereid moet zijn om daar concessies op te doen als het nodig is om een project vlot te trekken. De zoektijd van huurwoningen is toegenomen, ondanks de belofte van het toevoegen van tijdelijke woningen. De wachttijd voor sociale huurwoningen was in 2023 elf jaar. Dat is veel te lang. Er is nog steeds geen tijdelijke huurwoning bij gekomen. Ze worden gebouwd, maar er is er nog geen een in verhuur gegaan. D66 wil hier resultaat op zien. Het duurt bij sommige bouwlocaties veel te lang voor ze goed in productie gaan. De bouwfase duurt soms veel te lang. Kijkt het college soms ook

naar locaties waar de eigenaren van gronden te weinig opschieten om te bezien of het stappen kan zetten?

Erfpacht zit in de portefeuille Grondzaken. In een technische bijeenkomst is de raad bijgepraat over wat er gebeurt in rondom de erfpachtafspraken uit 1974 en 1983. Er zijn huishoudens in de stad waar die overeenkomsten aflopen. Er was nog geen helderheid hoe daarmee omgegaan moest worden wanneer dat zou gebeuren. Vindt het college ook dat dat eerder in gang had moeten worden gezet?"

Aan Rijnenburg wordt gewerkt. Dit is belangrijk voor D66. De fractie ziet graag nieuwe plannen tegemoet. Er is wat vertraging. D66 ziet graag eind dit jaar of begin volgend jaar een plan, zodat de raad hierover kan spreken. Kan de wethouder dit aangeven?

De heer **Dekkers** (GroenLinks) complimenteert het college voor het verhoogde informatiegehalte van de jaarstukken. Aan de effectindicatoren is te zien dat de opgave op dit beleidsterrein nog steeds groot is, met name wat betreft voldoende passende en betaalbare huisvesting. Ondanks de slecht bouwmarkt wordt er veel gerealiseerd om gebiedsontwikkeling en de bouw van woningen mogelijk te maken. Het planningsoptimisme en het reëel begroten zijn sterk verbeterd, maar mede vanwege de bezuinigingen is aandacht nodig voor de uitvoeringskracht. Hoe zorgt het college, naast een aantal zaken die eerdere sprekers al genoemd hebben, om de uitvoeringskracht te versterken, zodat er voldoende capaciteit is om projecten uit te voeren?

Mevrouw **Bode** (Volt) begint met haar complimenten voor de leesbaarheid van het stuk, maar maakt ook kanttekeningen. Om als raadslid haar controlerende taak goed uit te kunnen voeren, wil ze kunnen nagaan of het uitgegeven geld tot een goed resultaat heeft geleid en of de gemeente goed op weg is om de doelstellingen te halen. Ze heeft geen idee. In veel paragrafen wordt verteld wat er gedaan is. Er is veel maar gedaan, maar mevrouw Bode krijgt niet het gevoel dat de gemeente goed op weg is. De wooncrisis is niet minder groot. De zoektijd naar woningen is langer geworden. De wachttijd is enorm. De bemiddelingstijd voor uitstroom naar een woning is bijna twee jaar. Volt snapt ook wel dat de woningnood niet binnen een paar jaar opgelost kan worden, maar ze zou een bepaalde realiteitszin willen zien. Het wordt niet opgelost, omdat meer woningen meer mensen aantrekken. Wat ziet de wethouder dan wel als een helder, haalbaar doel voor 2026? Wat moet er concreet meetbaar bereikt zijn om te zeggen dat de gemeente goed op weg is?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of Volt, omdat de woningcrisis toch niet snel opgelost kan worden, dan maar de handdoek in de ring wil gooien.

Mevrouw **Bode** (Volt) antwoordt dat er veel dingen gebeuren en dat ze graag wil controleren of dit de juiste dingen zijn en of het geld op de juiste manier besteed wordt. Hadden dingen misschien anders gedaan moeten worden? Kan de gemeente ervan leren? Dat mist ze.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) merkt op dat ze net iets anders zei. Ze vroeg of de doelen wel realistisch waren en die niet naar beneden bijgesteld moesten worden. De inzet van de PvdA is om de doelen zo veel mogelijk waar te maken. Dat is misschien soms lastig. Zegt Volt dan dat de doelen bijgesteld moeten worden?

Mevrouw **Bode** (Volt) antwoordt dat zij niet heeft gezegd dat de doelen naar beneden bijgesteld moeten worden. Ze wil concrete doelen die gemeten kunnen worden. Nu wordt er gesproken over activiteiten, maar waar brengt dat de gemeente?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) concludeert dat de beantwoording anders is dan de oorspronkelijke inbreng, waarin gesproken werd over onrealistische doelen. Dat impliceert dat je de doelen bijstelt. Hij hoopt dat mevrouw Bode net als hij de lat hoog houdt.

Mevrouw **Bode** (Volt) antwoordt dat die lat vrij onzichtbaar is. Er is geen concreet doel. Wanneer is de woningnood opgelost? Dat wil ze concreet hebben. Hetgeen waarop nu gemeten wordt, laat alleen maar zien dat de gemeente niet op de goede weg is.

De heer **Van Straalen** (ChristenUnie) stelt dat bij veel ambities van de gemeente het grondbeleid een rol speelt, zoals de ambities op groen, recreatie, werkgelegenheid, maar zeker ook wonen. De woningcrisis is urgent. Uit de jaarstukken blijkt dat de uitdaging onverminderd groot is. Positief is

dat er het afgelopen jaar veel aanvragen zijn ingediend en ook zijn toegekend voor financiële ondersteuning vanuit het Rijk om woningbouwprojecten op gang te houden. Tegelijkertijd lopen veel projecten vertraging op, onder andere door ongunstige marktomstandigheden. Om de woningbouw op gang te houden wordt gewerkt met wijkregelingen en de Utrechtse aanpak. Hoe kijkt de wethouder terug op de werking hiervan? De uitdaging blijft liggen op het zo veel mogelijk overeind houden van de ambities en de voortgang van de projecten. Netcongestie vormt in toenemende mate een bedreiging voor de woningbouwproductie. Zijn mogelijke scenario's voor de gevolgen hiervan voor toekomstige woningbouwprojecten voldoende in beeld? Hoe zorgt de gemeente er met creatieve oplossingen voor dat de woningbouwproductie op gang blijft? De stapeling van wet- en regelgeving leidt tot complexiteit en ondoorzichtigheid bij inwoners en ondernemers. Bovendien kost dit veel capaciteit bij de gemeente. Wat de ChristenUnie betreft worden hier spoedig verbeteringen aangebracht en brengt de gemeente de doorlooptijd van procedures zo veel mogelijk terug.

De heer **Stellinga** (CDA) sluit zich aan bij Volt en de VVD. Ook het CDA valt op dat er veel wordt gewerkt aan dingen. 'Er wordt aan gewerkt' valt in de categorie 'daar komen we op terug', 'het zit in de pijlpijn' en 'het heeft de aandacht'. Het college moet in de jaarstukken concreet aangeven wat de resultaten zijn. Als de die er niet zijn, moet worden aangegeven wat concreet gedaan is om die te behalen en wanneer de resultaten wel te verwachten zijn.

Een bijdrage van het CDA over de jaarstukken zou niet compleet zijn zonder een stuk over middenhuur. Op pagina 37 wordt gesteld dat uitvoering is gegeven aan de aanbevelingen van het onderzoek over middenhuur van de Rekenkamer. De CDA-fractie wil dit nog niet claimen. Dit is niet in een jaar opgelost. De nieuwe situatie is bovendien nog te slecht. Er zijn positieve ontwikkelingen. Hopelijk komt de Eerste Kamer over de brug met de Wet betaalbare huur. De opleveringen middenhuur worden opgenomen in het MPR en in de peilstok. Een overgenomen motie van het CDA zorgt ervoor dat het effect van de Utrechtse aanpak op middenhuur vanaf 2025 gezien kan worden. Het CDA is echter nog niet tevreden. Zicht op absolute aantal gerealiseerde middenhuurwoningen biedt immers geen inzicht in het relatieve aantal. Het eindresultaat in 2040 moet zijn dat er voor iedere 35 sociale huurwoningen 25 middenhuurwoningen zijn. In de peilstok en het MPR wil het CDA naast de absolute aantallen ook de ontwikkelingen van de procentuele verdeling in woningmarktcategorieën van nieuwe woningbouwontwikkelingen en van de bestaande woningvoorraad in de gaten kunnen houden. Kan daarvoor gezorgd worden en kan de raad als tussenstap naast het overzicht van opgeleverde middenhuurwoningen ook een overzicht krijgen van opgeleverde sociale huurwoningen?

Mevrouw **Krul** (PvdD) stelt dat besturen keuzes maken betekent. De jaarstukken laten de keuzes van het college zien. Er wordt de voorkeur gegeven aan het zo snel mogelijk bouwen van woningen, zonder dat het groen in hetzelfde tempo meegroeit. Natuurlijk moet er in Utrecht gewoond kunnen worden, maar op wat voor manier? Er worden nu zo snel mogelijk veel woningen gebouwd. Dit is kortetermijndenken. De PvdD ziet dat de woningnood hoog is, maar groen is niet slechts een vrolijke aankleding. Het is een belangrijk onderdeel van het ecosysteem in de stad. Het is niet alleen goed voor de dieren, maar ook voor de mensen zelf. Het zorgt voor schone lucht en gaat hittestress tegen. Het is juist nu belangrijk om op een duurzame manier te bouwen en plekken met groen te realiseren waar mensen met plezier en gezondheid wonen. Het is zonde om geld uit te geven op een manier die niet inclusief is naar de natuur en alle stadsbewoners. Het is namelijk belangrijk dat niet alleen de woningen, maar ook de omgeving waarin ze staan bijdragen aan de gezondheid van mens, milieu en dier. De leefomgeving van dieren komt onder druk te staan van bouwprojecten. De groei van woningen en groen gaan niet gelijk op. Dat concludeerde de Rekenkamer eerder ook. Het college haalt op dit moment zijn doelen voor een gezonde leefbare omgeving niet. De PvdD vindt dit jammer. Ook voor dieren is dit geen goede ontwikkeling. Wat gaat het college het komende jaar doen om de balans hierin te herstellen?

De heer **Usta** (DENK) is blij met de overzichten. Er zijn structureel te veel vertragingen, terwijl er een grote opgave ligt rondom woningen. Hier zou meer aandacht voor moeten zijn. Net als Volt en CDA zou DENK iets meer transparantie rondom resultaten fijn vinden, zodat de raad kritischer kan zijn en na kan gaan wat ze moet doen om concreet bij te sturen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) merkt op dat de woningcrisis niet eenvoudig wordt opgelost, maar het is goed om de stip aan de horizon te houden en hiervoor te gaan. De focus moet er op liggen

om de bouw aan de gang te houden. Er kan ook benoemd worden wat er is gelukt. Dat kan ook in de MPR.

Tijdelijk wonen is een zorgpunt. Dit gaat te langzaam. Het college heeft beloftes gedaan. Er komen plannen op gang, maar de PvdA verwacht meer. In 2023 waren al woningen voorzien. Wat gaat de komende tijd mogelijk gemaakt worden om dit in te halen? Planningsoptimisme gaat nu breder toegepast worden, maar voor mobiliteit en ruimte zat er al een percentage in en dat wordt gehandhaafd. Dat is gek. Er is enorme inflatie en er lopen veel rechtszaken. Alles duurt langer en dan wordt een percentage van een aantal jaar geleden gehandhaafd. Het college moet reëel zijn. Hoe kijkt de wethouder daarnaar?

De heer **Dekkers** (GroenLinks) vraagt waarom de heer Van der Zweth dat juist hier aankaart. Juist op het terrein van mobiliteit en ruimtelijke ordening is het planningsoptimisme al behoorlijk bijgesteld. Het probleem zit hem erin dat de uitvoeringskracht vergroot moet worden. Op andere vlakken, zoals onderhuisvesting, is het nog niet gebeurd. Is er daar niet meer reden om de planning bij te stellen?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is het er niet mee oneens dat het breder moet gebeuren. Bij ruimte, niet bij mobiliteit, wordt het percentage gehandhaafd dat twee, drie jaar oud is. De uitvoeringskracht moet inderdaad vergroot worden, maar dat is juist lastig. Dat is ook nieuw ten opzichte van een paar jaar geleden.

Het MOBW hoort bij JWCS. Hier zal de heer Van der Zweth op terugkomen. De ambitie is om de wachttijd terug te dringen, terwijl er ook op bezuinigd zal worden en er genoeg woningen terug moeten komen. Wat er aan sociale huur gerealiseerd gaat worden in relatie tot de bestaande ambities met betrekking tot MOBW roept de vraag op of het tempo volgehouden kan worden en de lat verhoogd kan worden. Of moet men lessen trekken uit 2023 en eerlijk zijn dat het pittig gaat worden?

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Wethouder **Eerenberg** zal beginnen met de antwoorden op de vragen die betrekking hebben de RO-portefeuille. Terugkijkend op 2023 ziet de wethouder een jaar met tegenwind in de markt, maar ook op het gebied van procedures. Er waren lange wachttijden bij rechtbanken. Toch is het gelukt om veel projecten in gang te zetten of door te laten gaan, vaak door water bij de wijn te doen. De ChristenUnie vroeg hoe hij terugkijkt op de Utrechtse aanpak. De wethouder denkt nog steeds dat het een goede manier is om projecten te versnellen, anders dan categorisch allerlei maatregelen versoepelen. Als je dat doet, versoepel je ook eisen op plekken waar dat niet nodig is eisen versoepelen. De eerste projecten zijn al van start gegaan.

Doorlooptijden zijn lang. Dat heeft gedeeltelijk met de gemeente zelf te maken en gedeeltelijk met de buitenwereld. Er zijn beroepsprocedures en er zijn lange wachttijden bij de rechtbank en de Raad van State. Daarom moet de gemeente lang wachten op de rechtbank bij soms panklare projecteren. Zo werkt dat in de rechtsstaat, maar het is wel frustrerend. De stad kon in het verleden veel eisen. Er was tijd, ruimte en geld, maar die tijd is geweest. De gemeente zal sneller moeten handelen en vaker moeten kiezen. Procedures zullen gestandaardiseerd moeten worden. Dat is een cultuuromslag. Daar wordt nu aan gewerkt. Bij interne processen moet het tempo vaker leidend zijn. Er zal vaker gestuurd moeten worden op tijd in plaats van op kwaliteit. Dat is intern een grote beweging. De gemeente heeft veel aandacht voor brede visies. Daar zijn ook mooie dingen door ontstaan, maar dit zal steeds minder kunnen. De bezuinigingen zijn niet leuk, maar soms moet je roeien met de riemen die je hebt. Dit kan helpen om te kiezen voor tempo.

Dilemma's zullen soms sneller in de raad gebracht worden. Vaak is doorpraten niet de manier om dilemma's te beslechten, maar moet de knoop worden doorgehakt.

Een aantal commissieleden gaf aan dat de jaarstukken steeds beter en preciezer worden. De wethouder onderkent dit, maar hij is het ook eens met degenen die zeiden dat het werk in uitvoering is. Het CDA vroeg specifiek om een aantal overzichten. De wethouder zou hier een procesafspraken van willen maken. Veel van deze zaken komen uit systemen. Als de raad andere typen overzichten zou willen hebben, zou de wethouder hier een gesprek over willen arrangeren met de mensen achter de systemen in plaats van hier een precieze toezegging van te maken. De wethouder zou een technische sessie willen beleggen om de systemen in te duiken om te bekijken wat de raad nuttige overzichten vindt.

De heer **Stellinga** (CDA) gaat hier voorlopig mee akkoord. Zijn fractie heeft hier duidelijk omliggende gedachten bij en die kunnen daar dan op tafel gelegd worden.

De **voorzitter** constateert dat meer fracties hiermee instemmen en verzoekt om dit te organiseren.

Wethouder **Eerenberg** merkt in antwoord op de vraag van D66 op dat het niet opschiet bij de Kruisvaart. Hier is een complex aan redenen voor. In het jaar 2000 was er een nieuwe eigenaar. Dat is dan weer een nieuw iemand met een nieuwe manier van werken. Wat nu concreet speelt, is dat voor blok S1 en S2 de omgevingsvergunning is verleend en dat voor blok S4 tot en met S7 de omgevingsvergunning later is verleend. Dat zijn dus aparte procedures. De eerste ligt nu bij de rechtbank. Die heeft op 15 april zitting gehouden en zou zes weken later uitspraak doen, maar wilde zes extra weken om zich erover uit te kunnen spreken. Daarna is nog een gang naar de Raad van State mogelijk. Op de blokken S4 tot en met S7 zijn drie bezwaren ingediend. Er zijn ook drie beroepen, ingediend in mei 2024. Het wachten is op een zittingsdatum bij de rechtbank. De wethouder waardeert de rechtsstaat, maar het duurt ontzettend lang. Ondertussen tikt de rente door. Het Rijk heeft tot twee keer toe een mooie bijdrage gedaan aan de woningbouw, maar een gedeelte van dat geld gaat op aan wachten, aan rente. In het meest cynische geval heeft het Rijk de wachttijd bij de Raad van State gefinancierd. Misschien is het de uiteindelijke oplossing om meer rechters aan te stellen.

Er werd gevraagd of de gemeente naar specifieke locaties kijkt en hoe die versneld kunnen worden. Dat is onderdeel van de Utrechtse aanpak. Ook het nieuwe instrumentarium, de voorbereidingsbesluiten, de Wet voorkeursrecht, is daar een voorbeeld van. Met betrekking tot de vraag over erfpacht zegt de wethouder dat het probleem van contracten die nu aan het einde van de termijn zijn nog niet aan de orde is. De herziening is nog op tijd. Voor de zomer ontvangt de raad een overzicht. Ook de erfpachters zelf ontvangen een brief met de stand van zaken. De komende drie weken zal in ieder geval het proces dus op orde gebracht worden. Daarna volgt nog een inhoudelijke discussie.

Met betrekking tot Rijnenburg werd gevraagd waar de gemeente staat. De wethouder heeft met collega-overheden gesproken over het programmatisch vertrekpunt. Alles in dat gebied hangt samen met buurgemeenten, de ambities van de provincie en ambities van het Rijk. Daarnaast spelen kwesties rondom het energielandschap en het groen. Hier zal dus echt integraal gewerkt moeten worden. De conclusie van al die gesprekken was dat er een pas op de plaats gemaakt moet worden. Daar is dus enige vertraging opgelopen. De raad krijgt in het najaar het programmatisch vertrekpunt dat dan programmatische verkenning is gaan heten. In het opvolgende kalenderjaar krijgt, dus 2025, krijgt de raad een uitgangspuntennotitie. Daarin staan de eerste randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling. Rijnenburg moet in samenhang met de A12-zone bekeken worden.

Om de uitvoeringskracht te versterken moet er gefocust worden op tempo en op plannen. De wethouder kijkt uit naar het debat over de UPG, de opvolger van de UPP. De projecten zullen meer centraal worden gesteld en steeds minder het beleid. Dat is een kanteling binnen Ruimte. De wethouder heeft nu bijvoorbeeld iedere week een spreekuur waar initiatiefnemers langs kunnen komen.

De heer **Dekkers** (GroenLinks) had specifiek gevraagd hoe ervoor gezorgd wordt dat er genoeg mensen zijn.

Wethouder **Eerenberg** antwoordt dat het hierbij nogal uitmaakt om welke expertise het gaat. De capaciteit aan juridische expertise is zorgelijk. Er zijn heel veel werkgevers die aan die mensen trekken. Er is externe inhuur. Die zijn niet goedkoper en zorgen voor verliezen in kwaliteit. Mede daarom zaten er, zoals de VVD zei, fouten in het bestemmingsplan. Bij gebiedsregisseurs speelt een probleem van een heel andere orde. De wethouder denkt dat de focus op projecten zal helpen en er zal vaker gestuurd moeten worden op tijd en er moet goed bekeken worden wat er gedaan kan worden met de bestaande capaciteit. De mensen die de gemeente al heeft moeten op een zo goed mogelijke wijze hun werk kunnen doen. Dingen moeten vaker achter elkaar gedaan worden in plaats van parallel.

Voorlopig bestaan zowel bestemmingsplannen als omgevingsplannen. Volgende week krijgt de raad een brief waarin de wethouder de raad meeneemt in de complexiteit, maar ook in de verbetermaatregelen die het college neemt.

De vraag van Volt roept een dilemma op: hoe ga je om met het stellen van doelen? Je kunt je wel ten doel stellen om de woningnood op te lossen, maar dat zal natuurlijk niet lukken. Tegelijkertijd

werkt de gemeente daar wel hard aan. Er bestaan verschillende smaken in. Je kunt het niet opschrijven en realistisch zijn, maar je kunt het ook wel opschrijven om de lat hoog te leggen en er druk op te zetten. Maatschappelijk gezien zou het ook gek zijn om niet te zeggen dat je de woningbouw wilt oplossen.

5

Mevrouw **Bode** (Volt) begrijpt het standpunt, maar vraagt wat het concrete doel is en wat er dan gemeten kan worden,.

10

Wethouder **Eerenberg** antwoordt dat dit 3.000 woningen per jaar zou zijn tot 2040. Daar zit een rekensom achter. Daar stuurt de gemeente op, maar dit haalt ze de afgelopen jaren niet omdat de markt tegen zit. Dan is het vervolgens de vraag of je dan de ambitie naar beneden bijstelt. Het helpt als de raad druk zet om die 3.000 te halen. Daardoor is het college tot de Utrechtse aanpak gekomen.

15

Mevrouw **Bode** (Volt) vraagt waarom er dan niet wordt gezegd dat de gemeente 3.000 woningen wil bouwen. Daar wordt de woningnood ook niet mee opgelost, maar dan weet de raad wat ze kan controleren.

20

Wethouder **Eerenberg** antwoordt dat dit concreet in het MPR staat. Het maatschappelijke doel blijft om de woningnood op te lossen. Er worden veel doelen gesteld die maatschappelijk gewenst zijn, maar waarvan iedereen weet dat ze niet morgen behaald zullen worden. Die doelen zetten wel een goede beweging in gang.

25

Wat betreft netcongestie merkt de wethouder op dat het heel heftig is. Dit probleem wordt onderschat. De markt zat tegen, maar die lijkt zich een beetje te herstellen. Dit probleem is veel groter. De gemeente zou scholen kunnen bouwen, maar zou die dan niet kunnen aansluiten. Er is niet één oplossing. Een ultieme oplossing zou zijn om lokaal energie op te wekken met fossiele brandstoffen. Dit wil de gemeente niet. Bij een aantal schoolgebouwen wordt gekeken naar dure accu's, maar hier is geen budget voor. Netcongestie is een ongelooflijk grote barrière voor de 3.000 woningen.

30

De wethouder kijkt uit naar de technische sessie die georganiseerd gaat worden naar aanleiding van vragen van het CDA.

Het college is het zeer met de Partij voor de Dieren eens dat er meer natuurinclusief gebouwd moet worden en er meer groen moet komen. Er is een verschil tussen de bestaande stad en nieuwe projecten, zoals de Merwedekanaalzone. Die wordt supergroen aangelegd. De

35

Rekenkamer heeft gezegd dat het onvoldoende is. Hier komt nog een debat over, waar de wethouder niet op vooruit wil lopen.

De vraag van DENK heeft de wethouder reeds beantwoord in wat hij al heeft benoemd.

De PvdA vroeg naar tijdelijk wonen. Wethouder De Vries is coördinerend wethouder op dit vraagstuk. De ruimtelijke procedures die nodig zijn om tijdelijk wonen te faciliteren zijn niet

40

wezenlijk anders dan de ruimtelijke procedures voor normaal wonen. Daar zit niet de versnelling. Mensen hebben nog steeds het recht om in beroep en bezwaar te gaan. Het kan alleen sneller als het al past in het bestemmingsplan of omgevingsplan. Dan nog moeten er onderzoeken gedaan worden naar geluid en bodem.

45

De heer **Van der Zweth** (PvdA) begrijpt dit, maar merkt op dat er bijvoorbeeld bij Wetering-Zuid toch weer voor aanzienlijk minder woningen is gekozen. Tussen de rails kwam heel laad in de raad. Dat had ook een jaar eerder gekund. Daar zijn wel kansen op versnelling.

50

Wethouder **Eerenberg** antwoordt dat deze projecten ongelijksoortig zijn. Bij Wetering-Zuid zijn er minder woningen gekomen na participatie met de buurt en vanwege uitbreidingsplannen van het ziekenhuis. Die wil de gemeente ook niet blokkeren door tijdelijke woningen neer te zetten. Bij tijdelijk wonen moet je dan soms accepteren dat je daar vijftien jaar of langer de andere bestemming niet realiseert. Voor die consequentie moet ook de raad dan durven kiezen. Bij

55

Tussen de rails is het lastig om woningen toe te voegen, omdat daar veel geluidshinder is. Veel onderzoeken gaan niet sneller omdat de woningen tijdelijk zijn. Nog steeds moet een moeilijke RO-procedure doorlopen worden. De businesscase van tijdelijk wonen is vaak ook niet gunstig. Wat betreft planningsoptimisme merkt de wethouder op dat het percentage in het MPR nog steeds klopt. Ook hier moet de lat een beetje hoger geleegd worden om ervoor te zorgen dat de pijlpijn gevuld wordt.

Ook de vraag met betrekking tot sociale huur voor de uitstroom MOBW zal intensiever behandeld worden in de commissie Wonen. Het is een taai vraagstuk. Het heeft te maken met bouwproductie. Er speelt een verdelingsvraagstuk, want als je meer uitstroom wilt binnen de huidige sociale woningvoorraad moeten andere groepen langer wachten. Er is een toenemende vraag naar MOBW, dus er is een hogere instroom. Er is een trede-aanpak, waarin kantoren omgebouwd worden en de gemeente zelf woningen wil verwerven. Dat zijn oplossingen die je niet van vandaag op morgen hebt gerealiseerd.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) merkt op dat op bladzijde 38 van de jaarstukken de lat aanzienlijk lager wordt gelegd. Er wordt een beeld geschetst alsof men dit gaat klaarspelen, terwijl de wethouder nu zegt dat het taai is en er ook nog een bezuiniging aankomt. Dat is niet goed te rijmen.

Wethouder **Eerenberg** antwoordt dat het goed is om dit gedeelte van het debat voort te zetten in de commissie Wonen.

De **voorzitter** constateert dat er behoefte is aan een tweede termijn.

De heer **Dekkers** (GroenLinks) merkt op dat veel fractie hebben gesproken over meer zicht en grip op de voortgang van projecten. De wethouder heeft aangeboden om technisch te kijken of dat uit de systemen is te halen. Hij wil ook meer op tijd sturen. Kan de raad, bijvoorbeeld in het MPR, meer zicht krijgen op wat de voortgang van de projecten is?

Mevrouw **Krul** (PvdD) merkt op dat het lijkt of de wethouder zich een beetje verschuilt achter het Rekenkamerrapport, dat nog besproken gaat worden, maar ook in de eigen jaarstukken concludeert het college al dat de groei van het groen achterblijft bij de groei van woningen. Is het college nou echt verrast door de conclusie van de Rekenkamer? Daarnaast heeft mevrouw Krul nog geen antwoord gekregen op de vraag wat er volgend jaar gaat gebeuren. Wat gaat er gebeuren om dit te herstellen?

Wethouder **Eerenberg** antwoordt bevestigend op de vraag van GroenLinks. In antwoord op de vraag van de PvdD merkt de wethouder op dat hij het Rekenkamerrapport en het traject recht wil doen. Daar komt nog een debat over. Het college onderkent het rapport. Het is een veelkoppig probleem. Het heeft ook met financiering te maken. Veel zaken in de stad zijn goed gefinancierd. 'Groen groeit mee' is daar een uitdaging in. In het coalitieakkoord wordt een been bijgetrokken. Een echt mechanisme, ook vanuit het Rijk, waarin per woning ook wordt bekeken wat het voor groen betekent, ontbreekt. Dat gebeurt wel voor bijvoorbeeld mobiliteit en onderwijs. Hier wil de wethouder zich niet achter verschuilen. Er moet een keuze gemaakt worden. Als de gemeente binnen de eigen begroting en, misschien nog wel belangrijker, ruimte vaker wil kiezen voor groen en biodivers, dan wordt er voor iets anders niet gekozen. Hier moet de raad ook onderling het debat over voeren.

Mevrouw **Krul** (PvdD) had het Rekenkamerrapport aangestipt als onderschrijving van wat in de jaarstukken ook door het college zelf geconcludeerd wordt. Het is dus een vraag over de jaarstukken, niet over het Rekenkamerrapport.

Wethouder **Eerenberg** onderkent de conclusie. De vraag kan ook gesteld worden in de commissie Mobiliteit, Groen en Openbare Ruimte. Er is een aantal mechanismen op ingericht om dit te verbeteren, maar het is onvoldoende. De wethouder kan vanuit zijn portefeuille RO deze vraag in de volle breedte beantwoorden. Er moeten keuzes gemaakt worden. Woningen bouwen is vanuit zijn portefeuille leidend. Vervolgens groeit groen mee. Als de raad eerst de achterstand wil inlopen en dus eerst de stad wil vergroenen voor er woningen toegevoegd worden, zal de wethouder dit negatief adviseren, maar dit is een politiek debat dat de raad eerst onderling zal moeten voeren.

De **voorzitter** stelt vast dat het raadsvoorstel als B-punt naar de raad gaat.

Toezeggingen

De voorzitter dat er geen toezeggingen zijn gedaan. Het college zal wel een voorstel doen voor een technische sessie.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

4. Raadsvoorstel Chw Bestemmingsplan Strosteeg 18-36, Binnenstad

De **voorzitter** vertelt dat met dit bestemmingsplan wordt beoogd een herontwikkeling te laten plaatsvinden van het voormalige terrein van Drukkerij Abels aan de Strosteeg. De huidige bedrijfsbebouwing zou dan plaatsmaken voor 38 woningen. Een eerder uitwerkingsplan is door de Raad van State nietig verklaard op de toepassing van het parkeerbeleid. Het college heeft daarop besloten een bestemmingsplan gemaakt. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan een namens een aantal omwonenden, die voor het college geen aanleiding zijn het bestemmingsplan te wijzigen. Het college stelt voor akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, waarin een reactie is vervat op de zienswijzen, geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan vast te stellen.

De heer **Stellinga** (CDA) vertelt dat er 38 woningen komen in een gebouw van 15 meter hoog die straks direct bij de bewoners van de Havenstraat naar binnen kijken. Dat is veel te massaal voor dit deel van de stad. Omdat er meer gebouwen van deze hoogte zijn hoeft dat niet herhaald te worden. De stad op mensenmaat, waar het CDA voor strijdt, is straks aan de Strosteeg niet meer aan de orde. De heer Stellinga maakt dit punt ook voor de buurtbewoners, die de raad hierover geïnformeerd hebben, om hen het gevoel te geven dat ze gehoord worden. Veel bewoners aan de noordkant van de Havenstraat hebben hun woning te koop gezet door deze ontwikkeling. Ze voelen zich niet gehoord en hebben het gevoel dat alle afwegingen in het voordeel van de projectontwikkelaar uitvallen. Elk verhaal heeft twee kanten, maar het CDA wil dit gevoel van de buurt met de raad delen en hoort graag een reflectie van de wethouder over het proces en dan met name over de communicatie met de buurt.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Wethouder **Eerenberg** zal de vragen procedureel en inhoudelijk beantwoorden. Procedureel is dit gesprek al gevoerd. De Raad van State heeft gezegd dat er alleen op het punt van parkeren wat te corrigeren was. De wethouder snapt dat omwonenden het hoog of veel vinden, maar het flauwe antwoord is dat dit gesprek al gevoerd is. De wethouder zal er inhoudelijk op ingaan. Het gebouw wordt 13,9 meter hoog, waar het bestemmingsplan 15 meter toestaat. De goothoogte zit tussen de 8,5 en 9 meter. Dit is geen gekke hoogte in relatie tot de omgeving. De wethouder vindt dit dan ook verdedigbaar. De woningbouw is leidend, zoals ook in het debat over de jaarstukken naar voren kwam. Hier komen sociale huurwoningen en een aantal vrijesectorwoningen. Wat betreft de participatie vertelt de wethouder dat er in 2019 een informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden. Daar waren 60 mensen. In 2020 was er weer een bijeenkomst waarop input is geleverd. Het plan is aangepast op basis van die input. Op 5 april 2022 is het uitgewerkte bouwplan nog eens aan de omwonenden gepresenteerd. Er zijn zienswijzen ingediend, die niet hebben geleid tot een aanpassing van het plan. In december 2023 is de buurt opnieuw geïnformeerd met een wijkbericht. Omdat het plan ongewijzigd is, los van het parkeerdeel, is er in dat wijkbericht opgeroepen om niet weer het hele participatietraject te doorlopen. Dit zou alleen maar valse hoop bieden. Dit is de gemaakte afweging. De raad neemt de uiteindelijke beslissing.

De heer **Stellinga** (CDA) heeft een antwoord gemist. Hij mist een korte reflectie op de hoogte. Er zijn stedenbouwkundigen in dienst van de gemeente en die zullen ongetwijfeld faciliteren een gebouw met deze hoogte faciliteren, maar het CDA ziet hier toch een enorm en massaal gebouw ontstaan. Op de hoek van het Visschersplein en de Strosteeg staat nog een groot gebouw dat niet in de omgeving past. Dat is geen argument dat het dan ook elders in de omgeving kan. Dat hoeft niet herhaald te worden.

Wethouder **Eerenberg** herhaalt dat het bestemmingsplan maximaal 15 meter toestaat. Het hoogste punt is 13,9 meter, dat ook nog eens de punt van een schuin dak is. Het is al verlaagd na participatie. Lager bouwen zou ten koste gaan van iets anders, bijvoorbeeld de buurtstalling of de sociale huurwoningen. Er is een belangenafweging gemaakt. Er staan ook gebouwen van 19 meter in de omgeving. Het is stedenbouwkundig te verantwoorden.

De **voorzitter** vraagt of de heer Stellinga dit onderwerp wil doorgeleiden de raad.

5 De heer **Stellinga** wil dit als B-punt doorgeleiden naar de raad. Hij zal een amendement indienen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zal het niet halen, maar hij zal het wel indienen om het punt te maken. Daarnaast denkt hij nog na over moties of andere amendementen op dit bestemmingsplan.

10 De **voorzitter** denkt dat er een kwartier nodig is om dit punt te behandelen. De commissievergadering EVDW zal over tien minuten beginnen.

15 De heer **De Pagter** heeft een punt van orde. Hij hoort nu voor het eerst dat er vandaag doorlopend vergaderd zal worden. In iBabs staat dat de commissievergadering MGOR om 15:00 uur begint. Hier heeft hij zijn agenda op ingericht en hij kan dus ook niet eerder beginnen. Dit had eerder moeten worden gecommuniceerd.

De **voorzitter** heeft dit gehoord. De commissie EVDW kan wel over tien minuten beginnen.

5. Toezeggingen/moties

20 De **voorzitter** constateert dat er geen toezeggingen zijn gedaan.

De voorzitter sluit hierop de vergadering om 11:22 uur.

Lijst van toezeggingen

25 Er zijn geen toezeggingen gedaan.