Verslag openbare ochtend vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 6 maart 2025

Datum	donderdag 6 maart 2025
Locatie	Stadhuis, raadzaal
Verslag door	Mw. C. Hilhorst (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, mw. M. Al-Saqaff, de wethouder, dhr. E. Eerenberg, de leden, dhr. D. van Bergen (ChristenUnie), dhr. R. Biever (Stadsbelang Utrecht), mw. L. Bode (Volt), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. I. Şimşek (DENK), dhr. H. Stellinga (CDA), mw. E. Usmany (Student & Starter), dhr. J. Vasters (D66), mw. L. de Vries (Partij voor de Dieren), dhr. R. van der Zweth (PvdA), de commissiegriffier, dhr. F. de Kok

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Inhoud

1. Opening 2
2. Vaststellen van de agenda van 6 maart 2025 2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (procedure) 2
   3.1 Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tienminutenstad en vaststellen reactienota 2
   3.2 Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Papendorp – De Taats 3
   3.3 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Beurskwartier 1, bestuurlijke lus 3
   3.4 Raadsvoorstel Coördinatieverordening wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning gemeente Utrecht 3
   3.5 Raadsbrief Proces en reactieverslag herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974 3
   3.5.1. Raadsbrief Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 3
   3.6 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven 3
4. Verslagen 4
5. Toezeggingen/moties 4
6. Ingekomen stukken 4
7. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening 5
8. Raadsvoorstel Vaststellen voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat 12
   8.1 Raadsbrief Uitwerking motie 2x1 30 km/u Graadt van Roggenweg 12

Lijst van toezeggingen 23

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen welkom, met name de heer Biever van Stadsbelang Utrecht en de heer Van Rooij en mevrouw Usmany van Student & Starter die voor de eerste maal aanwezig zijn in deze commissie.

Wethouder Eerenberg memoreert dat wethouder Voortman met de commissie een termijn heeft afgesproken voor wat betreft alles rondom erfpacht, conversie en hoe daarmee om te gaan. De planning erfpacht zou eerder gereed zijn dan nu realistisch lijkt en heeft een vertraging van twee à drie maanden.

De voorzitter stelt dat dit afwijkt van wat in de brief is aangegeven. Het op 15 mei a.s. geplande debat kan dan niet plaatsvinden omdat dan de twee weken voor de wensen en bedenkingen nog niet voorbij zijn. De rib op 25 maart a.s. kan doorgaan, maar dan zijn de definitieve voorwaarden nog niet bekend.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor ook de rib door te schuiven zodat er tijd is om experts uit te nodigen.

De voorzitter stelt voor dit voorstel bij de agenderingen mee te nemen.
Donderdag 13 maart a.s. is er een extra vergadering van de commissie ROG in verband met het verzoek tot het geven van een bindend advies en de hierbij gemaakte procedurele afspraken.

2. Vaststellen van de agenda van 6 maart 2025

De voorzitter constateert dat allen instemmen met de agenda waarmee deze ongewijzigd is vastgesteld.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (procedure)

3.1 Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tienminutenstad en vaststellen reactienota

De voorzitter meldt dat wordt voorgesteld dit voorstel te agenderen op 3 april a.s. voor 150 minuten.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft behoefte aan een rib om te bespreken wat is gedaan met de input uit de sessies van de commissie en de input uit de stad. Hij is benieuwd naar reacties uit de stad.

De heer Stellinga (CDA) ondersteunt het verzoek van de VVD.

De heer Vasters (D66) vindt het een goed idee. Het is een uitgebreid document waarover al is gesproken. Vooraf moet worden bepaald welke vragen dan worden behandeld. Input uit de stad is erg breed. Hij denkt graag mee.

De voorzitter stelt dat het doel van de rib bij de agendering helder moet zijn en constateert dat mevrouw Bode van Volt wil mee agenderen.

De heer Stellinga (CDA) reageert dat het doel de inhoud van de stedenbouwvisie is. Hoe breed of smal dat wordt, moet worden overgelaten aan de mensen die input komen leveren.

De heer Te Hoonte (VVD) gaf al aan dat veel input is geleverd. Een deel van de raad heeft om een hoogbouwvisie gevraagd, maar er ligt nu iets anders. Het is goed om in een rib door het college/de ambtenaren te worden meegenomen in hoe dit de vragen beantwoordt, wat hiermee wordt afgesloten en over welke zaken nog discussie is in de stad zodat deze kunnen worden meegenomen in het debat.

De heer Vasters (D66) vraagt zich af of een technische sessie dan niet geschikter is, omdat dan met ambtenaren kan worden besproken in hoeverre alles is verwerkt.

De heer Te Hoonte (VVD) verwacht dat er ruimte is op 25 maart a.s. De vertraging in dit dossier kan de raad niet worden aangerekend.

De heer Vasters (D66) vindt dat prima, maar wil het doel graag scherp hebben.

De heer Dekkers (GroenLinks) is van mening dat voor de rib zo specifiek mogelijke vragen aan de ambtenaren moeten worden aangeleverd om te voorkomen dat een samenvatting van de nota wordt gegeven. Hoe scherper de vragen, hoe beter de rib wordt.

De voorzitter stelt vast dat de volgende fracties dit voorstel willen agenderen: VVD (Te Hoonte), CDA (Stellinga), D66 (Vasters), GroenLinks (Dekkers). De Agendacommissie wordt gevraagd een rib 'Visie stedenbouw Utrecht 2040' te agenderen op 25 maart a.s. voor 60 minuten en het debat op 3 april a.s. voor 150 minuten.

3.2 Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Papendorp – De Taats

De voorzitter meldt dat wordt voorgesteld dit voorstel te agenderen op 3 april a.s. voor 45 minuten en constateert dat dit akkoord is.

3.3 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Beurskwartier 1, bestuurlijke lus

De voorzitter licht toe dat, gelet op de beperkte reikwijdte, de commissie in overweging wordt gegeven dit voorstel als A-stuk door te geleiden naar de raad en constateert dat dit akkoord is.

3.4 Raadsvoorstel Coördinatieverordening wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning gemeente Utrecht

De voorzitter meldt dat wordt voorgesteld dit voorstel als A-punt te behandelen.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) wenst het woord hierover te voeren en stelt voor het als B-punt te agenderen.

De voorzitter stelt agendering voor 15 minuten voor op de eerstvolgende commissieagenda.

3.5 Raadsbrief Proces en reactieverslag herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974

3.5.1. Raadsbrief Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974

De voorzitter wijst erop dat het debat hierover wordt verzet, omdat een en ander uitloopt. De heer Te Hoonte stelde daarom voor de rib van 25 maart a.s. te verzetten. Met de nieuwe raadsbrief kunnen de rib en het debat worden ingepland.

De heer Te Hoonte (VVD) laat weten dat de VVD dit snel had willen ontvangen vanwege de onrust onder de mensen die onder deze erfpachtvoorwaarden vallen en is teleurgesteld dat deze mensen nu niet de ruimte kan worden geboden om in het openbaar over hun traject met de gemeente te spreken.

De voorzitter concludeert dat de rib en het debat van de agenda worden gehaald en dat op een later moment wordt teruggekomen met een nieuwe brief.

3.6 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De voorzitter memoreert dat de raad op 4 maart jl. een uitnodigingsmail van wethouder Eerenberg heeft ontvangen voor een gecombineerd werkbezoek aan Groot Merwede en Rijnenburg op woensdagmiddag 28 mei a.s. van 13.30 uur tot 18.00 uur. Wil de commissie ingaan op deze uitnodiging?

De heer Van der Zweth (PvdA) zou de uitnodiging graag aannemen, maar voor hem is een woensdag niet mogelijk.

Wethouder Eerenberg licht toe dat ook de statenleden, de leden van het Algemeen Bestuur van het waterschap en raadsleden van buurgemeenten zijn uitgenodigd. De commissieleden zullen inhoudelijk niets nieuws horen, maar kunnen met hun collega's spreken over zaken die allen

aangaan. Hij adviseert deze ongebruikelijke planning te honoreren en te proberen in de agenda's in te passen.

De voorzitter concludeert dat het werkbezoek op 28 mei a.s. wordt gepland en dat er weinig schuifruimte is. Alle aanwezige partijen willen de uitnodiging aannemen.

De heer Van der Zweth (PvdA) gaat na of hij kan worden vervangen.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat namens VVD-raadslid mevrouw Meerding een agendering over de parkeergarage Paardenveld is rondgestuurd met het verzoek om een rib en een commissiebehandeling met betrekking tot sekswerk in de parkeergarage.

De voorzitter meldt dat een rib wordt voorgesteld van 90 minuten op 6 mei a.s.

De heer Şimşek (DENK) vraagt waarom deze rib in de commissie ROG wordt geagendeerd.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat de brief in de portefeuille RO is verstuurd en het dan gebruikelijk is hem in de commissie ROG te agenderen. Hij maakt hieruit op dat DENK wil aansluiten bij de agendering.

De heer Stellinga (CDA) onderschrijft de analyse van de heer Te Hoonte. Namens het CDA wil de heer Van Steeg mee agenderen.

De heer Dekkers (GroenLinks) wil dit agenderen als het voorkeursmodel, want het gaat over van alles rondom de parkeergarage Paardenveld. Ondanks het gevoelige onderwerp kan dit wellicht in 60 minuten. GroenLinks wil mee agenderen.

De heer Te Hoonte (VVD) laat weten dat is verzocht om agendering voor 90 minuten door VVD (Meerding), ChristenUnie (Van Bergen), D66 (Van Vliet), CDA (Van Steeg), Student & Starter (Snijder), Utrecht Solidair (Hessel) en Stadsbelang Utrecht (Bosch). DENK, GroenLinks en PvdA sluiten ook aan. De verwachting is dat er vanuit de stad en de wijk ook veel interesse zal zijn in deze rib.

De heer Van Bergen (ChristenUnie) stelt dat het een moeilijk onderwerp is waar veel factoren bij komen kijken. Het is de bedoeling dat het niet alleen over sekswerk gaat, maar over alle opties die op tafel liggen. Daarom is verzocht om behandeling in deze commissie in 90 minuten.

De voorzitter constateert dat er breed draagvlak is voor agendering van de rib parkeergarage Paardenveld in 90 minuten op 6 mei a.s.
Is er ook behoefte aan een debat?

De heer Te Hoonte (VVD) reageert dat er na 6 mei a.s. nog een commissie is om dat voor te stellen.

De voorzitter wijst erop dat in de eerstvolgende commissievergadering kan worden besproken hoe het raadsvoorstel hiervoor wordt geagendeerd.

4. Verslagen

De voorzitter meldt dat geen opmerkingen zijn ontvangen op het conceptverslag van de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 30 januari 2025 waarmee het verslag is vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De voorzitter constateert dat er geen vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van de toezeggingen- en motieslijst.

6. Ingekomen stukken

De voorzitter meldt dat er geen ingekomen stukken zijn.

7. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening

De voorzitter meldt dat het met deze herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt om aan de Croeselaan, tussen de Mineurslaan en de Knooppassage, extra bebouwing toe te voegen. Met de bebouwing wordt 52.500 m^2 aan kantoren toegevoegd, 7.000 m^2 voor woningen in de middenhuur, een openbare ontmoetingsplaats en functies op straatniveau die de levendigheid van het gebied bevorderen. Voorafgaand aan de eerste herziening van het bestemmingsplan is door het college in november 2023 het Stedenbouwkundig Plan Knoopcomplex vastgesteld. Van november 2023 tot januari 2024 heeft de eerste herziening ter inzage gelegen en gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze geven voor het college geen aanleiding de eerste herziening van het bestemmingsplan te wijzigen. Wel stelt het college voor enkele ambtshalve (technische) wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerp. Het college stelt voor akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de ingediende zienswijzen, geen exploitatieplan vast te stellen en de eerste herziening vervolgens vast te stellen.

De heer Stellinga (CDA) laat weten dat CDA in principe voorstander is van deze ontwikkelingen en is met name gecharmeerd van de toevoeging van middenhuur. Waarom heeft het weer zo lang geduurd van het einde van de ter inzage termijn totdat dit bestemmingsplan op de agenda van ROG staat (veertien maanden)? Wat heeft voor deze enorme overschrijding van de wettelijke termijn gezorgd? Wat maakt dat het college het niet nodig acht in de stukken een toelichting te geven op de lange doorlooptijd? CDA heeft in maart 2024 aandacht gevraagd voor de lange doorlooptijd van het bestemmingsplan Museumhotel en heeft daarover zelfs een motie ingediend in de raad. Het college had dus kunnen en moeten weten dat de lange doorlooptijd en de enorme termijnoverschrijding moeten worden toegelicht.
Het CDA constateert tot tevredenheid dat dit een project is met uitsluitend middenhuur. Dit kan een bijdrage leveren aan de opheffing van het enorme tekort. Het CDA constateert echter dat in de regels van dit bestemmingsplan alleen een minimum van 7.000 m^2 wordt vastgelegd en een maximum van 100 woningen. Op basis van een bestemmingsregeling kan men niet worden gedwongen om een of meer middenhuurwoningen te bouwen. In Nederland kent men toelatingsplanologie. Wat gaat het college doen als slechts 6.000 m^2 wordt gebouwd? Wat is de minimale oppervlakte van een middenhuurwoning in dit bestemmingsplan? Dat is niet in de regels opgenomen, maar komt alleen terug in de toelichting. Daarin staat dat het minimaal 40 tot 60 m^2 is en dat de gemiddelde woninggrootte 50 m^2 is. Dat is te klein, maar is wel mogelijk in het stationsgebied volgens het actieplan Middenhuur. Het probleem is dat de toelichting bij een bestemmingsplan niet zelfstandig afdwingbaar is. Het CDA kondigt een amendement aan om een minimale oppervlakte en een minimale gemiddelde woningoppervlakte in de regels op te nemen. Daarnaast geeft de toelichting aan dat bij benadering zeventig tot 100 woningen worden gerealiseerd. Dat is geen harde ondergrens, nog los van het feit dat dit aantal slechts in de toelichting staat en niet in de regels is opgenomen.
De wijze waarop dit bestemmingsplan is opgesteld, wekt de indruk dat dit het resultaat is van een al zeer lang durende onderhandeling met een projectontwikkelaar. Hoe concreet zijn de afspraken uit de toelichting? Waarom zijn alleen 100 woningen en 7.000 m^2 in de regels geland en het overige niet?
Het CDA is blij met de middenhuur en is voornemens het plan te steunen, maar het is nog vaag en niet voldragen. Waar wordt feitelijk voor gestemd?

De heer Vasters (D66) constateerde ook dat over de middenhuur nog niet alles duidelijk is en herkent de vragen van het CDA. Heeft het CDA voorkeur voor meer kleinere middenhuurwoningen of is vooral de omvang van de woningen belangrijk?

De heer Stellinga (CDA) antwoordt dat beide belangrijk zijn. Het CDA wil voldoende middenhuur toevoegen, maar houdt niet van kippenhokken en gaat daar nog over nadenken. 40 m^2 is aan de kleine kant, maar wel conform het actieplan Middenhuur. Dat is een duidelijk dilemma.

De heer Vasters (D66) is benieuwd naar het amendement van het CDA, maar begrijpt dat dit nog niet duidelijk is.

De heer Stellinga (CDA) nodigt D66 uit om daarover mee te denken.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) wijst erop dat in het raadsvoorstel wordt gesproken over problemen met netcongestie. Hoe ziet het CDA dat? Op dit moment kunnen die woningen daar eigenlijk niet worden gebouwd.

De heer Stellinga (CDA) onderschrijft dat dilemma. Dat is een probleem, maar het is de vraag of dat wordt opgelost als wordt gestopt met bouwen of dat in afwachting van een oplossing moet worden doorgebouwd omdat de woningen nodig zijn. Als eerst de netcongestie wordt opgelost is het wellicht te laat om nog te bouwen. De netcongestie is een groot probleem.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks het jammer vindt dat in de Westflank Zuid, buiten kantoren, alleen woningen in het middensegment mogelijk worden gemaakt. Dat is niet in lijn met de ambities van de stad en het rijk. Dat is een gemiste kans.

De heer Stellinga (CDA) reageert dat in de stad diverse bestemmingsplannen zijn waar alleen sociale huur wordt toegevoegd en dit is een middenhuurproject. Ondanks de ambitie in het coalitieakkoord om voldoende middenhuur te realiseren, is dat voor GroenLinks opeens niet acceptabel en moet gefrustreerd en geforceerd sociale huur worden toegevoegd. Hoe moet dat worden gezien?

De heer Dekkers (GroenLinks) is het niet eens dat veel plannen met alleen sociale huur worden goedgekeurd. Het is bijna altijd conform het coalitieakkoord met een mix. Dat nu alleen middenhuur wordt toegevoegd, is een gemiste kans.

De heer Stellinga (CDA) verwijst naar het Veilingkwartier met 100% sociale huur.

De heer Dekkers (GroenLinks) wijst erop dat dat één voorbeeld is in een buurt waar bijna geen sociale woningen zijn. Het is niet vreemd om daar een uitzondering te maken.

De heer Stellinga (CDA) komt binnenkort met cijfers die aantonen dat deze coalitie veel te veel sociale huurwoningen realiseert en veel te weinig middenhuur.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt dat veel sociale huurwoningen verdwijnen. Naast middenhuur blijft het accent op sociale huur heel belangrijk.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst erop dat binnen het stationsgebied bij Spark juist een deel middenhuurwoningen naar sociaal is gegaan. Toen hoorde men GroenLinks niet dat dat de middenhuur ambities in de problemen zou brengen. Het is toch goed dat in de uitvoering dan iets meer sociaal in Spark landt en hier alleen middenhuur? Dan worden beide gerealiseerd en kan men verder.

Volgens **de heer Dekkers** (GroenLinks) is het bij Spark in lijn gebracht met het coalitieakkoord, maar heeft dat cijfermatig niet paraat.

De heer Te Hoonte (VVD) reageert dat er niets in lijn is gebracht met het coalitieakkoord. De corporatie heeft daar woningen overgenomen die voor middenhuur waren bestemd en daar heeft niemand over gepiept. Als een andere plek dan haalbaar is met middenhuur, moet naar het totaalplaatje worden gekeken.

De heer Dekkers (GroenLinks) heeft aangegeven dat het wat GroenLinks betreft een gemiste kans is.
Hij vervolgt zijn inbreng. In het raadsbesluit staat dat het technisch niet mogelijk is het aantal fietsparkeerplaatsen in de stalling te verhogen naar 6.000 plaatsen. Het is toch een inhoudelijke keuze welke activiteiten wel of niet mogelijk worden gemaakt? Welke inhoudelijke keuze ligt ten grondslag aan het niet uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen? Zijn deze fietsparkeerplaatsen niet hard nodig voor alle mensen die in Groot Merwede gaan wonen en werken? Waar worden de fietsparkeerplaatsen dan wel gerealiseerd?

De heer Van der Zweth (PvdA) sluit zich aan bij het betoog van de heer Dekkers.

Als werd gevraagd naar het woonprogramma conform het coalitieakkoord, werd aangegeven dat dit in lijn is met eerdere besluitvorming en dergelijke, maar dat is gekeken of sociaal mogelijk zou zijn en dat dat voor corporaties lastig is. Kan het niet volgens regels of komt het nu praktisch niet uit? Is het getoetst bij de corporaties?
De heer Stellinga sprak al over het formaat woningen. Wat PvdA betreft moet dan worden gekeken naar het gemiddelde volgens het coalitieakkoord (65 m^2). Die keuze kan nog worden gemaakt. Kan daarop worden ingezet? Dan komen er minder passanten, zijn het minder kippenhokken en kunnen mensen er wat langer wonen. Dat is goed voor een wijk/buurt, ook in het stationsgebied.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of PvdA het eens is dat dit bestemmingsplan geen duidelijkheid biedt over de minimale woningoppervlakte of het aantal woningen en dat maar moet worden afgewacht wat dit in de praktijk wordt.

De heer Van der Zweth (PvdA) onderschrijft dat. Die duidelijkheid wordt hier niet gegeven. Het moet binnen het actieplan Middenhuur blijven. Daarna zijn afspraken gemaakt over 65 m^2.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of PvdA het eens is dat binnen de bandbreedtes van het actieplan Middenhuur en de regels van dit bestemmingsplan veel mogelijk is.

De heer Van der Zweth (PvdA) reageert dat het actieplan Middenhuur wel een ondergrens geeft. Veel bestemmingsplannen waren duidelijker over het aantal woningen en de hoeveelheid vierkante meters.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de VVD het een goed plan vindt dat als A-punt kan worden doorgeleid naar de raad, maar heeft moeite met de geheime bijdrage. Kan nader worden onderbouwd waarom dit geheim is?

De heer Stellinga (CDA) vraagt of de onduidelijkheid over het aantal middenhuurwoningen en de oppervlakte ervan voor de VVD geen aanleiding is om dat nader te bespreken en eventueel met een voorstel te komen in de raad.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt dat bestemmingsplannen soms tot op de millimeter worden dichtgetimmerd en uiteindelijk toch andere woningen worden gerealiseerd. Als hier ruimte is voor een goed project dat kan worden gerealiseerd, is dat niet zo bezwaarlijk op deze locatie. Omdat er geen woningen omheen staan, is het overzichtelijk. Het is al jaren bekend wat hier ongeveer komt. Gezorgd moet worden dat het kan worden gerealiseerd en dat de bezwaarprocedure start.

De heer Stellinga (CDA) laat weten dat ook het CDA niet gelooft in het volledig dichttimmeren van bestemmingsplannen en deze betaalbare woningen wenst. Is de VVD het eens dat dit bestemmingsplan te veel losse eindjes kent?

De heer Te Hoonte (VVD) gaat ervan uit dat dat is afgewogen en dat is geconcludeerd dat men daar hiermee wegkomt en dat dit het beste past om voortgang te brengen in deze ontwikkeling. Als de wethouder aangeeft dat een uitgebreid nieuw bestemmingsplan moet volgen, moet het wellicht niet worden aangenomen. Maar als dit voor nu voldoende is, waarom zou het project dan moeten worden stilgelegd?

De heer Stellinga (CDA) onderschrijft dat het wellicht verstandig is om het antwoord van de wethouder af te wachten.

De heer Vasters (D66) is verheugd dat met dit plan ook een heel aantal meters kantoorfunctie worden toegevoegd aan het stationsgebied.
Is er al een beeld van de verdeling qua omvang en aantallen woningen? D66 hoopt dat een flink aantal woningen kan worden toegevoegd. Deze locatie is wellicht wat minder geschikt voor gezinnen, maar meer voor een- en tweepersoonshuishoudens. Op basis van de antwoorden bepaalt D66 of daar nog specifiek op wordt ingegaan.

De heer Şimşek (DENK) vraagt of de heer Vasters onderkent dat veel mensen het problematisch vinden als politieke partijen bepalen waar het voor gezinnen geschikt is om te wonen en waar niet.

De heer Vasters (D66) gaat dat niet bepalen. Gezinnen zijn wellicht meer gebaat bij iets grotere woningen, wat verder van de binnenstad af, met iets meer buitenruimte en mensen die alleen wonen wellicht met een plekje in de binnenstad.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de heer Vasters het eens is dat 40 m^2/50 m^2 ook voor tweepersoonshuishoudens beperkt is en dat men dan waarschijnlijk weer snel verhuist.

De heer Vasters (D66) denkt dat dit erg van de persoon afhankelijk is. Voor de een is 40 m^2 helemaal prima en een ander wenst wellicht meer ruimte en heeft andere behoeftes. Dat moeten politieke partijen niet bepalen.

Volgens **de heer Van der Zweth** (PvdA) ligt dat niet aan de persoon, maar aan het aanbod in Utrecht dat zo schaars is dat iedereen alles accepteert. Is de heer Vasters het eens dat het ook wenselijk is, juist op een plek als het stationsgebied, dat mensen er wat langer wonen, dat er een sociale structuur en houvast ontstaan zodat het levendig blijft en dat een beetje formaat een goede toevoeging is?

De heer Vasters (D66) onderschrijft het belang van het creëren van een sociale structuur. In de debatten over wonen wordt elke keer geprobeerd elke plek in de stad op eenzelfde manier te benaderen qua woningaantallen en verdeling over sociale, middenhuur en vrijesector, maar dat verschilt per plek. Voor het totaal van de stad moet worden gekeken naar de wensen van de (toekomstige) bewoners.
Hij vervolgt zijn inbreng. D66 is het met de VVD eens dat partijen niet altijd alles moeten dichttimmeren en ook iets aan de ontwikkelaars moeten laten, omdat zij weten waar behoefte aan is en kunnen beoordelen wat wenselijk is. D66 kijkt graag met het CDA mee of daarin nog iets gewenst is.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of D66 het eens is dat nu de minimumoppervlakte van een woning in dit plangebied 40 m^2 is en het minimum aantal middenhuurwoningen in dit plangebied nul is.

De heer Vasters (D66) begrijpt de vraag niet helemaal. Er wordt gesproken over maximaal 100 woningen. Het minimum zou dan nul kunnen zijn, maar dat is vast niet waar dit plan op doelt.

De heer Stellinga (CDA) wijst erop dat de regels geen minimum stellen aan het aantal woningen en dat de toelichting dat min of meer wel doet, namelijk 'bij benadering zeventig tot 100 woningen'. Daarmee wordt niet expliciet gesteld dat het er niet minder dan zeventig mogen zijn. Daarbij komt dat het in de toelichting genoemde minimum niet afdwingbaar is. Hoe ziet D66 dat?

De heer Vasters (D66) heeft dat ook gelezen. D66 heeft voorkeur voor veel woningen en gaat liever richting de genoemde 100 en niet richting de zeventig of minder.

De heer Stellinga (CDA) reageert dat de wenselijkheid van zo veel mogelijk middenhuurwoningen erbij niet ter discussie staat. Het CDA vreest echter dat een ontwikkelaar uiteindelijk minder woningen realiseert. Wat in het plan staat is niet helder, niet afdwingbaar en te vrijblijvend.

De heer Vasters (D66) heeft het idee dat het CDA en D66 elkaar redelijk kunnen vinden en beide voor zo veel mogelijk woningen willen gaan. Iets meer richting aan een ontwikkelaar kan helpen om te voorkomen dat het een klein aantal grote woningen wordt.
Hij vervolgt zijn inbreng. D66 sluit aan bij de vragen van GroenLinks over de parkeerplaatsen. Als het technisch onmogelijk is om die plekken daar te realiseren, ontstaat er dan een probleem aan die zijde van het station, mede gezien de ontwikkeling van Merwedekanaalzone waar veel extra fietsverkeer komt? Zijn er andere plekken waar wel fietsparkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd?

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) vindt dat de raad qua besluitvorming niet eerlijk is meegenomen, bijvoorbeeld door de vaststelling van een SPVE of Nota van Uitgangspunten. Waarom is die keuze gemaakt? Kan de wethouder toezeggen dat de raad in de toekomst eerder via besluitvorming wordt betrokken bij dergelijke plannen?

De heer Te Hoonte (VVD) is verbaasd over deze opmerking aangezien dit de ontwikkeling van de Knoopkazerne betreft. Er is al een gebouw gerealiseerd en de uitgangspunten zijn al zeer lang geleden vastgelegd. De gebouwen die er nu staan, zijn niet zomaar uit de lucht gevallen.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) erkent dat de gebouwen niet zomaar uit de lucht zijn gevallen. De afspraken zijn lang geleden gemaakt. Juist voor dit bestemmingsplan heeft de raad geen Nota van Uitgangspunten kunnen vaststellen, wat wel de bedoeling is en in de toekomst zo gaat zijn via de nieuwe afspraken.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat die nieuwe afspraken gaan gelden voor nieuwe projecten. Dit project loopt al heel lang. Het gevolg zou zijn dat er dan nog twee raadsbesluiten moeten worden genomen over een locatie die al vijftien jaar in ontwikkeling is en waarvan iedereen wist dat er vier torens zouden komen.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) heeft het college gevraagd waarom de keuze voor dit stukje op deze manier is gemaakt en of de wethouder kan toezeggen dat het bij toekomstige andere projecten gaat volgens de nieuwe regels. Partij voor de Dieren betreurt het dat de raad hier niet meer zo veel mee kan.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst erop dat het bestemmingsplan Westflank Zuid al in 2014 in de raad is vastgesteld. De uitgangspunten zijn beperkt gewijzigd en moet het bestemmingsplan een klein beetje worden aangepast. Moet voor elke kleine wijziging van een bestemmingsplan dat ooit is vastgesteld weer een heel traject worden doorlopen?

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) is het eens dat niet voor elk bestemmingsplan dat ooit is vastgesteld alles opnieuw moet worden besproken.
Zij vervolgt haar inbreng. Het is goed en nodig dat de natuurwaarden in het stationsgebied worden versterkt. Hoe gaat dat er uitzien? De oppervlakte verharding wordt vergroot en van de 45 boompjes die er staan, kunnen er minder dan een handvol blijven staan. Van het gros van die bomen is niet onderzocht of ze kunnen worden herplant en bij de bomen waarvan wordt aangegeven dat dit wel kan, staat in een bijzinnetje dat dit afhangt van verder onderzoek in de bodem. Het herplanten en compenseren van die bomen lukt niet binnen het plangebied. Het versterken van de natuurwaarden klinkt mooi, maar is niet overtuigend. Hoe kan goed worden vergroend als bomen verplanten in het plangebied niet mogelijk is? Komt er dan alleen een sedumdak op grote hoogte? Hoe kan dit bestemmingsplan de stenige omgeving daar echt diervriendelijker en klimaatadaptief maken? Kan de wethouder toezeggen te zoeken naar mogelijkheden waarbij de bomen wellicht toch nog in de volle grond kunnen worden ingepast?

De heer Te Hoonte (VVD) reageert dat deze bomen twee etages lager staan dan het maaiveld, waarvan in 2014 al is besloten dat het twee etages omhoog gaat. De raad heeft in 2014 al de keuze gemaakt dat deze bomen daar niet zullen blijven.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) zat in 2014 nog niet in de raad toen die keuzes zijn gemaakt. Gezien de vergroeningsslag en de nieuwe plannen van het college op het gebied van klimaatadaptatie, moet wellicht beter op de bomen worden gelet.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst erop dat dit gebied een soort badkuip is met een maaiveld op plus 2. Hoe realistisch is de vraag om in volle grond bomen in te passen? Of moet het hele plan in de vuilnisbak?

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) zegt niet dat het hele plan in de vuilnisbak moet. Partij voor de Dieren heeft behoefte aan meer overtuiging van die vergroeningsslag en begrijpt dat het technisch in volle grond niet mogelijk is. In het raadsvoorstel staat dat een vergroeningsslag wordt gemaakt en dat natuurwaarden worden versterkt. Hoe realistisch is dat als er meer wordt versteend en er hoge torens komen?
Zij vervolgt haar inbreng. Het is een plan voor veel kantoren. Kan dat niet wat minder? Mensen werken steeds meer thuis. Hoe ziet de wethouder dat?
Partij voor de Dieren baalt ervan dat er alleen plannen zijn voor middenhuur. Vanwege het probleem van de netcongestie is het de vraag of en wanneer er echt bewoonbare woningen

kunnen komen. Volgens het college lost dat zich vanzelf op in de toekomst. Hoe realistisch is dat? Hoe wordt dat ondervangen? Hoe wordt daarop vooruit gedacht?

Mevrouw Usmany (Student & Starter) kijkt positief naar de ontwikkeling van fase 2 en 3 van de Knoop waarbij veel middenhuur wordt gerealiseerd en ziet dit als een goede stap richting het oplossen van de woningnood. Naast werken en wonen, is in de herziening ook aandacht voor ontmoetingsplekken en levendigheid. Student & Starter ziet de toevoeging van plintfuncties en een stadslobby als een mooie kans om de Knoop beter te laten aansluiten bij een bruisend stadsdeel. Student & Starter bedankt de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf voor de goede samenwerking. Het is goed om te zien dat het rijk actief bijdraagt aan maatschappelijke opgaven in steden. Met de Knoop wordt een belangrijke stap gezet voor Utrecht.

De voorzitter feliciteert mevrouw Usmany met haar eerste inbreng.

De heer Şimşek (DENK) baalt van het feit dat hier geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De wachtlijsten zijn lang en het was een mooie kans om een levendige mix van functies met kantoren, maar ook een mix van type woningaanbod te realiseren. DENK sluit zich aan bij de vragen van de PvdA. Kon het niet volgens de regels of kwam het niet zo uit met de makers van het bestemmingsplan? Is het college bereid nogmaals om tafel te gaan?
DENK maakt zich zorgen over de parkeervoorzieningen. DENK is tegen het steeds verder terugdringen van de auto. Utrecht groeit en mensen hebben behoefte aan goed bereikbare parkeerplaatsen. Hoeveel parkeerplaatsen verdwijnen met de vervangende parkeergarage of blijft het aantal gelijk?

Schorsing zodat het college de beantwoording kan voorbereiden.

Wethouder Eerenberg deelt mee dat het een plan is van het Rijksvastgoedbedrijf en niet van een projectontwikkelaar. Vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf zijn aanwezig op de publieke tribune. Het is een medeoverheid waarmee fijn wordt samengewerkt.
Hij gaat in op de vraag van de heer Te Hoonte waarom de geheime bijlage geheim is. Met het Rijksvastgoedbedrijf zijn afspraken gemaakt die beter zijn dan op andere plekken in de stad. Het is niet wenselijk dat er gedoe ontstaat op die andere plekken.

De heer Te Hoonte (VVD) doet de algemene oproep aan het college het explicieter toe te lichten als geheimhoudingsgronden worden ingeroepen.

Wethouder Eerenberg is van mening dat dit in meer algemene zin is gedaan, maar neemt het verzoek ter harte dat een volgende keer iets preciezer op te schrijven.
Hij verbindt dat aan de vraag van de heer Stellinga en vindt ook dat die overschrijding beter in het raadsvoorstel had moeten worden opgeschreven. Die overschrijding is de aan te schrijven omdat is geprobeerd het woonprogramma te verbeteren. En dat is gelukt. Er waren veel vragen over het woonprogramma. Over alles wat wordt voorgelegd, is al eerder besloten. Er is een vastgesteld masterplan met een vastgesteld bestemmingsplan en binnen die kaders kan het Rijksvastgoedbedrijf bouwen.
Na het coalitieakkoord heeft de raad een brief van het college ontvangen over wat nieuwe projecten en wat oude projecten zijn en dit is een (heel) oud project. Destijds is het college opgeroepen ook bij oude projecten na te gaan wat eraan kan worden verbetert en dat heeft hij ter harte genomen. Ondanks dat het Rijksvastgoedbedrijf zich had kunnen beroepen op afspraken, is men gaan onderhandelen. De oorspronkelijke afspraken betroffen 100% ongereguleerde vrijesector. Nu ligt 100% gereguleerde middenhuur voor, conform het beleid. De woningen zijn zo groot, omdat dat het beleid is in dit gebied is. Zelfs voor mensen die liever gemengd zien, is dit toch een verbetering ten opzichte van 100% vrijesector. Dat heeft tijd gekost en die tijd had beter moeten worden opgeschreven, maar het is wel tijd die maatschappelijk heeft gerendeerd. Ook is 1.000 m^2 kantoorprogramma eraf onderhandeld en komt er in ruil daarvoor een plint waarin levendige functies voor het gebied kunnen landen. Dat is, richting onder andere Partij voor de Dieren, een verbetering van wat er eerder lag.
Hoe wordt dat vastgelegd? Behalve een omgevingsplan wordt ook een anterieure overeenkomst opgesteld. Met het Rijksvastgoedbedrijf wordt schriftelijk overeengekomen dat ze het door de gemeente gewenste woonprogramma gaat ontwikkelen. Dus het wordt middenhuur conform het actieprogramma, gereguleerd, en dan 7.000 m^2.

Er staat 'minimaal 7.000 m^2', omdat dat al in de besluitvorming van 2014 stond en het college wilde dat overnemen, zodat partijen later nog in een gesprek kunnen over het eventueel realiseren van meer woningen. De meeste aanwezigen zullen dat goed nieuws vinden. Dus door 'minimaal' te laten staan, kan het alleen maar beter worden. Anterieur worden die zeventig tot 100 woningen afgesproken.
Gekozen is voor zeventig tot 100 woningen, omdat nu de puzzelfase aanbreekt. Die woningen hebben een berging nodig en die moeten worden ingetekend. Dan gaan soms enkele vierkante meters verloren omdat het net niet past. Mensen moeten een draai kunnen maken met de fiets of er zijn andere praktische zaken aan de orde. Natuurlijk wordt geprobeerd zo veel mogelijk woningen in te passen, maar de plattegronden moeten wel kloppen. Daar komt die bandbreedte vandaan en dat is een volstrekt gebruikelijke werkwijze. Als het CDA in het planologische instrumentarium meer zekerheid wil bieden, is het aan te raden in overleg met een van de juristen tot een technisch kloppend amendement te komen dat in de raadsvergadering kan worden besproken.
Over de fietsenstalling wordt nog onderhandeld. De huidige 3.000 plekken blijven en er komen er bijna 3.000 bij. Een deel daarvan is gebouwgebonden, zodat de rijksambtenaren op de fiets naar het kantoor kunnen komen. De verwachting is dat met het Rijksvastgoedbedrijf afspraken kunnen worden gemaakt over dubbelgebruik of medegebruik langs twee lijnen. Wellicht valt het aantal benodigde fietsparkeerplekken mee en kan een deel ervan ook worden gebruikt voor bijvoorbeeld treinreizigers. En misschien zijn er mogelijkheden voor wat betreft dubbelgebruik buiten kantooruren, omdat er dan veel vrijvallen. Een uitdaging is dat in deze tijd ook wordt bezuinigd op fietsparkeerplek ambities en er moet een aantal faciliteiten worden geregeld, zoals beheer, in- en uitscannen et cetera. Gestreefd wordt naar dubbelgebruik, maar daarvoor moet een aantal zaken worden gefinancierd. Dat is in het huidige tijdsgewricht moeilijker dan een aantal jaar geleden. En als dan wordt gevraagd om 3.000 plus 3.000 plus 3.000, dan is het antwoord zoals in het raadsvoorstel is aangegeven, dat dat technisch niet kan worden ingepast of dat moet worden ingeboet op een aantal van de andere vierkante meters en dan zullen al snel de woningen daar het slachtoffer van zijn. Dat is niet aan te raden.
Er zijn onderhandelingen gevoerd om te gaan van vrijesector naar midden. De stap naar sociaal is te groot ten opzichte van de vorige afspraken, ook financieel. Maar door het type gebouw en het medegebruik met een kantoor is een VvE nodig en dat zien de corporaties niet voor zich.
Partij voor de Dieren vroeg waarom geen Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door de raad. De raad heeft al in 2004 een heel masterplan vastgesteld. Daarna heeft de raad in 2006 een structuurplan vastgesteld en een bestemmingsplan in 2014. Dit is eigenlijk een soort nadere uitwerking daarvan. Het college heeft gemeend dat het niet gewenst is om een hele stap terug te zetten en allerlei zaken opnieuw ter discussie te stellen. In dat geval zou de gemeente dan geen goede overheid zijn naar het Rijksvastgoedbedrijf dat zich natuurlijk mag beroepen op eerder gemaakte afspraken.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) begrijpt dat de gemeente een betrouwbare overheid moet zijn, maar vraagt zich af of de wethouder zich realiseert dat het hier om een hele flinke herziening gaat en dat het niet zomaar dezelfde afspraken zijn als destijds.

Wethouder Eerenberg ziet dat niet zo, want het aantal vierkante meters kantoor (15.000) en de 7.000 m^2 wonen zijn toen ook besproken. Nu is sprake van 14.000 m^2 kantoor en 1.000 m^2 vierkante meter plint en 7.400 m^2 wonen met een ander woonprogramma, 100% gereguleerd volgens het beleid.
Hij vervolgt de beantwoording. Als hier torens worden toegevoegd, zijn dat stenige objecten waarvoor een aantal bomen moet wijken. De heer Te Hoonte heeft gelijk dat dat bekend was. Het enige wat kan, is daar weer een zo groen mogelijke keuze maken. Dan gaat het niet alleen over groene daken, maar ook over daktuinen en beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit en daarin variëren. Dus niet alleen maar sedum, mos en gras, maar ook heesters en bomen. Aan de gevels is groen voorzien, dus daarin zit ook een compensatie. En er is gekeken of zones kunnen worden gerealiseerd in de gebouwen, die nadrukkelijk zijn bedoeld voor fauna en faunavoorzieningen en dat kan. Daartoe is in meerdere debatten al opgeroepen in termen als 'de mensvrije zone'. Dergelijke zones komen er in dit complex van gebouwen. Als een boom kan worden gered, wordt een boom gered. Daar wordt in de volgende stap heel goed naar gekeken.
Netcongestie is het grote zwaard van Damocles dat boven alle ontwikkelingen in de stad hangt. Nu is de inzet: hoe meer netbewust de ontwikkeling kan worden gemaakt, hoe beter het is. De diverse maatregelen zijn bekend. Het beleid van wethouder Maatoug daarin wordt gevolgd,

namelijk: eerst proberen energiegebruik te voorkomen, dan netbewust en worst case moet met lokale opwek gaan worden gewerkt. Dat gebeurt op steeds meer plekken. De afspraken moeten zodanig worden gemaakt dat, zodra de netcongestie is opgelost, die lokale opwek ook weer verdwijnt.
Hij bedankt Student & Starter voor de complimenten en feliciteert mevrouw Usmany met haar eerste bijdrage.
De huidige situatie ten aanzien van parkeren is 150 buiten en 50 binnen. Straks zijn er 280 gebouwd, dus 280 binnen. Dat is meer, maar er komt ook heel veel meer programma bij, dus per vierkante meter is het minder. Op deze locatie hoopt hij dat zelfs de meest kritische mensen op het mobiliteitsbeleid te overtuigen zijn van de goede alternatieven. Spreker maakt zich daar niet zo veel zorgen over en denkt dat de gebruikers van de kantoren wel lekker door Utrecht willen fietsen.
Hij hoopt ik dat weer een mooie ontwikkeling aan de stad kan worden toegevoegd.

De voorzitter inventariseert de gemiste vragen.

De heer Stellinga (CDA) heeft de wethouder gevraagd hoe hij aankijkt tegen de vrijblijvendheid aangezien veel in de toelichting staat en niet in de regels.
Wat zijn de gevolgen als 6.000 m^2 wordt gerealiseerd? Hoe kan dan worden afgedwongen dat alsnog 7.000 m^2 wordt gerealiseerd?

De heer Dekkers (GroenLinks) wijst erop dat zowel GroenLinks als D66 hebben gevraagd of niet meer fietsparkeerplekken nodig zijn. Is er een alternatief als ze nodig blijken te zijn?

Wethouder Eerenberg reageert dat de tweede vraag breder is dan dit plan, namelijk: Hoe veel fietsparkeerplekken zijn in het hele gebied nodig? Welke ontwikkelingen zijn er nog? Hij hoopt deze vragen later in de vergadering te kunnen beantwoorden.
6.000 voldoet niet aan 'minimaal 7.000'. Als de regel 'minimaal 7000' is, zal het scenario van 6000 zich niet voordoen. Hij stelt voor dat de heer Stellinga met een jurist nagaat wat de combinatie van het omgevingsplan en de anterieure overeenkomst oplevert. Als daar hiaten inzitten, kan dat in de raadsvergadering aan de orde worden gesteld. Er zijn juristen aanwezig op de publieke tribune, dus wellicht kan een praktische afspraak daarvoor worden gemaakt.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt voor dat de vragen over het fietsparkeren later in de vergadering worden beantwoord of in een memo voor behandeling in de raad.

De heer Te Hoonte (VVD) memoreert dat in het verleden updates werden gegeven over het stationsgebied met overzichten van het aantal bomen, fietsparkeerplekken en dergelijke. Wellicht kan de wethouder toezeggen een overzicht te geven van waarnaar wordt gestreefd.

Wethouder Eerenberg wil **dit wel toezeggen, maar het is niet haalbaar om een overzicht met onder andere bomenaantallen voor de raadsvergadering aan te leveren.** Vanwege het gedeeltelijk bezuinigen op deze voorzieningen, wil hij hierover overleggen met wethouder Maatoug. **Voor de raadsvergadering ontvangt de raad een memo over fietsparkeren en dergelijke**.

De voorzitter concludeert dat dit voorstel als B-punt wordt doorgeleid met behandeling in 15 minuten. Het CDA heeft een amendement aangekondigd en GroenLinks overweegt met een voorstel te komen.

Schorsing voor wisseling van woordvoerders.

8. Raadsvoorstel Vaststellen voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat

8.1 Raadsbrief Uitwerking motie 2x1 30 km/u Graadt van Roggenweg

De voorzitter licht toe dat de raad eerder aan het college heeft gevraagd meerdere modellen uit te werken voor de herontwikkeling van het gebied op de hoek van de Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat en deze modellen aan de raad voor te leggen ter besluitvorming. In een bijlage bij het raadsvoorstel heeft het college vijf modellen uitgewerkt waar ook een extern bureau naar

heeft gekeken. Op basis van die uitwerking en toets komt het college nu met een voorstel het model te kiezen waarbij circa vijftig woningen in zowel sociale huur, middenhuur als vrijesector worden gebouwd en waarbij 23 van de 26 bomen ter plaatse kunnen blijven staan. Het college stelt verder voor € 1 miljoen uit de financiële reserve Betaalbaar Wonen te gebruiken voor de realisatie van dit plan. Als de raad met het voorstel instemt, wordt in een vervolg (eind 2025) aan de raad nog een Nota van Uitgangspunten en een wijziging van het Omgevingsplan voorgelegd. In de rib op 18 februari jl. is een toelichting gegeven op de modellen van zowel de architect als van enkele omwonenden.

De heer Te Hoonte (VVD) bedankt het college voor de zorgvuldige uitwerking van het voorstel van de VVD, dat nu variant 3 is. De intentie was de bomen in het Daalsepark te laten staan en daar is een oplossing voor gevonden. De VVD-variant heeft de voorkeur omdat deze wat spannender en opener richting het stationsgebied is, maar ook complexer. De VVD kan de architect volgen in het feit dat de voorkeursvariant een geslotener blok is waarin het geluidstechnisch wellicht fijner wonen is.
De VVD zou graag zien dat het deel van het pand aan het straatje deuren en het karakter van woningen krijgt en dat alle commerciële ruimten woningen worden. Wellicht is het deel aan de Amsterdamsestraatweg lastig vanwege de fietsenstalling en een eventuele commerciële ruimte, maar er is voldoende commerciële ruimte beschikbaar aan de Amsterdamsestraatweg. Rondom het gebouw kunnen voordeuren aan het park worden gemaakt. Daarvoor moet het fietspad blijven waar het nu ligt. Waarom moet een nieuw fietspad worden verplaatst?
De woningen die er nu staan, kunnen blijven staan, ondanks dat ze slecht zijn onderhouden door de gemeente. Dat de gemeente niet altijd een goed verhuurder is, blijkt ook uit dit gebouw. Waarom zou dit moeten worden gesloopt? In het park kan er een mooie plek mee ontstaan, waarmee iedere stadsgids kan uitleggen dat hier ooit de grootste fout in de verkeersstructuur van Utrecht is gemaakt en dat dat is hersteld.
Met de gemaakte opmerkingen kan de VVD akkoord gaan met het plan. De VVD overweegt een amendement met deze voorstellen, waarmee er in het gebouw zeven woningen extra komen en het fietspad en de vier bestaande woningen worden behouden. Uiteindelijk leidt dat tot een beter resultaat in de grondexploitatie.

De heer Van der Zweth (PvdA) herinnert zich het debat in 2019 dat er zo veel en zo duur mogelijk moest worden gebouwd, maar er ligt nu een ander plan – dat is fijn en wordt gewaardeerd – zeker qua betaalbaar programma, behoud van het groen en een zo goed en zo kwaad als het kan kwalitatief park. Hij complimenteert de VVD voor de bedachte variant en de goed georganiseerde rib. PvdA kan de opmerkingen van de heer Te Hoonte over de voorkeursvariant volgen. Het is een puzzel met geluid, verkeer, drukte en behoud van groen. Het voorliggende voorstel is beter dan het oorspronkelijke plan en het is fijn dat er een betaalbaar programma ligt.
Hij sluit aan bij de opmerking van de heer Te Hoonte over het fietspad.
Hij sluit aan bij de opmerking van de heer Te Hoonte over de te slopen woningen. Zou de woning die daar al is gesloopt, kunnen worden teruggebouwd en het geheel kunnen worden opgeknapt? Wellicht kan een publieke/maatschappelijke functie worden toegevoegd. Als een deel van die woningen wordt verkocht, levert dat wat op en hoeft er misschien minder dan € 1 miljoen uit de reserve worden geput. PvdA kijkt graag met de VVD mee. Onderschrijft de wethouder dat daar mogelijkheden inzitten?
De rest van het plan kan blijven zoals het is, omdat dat een goede uitwerking is.

De heer Vasters (D66) begrijpt dat PvdA voorstelt om de woningen te behouden. Hij kijkt de PvdA naar het nadeel dat het groen en de openbare ruimte kleiner worden?

De heer Van der Zweth (PvdA) reageert dat de woningen er al staan. Als woningen worden toegevoegd gaat dat om enkele vierkante meters aan de rand van de straat waar geen hoogwaardig groen is. De bomen daar in de buurt blijven. Als in de plint iets commercieels of maatschappelijks mogelijk is, bijvoorbeeld een cafeetje met een pleintje, is dat voor de openbare ruimte een opwaardering. Wat hem betreft is het een win-winsituatie en hij hoopt dat partijen een voorstel daarvoor kunnen opstellen of dat er een strekt ter vervanging komt.
Hij vervolgt zijn bijdrage. PvdA vraagt aandacht voor een levendige en open plint.
De betonnen schaapjes zijn kenmerkend voor deze plek. Mogen deze blijven?

De heer Te Hoonte (VVD) constateert dat de hele begane grond voor commerciële of buurtfuncties is aangewezen, maar weet niet waar die behoefte vandaan komt. Is de heer Van der Zweth het eens dat, als het fietspad daar niet zo strak langs gaat, er wellicht ook woningen zouden kunnen komen op de begane grond?

De heer Van der Zweth (PvdA) weet dat nog niet. Het idee van meer woningen is aantrekkelijk, maar woningen die overdag leegstaan zorgen niet voor levendigheid. PvdA is voor functies die voorzien in de behoefte aan levendigheid en zorgen voor beweging. Hij is benieuwd naar de functies die er komen.

De heer Dekkers (GroenLinks) steunt het voorkeursmodel voor ongeveer vijftig woningen in een carré tegen de Oude Daalstraat. De binnenhof wordt vrij klein wat niet ideaal is voor het groen, maar dit model, dat voortbouwt op het voorstel van de VVD, spaart bijna alle oude bomen. NEXT architects heeft een model uitgewerkt met dertig sociale en negentien middenhuurwoningen en het college stelt een mix voor op basis van het coalitieakkoord met de terechte onderzoeksvraag of deze mix kan worden gerealiseerd in een relatief klein complex. GroenLinks heeft voorkeur voor de combinatie sociaal en middenhuur, maar wacht het onderzoek af.
GroenLinks begrijpt niet waarom in het startdocument, anders dan in het raadsvoorstel, wordt gesproken over veertig tot zeventig woningen. Het lijkt niet reëel er twintig woningen bij te toveren zonder het model drastisch te wijzigen nog afgezien van het voorstel om de oude woningen te integreren en er iets bij te bouwen. Kan het college de startnotitie meer in lijn brengen met de formulering in het raadsbesluit?
De bebouwing langs de Oude Daalstraat en de kwaliteit op hoog niveau kunnen met amendementen worden geregeld, maar wellicht kan dat ook door het toevoegen van extra onderzoeksvragen in de startnotitie.
In de bespreking van de plannen met de bewoners is gevraagd of de fietsroutes door de Oude Daalstraat en andere straten in die buurt beter kunnen aansluiten op de Herenroute. Een extra onderzoeksvraag in de startnotitie kan zijn hoe wordt gezorgd dat de fietsroutes goed aansluiten op de Fietsroute om de Noord.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of GroenLinks het eens is dat het vreemd is om een nieuwe fietsroute aan te leggen als een bestaande nog functioneert en in de nieuwe plannen past en dat het beter is de huidige fietsroute te behouden als deze anders dwars door het park wordt gelegd. Dat scheelt waarschijnlijk ook budget.

Van **de heer Dekkers** (GroenLinks) mag daar op termijn veel beton en asfalt verdwijnen. De route dichterbij de woningen is bedacht om beter aan te sluiten op de Singel en de Herenstraat, maar dat kan beter via de straten verderop in de buurt waarmee de oude route kan worden gehandhaafd. Het is goed als wordt onderzocht hoe kan worden gezorgd voor goede fietsroutes met zo min mogelijk aantasting van het groen.

De heer Te Hoonte (VVD) kan zich als combinatie oplossing voorstellen dat het bestaande fietspad behouden blijft en dat de weg zo wordt ingericht dat er kan worden gefietst. Is daarmee de behoefte van GroenLinks voor een fietspad strak langs het pand, weg?

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt het goed als wordt onderzocht of kan worden verdund en beter worden aangesloten op andere routes. Dat kan als een onderzoeksvraag in de startnotitie worden opgenomen.
Hij vervolgt zijn inbreng. In het startdocument staat een paragraaf over participatie, maar geen samenwerkingsplan voor de volgende fase. Dat is niet in lijn met Samen Stad Maken en de recent aangenomen participatieverordening. Waarom zit het samenwerkingsplan nog niet bij de stukken? Wanneer ligt het er wel?
GroenLinks ziet vooral kansen om in de toekomst veel groen toe te voegen door de asfalt- en betonmassa aan te pakken bij de Daalsetunnel. Er liggen ideeën, maar dat kost geld. Volgens GroenLinks is het 2X1 van het Merwedekanaal tot de Catharijnesingel, onderdeel van de toekomst en daarom heeft GroenLinks de brief over de Graadt van Roggenweg geagendeerd. Hoe kan het bestemmingsverkeer vanaf de Graadt van Roggenweg naar het Beursgebied worden beperkt? Is het college bereid op relatief korte termijn uiteen te zetten hoe dat mogelijk is en bij de bespreking van de plannen voor het Hojel daarop terug te komen?

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de heer Dekkers bedoelt van de Graadt van Roggenweg naar het Beursgebied of naar dit gebied. Als het niet via de Graadt van Roggenweg moet worden afgehandeld, moet dan toch geen knip in de Catharijnesingel worden gelegd?

De heer Dekkers (GroenLinks) antwoordt dat de knip bij de Catharijnesingel en wellicht andere maatregelen gewenst zijn om het doorgaand verkeer door de stad te beperken. Dat wordt niet minder als ook andere maatregelen worden genomen. Het niet kunnen realiseren van 2x1 op de Graadt van Roggenweg heeft te maken met het vele bestemmingsverkeer naar de gebouwen langs de Graadt van Roggenweg en het Jaarbeursplein. Dat is gebaseerd op oude parkeernormen en oud parkeerbeleid. Nu daar weer beweging is, zou moeten worden gekeken hoe daar kan worden gekomen tot minder parkeerbewegingen en wellicht parkeren op afstand of ander mobiliteitsbeleid.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) is verbaasd dat GroenLinks aangeeft zo veel mogelijk groen in dit gebied te willen behouden en dat bij de Daalsetunnel wellicht ook groen kan worden gecreëerd. Waarom stemt GroenLinks dan in met een plan om woningen te realiseren zonder dat bekend is of verdere vergroening in dat gebied wel mogelijk is?

De heer Dekkers (GroenLinks) memoreert dat er in het verleden voor dit gebied veel slechtere plannen lagen waarmee waardevolle bomen dreigden verloren te gaan. De VVD heeft een aanzet gegeven voor plannen waarmee het grootste deel van de bomen kan worden bespaard. Dat doet niets af aan het feit dat GroenLinks nog steeds uitziet naar het uitbreiden van het groen daar.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) stelt dat met het voorliggende plan ook een plek voor meer groen verloren gaat. Wat is de logica om daar dan mee in te stemmen?

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt dat er een goed plan ligt voor woningen waarin waardevolle bomen bijna allemaal worden gespaard en er mogelijkheden zijn om in het groen te investeren. Dit is geen slecht plan.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) concludeert dat GroenLinks het een goed idee vindt dat het groen afneemt en dat wordt gebouwd in de stedelijke groenstructuur.

De heer Dekkers (GroenLinks) herhaalt dat dit plan veel kansen biedt voor versterking van het groen.

De heer Vasters (D66) vindt dit een mooi project op een vrij ingewikkelde binnenstedelijke plek met weinig ruimte, bestaande bebouwing en veel verkeer. Er is iets te kiezen. Hij bedankt de VVD voor het toevoegen van een extra scenario waarin het college wordt opgeroepen verder te kijken naar wat mogelijk en wenselijk is bij dit project. Voor D66 wegen voor het voorkeursscenario de volgende criteria zwaar: het aantal woningen, de betaalbaarheid, de financiële haalbaarheid van en snelheid in het realiseren van de woningen, kwalitatief hoogwaardig groen en een openbare ruimte voor de toekomstige en huidige bewoners. Model 5C scoort integraal het hoogst op de alternatieven en heeft de voorkeur van D66.
De bijdrage uit de reserve Betaalbaar Wonen die nodig is voor de financiële haalbaarheid, is zinnig. Hierdoor komen er veel extra betaalbare woningen en dat is het doel van deze reserve. D66 heeft nog geen definitieve mening gevormd over de woningen aan de Oude Daalstraat 8 en 10 en voormalig nummer 6 en begrijpt dat een aantal omwonenden de bebouwing wil behouden, maar daarmee worden de hoeveelheid groen en openbare ruimte minder aantrekkelijk. Loopt de realisatie van het plan verdere vertraging op als daar opnieuw naar wordt gekeken?

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de heer Vasters het eens is dat de kwaliteit van de openbare ruimte wordt opgewaardeerd als in de plint iets wordt toegevoegd wat openbaar toegankelijk is.

De heer Vasters (D66) is daar zeker niet tegen. Het is goed om dat na te gaan. D66 ziet zeker voordelen, zeker als dat financieel iets kan betekenen. Maar D66 ziet ook dat daarmee groen wordt weggenomen en dat het qua zichtlijnen niet voor iedereen beter wordt.

De heer Van der Zweth (PvdA) adviseert de heer Vasters er nog eens langs te fietsen. De woningen staan er al en er ligt een klein grasmatje. Hij hoopt dat D66 het financiële voordeel wil meewegen zodat minder uit de reserve hoeft te worden geput.

De heer Vasters (D66) komt er regelmatig langs en kent de plek goed. D66 gaat er goed naar kijken.
Hij vervolgt zijn inbreng. Hoe wordt de openbare ruimte direct naast de bebouwing, langs de Daalsetunnel, waar de schapen staan en voorheen parkeerplekken waren, aantrekkelijker gemaakt om te verblijven? Dat zal niet eenvoudig zijn met de drukke weg ernaast. Kan de input van omwonenden daar worden gebruikt of zijn hier al ideeën over?

De heer Van Rooij (Student & Starter) is blij dat de nieuwe modellen voor de Kop ASW-Oude Daalstraat er liggen. Vanwege de wooncrisis is het uitgangspunt van Student & Starter helder: zo veel mogelijk woningen bouwen met behoud van zo veel mogelijk hoogwaardig groen. Daarom steunt Student & Starter in de basis model 5, dat ook de voorkeur van het college heeft. Dit model biedt ruimte voor relatief veel woningen en behoudt vrijwel alle bomen. Student & Starter steunt de verdeling van 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrijesector. Wordt hierbinnen ook actief gekeken naar studenten- en friendswoningen gezien de grote behoefte aan deze woonvormen?

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt waarom dat hier zo specifiek moet worden vastgelegd. Op enkele minuten lopen is De Syp waar veel jongvolwassenen wonen. Kan niet worden afgewacht wat uit de plannen komt?

De heer Van Rooij (Student & Starter) bevestigt dat zeker kan worden gekeken wat uit de plannen komt. Daarom vraagt hij of de wethouder daar ruimte voor ziet.
Hij vervolgt zijn inbreng. Wat Student & Starter zorgen baart, is dat model 5 € 1 miljoen uit de reserve Betaalbaar Wonen kost, terwijl andere projecten ook financiering nodig hebben. Meer woningen toevoegen, zou de kosten kunnen drukken en voorkomen dat de hele reserve wordt uitgegeven. Waarom is de mogelijkheid om model 5 uit te breiden met woningen langs de hele Oude Daalstraat, zoals in de modellen 2, 3 en 4, niet onderzocht? Hiervoor hoeft slechts een boom extra te wijken, maar het levert extra woningen op en financiële ruimte.

Mevrouw Bode (Volt) informeert of Student & Starter voorkeur heeft voor een ander model dan in het raadsvoorstel staat.

De heer Van Rooij (Student & Starter) vraagt de wethouder na te gaan wat het betekent als extra woningen aan model 5 worden toegevoegd.

Mevrouw Bode (Volt) constateert dat dat geen antwoord is op haar vraag. Welk model heeft de voorkeur van Student & Starter?

De heer Van Rooij (Student & Starter) antwoordt dat dit model 5 is.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst erop dat in dat model de oppervlakte gelimiteerd is. Daar woningen aan toevoegen, zou bijvoorbeeld kunnen door het schrappen van de commerciële of buurtfunctie in de plint. Deelt Student & Starter dat voorstel of is er een andere plek waar woningen kunnen worden toegevoegd?

De heer Van Rooij (Student & Starter) deelt dat voorstel zeker niet. Student & Starter is heel blij dat er een commerciële of buurtfunctie komt.

De heer Te Hoonte (VVD) concludeert dat Student & Starter model 5 wil met meer woningen, maar dat mag niet ten koste gaan van de functie in de plint. Waar kunnen meer woningen worden gerealiseerd in model 5?

De heer Van Rooij (Student & Starter) vraagt of model 5 kan worden gecombineerd met elementen uit andere modellen. Wellicht kan het aantal woningen langs de Oude Daalstraat worden uitgebreid.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of Student & Starter het eens is dat, als er nog twintig woningen bij moeten komen, dat dat in de hoogte moet en ten koste gaat van de kwaliteit van het binnenhof of de aansluiting bij de rest van de buurt.

De heer Van Rooij (Student & Starter) is het daar niet mee eens. Het hoeft niet per se de hoogte in.
Hij vervolgt zijn inbreng. Student & Starter begrijpt dat sommige bewoners niet blij zijn met deze vraag, maar er is sprake van een enorme wooncrisis. Veel mensen wachten op een woning, niet alleen hier maar ook bij andere projecten die uit de reserve zouden kunnen worden gefinancierd. Hoe weegt de wethouder deze belangen? Ziet hij mogelijkheden om model 5 te verbeteren?

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het lastig dat de conceptstartnotitie twee/drie jaar geleden uitgebreid is besproken. Daar zijn modellen aan toegevoegd. Dat is als onderzoeksopgave meegegeven. En nu vraagt Student & Starter nog meer modellen te onderzoeken zodat de woningcrisis wordt opgelost. Dat gaat dan weer drie jaar duren.

De heer Van Rooij (Student & Starter) reageert dat snelheid geboden is. Is het mogelijk om model 5 uit te breiden zodat niet de hele reserve hoeft te worden besteed aan dit project?

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat, juist omdat snelheid belangrijk is, de VVD haar eigen model opzij heeft gezet en heeft gekeken hoe het voorkeursmodel kan worden versterkt. De VVD doet concrete voorstellen waar woningen kunnen worden toegevoegd zonder dat de plattegrond wordt aangepast. Student & Starter zegt alleen dat woningen moeten worden toegevoegd zonder enig idee waar of dat modellen moeten worden samengevoegd. Student & Starter vraagt om een nieuwe variant.

De heer Van Rooij (Student & Starter) waardeert het dat de VVD haar eigen model heeft losgelaten, maar is het niet eens dat Student & Starter een nieuwe variant vraagt. Hij vraagt slechts wat het zou betekenen als bijvoorbeeld langs de Oude Daalstraat extra woningen worden toegevoegd en of daarmee meer financiële ruimte wordt gecreëerd.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt hoeveel extra onderzoekstijd deze vraag mag opleveren voordat deze wordt uitgevoerd.

De heer Van Rooij (Student & Starter) hangt daar geen concrete tijd aan, maar wil zo min mogelijk. Student & Starter was liever gisteren dan vandaag gestart met de bouw.

Mevrouw Bode (Volt) is blij met het voorliggende voorstel. De rib was verhelderend. Het was fijn om de modellen te kunnen zien en te puzzelen met de consequenties. In 3D krijgt dat meer beeld dan op papier. Volt is blij met het behoud van de bomen, de realisatie van het aantal woningen en de brede steun van omwonenden voor de voorliggende variant. Dat neemt al veel dilemma's weg.

Volgens **mevrouw De Vries** (Partij voor de Dieren) klopt het niet dat er brede steun was van omwonenden voor deze variant. In de bij het raadsvoorstel gevoegde stukken komt geen voorkeursvariant vanuit de omwonenden naar voren. Het is de voorkeursvariant van het college.

Mevrouw Bode (Volt) zegt niet dat iedereen deze variant steunt, maar naar aanleiding van de informatieavond en de ontvangen berichten wordt een afweging gemaakt tussen de impact van de modellen op de mensen die er al wonen. Daaruit concludeert zij dat er brede steun is.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) vraagt of Volt het eens is dat het berekenen van impact op omwonenden niet gelijk staat aan steun van die omwonenden voor een plan.

Mevrouw Bode (Volt) spreekt niet over het berekenen van impact, maar over steun van de omwonenden.
Zij vervolgt haar inbreng. Volt volgt de VVD in het amendement over het behoud van de huidige twee panden naast het derde pand dat in de tekeningen terugkomt.
Volt is het eens met de VVD en de PvdA over de onhandige ligging van het fietspad. Moet dat werkelijk daar komen?

De heer Stellinga (CDA) kan zich goed vinden in het voorkeursscenario 5B, met name de handhaving van de bomen ter plaatse.
Het CDA betreurt het dat wordt gebouwd in de stedelijke hoofdgroenstructuur. Wat is opgenomen over groencompensatie is te vrijblijvend. Het CDA overweegt een motie hierover.
Die vrijblijvendheid is ook terug te vinden bij de kanttekening dat het voorkeursmodel een relatief klein bouwblok is voor het inpassen van drie segmenten. Wat betekent deze kanttekening? Wat als uit onderzoek blijkt dat het niet haalbaar is?
Het CDA heeft contact gehad met de omwonenden waaruit de vraag naar voren komt wat de herinrichting van het Westplein voor deze ontwikkeling betekent qua verkeersstromen en andersom. Hoe wordt het bereikbaar gehouden ter plaatse?

De heer Van der Zweth (PvdA) concludeert dat de vraag over de verkeersstromen technisch is en dat met de laatste vraag een soort essay wordt gevraagd. Wat is het doel van deze vraag?

De heer Stellinga (CDA) zou een essay zeer op prijs stellen in de zin van een algemene reflectie op wat het toevoegen van deze woningen gaat betekenen voor de bereikbaarheid van de plek.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) vindt het goed dat is gekeken naar het behouden van zo veel mogelijk bomen. Partij voor de Dieren heeft er altijd op gehamerd dat de bomen in het Daalsepark niet mogen worden gekapt. Het is jammer dat geen model is uitgewerkt waarbij het behouden van zo veel mogelijk bomen het meest eenvoudig is, namelijk het niet bebouwen, maar behouden van het Daalsepark. Partij voor de Dieren zou dan het liefst zien dat er aandacht is voor de kwaliteit van het groen en het aantal bomen. Groen dempt geluid. Groen helpt bij het verbeteren van luchtkwaliteit, juist langs wegen met veel auto's. Partij voor de Dieren roept op het groen op deze locatie te versterken, onderbeplanting te realiseren, meer schuilplaatsen voor dieren te creëren, gemengde heggen aan te leggen voor musjes en andere vogels, te zorgen voor bloemen die bijen uitnodigen en de biodiversiteit daar te versterken. Niet alleen mensen, maar ook andere dieren snakken naar ruimte. Deze locatie valt binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur en is beleidsmatig beschermd groen. Wat Partij voor de Dieren betreft wordt dat groen beschermd en versterkt.

De heer Biever (Stadsbelang Utrecht) spreekt in deze complimentenweek een blijk van waardering uit voor alle commissieleden die zich inzetten voor belangrijke beslissingen die de stad vormgeven.
Stadsbelang Utrecht vindt het cruciaal dat het voorkeursmodel 5C goed aansluit bij de belangen van de buurtbewoners. Worden hun zorgen over groen, verkeer en leefbaarheid voldoende meegenomen? Zo ja, hoe is dat concreet terug te zien?
Stadsbelang Utrecht is benieuwd naar de garantie voor het behoud van groen. In model 5C worden veel bomen behouden, maar blijven deze daadwerkelijk in latere fases staan? Hoe stevig is het draagvlak onder de bewoners? De participatie laat geen duidelijke voorkeur zien. Hoe wordt hun inbreng verder verwerkt?
De haalbaarheid is gebaseerd op een reserve van € 1 miljoen. Zijn alternatieve financieringsopties onderzocht? Welke risico's loopt de stad bij deze investering?
De voorgestelde woningverdeling van 40% sociaal, 35% middenhuur en 25% vrijesector klinkt goed. Hoe realistisch en betaalbaar is dit op de lange termijn? Welke garanties zijn er dat sociale huurwoningen sociaal blijven?
Mobiliteit is belangrijk. Hoe wordt gezorgd dat er voldoende ruimte blijft voor langzaam verkeer? Wat betekent het verdwijnen van parkeerplaatsen voor bewoners? Wordt dit een autoluw gebied of zijn er andere plannen?
Stadsbelang Utrecht wil dat goed wordt afgewogen of dit plan de beste oplossing is met minimale risico's en de meeste voordelen voor de stad en haar inwoners. Hoe ziet het college deze punten? Welke concrete waarborgen zijn er?

De voorzitter feliciteert de heer Biever met zijn eerste inbreng.

Schorsing zodat de wethouder de beantwoording kan voorbereiden.

Wethouder Eerenberg memoreert dat er in december 2022 een plan lag waar veel vragen over waren, onder andere van de VVD. Toen is besloten pas op de plaats te maken en zaken opnieuw te onderzoeken met een frisse blik. Een getalenteerd jong architectenbureau heeft opnieuw naar

de vraag gekeken. Dat is als kans opgepakt en er is opnieuw geparticipeerd. Nagegaan is of tot een soort een rood-groenachtig balansprogramma kon worden gekomen en dat is goed gelukt. Dat is mede gelukt omdat men het elkaar gunde om een stap terug te zetten en er ruimte was om kritische geluiden te omarmen. Het is mooi dat dat zo kon worden gedaan. Die werkwijze kan als niet efficiënt worden betiteld en in tijden van bezuinigen onder druk komen te staan. Terwijl het leuk is om samen te puzzelen en dat goed is voor het draagvlak en het resultaat.
In het voorkeursscenario van het college is geprobeerd de groen-rode balans te vinden. Aan de randen van die balans zijn vragen gesteld. Kan het niet groener of roder (lees: meer bebouwing)? Uiteindelijk is dat een politieke afweging tussen welke argumenten belangrijker zijn: groen of rood (extra woningen). Dat is een weging van waarden.
De VVD vraagt deuren toe te voegen aan de straatzijde. Dat is nu al uitgangspunt bij de Oude Daalstraat. Op een aantal plekken worden maisonnettewoningen ingetekend. Hij kan zich voorstellen dat dit als uitgangspunt/onderzoeksvraag aan het startdocument wordt toegevoegd.
Het is mogelijk zonder commerciële plint, maar dat is niet aan te raden omdat dat iets doet met de aard van het gebied. De rand van het centrum wordt verbonden met de Amsterdamsestraatweg. Daar is veel behoefte aan economische activiteit. Een plint met commerciële en maatschappelijke activiteiten zorgt voor een gebied waar mensen gaan lopen, op een terras zitten of een boodschap doen. Als dat wordt ontwikkeld als volledig woonblok waar om 22.00 uur de lichten uit en de gordijnen dicht gaan, doet dat iets met de sociale veiligheid en de kwaliteit. Hij adviseert die commerciële/levendige as tussen het centrum en de Amsterdamsestraatweg door te trekken in het belang van mensen die daar willen ondernemen, maar ook in het belang van de kwaliteit, de levendigheid en de veiligheid van het gebied.

De heer Te Hoonte (VVD) reageert dat het de bedoeling is om de fietsenstalling en een ruimte in de plint aan de Amsterdamsestraatwegzijde te behouden. Het gaat hem er vooral om de zijdes van de Daalsetunnel en het park luwer te houden om ze tegen de Amsterdamsestraatweg te kunnen afzetten.

Wethouder Eerenberg begrijpt de redenatie. In het meest positieve scenario kan dat zeven extra woningen opleveren op de begane grond waar 's avonds de gordijnen dicht en de lampen uit gaan. Dat doet iets met de kwaliteit, de (sociale) veiligheid. Hij adviseert een scenario waarbij in de plint ruimte is voor levendigheid met woningen daarboven of woningen aan de parkzijde, omdat men er dan fijner woont.

De heer Te Hoonte (VVD) reageert dat er een buurthuis is voorzien en dat zal ook rond 23.00 uur sluiten.

Wethouder Eerenberg bevestigt dat. Als daar woningen worden gerealiseerd, woont men aan de rand van het centrum. Allen zijn op de hoogte van de toenemende overlast rondom het centrum. Als het buurtcentrum dicht is, woont men erboven of aan de achterzijde.
Hij vervolgt de beantwoording. De woningen met de huisnummers 8 en 10, kunnen blijven staan, maar dat is een weging. De verwachting is dat ze een financiële plus opleveren als ze mogen worden verkocht. De woningen zijn aangekocht met het voornemen ze te slopen. Ze zijn prima tijdelijk te bewonen, maar moeten worden gerenoveerd voor langere bewoning. Ze kunnen worden gebruikt voor een maatschappelijke functie, maar dat levert minder op en het parkje aan die zijde van het plangebied zal van fors mindere kwaliteit zijn. Het park wordt dan minder groen, wordt afgesloten aan de zijde van de Oude Daalstraat en gaat minder functioneren als buurtpark. In het participatieverslag is te lezen dat dat een zorg is van de direct omwonenden. In het kader van de kwaliteit van het park en het groen en de balans in dit stuk, adviseert hij te kiezen voor groen en park.

De heer Vasters (D66) vraagt de wethouder aan welke bedragen wordt gedacht bij verkoop.

Wethouder Eerenberg weet dat niet. In de grex staan ze als 'te slopen'. Als de waarde in de grex nul is, is elke euro winst. Het is hem niet bekend of hij daar iets over kan zeggen in de openbaarheid om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te schaden. Mogelijk moet dit onder geheimhouding met de commissie worden gedeeld.

De heer Van der Zweth (PvdA) reageert dat het een forse eengezinswoning op een A-locatie is. Iemand zou een pand op een heel bijzondere plek kopen.

De heer Vasters (D66) had behoefte aan een indicatie, gegeven het debat dat werd gevoerd. Het college wordt niet verzocht dat uitgebreid in een nota toe te lichten.

Volgens **de heer Te Hoonte** (VVD) zijn de huisnummers 8 en 10 in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'wonen'. Heeft de reeds gesloopte woning daarnaast een andere bestemming dan 'wonen'?

Wethouder Eerenberg laat dat uitzoeken. Het is hem niet bekend wat de bestemming op perceelniveau is. Het voorliggende plan past niet letterlijk in het huidige plan. Als voor het voorkeursmodel wordt gekozen, moet het planologische juridische instrumentarium worden ingezet.
Hij vervolgt de beantwoording. In alle varianten ligt het fietspad langs het blok en dat blijft het college adviseren. Dat is prettig als men daar woont, het zorgt voor een rustiger route van de Daalsetunnel naar de Weerdsingel en fietsers hoeven de verkeersregelinstallatie dan niet te gebruiken.
De gesloopte woning (nummer 6) kan worden teruggebouwd in de bestaande stijl als dat het college wordt meegegeven.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of het een financiële plus is als dat wordt gedaan.

Wethouder Eerenberg antwoordt dat dit afhankelijk is van het doel en de stijl van de woning.

De heer Van der Zweth (PvdA) laat weten dat PvdA daaraan denkt, ook voor de naastgelegen panden. Wellicht kan op bedragen worden uitgekomen waardoor de reserve niet hoeft te worden aangesproken. Dat is een belangrijk aspect. In de bestaande bouw kunnen dan de gewenste percentages worden gerealiseerd.

Wethouder Eerenberg kan dat niet ontkennen, maar in de balans rood-groen wordt dan gekozen voor meer rood in het vrije segment terwijl het college kiest voor net iets meer groen.
De betonnen schaapjes zijn geweldig, maar daarover is nog niet nagedacht. Het zou mooi zijn als ze letterlijk kunnen blijven of als er een mooie knipoog in de panden mee kan worden gemaakt. Hij bedankt GroenLinks voor het compliment.
In het startdocument wordt uitgegaan van veertig-zeventig woningen, zodat er ruimte is om na te gaan hoe wordt uitgekomen. De andere randvoorwaarden (bouwlagen, vierkante meters et cetera) zijn wel hard. Er is een inschatting gemaakt waarop wordt gedacht uit te komen.
Dit voorstel en Samen Stad Maken hebben elkaar gekruist. Het samenwerkingsplan volgt nog. Geprobeerd wordt het rondom de raadsbehandeling op DenkMee Utrecht! te plaatsen.
Met betrekking tot het eerder afbuigen van het bestemmingsverkeer Beurskwartier, verwijst hij naar de raadsbrief met daarin de toezegging om eind 2025/begin 2026 die specifieke vraag te beantwoorden waarna erover kan worden gedebatteerd.
D66 vroeg hoe het park aantrekkelijk wordt gemaakt om het te gebruiken. Dat is een vervolg onderzoeksvraag, waarbij het helpt als de raad daarover een uitspraak doet. Als een meerderheid kiest voor levendigheid, wordt een ander gesprek gevoerd dan wanneer een meerderheid kiest voor rust of ruimte voor fauna.
Hier is geen blik op studenten- of friendswoningen. De mogelijkheden voor friendswoningen kunnen in een volgende fase worden onderzocht. Studentenwoningen zouden alleen aan de orde kunnen komen in een soort gemengde vorm met de overige sociale huur. Daarvoor zou dan een raadsmeerderheid moeten zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat hier gelijkvloerse en goed toegankelijke appartementen worden gerealiseerd. Moet niet aan ouderenwoningen worden gedacht?

Wethouder Eerenberg denkt dat dat zeker mogelijk is gezien het beoogde programma. Er is ook een ambitie op friends- en studentenwoningen. Als een deel van de sociale huurwoningen mag worden ingevuld door studentenwoningen, kan met een corporatie worden gesproken over een soort mengvorm. Hij kan zich niet voorstellen dat alle sociale huurwoningen naar de SSH gaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of een voorstel nodig is voor bijvoorbeeld ouderenwoningen, omdat dat kan zorgen voor doorstroming vanuit de wijk. Dat levert een voordeel op voor woningzoekenden en aan het einde van die rit vinden ook starters een woning.

Wethouder Eerenberg wil aan het eind van de beantwoording aangeven hoe een aantal van dergelijke zaken in het proces worden opgenomen.
Hij vervolgt de beantwoording. De reserve wordt ingezet voor de rood-groene balans waarvoor het college heeft gekozen. Het programma en het aantal vierkante meters moeten worden gefinancierd, omdat, gezien de complexiteit van het gebied, wordt uitgekomen op niet-betaalbare woningen. Daarvoor is de reserve nodig. Als een andere weging wordt gemaakt en bijvoorbeeld wordt gekozen voor meer rood of een minder betaalbaar programma, dan wordt de reserve wellicht minder aangesproken.
Richting het CDA geeft hij aan dat, als het programma niet lukt de Utrechtse aanpak aan de orde is. Dit is het te onderzoeken uitgangspunt. Het college denkt dat dit mogelijk is, maar niemand weet wat er in de wereld gaat gebeuren of wat de macro economische omstandigheden worden.
In dit voorstel wordt uitgegaan van 15.000 voertuigen op het Westplein op grond van het mobiliteitsplan, de knip et cetera. Hier komt een relatief laag aantal woningen dichtbij de stad met naar verwachting weinig autogebruik. Dat gaat niet van wezenlijke invloed zijn op het Westplein.
Partij voor de Dieren heeft een zuivere redeneerlijn en altijd aangegeven dat hier moet worden gekozen voor het groene model. Als voor dit model wordt gekozen, wordt uiteraard gekozen voor biodivers en inheemse soorten.
In antwoord op de vraag van Stadsbelang Utrecht naar de mening van de bewoners, verwijst hij naar het participatieverslag. Bewoners is niet gevraagd te kiezen. Per model is in het participatieverslag te zien wat bewoners zien als kans of zorg. Het in stand houden van de huisnummers 8 of 10 vinden de direct omwonenden een zorg. De plussen en minnen kunnen worden betrokken bij de weging.
Over alternatieve financieringsmogelijkheden heeft hij iets gezegd richting Student & Starter. Een van de subscenario's bij model 5 is bijvoorbeeld een ander woonprogramma, maar dan worden de woningen minder betaalbaar.
Stadsbelang Utrecht vroeg welke garantie er is dat sociale huurwoningen sociaal blijven. Hier wordt gezocht naar een corporatie die het sociale deel afneemt. In dat geval gelden de gebruikelijke spelregels en blijven woningen doorgaans tamelijk lang sociaal.
Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van overcapaciteit aan parkeerplekken in het gehele rayon. In het park ligt een slecht gebruikt parkeerterrein. De verwachting is dat de parkeerproblematiek wordt opgelost, zeker gezien het verwachte fietsgebruik.
De bomen blijven ook in latere fases staan. Er is gekeken naar duurzaam behoud van de bomen.

Mevrouw De Vries (Partij voor de Dieren) vraagt of de wethouder het eens is dat daarover nog niets kan worden gezegd omdat nog geen bomen-effectanalyse is gedaan. Het is niet gezegd dat die bomen de bouwwerkzaamheden overleven.

Wethouder Eerenberg meldt dat een inschatting is gemaakt. Door de afdeling Groen is beoordeeld dat aan de eisen van goed leven als boom wordt voldaan. Er zijn altijd risico's als wordt gebouwd, maar de inschatting van de eigen experts is dat dit zou moeten kunnen. In een latere fase wordt nog nader onderzoek gedaan.
Hij vervolgt de beantwoording en zegt geen strekt ter vervanging toe, omdat het om een politieke weging gaat. Partijen moeten in de raad hun democratische positie innemen. Middels amendementen kunnen onderzoeksvragen aan de startnotitie worden toegevoegd. Voor harde randvoorwaarden of niet te overschrijden grenzen, moet zeker een amendement worden ingediend.

De voorzitter gaat na of er gemiste vragen zijn.

De heer Dekkers (GroenLinks) wijst erop dat de wethouder niet is ingegaan op de vraag of het fietsverkeer kan worden verdund door de aansluiting op de Oude Daalstraat of een straat verder te doen, met name richting de Fietsroute om de Noord.
Hij heeft ook gevraagd naar het samenwerkingsplan, waarom dat niet in de startnotitie zit en wanneer dat mag worden verwacht. Bewoners en de Fietsersbond zouden daarin een plek kunnen krijgen.

De voorzitter meldt dat de laatste vraag is beantwoord.

Schorsing zodat de wethouder de beantwoording kan voorbereiden.

Wethouder Eerenberg stelt dat het verdunnen van het fietsverkeer om de Noord een stedelijk vraagstuk is. De Oude Daalstraat loopt dood en er worden veel auto's geparkeerd. Een combinatie met een 'dikke fietsroute' wordt niet gezien.
Als het fietsverkeer moet worden verdund met een andere route om de Noord wordt een nu ongewenste fietsroute mogelijk wel goed genoeg, maar daar zitten nog veel dilemma's. Als een meerderheid van de raad wil dat wordt uitgegaan van een bepaalde verdunning om na te gaan of tot andere wegingen binnen dit gebied wordt gekomen, zou dat onderdeel moeten zijn van het raadsdebat. Voor het raadsdebat is technische ondersteuning mogelijk.
Door de raad toegevoegde onderzoeksvragen, randvoorwaarden et cetera leiden niet tot een nieuw startdocument, maar landen rechtstreeks in de Nota van Uitgangspunten.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft het idee dat de wethouder het erg groot maakt. De heer Dekkers vraagt of de twee straten om het gebied kunnen worden gebruikt. Er lag een plan met een flatgebouw om de hoek waarbij al het verkeer langs de buitenkant werd afgewikkeld. Dat het fietsverkeer dwars door het park gaat, zat niet in de varianten die twee jaar geleden zijn besproken. Herkent de wethouder dat?

Volgens **wethouder Eerenberg** vroeg GroenLinks naar het verdunnen van het fietsverkeer met de Fietsroute om de Noord. Dat is een veel grotere vraag dan binnen dit plangebied kan worden beantwoord. De verwachting is dat veel fietsers gebruik willen maken van deze fietsinfrastructuur en dan is de combinatie met de Oude Daalstraat niet geschikt. Wie hier woont, wil makkelijk met de fiets bij zijn/haar woning kunnen komen. Als het mogelijk is om het fietsverkeer door dit gebied fors te verminderen door het bieden van een alternatieve interessante route om de Noord, dan moet met de stedelijke mobiliteitsexperts worden gekeken wat dat vraagt en wat de gevolgen daarvan zijn. Als fracties overtuigd zijn dat van minder fietsgebruik kan worden uitgegaan, kan dat in het raadsdebat aan de orde komen.

De heer Te Hoonte (VVD) vroeg of de wethouder herkent dat in het oorspronkelijke plan een flatgebouw om de hoek stond waar ook geen fietspad doorheen liep.

De voorzitter stelt dat dat geen gemiste vraag is.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft deze vraag zojuist gesteld en deze is niet beantwoord.

De voorzitter reageert dat de interruptie dan niet is beantwoord zoals de heer Te Hoonte het zou wensen. De heer Te Hoonte heeft geen spreektijd meer.

De heer Van der Zweth (PvdA) heeft gevraagd of de betonnen schaapjes mochten blijven.

De voorzitter meldt dat deze vraag is beantwoord. Zij vraagt of er behoefte is aan een tweede termijn.

De heer Van Rooij (Student & Starter) maakt uit de beantwoording van de wethouder op dat bijvoorbeeld het behouden van de woningen met nummer 8 en 10 bijdraagt aan de financiën van het project. Student & Starter wil dat de reserve overeind blijft en stelde voor dit rijtje huizen door te trekken naar het nieuwe deel. Hoe beoordeelt de wethouder het nadeel voor het groen als meer woningen worden gerealiseerd?

De heer Dekkers (GroenLinks) overweegt voorstellen om extra zaken te onderzoeken en gaat met de mobiliteitsdeskundige na of tot een hanteerbare onderzoeksvraag over de fietsroutes kan worden gekomen.

Wethouder Eerenberg laat weten dat het hele rijtje zou kunnen worden volgebouwd met extra woningen, maar ontraadt dat. Wat het college betreft zouden de nummers 8 en 10 moeten worden gesloopt voor versteviging van het groen en een betere stedelijke kwaliteit voor de omwonenden

(zie ook het participatieverslag). Als het hele rijtje wordt volgebouwd met woningen, slaat de balans te veel door naar het rood in het plan.
De heer Te Hoonte had gelijk met zijn niet-beantwoorde vraag: dat was vroeger het inzicht.

De voorzitter concludeert dat dit onderwerp als B-punt wordt doorgeleid naar de raad en stelt behandeling voor in 30 minuten.
Zij bedankt de aanwezigen, wenst hen een fijne middag en sluit de vergadering om 12.52 uur.

Lijst van toezeggingen

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening (wethouder Eerenberg):

- Wethouder Eerenberg zegt namens het college toe dat de raad in de periodiek te verstrekken raadsbrieven over de voortgang van ontwikkelingen binnen het stationsgebied ook aspecten als stand van zaken realisatie fietsparkeervoorzieningen en bomen/ groen binnen het gebied.