

Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum 16 november 2023
Locatie Raadszaal, Stadhuis
Verslag door mw Saskia Donkers(Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

Mevr. AL-Saqaff (Voorzitter), Dhr. de Kok (Commissiegriffier), Dhr. Stam (PvdA), Dhr. van Vliet (D66), Dhr. Dekkers (GroenLinks), Dhr. te Hoonte (VVD), Dhr. van Bergen (ChristenUnie), Dhr. van Straalen (ChristenUnie), Mevr. Bode (Volt), Lid Minnaert (Bij 1), Mevr. Oudejans (Student en Starter), Dhr. Breunese (Utrecht Solidair), Mevr. Hessel (Utrecht Solidair), Dhr. Eerenberg (Wethouder), Dhr. Stellinga (CDA), Dhr. Usta (DENK), Mevr. Snippe (PvdD), Dhr. Claasen (GroenLinks), Dhr. Dijkstra (CDA), Dhr. Snijder (Student & Starter), Dhr. Ait Daoua (D66)

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag openbare vergadering commissie Stad & Ruimte

Inhoud

Aanwezigen.....	1
Afwezigen.....	1
1. Opening en mededelingen	2
2. Vaststellen agenda 16-11-2023	2
3. Vaststellen ingekomen agenderingen	2
3.1. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Zuilen.	2
3.2. Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024.	3
3.3. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand tweede herziening Sint Antoniusdijk.	4
3.4. Raadsvoorstel vaststelling Marco Pololaan Kanaleneiland.	4
3.5. RIP agenderingen.	5
4. Verslagen	5
5. Toezeggingen/moties	6

6.	Ingekomen stukken	6
7.	Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Zuilense Vecht.	6
8.	Raadsbrief Stand van zaken naar treinperrons vanaf Moreelsebrug.	11
9.	Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling	11
5		23
	Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Orde en Grondzaken	23
	Aanwezigen.....	23
9.	Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling	23
10.	Advies Raadswerkgroep Bindend advies.....	27

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen die meekijkt van harte welkom. Een speciaal welkom aan de commissieleden Dhr van Straalen van ChristenUnie en Dhr. Breunese van Utrecht Solidair die voor het eerst deelnemen aan de commissie vergadering.

2. Vaststellen agenda 16-11-2023

Agendapunt 8 wordt van de agenda afgehaald, dit is unaniem besloten.

3. Vaststellen ingekomen agenderingen

3.1. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Zuilen.

De voorzitter: Gelet op het beleidsarme kaderen en gelet op een drietal zaken die tegemoet komen aan de ingediende zienswijze wordt de commissie in overweging genomen dit als een A stuk door te geleiden naar de volgende raadsvergadering.

Dhr. te Hoonte (VVD): heeft nog vragen omdat het ook een leer bestemmingsplan en er zijn nog 2 van die leer bestemmingsplannen en zou deze dan in een blok wel willen behandelen om ook de leerervaringen met elkaar te bespreken. Dit komt de vaststelling misschien in de weg te staan maar zou dit toch graag naar de commissie door geleiden?

De voorzitter: inventariseert of er nog andere partijen zijn die dit willen bespreken en vraagt of er genoeg is aan 45 minuten.

Dhr te Hoonte (VVD): geeft aan dat de drie beheersverordeningen als een geheel besproken kunnen worden als een agendapunt binnen 60 minuten inclusief reflectie en ook is dit een onderdeel van de omzetting van de omgevingswet omdat er een nieuwe fase ingaat in januari en er nog geen concreet plan is om het omgevingsplan dat in 2032 klaar moet zijn aan te pakken. Misschien kan vooraf de planning met de raad gedeeld worden.

De voorzitter: Dit wordt dan één agendapunt van een uur waarin 3 stukken worden besproken?

Dhr te Hoonte (VVD): geeft aan 30 minuten nodig te hebben voor het eerste bestemmingsplan en 15 minuten voor de andere twee.

De voorzitter: vraagt of iedereen daarmee akkoord is.

Dhr. Stellinga (CDA): vraagt bevestiging of het gaat om allemaal beleidsarme omzettingen, dit wordt bevestigd en daarmee is CDA akkoord.

5 **De voorzitter:** vraagt bevestiging dat het ook Witte Vrouwen en Kanaleneilanden Transwijk betreft, dit wordt bevestigd.

10 **Dhr. te Hoonte (VVD):** heeft nog een technische vraag omdat er na 14 december geen raad meer is en het dus betekend dat vaststelling na 1 januari plaatsvindt en dus na de invoering van de omgevingswet ligt, volgens de brieven maakt dit niets uit maar hij wil dit wel graag bevestigd hebben.

15 **Wethouder Eerenberg:** geeft aan dat het na 1 januari vastgesteld mag worden. Ze zijn ter inzage geweest dus vallen in een overgangsregime en mogen ook na 1 januari worden vastgesteld. staat als concept. Voor wat betreft de planning voor het omgevingsplan staat deze in concept klaar en zal spoedig gedeeld worden.

20 **Mevr. Snippe (PvdD):** de Witte vrouwen staat in de email maar nog niet in iBabs en zij willen hier graag langer over spreken maar omdat dit nog niet bestudeerd is kan het zijn dat dit iets langer duurt.

25 **De voorzitter:** geeft aan dit punt ook te willen bespreken over het laten aanleveren en dat de stukken van Witte Vrouwen er inderdaad niet bij de stukken. Het college is meermaals verzocht om de stukken op tijd aan te leveren zodat ze kunnen worden bestudeerd. Nu is er op het laatste moment geappt dat er stukken moesten worden gescand. Begrijpelijk is dat stukken nog bestudeerd moeten worden en dat er in de app dus nog om extra tijd gevraagd kan worden. Verzoek nogmaals aan het college om stukken eerder aan te leveren.

30 **Wethouder Eerenberg:** geeft aan dat stukken worden toegezonden zodra ze klaar zijn en deze kunnen ook later besproken worden, het is aan de commissie wanneer ze besproken worden. Er staat geen druk op en ze kunnen ook gewoon in januari pas besproken worden.

35 **De voorzitter:** geeft aan dat het leek alsof het verzoek er was om het vandaag op de agenda te zetten, sommige zaken hebben vanuit de commissieleden haast om te behandelen. Er is van tevoren een duidelijke agenda afgesproken, dus toch de vraag om niet een of twee dagen voor de commissievergadering raadsvoorstellen aan te leveren.

Dhr. te Hoonte (VVD): wil in het kader van positief coachen voorstellen dat alles wat nu binnen is op de agenda te zetten en te bespreken.

40 **Mevr. Snippe (PvdD):** vraagt verduidelijking over de opmerking dat er na 14 december geen raad meer is want volgens haar is die er nog wel op 21 december.

De voorzitter: geeft aan dat 7 december de laatste raadsvergadering is.

45 **Mevr. Snippe (PvdD):** geeft aan dat ze dan mogelijk een oud schema heeft maar daar staat op 21 december gewoon een raad op.

De voorzitter: geeft aan dat dit een oude schema is maar gaat dit na en komt er op terug.

50 **3.2. Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2024.**

5 **De voorzitter:** gelet op het gegeven dat het hierbij gaat om het besluit dat om wettelijk redenen, moet worden meegenomen wanneer continuering van de situatie wordt voorgestaan maar dezelfde strekking heeft als een eerder door de raad genomen besluit wordt de commissie in overweging gegevens het raadsvoorstel direct als A stuk door te geleiden naar de eerstvolgende raadsvergadering.

10 **Dhr. te Hoonte (VVD):** is hiermee akkoord maar wil wel aangeven dat voorbereidingsbesluiten genomen worden met als doel in dat jaar een bestemmingsplan vast te stellen wat blijkbaar niet is gelukt. Dit is een werkwijze die ze als raad niet graag terug willen zien en het gebeurt nu alweer. Dit zou de laatste keer een voorbereidingsbesluit op dit onderwerp moeten zijn en dan moet de raad ergens over kunnen besluiten.

15 **De voorzitter:** geeft aan dat de rest van de commissie dit ondersteunt.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat dit de reden is dat het CDA er geen A punt van wil maken. Hij wil graag in debat hierover.

De voorzitter: geeft aan dat CDA hier al een soortgelijk debat over gehad heeft.

20 **Dhr. Stellinga (CDA):** geeft aan dat dat was over het eerste voorbereidingsbesluit.

De voorzitter: geeft aan dat dat klopt maar dat de wijzigingen miniem zijn ten opzichte van het eerste voorbereidingsbesluit. Hij wil hier graag nog even over nadenken.

25 **Dhr. Dekkers (GroenLinks):** geeft aan dat het een bestemmingsplan is dus hoort hier besproken te worden maar is ook altijd gesproken bij Economie. Waarom ligt het niet in die commissie?

Commissiegriffier: wat is besproken in de andere commissie gaat over de inhoud van het beleid. Hier is het ruimtelijke-orderingsbesluit van toepassing.

30 **De voorzitter:** geeft aan dat CDA overweegt er een B punt van te maken dus stelt voor het voor 15 minuten op de agenda te zetten en als CDA iets anders besluit dit door te geven zodat het van de agenda kan.

35 **Dhr. te Hoonte (VVD):** geeft aan dat deze gewoon in de behandelvoorraad stond met een advies van de griffie. Het is de bedoeling dat in dit overleg aangegeven wordt of het CDA akkoord is of niet en niet dat over dit soort punten nog achteraf gaan overleggen, dan wordt het te ingewikkeld en gaat er in de voorbereiding gewoon iets niet goed.

40 **De voorzitter:** geeft aan dat de commissiegriffier inderdaad alles uitwerkt, dus dat een goede voorbereiding wel belangrijk is. Het punt komt voor 15 minuten op de agenda.

3.3. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand tweede herziening Sint Antoniusdijk.

45 **De voorzitter:** hier is het voorstel om er een A stuk van te maken en dit door te geleiden naar de volgende raadsvergadering. Iedereen is hiermee akkoord.

3.4. Raadsvoorstel vaststelling Marco Pololaan Kanaleneiland.

50 **De Voorzitter:** doet het voorstel om dit te agenderen voor 14 december en hiervoor 60 minuten te reserveren.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat zij dit als enige wilde bespreken en dat kan in 20 minuten.

De voorzitter: vraagt welke partijen iets willen zeggen en dat zijn 2 partijen en vraagt of 30 minuten dan voldoende is.

- 5 **Dhr. Stam (PvdA):** geeft aan dat er in de commissievergadering over de programmabegrotingsbehandeling is gesproken over een huisartsenpost in het bestemmingsplan en daar willen ze kort nog over spreken.

10 **De voorzitter:** geeft aan dat Volt aangeeft ook nog wat te willen zeggen en dat er dan drie partijen zijn die het willen bespreken. Afgesproken wordt om het voor 45 minuten op de agenda te zetten want Utrecht Solidair geeft aan ook nog iets te willen zeggen.

Commissiegriffier: checkt of de tijden kloppen voor bestemmingsplan Zuilen 30 minuten wordt, voor het bestemmingsplan Kanaleneiland Transwijk 15 minuten en Witte Vrouwen ook 15 minuten.

15 **Dhr. te Hoonte (VVD):** geeft aan dat klopt maar dat de tijden onderling nog wat kunnen schuiven. In het eerste plan zullen ook wat algemene punten besproken worden omdat er nog wat inconsistenties zitten in de beheersverordeningen.

20 **De voorzitter:** geeft aan dat het dus 30, 15, 15 wordt en dat het in de whatsappgroep nog een keer wordt voorgelegd omdat niet iedereen het goed heeft kunnen lezen.

3.5. RIP agenderingen.

25 Die zijn er niet.

De Voorzitter: geeft aan dat er voor de RIB-avond van 28 november nog veel tijd staat, er zijn nog zaken die geagendeerd kunnen worden. Dit is niet het geval.

30 **Dhr. te Hoonte (VVD):** geeft aan voor zij een RIP hebben voor Maarschalkerweerd en het sportpark maar dat dit ook bij sport geagendeerd maar raakt ook deze commissie. Mevrouw Meerdink en mevrouw Al-Saqaff zouden dit willen agenderen en het voorstel is om hier 75 minuten voor te reserveren.

35 **Dhr. Stam (PvdA):** heeft een verduidelijkende vraag want dit RIP wordt door JWCS op hetzelfde moment geagendeerd dus waar moet worden aangesloten.

40 **Dhr te Hoonte (VVD):** geeft aan dat het sportpark betreft er tegelijkertijd een gebiedsontwikkeling loopt en dat er dus parallelle commissies zijn, die dezelfde RIP-avond hebben. Belangrijk is dan ook dat woordvoerders bij allebei die RIP kunnen zijn.

45 **De voorzitter:** vraagt of er leden zijn die willen aansluiten bij die RIP-avond. PvdA, Student & Starter, ChristenUnie, PvdD, CDA, Volt, GroenLinks. Het staat dan op de agenda van de RIP-avond van 16 januari samen met de commissie JWCS voor 75 minuten.

4. Verslagen

Ter vaststelling:

50 De voorzitter stelt het conceptverslag van de openbare vergadering op 28 september 2023 vast.

De voorzitter stel het verslag van de geheime vergadering van 28 september 2023 vast en de geheimhouding wordt verwijderd met uitzondering van de geel gearceerde stukken.

5. Toezeggingen/moties

- 5 De voorzitter stelt de toezeggingenlijst vast.

Mevr. Snippe (PvdD): komt mogelijk bij de Griffier terug op een lijstje toegestuurd gekregen van een collega maar heeft hierop nog geen check kunnen doen of het inderdaad afgehandelde toezegging waren.

6. Ingekomen stukken

Geen ingekomen stukken

De vergadering wordt geschorst voor 2 minuten.

De voorzitter: komt nog even terug op de vraag van PvdD over de data van de vergaderingen en geeft aan dat er nog een reguliere raadsvergadering gepland staat op 7 december. De vergadering van 21 december is voor spoed en er is ook niet zoveel tijd voor ingepland.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat bestemmingsplannen die als A stuk die door kunnen na de vergadering van 14 december dan naar die spoed vergadering kunnen worden doorgezet zodat ze nog in dit jaar kunnen worden vastgesteld.

7. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Zuilense Vecht.

Mededelingen

De voorzitter: geeft aan dat ze het binnen de gestelde 60 minuten wil houden, er was in eerste instantie meer tijd gevraagd.

Eerste termijn

De voorzitter: geeft aan dat het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van drie sportparken op de grens van de gemeenten Utrecht en Stichtse Vecht. Met de herontwikkeling wordt het mogelijk maximaal 300 woningen in verschillende wooncategorieën toe te voegen en nieuwbouw van sport- en maatschappelijke functies te realiseren. Het college stelt voor akkoord te gaan met het vaststellingsrapport waarin de reacties op de zienswijze zijn opgenomen en vervolgens het bestemmingsplan vast te stellen. Het is een raadsvoorstel dus het wordt besproken in twee termijnen.

Dhr. Stellinga (CDA): is blij met het bestemmingsplan wat er voorligt. Zij hebben gezien dat er rekening is gehouden met ingediende amendementen en moties, maar zij willen wel aandacht voor een afgewezen motie om een buurtvoorziening in de vorm van een kleine supermarkt te realiseren. Voor de dichtstbijzijnde supermarkt moet je 1,5 km reizen en gelet op de toegestane zorgwoningen en zorginstellingen waar niet mensen gaan wonen die heel goed ter been zijn, is de vraag hoe het college denkt dat deze mensen het gaan doen met boodschappen. Daarnaast komt er met dit bestemmingsplan een grote hoeveelheid sportvelden te vervallen, hoe verhoudt zich deze ontwikkeling tot het onderzoek naar het gebruik van sportaccommodaties dat nu plaatsvindt waarin naast Zuilense Vecht ook Overvecht Noord wordt betrokken. Het CDA vraagt of er voldoende ruimte blijft om te sporten en ook voor bijvoorbeeld ook de hondenclub die nu gevestigd

is op Overvecht Noord? Ook aandacht voor het woonprogramma is er voldoende ruimte voor middenhuur, 25% is niet ernstig slecht, maar graag een onderbouwing hoe deze keuze tot stand is gekomen.

- 5 **Dhr. Stam (PvdA):** geeft aan een beperkte inbreng te hebben. Een compliment voor het upgraden van de sportvelden naar een multifunctioneel sportterrein, een goede stap in de richting van de vraag om capaciteit. PvdA is ook blij met het percentage sociale huurwoningen dat is opgehoogd.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat het percentage sociaal is opgehoogd en dat kan ook koop zijn. Voor VVD is dit ook iets waaraan vastgehouden moet worden.

10 **Dhr. Stam (PvdA):** geeft aan dat dit een goede verbetering is. In het stuk staat dat het sociale- of corporatiewoningen worden, kan de wethouder dit bevestigen, met andere woorden, komt deze 30% toe aan kwetsbare groepen?

15 **Dhr. van Vliet (D66):** geeft aan het goed is dat er nu ook in Zuilense Vecht huizen gebouwd gaan worden en voor sportminnend Utrecht is het fijn dat er goede voorzieningen gaan komen Fijn ook dat er ook meer ruimte komt voor Urban sports. Ook fijn dat sport gemengd wordt met nieuwbouw. D66 heeft eerder in het sport actieplan aandacht gevraagd voor sport voor en door meisjes en kan de wethouder in de verdere uitwerking hier ook aandacht aan besteden? Verder de vraag aan het
20 om de commissie tijdig mee te nemen over vertragingen. Tot slot een punt over de OV bereikbaarheid: gaat dit meegroeien? Kan de wethouder toezeggen in gesprek te gaan met de provincie?

25 **Dhr. te Hoonte (VVD):** geeft aan dat dit al veelvuldig is besproken. Het is een goed plan voor het toevoegen van woningen binnen de ring. VVD heeft geen extra eisen maar wil wel vasthouden aan de 35 % sociaal dat daar ook koopwoningen bij horen.

Mevr. Oudejans (Student & Starter): geeft eerst een compliment over het bestemmingsplan, zij zijn blij met de ophoging van het aantal sociale woningen. Zij zijn ook blij dat er een faciliteit is met
30 onderwijs voor de sport zodat MBO Utrecht zich hier kan vestigen. Verder willen ze ook duidelijke toelichting op het type studentenwoning dat hier gaat komen. Gaat het om zelfstandige woningen of onzelfstandige en kan de wethouder toezeggen dit expliciet in het bestemmingsplan op te nemen en kan de wethouder uitleggen waarom daarvoor gekozen is?

35 **Dhr. te Hoonte (VVD):** vraagt aan Student & Starter of ze willen dat de wethouder dit expliciet opneemt in het bestemmingsplan of dat ze dit in een amendement gaan vragen tijdens de behandeling?

Mevr. Oudejans (Student & Starter): geeft aan als de wethouder dit mee kan nemen in de
40 beantwoording van de vraag is dat voldoende maar dat dit in de toekomst meenemen wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Tot slot lopen ze tegen algemene woonregels aan die niet in lijn lijken te zijn met het huidige beleid en het lijkt ook lastig deze aan te passen. Wat is er nodig om deze regels aan te passen? Het gaat hier om de regel 5a die gaat over het verhuren van een woning aan maximaal 2 personen.

45 **Dhr. Usta (DENK):** geeft aan blij te zijn dat de ruimtes optimaal worden benut en er ruimte blijft voor sporten. De 35% sociale woningen is onder het streven van DENK en de gemeente en zij pleiten voor 50% sociale huurwoningen gezien de urgentie en naar 20% middenhuur. DENK is benieuwd naar hoe groot de woningen worden en wat de parkeernorm wordt.

50 **Dhr. Stellinga (CDA):** vraagt zich af of DENK ook reflecteert over de haalbaarheid van zo'n percentage.

Dhr. Usta (DENK): de vraag terug waarom zou dit niet haalbaar zijn?

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat het gevolgen heeft voor de businesscase.

5 **Dhr. Usta (DENK):** geeft aan dat er gekeken kan worden binnen de kader van haalbaarheid maar daarvoor zal een rekensom gemaakt moeten worden maar er moet wel naar de mogelijkheden gekeken worden.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan ook te willen kijken naar de mogelijkheden en ondersteunt dat maar 50% is niet reëel.

10 **Dhr. Usta (DENK):** ze pleiten ervoor een som te laten maken wat haalbaar is en vraagt om steun bij de andere leden.

Dhr. te Hoonte (VVD): heeft een punt van orde. Het parkeerbeleid is een technische vraag en staat gewoon in het bestemmingsplan te staan. Als deze er inderdaad niet in zou staan dan is VVD ook heel benieuwd.

De voorzitter: geeft aan dat DENK mogelijk niet goed gelezen heeft.

20 **Dhr. te Hoonte (VVD):** is heel benieuwd naar wat DENK wil veranderen aan het bestemmingsplan met betrekking tot parkeren?

Dhr. Usta (DENK): geeft aan het niet kunnen vinden maar gaat het nog even doorlezen.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt wat DENK vindt dat de parkeernorm moet zijn?

25 **Dhr. Usta (DENK):** geeft aan dat hij het graag wil kunnen lezen. 1.0 is de norm die DENK verwacht.

30 **Mevr. Snippe (PvdD):** heeft ook een punt van orde en is het eens om technische vragen hier niet te bespreken maar dit is per commissie verschillend, misschien moet dit overkoepelend aan de kaart gesteld worden tijdens het voorzittersoverleg?

De voorzitter: geeft aan dit mee te nemen in het volgende voorzittersoverleg.

35 **Mevr. Snippe (PvdD):** geeft aan dat in 2021 het verdwijnen van 300 is overwogen tegen de voordelen van de plannen voor Zuilense Vecht, er is toen aandacht voor ecologische geweest en vandaar ook dat er toen voor het voorstel is gestemd. Eerder nog in 2018 is er een motie (822018) aangenomen over milieuvriendelijk kunstgras. De fractie is wel benieuwd omdat er veel kunstgrasvelden komen, hoe zich dit verhoudt tot die motie? Verder worden er 13 bomen gekapt en er komen meer dan 100 bomen, daar is PvdD erg positief over. PvdD is geneigd het instemmen te volgen maar zou nog wel willen weten in hoeverre er samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht is gezocht om zo veel mogelijk bomen te sparen?

45 **Dhr. Dekkers (GroenLinks):** geeft aan het een mooi plan te vinden op verschillende terreinen. GroenLinks sluit zich aan bij PvdA over de vragen over sociaal en van D66 over openbaar vervoer.

De vergadering wordt geschorst voor 8 minuten.

50 **De voorzitter:** heropent de vergadering.

Wethouder Eerenberg: Dank aan degene die zeggen dat er weer gebouwd kan worden. Voor wat betreft de sportvelden blijft er nog 50% groei mogelijk. Dit met kunstgras gewerkt gaat worden en omdat er compactere sporten zijn toegevoegd.

- 5 **Dhr. Stellinga (CDA):** vraagt of er rekening gehouden wordt met het onderzoek dat nu aan de gang is naar de capaciteit van sportaccommodaties bij het verlagen van de hoeveelheid velden die nu op Zuilense Vecht.

- 10 **Wethouder Eerenberg:** Ja, het gaat om verlagen van natuurgrasvelden en het vergroten van de capaciteit door keuzes te maken voor kunstgras en sportprogramma's. De vraag over de supermarkt is dat er geen raadsmeerderheid voor was en dus voorzieningen in omliggende gebieden moeten worden benut of thuisbezorgen.

- 15 **Dhr. Stellinga (CDA):** vraagt hoe de wethouder aankijkt tegen de zorgwoningen die er gaan komen in dit gebied?

- 20 **Wethouder Eerenberg:** geeft aan de zorg te begrijpen maar ook de generatie die er nu aan gaat komen zal ook wel digitaal actiever zijn. Het moet ook economisch mogelijk zijn, dus naast het feit of het past in het bestemmingsplan moet het ook rendabel zijn voor een ondernemer. De vraag over waarom dit woonprogramma: het is socialer gemaakt ten opzichte van het eerdere voorstel en dat is ook gelukt, je moet dit dan weer passend maken binnen de verschillende groepen. Er ligt een mooi programma, als je meer van het een doet, moet je minder voor het ander doen. Verder bevestigt de wethouder dat geen woningcorporaties dit gaan doen met uitzondering van de coöperatie in het initiatievenblok want daar mogen zelf beslissen. Het corporatiebezit valt onder de
25 regel dat 30 % voor kwetsbaren is.

Dhr. Stam (PvdA): dan is het dus 30% van het wooncorporatiebezit en dus niet 30% van het hele sociale bezit.

- 30 **Wethouder Eerenberg:** geeft aan dat bijna het hele sociale bezit bij corporatie ligt behalve het deel van de coöperatie. Er zijn geen regels gemaakt over het aanbieden aan kwetsbaren met de corporatie. Ze willen wel toezeggen in gesprek te gaan met de corporatie hierover op het moment dat er bekend is wie dit wil gaan doen. Dan de vraag over meiden en vrouwen sport, dit komt meestal niet in een bestemmingsplan. Er komt een participatieproject op urban sports en het idee is dat ook meiden meegenomen worden. De vraag over het OV gebruik en de provincie: er is al een bushalte op 2 minuten lopen maar het is altijd fijn als dit beter wordt als er meer mensen komen wonen en dit zal besproken worden. Er worden geen onzelfstandige studentenwoningen mogelijk gemaakt in dit plan. De wethouder zegt toe dit in de toekomst scherper uit te werken in het bestemmingsplan. Aan de noordkant zou er mogelijkheid zijn om studentenwoningen te
40 bouwen, maar dit valt dan wel binnen het sociale plan. De corporatie die hier zal gaan ontwikkelen beslist aan wie zij woningen gaan verhuren. De tegenstrijdigheid die Student & Starter aangeeft is niet gevonden en het plan sluit wel aan op het stedelijk beleid en dat heeft mogelijk te maken met de tijd waarin er nieuwe regels zijn over hoeveel mensen er mogen wonen in een woning. De gemiddelde sociale huurwoning zal 62m2 groot zijn. De parkeernorm staat inderdaad wel te lezen en ligt op C1 niveau, dat betekent dat er een parkeergarage komt en 54 plaatsen voor woningen
45 die 1 op 1 plek hebben en er zijn 89 bestaande plekken voor de overige woningen, dat alles is volgens norm. De motie over het kunstgras dit moet nog gekocht worden en de opdracht aan het college is de meest milieuvriendelijke vorm aan te kopen. Voor het park hebben we samen plannen gemaakt met de gemeente Stichtse Vecht voor wat betreft groen en ecologie en is ook hetzelfde bureau gebruikt voor het ontwerp.
50

Mevr. Snippe (PvdD): komt nog terug op de motie over de kunstgrasvelden en het eerste punt van dit dictum stelt dat de renovatie van de sportvelden bij de gebiedsontwikkeling Zuilense vecht
Pagina 9 van 29

wordt aangegrepen voor experimenten met natuurvriendelijk kunstgras, milieu-impact in totaal 4 punten PvdD wil hier graag iets meer reflectie van de wethouder op.

5 **Wethouder Eerenberg:** geeft aan dat in het bestemmingsplan planologische sport mogelijk gemaakt wordt maar dat het uitvoeren ervan en de voorzieningen nog aangekocht moeten worden. Er zal met de motie rekening gehouden worden op het moment dat het verder wordt uitgewerkt, maar niet nu in het bestemmingsplan.

10 **Mevr. Snippe (PvdD):** vraagt wanneer en hoe zij daarover geïnformeerd worden?

10 **Wethouder Eerenberg:** geeft aan dit te gaan overleggen met collega's van sport om een goed antwoord te kunnen geven. De laatste vraag over hoe sociaal is de koop in dit plan en wat wordt als betaalbaar gezien, dat is niet in het bestemmingsplan geregeld. Er zijn allerlei randvoorwaarden verbonden aan sociale koop, zo komt de woning na de eerste keer verkoop in een ander segment te vallen maar daarna is de woning niet meer sociaal. Dit wordt verder
15 uitgewerkt, hierin komen ook de afspraken over hoe je dit geld beschikbaar houdt voor een volgende gebruiker en dus de woning betaalbaar blijft.

Gemiste antwoorden

20 **Dhr. te Hoonte (VVD):** wil graag horen of er ook sociale koopwoningen zijn meegenomen in de 35% van het gehele sociaal plan of is dit enkel huur? Als er enkel 35% sociale huur in zit is het voor de VVD een heel ander bestemmingsplan.

25 **Wethouder Eerenberg:** vraagt 3 minuten schorsing om ook antwoorden te kunnen geven op de vraag van PvdD.

De voorzitter wil de wethouder de tijd geven om de antwoorden op te zoeken en stelt voor de tweede termijn te starten.

30 **Dhr. te Hoonte (VVD):** geeft aan dan echt een schorsing te willen omdat de tweede termijn van het antwoord afhankelijk is.

De vergadering wordt geschorst voor 3 minuten.

35 **Wethouder Eerenberg:** doet de toezeggen een brief toe te sturen voor de raadsbehandeling zodat hij samen met de collega's van sport kan aangeven wanneer precies welke stap gezet wordt ook in de aanschaf van kunstgras en ook op de vraag van de VVD over sociaal en percentages huur en koopwoningen wordt uitgesplitst in een overzichtelijke tabel en gedeeld in dezelfde brief. Verder zit er een verschil in de definitie tussen betaalbare koop en sociale koop, dit zal dan ook
40 worden uitgewerkt.

Tweede termijn

45 **Mevr. oudejans (student & Starter):** geeft aan de regel nog naar de wethouder te hebben gestuurd waar het om gaat. Het gaat om de regel dat er staat dat er vergunningsvrij gewoond mag worden door twee personen maar dit is aangepast naar 3 personen. Verder geeft de wethouder aan dat studenten woningen zouden inleveren op sociale huur maar in het coalitieakkoord is afgesproken dat studentenwoningen onder sociale huur vallen. Zou er dan toch geen ruimte zijn voor studentenwoningen, zeker omdat de corporatie woningen wil aangeven aan een brede groep bewoners.

50 **Dhr Stam (PvdA):** geeft aan dat de ruimte aan kwetsbare doelgroepen voor het PvdA van belang is. Graag een toezegging van de wethouder op de verduidelijking dat 30% van de totale 35% aan sociale woningen ook daadwerkelijk naar kwetsbare groepen gaat.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan uit te zien naar het tabelletje met daarin ook het percentage sociale koopwoningen aan de hand daarvan zal bepaald worden wat de VVD gaat doen tijdens de raadsvergadering.

Dhr. Stam (PvdA): verduidelijkt zijn vraag of het inderdaad gaat om 30% van de 35%.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat zij de bevestiging willen dat er ook daadwerkelijk 35% gebouwd gaat worden door de corporaties.

Dhr. Stellinga (CDA): wil weten van de VVD wat zij verstaan onder sociale koopwoningen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er in de brief wordt aangegeven dat de 35% gehaald gaat worden omdat er sociale huur en koop gerealiseerd gaat worden en nu blijkt het te gaan om betaalbare koop in een ander segment.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat het duidelijk is en de VVD hierbij steunt en ook het antwoord en de tabel van de wethouder afwacht en dat daarmee ook afziet van de eigen bijdrage.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat hij in de brief ook voor de PvdA een alinea wil wijden aan corporatiebezit en de toewijzing aan kwetsbaren. Verder is dat wat er staat in Artikel 19 lid 2 van het bestemmingsplan in lijn met het beleid. Er staat dat als het beleid wijzigt dit ook voor het bestemmingsplan geldt en ook dit wordt in de brief verder uitgewerkt. Verder de vraag over sociale huurwoningen en/of daar studenten in mogen. Op het moment dat WoonIn zegt dat ze de 35 % willen realiseren geeft dat een ander resultaat dan wanneer SSH aan geeft dit plan te gaan realiseren. Het is planologisch mogelijk maar het gaat dat ten koste van de andere mensen in de groep sociaal. De wethouder betreurt dat er verwarring is ontstaan tussen wat betaalbaar is en wat sociale koop is. Die verwarring wordt verhelderd in een tabel en dat kan in het raadsdebat gewogen worden.

De voorzitter: geeft aan vanuit de commissie te kunnen opmaken dat zij dit willen doorleiden naar de raad als B punt en vraagt hoeveel tijd ervoor gereserveerd dient te worden.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dit afhangt van de tabel maar het voorstel is 30 minuten.

De voorzitter: stelt vast dat het punt wordt doorgeleid naar de raad voor 30 minuten.

Toezegging

Deze zijn niet benoemd door de voorzitter.

8. Raadsbrief Stand van zaken naar treinperrons vanaf Moreelsebrug.

Deze is van de agenda gehaald.

9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling

Mededelingen

De voorzitter: Het college heeft een raadsbrief gestuurd waarin op verzoek van de raad een inventarisatie is gemaakt van alle bovenwettelijke lokale regels en ruimtelijke projecten. het college wil de inventarisatie gebruiken op projectniveau om te komen tot een afweging van gewenste nakoming van deze eisen. De fracties VVD, Volt, D66, CDA en ChristenUnie hebben een debat te willen naar aanleiding van deze raadsbrief. De raadsbrief wordt besproken in een termijn.

De vergadering wordt 2 minuten geschorst voor wisseling.

Eerste termijn

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan de motie “eisen in de ijskast” te hebben ingediend om te zorgen dat woningzoekende niet verder in de problemen zouden komen door oplopende bouwkosten en het stilvallen van woningbouwprojecten. VVD heeft het gevoel dat de gemeente Utrecht meer en strengere eisen stelt dan andere gemeenten. Ze vragen de wethouder om toezegging om ook nog eens verder te kijken naar de bouwverordening eisen, intentie documenten bestemmingsplan en het handboek openbare ruimte die er nu nog niet in staan. Het lijkt wel of we veel duurder zijn dan andere gemeenten. Dit komt niet door materialen die hier duurder zijn. VVD wil graag een toezegging dat er wordt teruggegaan wordt naar het programma waar vanuit de woonvisie en zien het beleid daarvoor graag tegemoet. Een ander punt is het verkleinen van woningen maar dan wel gericht op de doelgroep. Middenhuur ziet VVD dat er zo snel mogelijk naar de landelijke regelgeving wordt overgestapt. Voor duurzaamheid ziet de VVD grotere problemen omdat er heel veel circulair gevraagd wordt en zij liever zien dat er goede gebouwen worden gebouwd. De focus moet zich meer richten op langdurig bouwen dan het uit elkaar halen op een gegeven moment. Over energieverbruik heeft de VVD een andere visie want het lijkt alsof er nu voorgesorteerd wordt op overal stadsverwarming terwijl dit in de projecten zou moeten worden bekeken zonder dat er een verplichting voor stadsverwarming is, er zijn vele oplossingen die tot energieneutraal bouwen kunnen leiden.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat als energie bij het project wordt ingericht, dit kan wel leiden tot hogere kosten voor de bewoners. Hoe kijkt de VVD hiernaar?

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dat maar de vraag is en dat dit per project bekeken moet worden, er zijn ook heel veel gemeenten die geen stadsverwarming hebben ook oplossingen vinden voor gasloze woningen maar deze worden in Utrecht niet bekeken omdat er de stadsverwarming is. Een duurzamere oplossing kan ook zijn warmtepompen en zonnepanelen, maar de brief sorteert voor op alleen maar stadsverwarming. Er wordt ook iets gezegd over het schrappen van parkeerplaatsen leidt niet tot financieel voordeel bij ontwikkelaars, dit geld zou vrij moeten komen om andere oplossingen mogelijk te maken.

Dhr. Claasen (GroenLinks): vraagt of de VVD nog steeds tegen het schrappen van parkeerplaatsen is, als blijkt dat dit wel financieel voordeel oplevert.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat het schrappen van kosten leidt tot minder kosten bij de ontwikkelaar maar er komt een grotere druk op openbare voorzieningen. Het moet niet de bedoeling zijn dat er parkeerplaatsen worden geschrapt en dat de ontwikkelaar daardoor meer verdiend.

Dhr. Claasen (GroenLinks): vraagt of het ongewenst is als er meer mensen van het OV gebruik gaan maken.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan deze discussie niet te willen voeren omdat zij al eerder hebben aangegeven dat als je minder parkeerplaatsen bouwt, er dan een vergoeding moet worden betaald aan de gemeente om alternatief te realiseren. De bouwkosten drukken door minder

parkeerplaatsen te bouwen is niet de oplossing. Verder met de doorlooptijd van projecten, de VVD is heel erg benieuwd wanneer er versnelling van het UPP te verwachten is, mogelijk kunnen we het versnellen van het versnellen van het UPP-proces inzetten want het duurt veel te lang, daar hoort ook bij dat er gestopt wordt met allerlei droom tenders. Het is heel veel Engelstalige marketing, daar dit af te schaffen worden projecten ook goedkoper. Over geluid zijn een aantal dingen gezegd maar die komen terug bij de nota geluid.

Dhr. Stam (PvdA): vraagt of de VVD deze maatregelen generiek of projectmatig bedoeld?

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat ze uiteindelijk projectmatig hun weg moeten vinden. Op dit moment wordt er heel veel selectie gedaan op projecten. Dit leidt niet altijd tot het beste gebouw op de juiste plek, maar dat je wint in de aanbesteding. De brief is gelezen maar dit verklaart niet waarom de vierkante meter prijs hoger is en dat heeft vooral met het grondprijzenbeleid te maken. Hier moet serieus naar gekeken worden, de fractie wil misschien liever naar het inzetten van een anti speculatiebeding en andere elementen voor de hogere categorieën dan dat er wordt doorgegaan met het opvoeren van prijzen.

Dhr. Snijder (Student & Starter): geeft aan dat de druk op woningen hoog blijft. De nieuwbouw van woningen gaat minder hard dan we zouden willen. Jonge Utrechters komen er niet goed vanaf. Bij stadsontwikkeling is het belangrijk dat dit in lijn groeit met de voorzieningsbehoefte. Geen enkel project is hetzelfde dus vermijden zij generieke eisen. Student & Starter streeft naar het versnellen van processen, projectrealisatie, duurzaamheid en 40% sociale huur. Zij streven naar creatieve oplossingen en steunen de wethouder in zijn streven om het per project te bekijken en soms onconventionele keuzes te overwegen. Graag ook nogmaals aandacht voor zelfstandige huisvesting en op willen roepen voor een lobby richting het rijk dat het bouwen van zelfstandige studio's minder aantrekkelijk gemaakt moet worden, graag een reflectie van de wethouder. Student & Starter pleit voor een heroverweging van de parkeereis op projectniveau omdat de kosten hiervan aanzienlijk zijn. Zij zijn benieuwd waar dit nog elders verlaagd kan worden en zien graag een reflectie hierop. Welke mogelijkheid ziet de wethouder om de geldigheidstermijn van de onderzoeken te verlengen? Zij roepen het college ook op om te kijken naar de mogelijkheden naar meer standaardisatie van regels waardoor de complexiteit zal verminderen. Het onderzoek over de haalbaarheid van conceptueel bouwen is erg bemoedigend.

Dhr. te Hoonte (VVD): die standaardisatie is en ligt vast in het bouwbesluit, maar wil Student & Starter dan alle bovenwettelijke eisen schrappen?

Dhr. Snijder (Student & Starter): zeker niet schrappen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dit wil zeggen stoppen met alles wat we doen want dan heb je die standaardisatie.

Dhr. Snijder (Student & Starter): geeft aan dat de uitkomst van het onderzoek hierbij zou helpen en vraagt aan de wethouder wanneer ze de uitkomst van dit onderzoek kunnen verwachten?

Dhr. Dijkstra (CDA): is benieuwd wat Student & Starter nu wil want ze willen niets laten vallen maar ook de wethouder ruimte geven.

Dhr. Snijder (Student & Starter): geeft aan dat er ruimte moet zijn om per project te kunnen kijken zodat er toch tempo gemaakt zou kunnen worden met wat kleine aanpassingen. Innovatie blijft van belang om de markt uit te dagen, maar niet elk project moet een broedplaats zijn voor innovatie, hier moeten alle partijen naar zichzelf en de wethouder op reflecteren om te kijken waar de scheidslijn ligt tussen innovatie en tempo. Tot slot kijken ze uit naar de herijking van het IPP omdat daar grote winst te behalen is om tempo te maken.

Mevr. Bode (Volt): wil niet dat de woningbouw stagneert maar dat het door stapeling van wensen complex is om woningbouw te realiseren. Voor Volt is het belangrijk dat woningen toekomstbestendig zijn en daarom willen zij niet tornen aan betaalbaarheid, oppervlakte en duurzaamheid. Waar willen ze naar kijken, dat is parkeren.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan niet te snappen dat duurzaamheid belangrijk is en ze daarom niet willen tornen aan oppervlakte.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat het een optelling was en dat aan deze aspecten wat Volt betreft niets mag veranderen.

Dhr. Dijkstra(CDA): geeft aan dat dit belangrijkste knoppen blijken waaraan gedraaid kan worden en vraagt aan Volt of zij daar dan niet aan willen draaien.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat zij inderdaad aan deze knoppen niet willen draaien maar dat er heel veel knoppen zijn om aan te draaien.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat de landelijke eisen in het nieuwe bouwbesluit de meest duurzame zijn die er ooit zijn geweest en de brief gaat over het topje wat daarbovenop staat en vraagt zich af waarom Volt daar niet aan wil draaien.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan niet aan de grote knoppen te willen tornen omdat er te vaak achteraf gezegd wordt dat met de wetenschap van nu ze het anders hadden willen doen.

Dhr. Koning (D66): is ook verbaasd over de mening van Volt omdat je de belangrijkste knoppen uitschakeld. Kiest Volt er echt voor om dan maar een woning niet te bouwen in plaats van de een beetje in te leveren op de eisen?

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat er andere knoppen waar zij aan willen draaien.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat deze knoppen weinig impact hebben en vraagt of Volt accepteert dat de woningen dan niet gebouwd worden?

Mevr. Bode (Volt): vraagt om te kijken naar wat er op projectniveau nodig is. Zij tornen niet duurzaamheid, oppervlakte en betaalbaarheid.

Dhr. van Vliet (D66): geeft aan dat dit de maatregelen zijn waarmee het heel veel kan schelen in kosten, hiermee wordt de kans op stilstand veel groter. Gevraagd wordt om de stelligheid heroverwegen.

Mevr. Bode (Volt): gaat verder en geeft aan dat andere aspecten voor hen parkeren zijn, het is zonde dat er veel geld gaat naar het realiseren van garages en parkeerplaatsen. Volt wil inzetten op deelmobiliteit en gebruik OV. Het is geen vanzelfsprekendheid dat er een parkeerplaats bij een woning hoort, ongeacht de prijs categorie van een woning. Vraag aan de wethouder is om de parkeernormen verder aan te scherpen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er wel parkeerplaatsen nodig zijn of anders een alternatief en dat alternatief kost ook geld.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat woningbouw financieel mogelijk moet zijn en dat er gekeken moet worden waar er iets geschrapt kan worden om het voor eigenaren en ontwikkelaars interessant te houden.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt wie er dan betaalt voor het feit dat deze mensen op hun bestemming komen.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dit via de bestaande plannen te doen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat hij wil zeggen dat het geld dat bespaard wordt binnen het project gehouden moet worden om andere voorzieningen mogelijk te maken.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat ergens de kosten naar beneden moeten en als het aan het OV wordt besteed wordt het niet goedkoper om de woningen te realiseren.

Dhr. Usta (DENK): geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen jaarlijks al afneemt en Volt wil nog minder, waar moeten deze mensen de auto kwijt dan?

Mevr. Bode (Volt): geeft aan te hopen dat ze die niet meer hebben.

Dhr. Usta (DENK): geeft aan dat realisme is dat het OV het niet aan kan dat deelmobiliteit ook niet toereikend is, de vraag is of Volt zich geen zorgen maakt over de groeiende bevolking binnen Utrecht die wel ergens de auto kwijt moeten.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat je in de stad als Utrecht niet woont met een auto voor de deur.

Dhr. Usta (DENK): hopen is anders dan realiteit, het OV kan het niet aan en deelmobiliteit is ook niet haalbaar. Er blijven veel mensen met een auto.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat een auto niet standaard hoort bij een woonpakket in een gemeente als Utrecht.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan ook te willen kijken naar parkeren, maar het standpunt over minder ruimte blijft vaag, wat is er op tegen om de woningen kleiner te maken?

Mevr. Bode (Volt): geeft aan de norm van 65m² dat dit niet een heel groot huis is. Een woning van 45 m² is niet toekomstbestendig. Als er personen bijkomen in het huishouden, moet je niet meteen hoeven verhuizen. Verder waar ook naar gekeken wordt zijn de tarieven voor warmte. Duurzaam wonen is ook minder energieverbruik en daar mag de gebruiker zelf voor betalen. Het laatste punt gaat over uniforme eisen over steden heen zodat niet iedere projecten opnieuw het wiel uitgevonden wordt.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat dat betekent dat de opvolger van het bouwbesluit dan is wat het is en we als gemeente er niets meer overheen leggen omdat de eisen landelijk al gesteld zijn.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan dat dit prima op niveaus kan worden uitgewerkt.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er landelijk regels aangeboden worden maar daar wil je dan als gemeente nog overheen kijken omdat de eisen van Volt er niet in zitten, dan ga je het niet redden met elkaar.

Mevr. Bode (Volt): geeft aan niet over alles en voor alles uniforme eisen gesteld te moeten worden maar hoe we plannen kunnen kopiëren van andere gemeenten in plaats van opnieuw ontwikkelen.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat de 65m² gemiddelde eis een vast punt is terwijl er geconstateerd is dat er behoefte is aan single, duo woningen en starters, dan het verlagen naar

45m² voor een single woning en 80m² voor een grotere woning toch een prima norm. Dit kan per project bekeken worden.

5 **Mevr. Bode (Volt):** geeft aan dat kleinere woningen niet toekomstbestendig zijn, je wilt niet steeds moeten verhuizen wanneer er mensen langer bij je komen wonen. Er zijn ook grotere woningen nodig waar mensen langer kunnen blijven wonen.

10 **Dhr. Koning (D66):** geeft aan dat veel projecten dreigen vast te lopen, daarom is hij blij wat langer stil te staan bij dit onderwerp. De woningnood is een storm die door Nederland waait die ook nog gevoed wordt door de bouwcrisis. Het is niet gemakkelijk op te lossen en omdat lokale middelen beperkt zijn en er geen grip is op schaarste in bouwmaterialen en energie en al helemaal niet op het gebrek aan personeel. Doorbouwen is een doel staat in het coalitieakkoord en daar is D66 blij om en om het feit dat het college voortvarend reageert in het vlottrekken van projecten, door deze kritisch te bekijken. Wat heeft een bovenwettelijke eis voor nut als dit stilstand veroorzaakt. Het is moeilijk een huis te bouwen zonder daarop geld toe te leggen. Als er woningen bij moeten zal er water bij de wijn moeten. Bouw niet de woning die net niet aan alle eisen voldoet of bouw wel de woning die net niet aan alle eisen voldoet maar waar wel iemand in kan wonen. Er moeten geen taboes zitten aan het bestrijden van de wooncrisis. Het is dan ook akkoord de maatregelen die in de brief gesteld zijn in te zetten als dat nodig is. Liever stevig ingrijpen dan een klein beetje omdat het risico bestaat dat wanneer je niet stevig genoeg optreedt bij tegenslag het project alsnog omvalt. Hoe reageert het college daarop?

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt hoe D66 er naar kijkt om zaken in de breedte in de ijskast te zetten.

25 **Dhr. Koning (D66):** geeft aan dat D66 het belangrijk vindt om te bekijken op projectniveau. Veel van de bovenwettelijke eisen die door de stad gesteld worden zijn ook van waarde en daar zijn afspraken over.

30 **Dhr. te Hoonte (VVD):** vraagt of het niet lastig wordt om als gemeente eerlijk te zijn. Hoe gaan we dat doen als we alles op projectniveau blijven bekijken?

35 **Dhr. Koning (D66):** zegt dat projecten ook verschillend zijn en in sommige gevallen levert het ook iets op als je naar de business case kijkt. In het ene project levert duurzaamheid meer op terwijl in een ander project de ruimte weer meer oplevert.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt hoe voorkomen wordt dat er marktwerking ontstaat. Het is raar dat we een woonvisie hebben en op basis van een coalitieakkoord andere eisen stellen.

40 **Dhr. Koning (D66):** geeft aan dat er een andere reden is om openheid te vragen vanuit de projectontwikkelaars om ook eens in de boeken te mogen kijken naar de marges en zo te voorkomen dat er grote winsten worden gemaakt.

45 **Dhr. Dijkstra (CDA):** geeft aan dat duidelijk wordt dat D66 niet kiest. Welke keuzes gaat D66 maken want hij zegt aan de ene kant dat hij alles specifiek gaat bekijken en aan de andere zijn er binnen de gemeente mooie afspraken gemaakt?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat D66 kiest voor de woningzoekende, doe wat nodig is om projecten door te laten gaan.

50 **Dhr. Dijkstra (CDA):** vraagt of dit betekent dat alles los mag dan?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat het per project wordt afgewogen en inzichtelijk gemaakt. Daarvoor moet je misschien meer taboes per onderwerp ter discussie durven stellen.

Dhr. Dijkstra (CDA): vraagt of dit dan allemaal langs de raad moet?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat deze plannen meestal voorafgaand aan het voorleggen van een bestemmingsplan en ja, dan gaat het allemaal langs de raad.

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan ook voordelen te zien voor maatwerk, maar dit is ook wel tijdsintensief, hoe weegt D66 dat risico?

Dhr. Koning (D66): vraagt om verduidelijking.

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan dat als je per maatregel gaat kijken naar de maatregelen is dat tijdsintensief om die maatregelen per project te maken terwijl je snelheid wilt houden, hoe weegt dit risico?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat dit inderdaad veel werk kost maar het is het ook wat waard omdat het resultaat van het niet doen leidt tot dat er niet bouwen. Als eerste de vraag aan college over het bouwen van sociale huurwoningen en corporaties, zij bouwen ook voor middengroepen en zo helpen projecten uit het slop te trekken. Wat is daarin mogelijk? Wat doen andere steden waar wij van kunnen leren? Het middenhuur kader uniformeren met het landelijke kader is ook een punt waar D66 eerder naar heeft gevraagd. Verder zijn de grondprijzen ook voor D66 knoppen om aan te draaien waarmee projecten gered kunnen worden. Deze zijn in 2023 wel iets omlaag gegaan, graag wil D66 een doorkijk naar 2024 om de prijzen te matigen als dit bijdraagt aan doorbouwen.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt of er ook ruimte is om de grondprijzen aan te passen van projecten die nu vastlopen?

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat er zeker ruimte is maar de moeilijkheid zit in wetgeving zoals staatssteun en mag je een project bevoordelen op deze manier, wat dus ook zorgvuldigheid betracht.

Dhr. te Hoonte (VVD): vraagt of er ook naar het residuele deel gekeken moet worden als we blijven kijken naar wat de markt biedt, dan houdt je de hoge prijzen.

Dhr. Koning (D66): geeft aan er ook voor te willen waken om niet alles op de schop te gooien maar dat de markt gebaat is bij helderheid en duidelijkheid en dat een consistent grondbeleid ook veel waard is.

Dhr. te Hoonte (VVD): verbaasd zich erover dat deze coalitie naar grondbeleid zou willen kijken en hij ziet alleen maar actieve grondaankopen en het grondbeleid is meer dan dat.

Dhr. Koning (D66): geeft aan dat er al verschillende manieren gebruikt worden om tot een grondprijs te komen. D66 is niet zover dat dit helemaal anders moet.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan dat Utrecht is gebaat bij meer snelheid en continuïteit van woningproductie, daarom is CDA voor minder strikte regels, versneld handelen op projectniveau en voor meer mandaat en handelingsvrijheid voor de gemeentelijke organisatie. Aan welke knoppen kunnen we draaien om de woningbouwproductie op gang te houden? CDA nodigt alle partijen uit om samen moties te bedenken. Het eerste punt is de verdeling van sociaal, midden en middelduur, twee is de minimale oppervlakte maar ook duurzaamheid en de ambities daarop en parkeren. Volgens CDA moet er over de eigen schaduw heen gestapt worden en aan de knoppen gedraaid, anders vertraagt de bouw en stijgt de waarde steeds meer. Het belangrijkste voor het

CDA is de doorlooptijd te versnellen. Afwijkingen hierop moeten worden toegestaan, afwijkingen in verdelingen moeten wel langs de raad, maar dat geldt niet voor elke afwijking. De raad moet geen blok aan het been zijn bij de woningproductie want dit werkt onevenredig vertragend. Verder zijn achterhaalde grondprijzen een vertragende factor.

Dhr. Koning (D66): vraagt of het CDA het eens is met D66 dat er landelijk beleid in werking treedt mbt middenhuur en of dit geüniformeerd moet worden.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan het eens te zijn. De achterhaalde grondprijzen zijn een vertragende factor, tijdens de tender wijziging van grondprijzen geeft dit al gauw een wezenlijke wijziging en dat heeft een enorm vertrageningsrisico. Hoe wil de wethouder hier meer flexibiliteit in aanbrengen? Dan het planproces, kan de wethouder een tipje van de sluier oplichten over hoe het ervoor staat met de halvering van de doorlooptijd. Ten tweede kan er niet gekeken worden naar de oppervlakte om die van 65 naar 55 te zetten en in sommige gevallen misschien nog lager. Doorgroeimogelijkheden hoeven er niet overal te zijn wat het CDA betreft.

Dhr. Stam (PvdA): vraagt of die oppervlakte maatregel generiek of projectmatig is.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan dat hij dit niet duidelijk heeft, maar dat de minimale 65m2 omlaag kan.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat het nog niet duidelijk is of dit dan bij alle projecten zo is.

Dhr. Dijkstra (CDA): geeft aan dat dit projectmatig bekeken moet worden. Duurzaamheidsmaatregelen projectmatig besluiten is lastig, geven ondernemers aan en dat bewezen concepten niet kunnen worden toegepast. Die stapeling van eisen maakt het ingewikkeld, CDA stelt voor circulair ambitie te blijven koesteren maar eis niet alles en niet tegelijkertijd. Bang3 is niet voor alle projecten effectief ten opzichte van de kosten. Kan de wethouder meer vertellen over welk knelpunt er als eerste op de agenda staat. Met betrekking tot warmtesystemen geeft de gemeente aan kosten voor contractmanagement bij marktpartijen neer te leggen maar dat dit in andere steden niet gebeurt. Waarom doen wij dat wel en de anderen niet? Wat is de status van het onderzoek naar gelijkwaardigheid en het uniformeren, kan de wethouder hier een brief over toezeggen? Wat CDA betreft gaan we flexibeler om met beleidseisen zolang het nodig is en herzie dit weer wanneer de markt het toelaat.

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan dat de woningcrisis alleen maar groter wordt. Inmiddels wordt er een jaar gewacht op een woning. De tijd van luxe is voorbij en pijnlijke keuzes zijn nodig. Het is dan ook goed om de eisen die de gemeente stelt tegen het licht te houden en pijnlijke keuzes goed af te wegen. De ChristenUnie steunt de aanpak van maatwerk voor specifieke projecten, maar zie daarbij wel het gevaar dat dit tijdsintensief is terwijl snelheid geboden is. Hoe kijkt de wethouder naar dit risico? Kan dit een reden zijn om een aantal maatregelen wel generiek te nemen en is de wethouder bereid om bijvoorbeeld in G4 verband te onderzoeken naar waar kansen liggen om uniforme eisen te stellen, ook dit kan leiden tot lagere bouwkosten en hogere snelheid.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan verbaasd te zijn dat ChristenUnie aangaf sommige maatregelen generiek te willen laten vallen, kan hier verduidelijking op komen?

Dhr. van Straalen (ChristenUnie): geeft aan in de basis de projectgerichte aanpak te willen maar ook een risico zien dat dit tijdsintensief is terwijl snelheid geboden is.

Dhr. Stam (PvdA): vraagt of de ChristenUnie het eens is dat dit slecht omgaan met gemeentegeld is? Door een generieke maatregelen af te schaffen die voor 3 projecten relevant is terwijl de projectontwikkelaars erop vooruit gaan financieel.

5 **Dhr. van Straalen (ChristenUnie):** geeft aan de projectgerichte aanpak te steunen maar de vraag is hoe weegt de wethouder het risico dat het ook tijdsintensief is. Wat van grote invloed is op een project is het aantal m2, kan hier per project van worden afgeweken? Kan er ook naar het hoger segment gekeken worden, als er daar kleiner gebouwd wordt kunnen er meer woningen worden toegevoegd aan het kleinere en middensegment. Is de wethouder bereid dit te onderzoeken? Een
10 ander punt dat financiële impact heeft is parkeren, dit mag scherper voor de ChristenUnie. Er wordt gekeken naar welke afwijkingsmogelijkheden er zijn, maar welke ruimte ziet de wethouder om meer eisen te versoepelen. Pijnlijke keuzes zijn nodig voor een oplossing op de wooncrisis.

15 **Dhr. Breunese (Utrecht Solidair):** wil aan de wethouder vragen of de extra eisen, als deze belangrijker zijn, dat het langer wachten op een woning acceptabel is, om de eisen over duurzaamheid bijvoorbeeld in een paraplubestemmingsplan onder te brengen inclusief het circulair bouwen. Parkeren kan als een extra voorwaarde in de parkeernota worden toegevoegd en de tarieven over warmte en geluid laten vallen en als geluid. Als geluid een breekpunt zou zijn, kan het altijd met een verzoek hogere waarde bij het betreffende bestemmingsplan worden
20 gedaan. Zij zien veel mogelijkheden om te schrappen en hoe minder regels hoe sneller er woningen gebouwd kunnen worden.

25 **Dhr. Claassen (GroenLinks):** geeft aan niet mee geagendeerd te hebben omdat zij het college steunt, er wordt volop gebouwd, wel minder dan nodig is om mensen aan een huis te helpen. Kijk gericht en geef een laatste zetje daar waar nodig is en houd de generieke eisen. Als er dan gekeken wordt naar eisen, kijk dan niet naar de verdeling sociale huurwoningen maar wel naar parkeren. Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens, kijk daar waar je het kunt faciliteren, ook naar groepswoningen en niet alleen naar kleiner bouwen.

30 **Dhr. te Hoonte (VVD):** vraagt wat er wordt bedoeld met niet op sociale woningen?

Dhr. Claassen (GroenLinks): geeft aan dat als er keuzes gemaakt moeten worden waarbij minder sociale huurwoningen worden gebouwd niet op steun van GroenLinks kunnen rekenen.

35 **Dhr. te Hoonte (VVD):** vraag waar GroenLinks voor kiest op het moment dat er een project vlot getrokken kan worden door het percentage terug te schroeven naar 30% of naar 0.

40 **Dhr. Claassen (GroenLinks):** geeft aan het per project te bekijken en in grote lijnen het plan te steunen en als het op een project haalbaar is zouden zij dit kunnen steunen maar als eerste denklijn niet op sociale huurwoningen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat er steeds een woonvisie is en dat ze dan dus gewoon terug kunnen.

45 **Dhr. Claassen (GroenLinks):** geeft aan terug te kunnen, maar zij steunen het college.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat de markt faalt maar daar tegenover woekerwinsten gemaakt zijn en nu het tegen zit er geen reserves zijn opgebouwd. Door het niet leveren van de markt wordt het probleem alsmaar groter. De focus moet liggen in de aanpak van sociale woningen.

50 **Dhr. Stellinga (CDA):** vraagt welke clubs er huizen bouwen volgens de PvdA?

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat er meerdere initiatiefnemers zijn.

Dhr. Stellinga (CDA): geeft aan dat de gemeente geen huizen bouwt en vraagt of de PvdA dit onderkent.

5 **Dhr. Stam (PvdA):** geeft aan dat de gemeente gaat ondersteunen bij projectontwikkelaars die het zelf niet meer rond krijgen maar dat die de afgelopen jaren enorme winsten gemaakt hebben en als we die nu steunen met gemeenschapsgeld ze er niet met enorme winsten vandoor mogen gaan.

10 **Dhr. Stellinga (CDA):** geeft aan te horen dat de PvdA dan dus niet wil bouwen omdat er dan ook geen gemeenschapsgeld in wordt gestoken, maar wie gaat er dan bouwen?

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan dat dat niet is wat hij zegt, ze geven als gemeenschap nu middelen aan projectontwikkelaars en woningcorporaties om te bouwen, maar daar staat ook wat tegenover, namelijk dat je niet die woekerwinsten gaat maken.

15 **Dhr. te Hoonte (VVD):** geeft aan dat er voor de gemeentelijke gronduitgifte een grondprijs is die genormeerd is, dit staat in het grondprijzenbeleid. Hoezo zijn er dan woekerwinsten?

20 **Dhr. Stam (PvdA):** geeft aan naar het verleden te kijken waarbij projectontwikkelaars best wel stevige winsten hebben gemaakt. Nu dat het tegenzit moeten we als gemeente bewerkstelligen dat er wel wordt gebouwd.

25 **Dhr. te Hoonte (VVD):** geeft aan dat PvdA woekerwinsten benoemt maar het grondbeleid residueel is en als er een partij is die winst maakt is het de gemeente en daar kan de PvdA iets aan doen in het college.

Dhr. Stam (PvdA): geeft aan een ander oordeel daarover te hebben.

30 **Dhr. te Hoonte (VVD):** constateert dat de PvdA geen antwoord geeft. De gemeente maakt heel veel winst op grond en dan worden er als gemeente woekerwinsten gemaakt, dit moet de PvdA zich beseffen.

35 **Dhr. Stam (PvdA):** geeft het voorbeeld van Leidsche Rijn waarbij grote winsten zijn gemaakt bij ontwikkelaars ondanks concessies van de gemeente dat er te weinig betaalbare woningen werden gebouwd. Ten tweede, de gelden die de gemeente gebruikt worden ingezet voor sociale voorzieningen. Het feit dat er te weinig betaalbare woningen zijn raakt iedereen en daar moeten we kijken naar voldoende sociale woningbouw. Wat de PvdA betreft wordt en nooit minder sociaal gebouwd. Een belangrijke stap om een bouw gaande te houden is wanneer het tegenzit de corporatie in positie te brengen en anticyclisch te anticiperen, maar nooit mogen wij de winsten van ontwikkelaars financieren. Vraag aan de wethouder is of er is nagedacht over hoe we om moeten gaan met private winsten die per abuis toch gemaakt worden met behulp van publiek geld. generieke eisen laten vallen is het spekken van ontwikkelaars, verder zou die sowieso averechts werken en de kosten afwentelen op de samenleving en het sociaal domein. Als laatste kan de PvdA aansluiten bij minder Engelse marketing.

45 **De voorzitter:** geeft aan de volgende keer mee te agenderen omdat de inbreng erg lang is.

50 **Dhr. Usta (DENK):** geeft aan dat DENK blij is met de laatste brief. DENK geeft prioriteit aan betaalbare grotere woningen met voldoende parkeergelegenheid en DENK is bereid om concessies te doen ten behoeve van snelheid, daarom zullen er per project afwegingen gemaakt worden. Snelheid weegt zwaar maar als het eindproduct niet goed aansluit bij de wensen dan is er een kans dat tijd en middelen worden verspild, dit moet worden voorkomen.

De vergadering wordt geschorst voor 5 minuten

Wethouder Eerenberg: geeft aan eerst de strategie van de gemeente te bespreken en daarna naar de individuele vragen over te gaan. Het is een probleem waar hij veel mee bezig is. Dat het niet lukt om snel genoeg te bouwen, daar kun je op twee manieren naar kijken, je kunt bij de pakken neer gaan zitten, maar er is juist nu werk te doen en dat kan inderdaad pijnlijk zijn. Het voelt persoonlijk ook als een grote missie. Er moet kritisch gekeken worden naar eigen handelen wat betreft snelheid, er is gevraagd of dit de helft sneller kan. Direct na het kerstreces wordt er een raadsvoorstel gedaan hoe eigen processen kunnen worden versneld. De reden dat dit langer op zich heeft laten wachten is omdat dit samen is gegaan met allerlei andere discussie over participatie in die snelheid. Er ontstaat altijd spanning bij vaak met elkaar het gesprek voeren en tempo maken en die spanning wordt na het kerstreces met elkaar gewogen. De Utrechtse aanpak betekent dat projecten individueel worden bekeken en die zijn verdeeld in verschillende tranches. De eerste tranche is tijdens de voorjaarsnota besproken en de tweede tranche is bijna klaar en dit komt als een raadsvoorstel en die volgt hopelijk nog eind dit jaar. Daar kan dan aan het begin van het jaar volgende jaar over gesproken worden zodat plannen gestart kunnen worden zodat er weer vele woningen gerealiseerd kunnen worden. Die aanpak heeft ervoor gezorgd dat er toch 2400 woningen gerealiseerd zijn afgelopen jaar. Een andere manier om tempo te maken is bestaande bebouwing te benutten, dit geeft ook snel resultaat. Er zijn al stappen gezet door collega de Vries door meer mensen zonder vergunning in een gebouw te laten wonen, dit is opgehoogd naar 3 personen. Er komen ook meer plannen aan het begin van het jaar om bestaande gebouwen uit te buiken en op te toppen. Dus tempo versnellen door snel de tweede tranche aan te bieden en binnen de tranche moet er gekozen worden voor projecten die snel realiseerbaar zijn. Het gaat ook om de eisen die we met elkaar gemaakt hebben en iedereen noemt verschillende eisen. De wethouder staat zelf voor 2 zaken die ze aan het uitzoeken zijn. Het eerste is om binnen de G4 gemeenten technische eisen te uniformeren zoals bijvoorbeeld de norm van bergingen zodat die gekopieerd kunnen worden en je dus sneller plattegronden kunt maken en dus weer sneller kunt gaan bouwen.

Dhr. te Hoonte (VVD): geeft aan dat het ook zou helpen dat de wethouder aangeeft dat als dat kan dit dan ook het bouwbesluit kan zijn, dus dat we niet iets ergens bovenop moeten zetten waar dat eigenlijk niet nodig is.

Wethouder Eerenberg: geeft aan dat dit uit het onderzoek gaat volgen. Wat betreft middenhuur weten ze nog niet wat het landelijk kader gaat worden maar als het landelijk kader geschikt is om te volgen dan wil het college voorstellen dit te volgen. Wat ook een denklijn is, is dat wanneer het landelijk middenhuur kader net niet goed genoeg is voor bijvoorbeeld gezinnen, dan moet bekeken worden of je dit dan uniform over de stad wilt zetten of dat je op een aantal plekken een impuls wilt geven voor gezinnen, dit sluit aan op een werkwijze in Rotterdam daar gebruiken ze een spinnenweb model om een gemiddelde te behalen. Je kunt niet overal een 10 halen maar het gemiddelde moet goed zijn, ook dit volgt in het eerste kwartaal. Een ander punt van de strategie gaat over lobbyen want op een groot aantal punten is geen invloed op maar wordt wel hinder ondervonden. Op dit moment wacht de gemeente heel lang op gerechtelijke procedures. Er moet worden nagedacht of het acceptabel is dat we zo lang moeten wachten op gerechtelijke procedures. De vraag aan de Raad van State is of procedures kunnen worden versneld ondanks de crisis en herstelwet terwijl daar niet altijd projecten met veel woningen onder vallen. Het zou mooi zijn om grote projecten voorrang te geven. Een andere vraag was corporaties in het middensegment, zij mogen in het middensegment, maar moeten vanwege allerlei regelgeving zich gedragen als een marktpartij, dit is heel onhandig. Juist omdat zij een corporatie zijn, kunnen zij desinvesteringen dragen en goedkoper kunnen lenen, als marktpartij hebben zij geen meerwaarde. Tegenwoordig is middenhuur ook al bijna sociaal te noemen want je komt al snel in het middenhuursegment terecht en dat zijn wel de mensen die we heel hard nodig hebben om de stad draaiende te houden. Een andere lobby gaat over pensioenfondsen, heel vaak zit aan de

achterkant van projecten een pensioenfonds met rendementseisen. Die hebben veel geld om te investeren maar veel regels over rendement. Zij kiezen er vaker voor om in het buitenland te investeren vanwege rendement. Het laatste punt zijn de randvoorwaarden in de strategie, is ook de inkijk in de boeken. Je kunt als projectontwikkelaars niet aankloppen bij de gemeente voor steun om meer rendement te halen, het gaat om projecten die onder water staan en laten we dan afspraken maken over een keurig rendement, wat ook extern getoetst wordt. Een andere randvoorwaarde is dat we Utrecht bouwen met elkaar. Het moet wel iets blijven waar we trots op zijn en een fatsoenlijke stad bouwen. Duurzaamheid staat samen met het woonprogramma onderaan de lijst om naar te kijken, daar moeten we nu niet naar kijken. We willen niet dat tempo maken ten koste gaat van de planeet. In de tweede tranche worden er weer dappere besluiten voorgelegd met als doel de woningbouw op peil te houden onder de randvoorwaarden, geen gekkigheid maar wel Utrecht bouwen. Dit is de strategie die het college voorstaat en waarmee er al een aantal vragen beantwoordt zijn.

De voorzitter: stelt voor na de schorsing de individuele vragen te laten beantwoorden.

De vergadering wordt geschorst voor de lunch.

Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Orde en Grondzaken

Datum 16 november 2023
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Judith Dubero (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter, de heer J. Vasters, de wethouder, de heer E. Eerenberg, de leden, mevrouw L. Bode (Volt), de heer G. te Hoonte (VVD), de heer A. Breunesse (Utrecht Solidair), de heer H. Dijkstra (CDA), de heer T. Stam (PvdA), de heer M. Koning (D66), de heer R. Snijder (Student & Starter), de heer A. Ait Daoua (D66), de heer M. van Heuven (PvdD), de heer L. van Straalen (ChristenUnie), de commissiegrieffier, de heer F. de Kok

9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling.....	23
10. Advies Raadswerkgroep Bindend advies.....	27

De voorzitter opent de vergadering om 14.00 uur

9. Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling

Vervolg

Wethouder Eerenberg reageert op de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen.

De prijs in de gemeente Utrecht is hoger dan in andere gemeenten vanwege de eisen die in de raadsbrief staan en vanwege de markt. Mensen willen graag in Utrecht wonen. Woningbouw moet op een zo duurzaam mogelijke manier gebeuren. Per project wordt bekeken hoe dit gebeurt. Dit geldt ook voor stadsverwarming. Bij bestaande bouw is het vaak efficiënt om aan te sluiten op stadsverwarming, bij nieuwbouw kan een andere keuze gemaakt worden. Daarbij geldt dat als de kosten hiervoor voor de investeerder zijn, dit wordt doorberekend aan de gebruiker.

De heer Te Hoonte (VVD) leest in de raadsbrief een voorsortering op stadsverwarming. **Wethouder Eerenberg** meldt dat per project wordt bekeken wat het meest duurzaam is.

5 **Wethouder Eerenberg** vervolgt zijn reactie.

De VVD vroeg naar het schrappen van parkeerplaatsen en de kosten die verlegd worden naar de maatschappij. Dit is de reden waarom het Fonds Bovenwijks er is. Er moet een casco van de stad zijn. Het Fonds Bovenwijks moet zorgen voor financiële ruimte voor corporaties en ontwikkelaars. Het zou mooi zijn als er vanuit het Rijk voor studenten een financiële prikkel komt om een kamer te huren. De parkeernorm moet omlaag, maar dit moet juridisch haalbaar zijn. Er is beleid waaraan voldaan moet worden. Hier kan alleen gefundeerd van afgeweken worden. Als de parkeer norm naar beneden kan, dan gebeurt dat.

15 **Mevrouw Bode (Volt)** vraagt of de wethouder bereid is het beleid aan te passen.

Wethouder Eerenberg is daartoe bereid. In de parkeermodule zit al een behoorlijke aanscherping. Maatwerk wordt redelijk vaak toegepast. Sommige doelgroepen hebben geen behoefte aan een parkeerplaats, maar wel aan een tuin. Op die manier wordt gefundeerd afgeweken van het beleid.

Wethouder Eerenberg vervolgt zijn reactie.

De geldigheid van onderzoeken kan verlengd worden, mits er wordt voldaan aan de wettelijke kaders.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt of parkeren een kleinere knop om aan te draaien is dan in de raadsbrief wordt gesteld.

30 **Wethouder Eerenberg** antwoordt dat het er vanaf hangt of het gaat om toekomstige plannen die nu ontworpen worden of plannen die nu nog niet worden uitgevoerd, maar waar wel al een parkeergarage in zit. Dan kan de parkeergarage er niet worden uitgehaald.

35 **De heer Te Hoonte (VVD)** vraagt of de prijs van de woning daalt als de parkeerplaats eruit gehaald wordt.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat dat niet zo is. Als de parkeerplaats eruit gehaald wordt, draagt dat bij aan de haalbaarheid van het plan, dus aan het maatschappelijke doel van woningen realiseren. Als er een korting op de woning wordt gegeven, is er netto niets gedaan.

40 **De heer Te Hoonte (VVD)** vraagt hoe het dan kan dat de gemiddelde vierkante meterprijs in Utrecht hoger is dan in de rest van Nederland.

45 **Wethouder Eerenberg** antwoordt dat dit komt door de markt en de optelsom van de ambities. Het is niet per se het ontbreken van de parkeerplaats die Utrecht duurder maakt.

Wethouder Eerenberg vervolgt zijn reactie.

De vraag waar de grens ligt tussen innovatie en snelheid is moeilijk te beantwoorden. Het is nu niet de tijd van pionieren en proberen. De financiële kracht om dat te doen is er nauwelijks. Aan de andere kant zijn er innovaties die zaken goedkoper maken. Ook zijn er beleggers die eerder bereid zijn te investeren als er innovaties zijn. Bij projecten is het belangrijk dat er niet over de grens van een tender wordt heengegaan. Het knelpunt dat het eerste opgelost moet worden is het woonprogramma. Het middensegment is op dit moment heel spannend om te bouwen. Het zou goed zijn als de gemeente daaraan bij kan dragen of corporaties in te laten stappen. Hier is het snelst het meeste resultaat te behalen en de middengroep is hiermee geholpen. De tranchegerichte aanpak per project is geen tijdsintensieve aanpak. Er moet inderdaad per project gekeken worden wat er aan de hand is, maar als regels in één keer voor de hele stad versoepeld moeten worden, is dit ook niet snel geregeld. Bovendien vallen de 2.400 woningen die in 2023 worden opgeleverd onder de door de gemeente gestelde kaders. Als daar iets versoepeld wordt, is dat onnodig gedaan. Dit is onwenselijk. Utrecht Solidair stelde voor om een aantal zaken in paraplubestemmingen te doen en wat meer te uniformeren. Dit komt in het eerste kwartaal van 2024 terug. Overigens kunnen duurzaamheidsambities niet allemaal inhoudelijk in een bestemmingsplan vastgelegd worden. Dan moet gedacht worden aan een anterieure overeenkomst met partijen.

De heer Breunese (Utrecht Solidair) vraagt of de wethouder dat dan ook gaat doen.

Wethouder Eerenberg antwoordt bevestigend. Er kan meer standaard gebracht worden in de anterieure overeenkomsten, evenals in de stedenbouwkundigen uitgangspunten. Dit gaat voor versnelling en helderheid zorgen. In de brief die in het eerste kwartaal van 2024 verschijnt wordt hierop ingegaan.

Wethouder Eerenberg vervolgt zijn reactie.

Over vergunningsvrij met meerdere personen in een woning wonen is hij eerder al ingegaan. Ook bij nieuwbouw wordt gekeken naar coöperaties. Dit helpt kleinere huishoudens. De woning is dan misschien wat kleiner, maar er zijn gedeelde ruimtes. Dit zijn mooie concepten. Er worden geen excessieve winsten gefaciliteerd. De wethouder wijst erop dat de meeste ontwikkelaars goede bedoelingen hebben en woningen willen bouwen. Zij willen natuurlijk rendement hebben, maar zij steken dat rendement ofwel in pensioenen ofwel in groei van het bedrijf. Bij Wisselspoor is de ontwikkelaar bijvoorbeeld bereid om alle koopwoningen op eigen risico te bouwen.

De heer Dijkstra (CDA) mist het antwoord op zijn vraag over warmtesystemen en de kosten voor het contractmanagement daarvan.

Wethouder Eerenberg antwoordt dat dit een knop is om aan te draaien, maar als de kosten bij de ontwikkelaar worden gelegd wordt dit doorberekend aan de gebruiker. Een tussenvorm voor de toekomst kan zijn dat de gemeente een meer publieke rol in de warmtesystemen neemt. Dan kan er gestuurd worden op de kosten.

De heer Stam (PvdA) vraagt de wethouder hoe hij denkt over sociale huur en dat dat nooit minder moet zijn.

Wethouder Eerenberg is het daarmee in beginsel eens. Woningen moeten zo betaalbaar mogelijk zijn. Het is wel een optie iets kleinere woningen te bouwen zodat er meer woningen gebouwd kunnen worden.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst erop dat de woonvisie wettelijk geldt. Alles wat daarboven komt is de ambitie van het college.

Wethouder Eerenberg meldt dat als partijen overeenkomen dat er in een project meer sociale huurwoningen worden gebouwd dan in de woonvisie bepaald is, dat heel mooi is. De afspraken zijn vastgelegd en daarin is een ondergrens bepaald. Die ondergrens staat in de woonvisie en in het coalitieakkoord. Als het college nieuwe plannen maakt die niet voldoen aan het coalitieakkoord dan betekent dat een lastig debat in de gemeenteraad. Er zijn projecten die nog gebouwd moeten worden en waar hele oude afspraken over gemaakt zijn. Hier gelden geen taboes mits dit goed uitlegbaar is.

De heer Te Hoonte (VVD) blijft er moeite mee houden dat het college coalitieakkoord een planologische status geeft. Dit is niet hoe het hoort. Het gaat om planologie en dat gebeurt op basis van door de raad vastgesteld beleid dat is verankerd in de omgevingsvisie. Het coalitieakkoord is ambitie van het college en van de coalitie. Dat is geen beleid waar plannen in juridische zin aan getoetst kunnen worden.

Wethouder Eerenberg onderschrijft dit. Daarom gaf hij ook aan dat er een lastig debat zal volgen met de meerderheid van de raad. Een coalitieakkoord is een akkoord van partijen in de raad en niet iets dat het college als beleidskader hanteert. Het is er echter wel.

De voorzitter vraagt of er fracties zijn die moties overwegen.

De heer Te Hoonte (VVD) overweegt een motie over de verankering van het grondbeleid, de prijsstelling van de woningen en het breed verankeren van het totaal.

De heer Dijkstra (CDA) kan zich voorstellen dat er een motie wordt ingediend over het vasthouden aan het huidige sociaal, midden en hoog segment.

Mevrouw Bode (Volt) overweegt een motie over de parkeernormen.

De heer Stam (PvdA) wijst erop dat er in Q4 van 2023 een raadsbrief komt over het grondbeleid.

De heer Koning (D66) beraadt zich op een motie om het college op te dragen de koers die nu wordt ingezet van het per project een afweging te maken in een opdracht van de raad te bestendigen, een motie om te onderzoeken of het middenhuurkader moet worden geüniformeerd met het landelijk kader en de voor- en nadelen daarvan in kaart te brengen en een motie over de grondprijzen.

De heer Snijder (Student & Starter) overweegt een motie om de werkwijze officieel vast te leggen en een motie over de parkeernorm.

De commissie wenst dit agendapunt te agenderen voor de raad voor 45 minuten.

5

De voorzitter schorst de vergadering voor 2 minuten

10. Advies Raadswerkgroep Bindend advies

Naar aanleiding van het raadsvoorstel Bevoegdheden Omgevingswet is een raadswerkgroep gevormd om te kijken welke werkwijze kan worden gehanteerd wanneer de raad straks toepassing gaat geven aan de mogelijkheid een Bindend Advies uit te brengen bij afwijkvergunningen.

Voorgesteld wordt het advies van de raadswerkgroep te bespreken, zodat vastgesteld kan worden of de voorgestelde werkwijze voldoende draagvlak heeft binnen de commissie en welke eventuele vervolgacties hiervoor noodzakelijk zijn. De werkgroep bestaat uit de heren Claasen, Stellinga en Te Hoonte.

De heer Ait Daoua (D66) dankt de werkgroep voor het gedegen werk. Inspanningen voor het onderzoeken voor de beste werkwijze voor de toepassing van het bindend advies onder de Omgevingswet zijn van groot belang voor de stad. De voorgestelde inzet van dit instrument vanaf 1 januari 2024 is een belangrijke verandering van het besluitvormingsproces. Het advies van de werkgroep om het bindend advies flexibel in te passen binnen het reguliere vergaderschema, rekening houdend met de termijn van acht weken lijkt een praktische en efficiënte benadering. Dit vermijdt de noodzaak van een bestuurscommissie, een constructie die onder andere door D66 als ingewikkeld en kwetsbaar wordt beschouwd. D66 vraagt of het college rekening gaat houden met de stukken wanneer meerdere aanvragen tegelijkertijd binnenkomen en of dat gedoseerd doorgestuurd wordt naar de commissie. Nu is de verwachting dat het tussen de tien en vijftien gevallen betreft, maar dat kan oplopen. Verder vraagt D66 of het college zich wil inspannen om de informatievoorziening in nauwe afstemming met de commissiegriffier te coördineren en wat de criteria voor de evaluatie zijn.

De heer Breunese (Utrecht Solidair) vindt dat de positie van de burger in de notitie ontbreekt. De inspreekpositie van de burger moet meegenomen worden als afwegingkader. Als de burger niet het idee heeft dat hij hier onderdeel van is, ontstaat het beeld van achterkamertjespolitiek. Participatie is een groot goed, de Omgevingswet gaat hier stappen in zetten. Dat betekent dat de vraag van macht en zeggenschap een andere balans krijgt dan het nu heeft. De beschrijving van de machtsbalans en de zeggenschap daarvan zou onderdeel van de notitie moeten zijn.

De heer Van Heuven (PvdD) complimenteert de werkgroep. Er moet in een periode van acht weken veel gebeuren. Hij vraagt hoe het advies wordt vastgesteld als in week zes of zeven een commissie- of raadsvergadering plaatsvindt waarin een bindend advies wordt gemaakt dat geamendeerd kan worden. Verder vraagt hij of er in een raads- of commissievergadering gestemd wordt en op welke manier.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt of dit schema ook kan worden gebruikt voor het sneller doorlopen van andere ruimtelijke plannen. Het lijkt hem verder goed het proces te blijven monitoren.

5 **De heer Te Hoonte (VVD)** vindt dat deze werkwijze in een verordening moet worden vastgelegd.

De heer Stam (PvdA) vindt het belangrijk dat er blijvend gemonitord wordt in afwachting van jurisprudentie. Ook moet gekeken worden of de planning goed lukt binnen de acht werken.

10 **Mevrouw Bode (Volt)** complimenteert de werkgroep voor deze uitwerking. Als de aanvraag en de adviesperiode in een recesperiode valt kan overgegaan worden tot verlenging van de periode. Mevrouw Bode vraagt of dit standaard gedaan wordt of dat dit nog ter bespreking is. Volt kan zich vinden in de niet-procedurele behandeling om te versnellen. Mogelijk kan worden overgegaan op een standaardslot bij elke vergadering zodat er altijd ruimte is voor aanvragen.

15

***De voorzitter** schorst de vergadering voor vijf minuten*

De heren **Claasen, Stellinga** en **Te Hoonte** beantwoorden de vragen namens de werkgroep.

20 **De heer Claasen** geeft aan dat de Omgevingswet nog strikter regelt dan eerder het geval was dat het verlenen van de vergunning de bevoegdheid is van het college. Voor een klein aantal gevallen moet het college verplicht advies vragen van de raad. De opgave is nu een praktische procedure maken voor het advies van de raad binnen de wettelijke periode van acht werken. De raad adviseert in dit geval dus het college. Dat maakt dat er een aantal ongebruikelijke oplossingen in
25 het voorstel zitten. Gevraagd is of de aanvragen gedoseerd naar de raad kunnen komen. De opgave is binnen acht werken na binnenkomst van de aanvraag een beslissing te nemen. De aanvrager beslist wanneer het proces begint. De ambtenaren kunnen hierin mogelijk sturen. De werkwijze moet zeker een keer in een verordening worden opgenomen, maar het is beter hiermee te wachten als meer ervaring is opgedaan met de procedure.

30

De heer Stellinga geeft aan dat participatie een groot goed is, maar wat deze ruimtelijke trajecten betreft heeft de participatie al plaatsgevonden. De participatie heeft plaatsgevonden voordat het bindend advies aan de raad of de commissie wordt voorgelegd. In die deel van het traject is de raad aan het woord niet te burgers.

35

De heer Te Hoonte meldt dat het idee is dat er een standaardamendement komt. Er kan met een gemeenschappelijk amendement worden gekomen, of er kunnen verschillende amendementen worden ingediend. Een alternatief is om het advies middels een gezamenlijke motie vast te leggen.

40

De heer Van Heuven (PvdD) denkt dat dit met amendementen kan werken. Hij vraagt hoe hierover gestemd wordt.

45 **De heer Te Hoonte** antwoordt dat het raadsstemmen is. Dus 45 raadsleden moeten zich uitspreken. Het is een raadsaangelegenheid.

De heer Van Heuven (PvdD) ziet dit graag terug in een verordening.

De heer Stam (PvdA) wijst erop dat de P&C-cyclus van de commissies en de raden uit elkaar lopen. Hij vraagt hoe de werkgroep erop heeft voorzien dit uit te werken.

5

De heer Te Hoonte antwoordt dat er in de werkgroep veel scenario's zijn besproken, maar de praktijk moet dit oplossen. Het is tenslotte een wet waaraan gehouden moet worden.

De heer Te Hoonte vervolgt zijn reactie.

10

Het is aan de raad of het DB om deze procedure ook op andere plannen wordt toegepast. Ten slotte meldt hij dat de griffier rekening houdt met de behandeling van de adviezen tijdens de vergaderingen.

15

Wethouder Eerenberg complimenteert de werkgroep. Hij onderschrijft het feit dat er rekening gehouden moet worden met de werkdruk.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt of de verlening tijdens een recesperiode aan de voorkant gedaan wordt.

20

De heer Te Hoonte antwoordt dat het college de verlening formeel aanvraagt. Het staat niet vast dat dit altijd kan en hierover komt nog jurisprudentie.

De heer Stellinga geeft aan dat het niet toegestaan is om standaard te verdagen. Er mag hiervoor ook geen beleid gemaakt worden. Over incidentele gevallen moet incidenteel besloten worden.

25

De heer Ait Daoua (D66) vraagt welke criteria er zijn voor de evaluatie.

30

De heer Te Hoonte antwoordt dat de commissiegriffier hierover samen met de werkgroep gaat nadenken. Het is beter na een aantal aanvragen te evalueren.

De voorzitter sluit de vergadering om 15.10 uur.

35

TOEZEGGINGEN

Wethouder Eerenberg

Naar aanleiding van agendapunt 9: Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling zegt de wethouder toe dat de raad per raadsbrief in Q1 van 2024 wordt geïnformeerd over een onderzoek uniformering lokale technische eisen woningbouw en een reflectie op de toepassing van de Rotterdamse werkwijze in Utrecht.

40