

Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

Datum 24 mei 2022
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door mw. I.B. Koren (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, mw. S. Schilderman, de wethouder, dhr. K. Verschuure, de leden, mw. Y. Hessel (SP), mw. M. Vermeulen (GroenLinks), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. E. Essabiri (DENK), dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. T. Compagnie (ChristenUnie), dhr. R. van der Zweth (PvdA), mw. L. Bode (Volt), dhr. H. Bakker (D66), dhr. D-J. van Vliet (D66), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), mw. B. Dotinga (Student&Starter), dhr. R. Daniëls (PVV), dhr. D. Hakkert (VVD), mw. M. Hellevoort (GroenLinks), de commissiegriffier, dhr. F. de Kok.

Afwezigen

De fractie van de PvdD.

Verslag commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

1. Opening en mededelingen	1
2. Vaststellen agenda 24/31 mei 2022	1
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen.....	2
4. Verslagen	3
5. Toezeggingen/Moties	3
6. Raadsvoorstel Visie Strosteeg	3
7. Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok	8
8. Raadsvoorstel Verzoekbesluit onteigening Rijnvliet.....	11

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen van harte welkom. Zij meldt dat de fractie van de PvdD afwezig is.

2. Vaststellen agenda 24/31 mei 2022

De voorzitter loopt de agenda van vanavond langs.

De heer Stellinga (CDA) geeft aan dat agendapunt 8, Raadsvoorstel Verzoekbesluit onteigening Rijnvliet, als A-punt naar de raad kan. Excuus voor de late actie hieromtrent.

De voorzitter concludeert dat agendapunt 8, Raadsvoorstel Verzoekbesluit onteigening Rijnvliet, als A-punt naar de raad wordt doorgeleid. Zij concludeert dat de agenda van vanavond is vastgesteld. Vervolgens loopt zij de agenda van 31 mei langs.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft met betrekking tot het agendapunt over de watertoren aan, dat dit punt als A-punt naar de raad kan.

De voorzitter concludeert dat het agendapunt over de watertoren als A-punt naar de raad wordt doorgeleid. Zij concludeert dat de agenda van 31 mei is vastgesteld.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

De voorzitter loopt het lijstje langs.

3.1. Raadsbrief Onderzoek ontwikkeling parkeerterrein Rachmaninoffplantsoen

De voorzitter constateert dat het verzoek is gedaan om dit agendapunt te agenderen voor de commissie.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat in de agendering vrij duidelijk omschreven staat waar de fracties het over willen hebben.

De voorzitter concludeert dat dit agendapunt wordt geagendeerd voor de commissievergadering van 30 juni voor 75 minuten.

3.2. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040

Bijlagen

De voorzitter constateert dat er 14 juni een raadsinformatiebijeenkomst op locatie is.

De heer Bakker (D66) geeft aan dat de raadsinformatiebijeenkomst niet anderhalf maar twee uur zal gaan duren.

De voorzitter concludeert dat dit akkoord is.

3.3. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Maximapark, ParkZuid blok 10

De voorzitter constateert dat dit stuk afkomstig is van het college en dat er een zienswijze is binnengekomen. Na een korte inventarisatie concludeert zij dat dit agendapunt als A-punt wordt doorgeleid naar de raad.

3.4. Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De voorzitter constateert dat er een agendering is binnengekomen over het onderwerp dakopbouwen. Hier zou een raadsinformatiebijeenkomst over worden gehouden.

De heer Te Hoonte (VVD) vertelt dat er eerder een raadsinformatiebijeenkomst is gehouden over dakkapellen en dakopbouwen. Er is ook een onderzoek gehouden en het college is zo vrij geweest om dat onderzoek in een technische bijeenkomst uitgebreid toe te lichten. Hier waren ook enkele bewoners bij aanwezig. Het is goed dat een en ander wordt geagendeerd voor een nieuwe raadsinformatiebijeenkomst waarbij wordt gefocust op het uitgevoerde rapport en het gesprek met bewoners.

De voorzitter constateert dat hier steun voor is van de fracties van GroenLinks (de heer Zwanenberg), D66 (de heer Bakker), EenUtrecht (de heer Dijkstra) en het CDA (de heer Stellinga). Zij concludeert dat de raadsinformatiebijeenkomst 60 minuten zal duren.

De voorzitter constateert dat er een logistieke uitdaging is op 14 juni. Er is dan een twee uur durende raadsinformatiebijeenkomst op locatie gepland over de Omgevingsvisie USP en er staan dan nog drie andere onderwerpen voor elk een uur gepland: de technische toelichting van de Rekenkamer op vastgoed; de Ontwerpstudie Rijnenburg; en dakkapellen en dakopbouwen. De voorzitter geeft aan dat op 14 juni parallel vergaderd kan worden of dat er een extra raadsinformatieavond gepland kan worden op 21 juni. Ook op deze avond wordt dan parallel

vergaderd. Er wordt dan ook vergaderd door de commissie Voorjaarsnota financiën en er is dan een werkbezoek. Na een korte inventarisatie concludeert zij dat de voorkeur uitgaat naar parallel vergaderen op 14 juni.

4. Verslagen

Ter vaststelling:

- Conceptverslag openbare commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed d.d. 14 april 2022

De voorzitter concludeert dat dit verslag is vastgesteld.

- GEHEIM Conceptverslag commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed, 2022-04-14, gedeeltelijk openbaar te maken op 24-5-2022. Aan de commissie wordt gevraagd bij de eerstkomende commissie van 24 mei het geheime verslag vast te stellen en de geheimhouding alleen te handhaven voor het geel gearceerde deel.

De voorzitter inventariseert of de commissie hiermee kan instemmen.

De heer Essabiri (DENK) geeft aan dat zijn naam verkeerd in het verslag staat.

De voorzitter concludeert dat dit zal worden aangepast en dat dit geheime verslag is vastgesteld met dien verstande dat datgene wat geel gearceerd is, geheim blijft en dat de rest openbaar is.

Ter informatie:

- Verslag van de technische bijeenkomst Wensen en bedenkingen procedure Moreelsebrug

5. Toezeggingen/Moties

De voorzitter concludeert dat de fracties hier geen opmerkingen over hebben en dat de lijst is vastgesteld.

6. Raadsvoorstel Visie Strosteeg

De voorzitter constateert dat het college voor het gebied van de Strosteeg een visie heeft ontwikkeld. Deze visie vormt het toetsingskader voor het bouwplan Strosteeg 18-36. Dit plan staat overigens niet op de agenda van vandaag. Op de ontwerpvisie zijn in totaal 33 inspraakreacties binnengekomen. De commissie wordt voorgesteld deze vast te stellen. Verder is er ook een raadsinformatiebijeenkomst geweest.

De heer Compagnie (ChristenUnie) geeft aan dat nu bij de Strosteeg de mogelijkheid is om een fout uit het verleden te herstellen. Het is mooi dat er een fysieke verbinding komt tussen de Oudegracht en de Springweg. Wat de ChristenUnie betreft wordt dit een groene verbinding hoofdzakelijk voor fietsers en voetgangers. Er komen ook rustige hofjes terug. Groen in de binnenstad moet alleen wel zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn. Kan de wethouder bevestigen dat dit groen openbaar toegankelijk zal zijn?

De heer Stellinga (CDA) constateert dat het initiatief Strosteeg 18-36 maar zeer beperkt betrokken is in de visie. Als het gaat om de maatvoering van de te realiseren bouw, lijkt het erop dat het college dit aan zichzelf houdt. Los van het aantal toegestane verdiepingen wordt die geregeld in het concept uitwerkingsplan waarvan de vaststelling een bevoegdheid van het college is. Is dit een bewuste keuze geweest? Graag reactie. Verder zijn volgens het CDA de totale woonvloeroppervlakte van maximaal 2500 m² en minimaal 1500 m² en de groothoogte van maximaal 10,5 m en minimaal 5 m, marges. Dit betekent dat het college in het uitwerkingsplan niet automatisch 10,5 m² aan groothoogte hoeft toe te staan. Dit mag ook minder zijn. Graag reactie. Verder is in het uitwerkingsplan een maximum van 38 woningen opgenomen. Dit betreft beleidskeuze van het college die niet in de visie aan de raad is voorgelegd. Een lager aantal woningen zou binnen de beperkingen die het bestemmingsplan stelt, denkbaar zijn. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte. Het bestemmingsplan stelt geen grenzen aan de bouwhoogte. De bouwhoogte kan niet lager zijn dan de groothoogte en is dus minimaal 10,5 m.

De heer Dekkers (GroenLinks) hoort het CDA pleiten voor minder hoogte en minder woningen. Is het CDA het niet eens met het college, dat ook deze plek bij moet dragen aan het realiseren van woningen die Utrecht hard nodig heeft?

5 **De heer Stellinga** (CDA) zegt dat het CDA vindt, dat dit niet in de voorgestelde mate hoeft plaats te vinden. Het minimum van de bouwhoogte is dus 10,5 m en daarboven kan door het college een keuze worden gemaakt. Het bestemmingsplan stelt daar geen begrenzing aan. De bouwhoogte van 15 m is een beleidskeuze die het college in het concept uitwerkingsplan heeft gemaakt en niet in de visie. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan zou ook gekozen kunnen worden voor
10 een hoogte van bijvoorbeeld 11,5 m. Graag reactie. In de reactienota staat dat het bestuur heeft gekozen voor inclusieve, gezonde verdichtingen binnen de bestaande contouren. Volgens de nota wordt in de visie het optimum gezocht tussen enerzijds de toevoeging van woningbouw, ook sociaal, en van langzaam verkeerroutes en groen. De CDA-fractie concludeert mede door hetgeen uit de raadsinformatiebijeenkomst is gekomen, dat met het bouwplan Strosteege 18-36 het
15 bedoelde optimum niet wordt bereikt. 38 woningen in drie of vier bouwlagen met een bouwhoogte van bijna 14 m zijn voor het CDA qua verdichting op deze plek te veel van het goede. Het project gaat ten koste van een binnenstad op mensenmaat.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat de mensenmaat is van de binnenstad.

20 **De heer Stellinga** (CDA) merkt op dat alleen de parkeergarage net zo hoog is als het hetgeen er gebouwd gaat worden bij de Strosteege en dat die weggaat. Er zijn nog een aantal hoge panden maar die staan aan de Oudegracht. Is het college bereid mee te denken over een minder massale bouwmassa met een kleiner aantal woningen? Graag reactie. Het CDA constateert dat er geen
25 enkel draagvlak in de buurt is voor dit bouwplan. Ten slotte is het plan om 38 woningen te realiseren. Waarom komen er wel 12 sociale huurwoningen (dit zouden er eigenlijk 13 moeten zijn als wordt uitgegaan van 35%) en geen midden huurwoningen? Graag reactie.

30 **Mevrouw Hessel** (SP) merkt op dat het niet goed is als zo hoog gebouwd wordt op deze plek. Hiermee wordt de steun van bewoners voor verdichting in de stad verloren. Er dient rekening gehouden te worden met de menselijke maat.

35 **De heer Dekkers** (GroenLinks) zegt dat GroenLinks de zes ontwikkelprincipes van de visie ondersteunt. De fractie heeft nog wel een aantal kanttekeningen. Het is goed dat wordt gekozen voor parkeren op afstand. Dit wordt alleen maar voor tien jaar zeker gesteld. Waarom niet langer en hoe wordt het parkeren op lange termijn dan geregeld? Het gebied kan nog meer autoluw worden als parkeerfuncties van particuliere parkeergarages in het gebied beëindigd worden. Wil het college zich inspannen om particuliere eigenaren te stimuleren om hun parkeerfunctie te beëindigen? In de parkeergarage komt een parkeer hub met name voor fiets parkeren. Hoe wordt
40 na de afbraak van die garage het fiets parkeren georganiseerd?

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt hoe GroenLinks het proces van beëindiging van de parkeerfuncties in particuliere parkeergarages wil financieren.

45 **De heer Dekkers** (GroenLinks) antwoordt dat er mogelijkheden zijn in de parkeerregimes. Hij vervolgt zijn bijdrage. GroenLinks is blij met de hogere ambitie voor het woonprogramma met de nadruk op sociaal en betaalbaar wonen en de doelgroepen ouderen en kleine gezinnen en gemengd wonen in geclusterde woonvormen. Er dienen wel hogere eisen gesteld te worden aan de toegankelijkheid dan geregeld wordt met het bouwbesluit. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de
50 eisen voor toegankelijkheid passen bij de doelgroepen waarop wordt gericht? Verder heeft GroenLinks de voorkeur dat groene binnen gebieden in de stad openbaar toegankelijk zijn. In het voorkeurmodel uit de visie is dit maar beperkt mogelijk. Voorts vraagt de fractie op welke andere manieren het gebied nog vergroend kan worden. De visie is kaderstellend voor het uitwerkingsplan. GroenLinks ondersteunt de keuze voor verdichten met tegelijkertijd aandacht voor de menselijke maat. Met betrekking tot het zesde ontwerp principe merkt de fractie op, dat
55 deze ook van toepassing moet zijn voor het gebied waarvoor er een uitwerkingsplan komt.

De heer Bakker (D66) vraagt of GroenLinks ruimte ziet om iets meer lucht en groen in het plan toe te voegen.

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat GroenLinks het college heeft gevraagd welke mogelijkheden er verder nog zijn om groen toe te voegen. Verder dient ook dit gebied een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

5 **Mevrouw Hessel** (SP) merkt op dat mensen de lucht graag willen zien.

De heer Dekkers (GroenLinks) antwoordt dat het niet zo is, dat er met deze hoogtes geen blauwe lucht meer te zien zou zien.

10 **De heer Stellinga** (CDA) vraagt of GroenLinks ook vindt dat als de visie wordt vastgesteld, dat helder moet zijn of het drie of vier verdiepingen worden.

15 **De heer Dekkers** (GroenLinks) antwoordt dat de hoogte past bij de bebouwing in de omgeving. Hij vervolgt zijn bijdrage. In het uitwerkingsplan komt een aantal punten niet terug die wel in de visie staan, zoals het percentage woningbouw, de doelgroepen en de toegankelijkheid. De fractie twijfelt of het ter inzage gelegde uitwerkingsplan waar overigens de visie niet in wordt genoemd, wel past in de visie. Graag een reflectie van de wethouder.

20 **De heer Bakker** (D66) geeft aan dat de D66-fractie de zes ontwikkelprincipes van de visie goed kan volgen. Toch mist het belang van belangrijke maatschappelijke functies. De focus van de visie mag hierop worden aangepast. Graag reactie. Verder ziet D66 graag een of twee modellen met een iets minder volle bebouwing en met iets meer lucht en ruimte voor maatschappelijke functies. Graag een toezegging. Met betrekking tot het bouwplan Strosteeg 18-36 merkt de fractie op, dat er veel verwarring is hieromtrent. Wat is nu de impact van de visie op het bouwplan en welke
25 ruimte is er nu wel of niet om tot een meer integrale visie te komen?

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt op welke termijn die modellen er zouden moeten zijn.

30 **De heer Bakker** (D66) merkt op dat de modellen uitgewerkt worden richting het stedenbouwkundig plan van eisen. Verder is de sloop pas in 2028 voorzien maar de visie moet voldoende actueel blijven. Hoe wordt hiervoor gezorgd? D66 vraagt ook of de gemeenteraad nader betrokken kan worden bij de tijdelijke inrichting van de garage de komende zes jaar. De fractie ziet mogelijkheden voor een tijdelijke invulling op het dak.

35 **De heer Te Hoonte** (VVD) merkt op dat er veel discussie was over het bouwplan. Het lijkt erop dat de gemeente gepoogd heeft om tot een compromis te komen en de VVD kan zich daar wel in vinden. Verder vindt de partij dat na de sloop van de garage direct doorgedaan moet worden met de ontwikkeling. Graag reactie. Tot slot is het belangrijk om na te denken over speelruimte voor kinderen. Waar gaan kinderen in dit gebied spelen? Kan hiervoor een paragraaf worden
40 toegevoegd?

45 **De heer Van der Zweth** (PvdA) zegt dat de PvdA-fractie heeft ingestemd met de sloop van de garage onder de voorwaarde dat er een aanzienlijke hoeveelheid betaalbare woningen zou komen. Waarom wordt alleen zoveel ingezet op het middensegment? Waarom niet 50% sociaal en 50% midden segment? De PvdA kan zich erin vinden dat er nu woningen gaan komen maar begrijpt de zoektocht naar genoeg ruimte en lucht. De fractie is benieuwd naar de antwoorden op vragen die D66 hierover heeft gesteld. Verder is er verwarring over het bouwplan versus de visie. Hoe wordt geborgd dat nieuwbouw echt past bij het historische karakter van de binnenstad?

50 **Mevrouw Dotinga** (Student&Starter) zegt dat Student&Starter blij is met de invulling van de visie. Verder dient gekeken te worden of verticaal groen kan worden ingezet en dient het groene gebied meer openbaar te worden gemaakt. Tot slot sluit de fractie aan bij de opmerking van D66 over de maatschappelijke functies.

55 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat de EenUtrecht de visie vrijblijvend vindt en niet kaderstellend. Is de wethouder het hiermee eens? Daarnaast staat er niets in over een kleinschalige hofjesstructuur waar een bewoner tijdens de raadsinformatiebijeenkomst een pleidooi voor hield. Is de wethouder het met EenUtrecht eens, dat alleen een kleinschalige hofjesstructuur zou passen? Bij punt 6 van de ontwikkelvisie staat dat alles op alles wordt gezet

om betaalbare woningbouw te realiseren. Zou de wethouder hieromtrent garanties kunnen organiseren opdat deze opgave gereed komt?

5 **De heer Essabiri** (DENK) sluit aan bij het betoog van de PvdA als het gaat over het vermeerderen van sociale en midden huur. In termen van vierkante meters dient een substantieel percentage te worden toegewezen aan sociale huur en eventuele midden huur. Gezinnen dienen namelijk de kans te krijgen om in Utrecht te wonen. Graag een toezegging.

10 **De heer Daniels** (PVV) zegt dat de PVV blij is dat er een deel sociale huur komt maar het betreurt dat er geen midden huur komt. Wat is daar de reden voor? Vervolgens vraagt de fractie of er gekeken kan worden naar lagere hoogtes en een kleiner volume zodat de bouw beter aansluit op de directe omgeving. Hoeveel woningen kunnen er dan komen en hoeveel midden huurwoningen kunnen er komen? In het bestemmingsplan zitten 11 parkeerplaatsen. Hoe zit het daarmee in de toekomst?

15 **Wethouder Verschuure** dankt voor alle vragen. Allereerst werpt hij een blik op het verleden. Eerder zijn er al verschillende raads- en collegebesluiten genomen en de rechter heeft het college inmiddels meerdere keren de opdracht gegeven met een uitwerkingsplan te komen. Het college is hiertoe verplicht. Een probleem bij het maken van een bouwplan was, dat deze getoetst moest worden aan een visie maar dat die er niet was. Dit is een van de redenen waarom de raad ooit een plan voor dit gebied heeft vernietigd. De raad heeft in het verleden dus gevraagd om eerst te komen met een visie voordat er met een bouwplan zou worden gekomen. Verder was het lastig om een visie te maken voordat helder was wat met de parkeergarage zou gaan gebeuren. Vorig jaar heeft de raad een besluit genomen over de sloop van de parkeergarage en vervolgens kon een visie en een bouwplan worden gemaakt. Voor het bouwplan heeft de raad mogelijkheden opgesteld. Vervolgens gaat de wethouder in op vragen die zijn gesteld. De ChristenUnie vroeg, of in de visie ingezet kan worden op fietsers en voetgangers. De verkeersintensiteit in dit gebied gaat drastisch veranderen. Er zullen veel minder auto's gaan rijden als er geen parkeerplaatsen meer zijn. Dit wil niet zeggen dat het gebied helemaal autovrij gaat worden maar het gaat zeker een stuk autoluwer worden. Mensen die wonen in het gebied moet de mogelijk geboden blijven worden om met de auto in het gebied te kunnen komen.

30 **De heer Dekkers** (GroenLinks) vraagt of de wethouder mogelijkheden ziet om bewoners te stimuleren om elders te parkeren.

35 **Wethouder Verschuure** antwoordt dat dit gevraagd kan worden maar dat het daarbij ophoudt. Er zijn in ieder geval geen plannen om een en ander te gaan opkopen. Dan de vraag of het groen openbaar toegankelijk is. Dit is zo. Met betrekking tot de vragen van het CDA merkt de wethouder op, dat afgelopen week is gepoogd op een aantal van deze vragen in een brief antwoord te geven. Het CDA vroeg of het een verplichting is om aan de groothoogte te voldoen. Dat is niet zo. Er is een marge maar het is wel de bedoeling dat er een haalbaar plan komt. Daarnaast vindt het college dat substantiële woningen toegevoegd dienen te worden en dat de bebouwingsdichtheid passend is.

45 **De heer Stellinga** (CDA) geeft aan dat hij uit de stukken heeft begrepen, dat het verplicht is om een groothoogte van 10,5 m toe te staan.

50 **Wethouder Verschuure** zegt dat marges in het uitwerkingsplan van rechtens verkregen zijn en dat hetzelfde geldt voor het aantal vierkante meters. In het plan zit men op 2000 m² en dit is een middenweg en hetzelfde geldt voor de marges voor de bouwhoogtes. Er kan een veel hogere verdichting worden toegestaan dan die nu wordt beoogd. Daarbij zijn er meerdere gebouwen van dezelfde hoogte in het gebied. Het CDA vroeg of het college bereid is om nog eens naar het plan te kijken om een en ander kleiner te maken. Hier is het college niet toe bereid. Dit is vaker gebeurd en op dit moment ligt er een goed plan. Er is ook gevraagd waarom er geen midden huurwoningen zijn opgenomen. Die zitten wel in de visie en hierin zijn ook meer sociale huurwoningen opgenomen. Verder komt er een buurtstalling voor fiets parkeren. Voor het huidige bouwplan geldt overigens het bouwbesluit en voor het gebied na de sloop worden nog een stedenbouwkundig plan van eisen en inrichtingsplannen gemaakt. In het uitwerkingsplan kan niet veel worden gestuurd op het daadwerkelijke bouwprogramma maar dat kan wel in de plannen die worden uitgevoerd na de sloop van de parkeergarage. D66 vroeg naar cultuur en horeca. Na

inspraak en participatie zijn deze zaken er expliciet uitgehaald vanwege zorgen in de buurt. D66 vroeg naar meerdere modellen. Richting een stedenbouwkundig plan van eisen kan besproken worden hoe met een en ander om moet worden gegaan en bij de bouwplannen kan ook nog naar een en ander gekeken worden. Verder is de wethouder het met de heer Bakker en Te Hoonte eens dat zo snel mogelijk gewoon door moet worden gegaan na vaststelling. Over een tijdelijke invulling van de garage is met Klépierre gesproken. Groen toevoegen of een rooftopbar op de Springweggarage is in financieel opzicht niet haalbaar. Klépierre wil daar de komende periode niet aan meewerken. Tot slot het spelen voor kinderen. In het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan zal dit worden meegenomen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of voor het raadsdebat geduid kan worden op welk niveau over spelen wordt gesproken.

Wethouder Verschuure zegt toe dat dit zal worden aangegeven.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of na het vaststellen van de visie aanvullend gestuurd gaat worden op meer sociaal.

Wethouder Verschuure antwoordt dat op het bouwplan niet kan worden gestuurd. Op het gebied waar de visie verder betrekking heeft, kan wel worden gestuurd omdat de grond van de garage van de gemeente is.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of, als naar het gehele gebied wordt gekeken, er meer dan 35% sociaal komt.

Wethouder Verschuure antwoordt dat hij dit moet nagaan. Voor het einde van de vergadering komt hij hierop terug. Vervolgens geeft de wethouder aan dat verticaal groen zal worden meegenomen in het inrichtingsplan. EenUtrecht vond de visie te vrijblijvend. De wethouder legt uit dat het in de planvorming logisch is dat als met een visie wordt begonnen, dat deze niet zo kader stellend is. Het is een eerste stap richting een stedenbouwkundig plan van eisen en een bestemmingsplan die meer kader stellend zijn. DENK vroeg naar de vierkante meters. Dit is iets wat in de bouwplannen uitgewerkt gaat worden. Ten slotte heeft de wethouder nog geen antwoord op de vraag van de heer Van der Zweth en dat betekent dat hier een brief voor zal komen voor de raadsbehandeling.

Gemiste vragen

De voorzitter constateert dat de fracties geen antwoorden op vragen hebben gemist.

Tweede termijn

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat de fractie de brief afwacht. Afhankelijk van de inhoud van die brief komt de PvdA met een motie of niet.

De heer Te Hoonte (VVD) hoort graag voor de raadsbehandeling wat het speelniveau is. Afhankelijk hiervan zal de VVD komen met een amendement of niet.

De heer Dekkers (D66) vindt het niet duidelijk waarom, op het stuk waar het uitwerkingsplan voor komt, niet verder gestuurd kan worden op het programma in lijn met de visie.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) kondigt een amendement aan dat zal uitgaan van de kleinschalige hofjesstructuur.

De heer Bakker (D66) dankt de wethouder voor zijn beantwoording. De fractie denkt nog na over het toevoegen van functies anders dan wonen. Verder hoort hij graag van de wethouder wat nog wel zou kunnen om de mate van verdichting wat te verminderen.

Mevrouw Hessel (SP) vraagt of zij goed begrijpt dat het draagvlak van de bewoners ondergeschikt is aan het tevreden stellen van de ontwikkelaar.

Wethouder Verschuure geeft met betrekking tot het programma aan dat, zover hij zich kan herinneren, een motie is ingediend over het plan dat bij de Springweggarage hoorde. In de brief

komt hij hierop terug. Er zal ook worden teruggekomen op het speelniveau. Tegen de heer Dekker zegt hij dat voor het gebied waar nu een uitwerkingsplan voor opgenomen moet worden, in het bestemmingsplan de functie wonen staat. Dit betekent dat minder gestuurd kan worden op het programma dan in andere gebieden waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. De 12 sociale huurwoningen zijn uit onderhandeld en zijn eigenlijk al een plus in het uitwerkingsplan. D66 vroeg naar de modellen. Richting het stedenbouwkundig plan van eisen wordt gesproken over wat men precies wil in het plan. Als minder wordt verdicht moet op andere gebieden ook meer worden ingeleverd. In de uitwerking moet een en ander blijken. Tegen de SP zegt de wethouder dat het niet zo is, dat alleen gesproken zou zijn over de belangen van de ontwikkelaar.

Mevrouw Hessel (SP) vraagt of de afspraken met de ontwikkelaars boven het dagvlak van de buurtbewoners gaan.

Wethouder Verschuure antwoordt dat het bouwplan is aangepast na de inspraak van omwonenden.

De voorzitter concludeert dat de wethouder voor de raadsbehandeling een brief stuurt met daarin het niveau van spelen en de percentage sociaal in plan en visie samen. Dit agendapunt gaat als B-punt naar de raad. Er zal 30 minuten behandeltijd worden gereserveerd.

7. Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok

De voorzitter constateert dat voor het Muntgebouw aan de Leidseweg een nieuw bestemmingsplan is ontwikkeld. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk om onder andere de functies kantoren, bedrijven, vergaderen, congressen en horeca aan het gebouw te geven. Er zijn 45 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Aan de raad wordt voorgesteld deze vast te stellen.

De heer Van Vliet (D66) zegt dat het Muntgebouw een belangrijk, iconisch Utrechts monument is. Het is mooi dat het dit gebouw weer gebruikt en bewonderd kan worden. De duurzaamheidsambities doen de fractie deugd. Er wordt gestreefd naar het hoogste label A. Daarnaast is ruim aandacht gegeven aan het participatieproces. Verder maakt de fractie zich zorgen om twee zaken. Ten eerste of er structureel voldoende ruimte blijft voor culturele activiteiten in het Muntgebouw en ten tweede of er niet te lage ambities zijn. Er zou bijvoorbeeld ook ruimte gemaakt kunnen worden voor nachtcultuur. Hiervoor is dan wel de horeca A1 bestemming nodig en sluitingstijden zijn dan ongewenst. Kan in het bestemmingsplan expliciet ruimte worden gemaakt voor creatieve broedplaatsen en niet alleen voor bredere creatieve bedrijvigheid? Zo ja, hoe wil het college dit dan doen? En is het college ook bereid om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen zodat er ruimte komt voor horeca A1 en om specifieke sluitingstijden weg te laten?

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) merkt op dat in de zienswijzen veel zorgen worden aangegeven in verband met mogelijke overlast. Hoe ziet D66 deze zorgen in relatie tot nachthoreca?

De heer Van Vliet (D66) denkt dat juist in dit pand met veel verschillende ruimtes, met relatief weinig overlast nachtcultuur georganiseerd kan worden.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) merkt op dat mensen ook naar binnen en naar buiten moeten.

De heer Van Vliet (D66) wijst erop dat het fijn is dat naast het Muntgebouw de hoofdfietsroute ligt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of de heer Van Vliet met omwonenden heeft gesproken.

De heer Van Vliet (D66) antwoordt ontkennend.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of de heer Van Vliet alsnog bereid is met omwonenden te spreken.

De heer Van Vliet (D66) antwoordt bevestigend.

5 **Mevrouw Hellevoort** (GroenLinks) geeft aan dat zij de heer Zwanenberg vervangt. GroenLinks is enthousiast over de plannen. Het gebouw wordt meer openbaar en duurzaam. Vanuit bewoners zijn er zorgen over mogelijke overlast. Zij denkt dat veel zorgen zijn weggenomen door de reactie op de zienswijzen maar vraagt zich wel af of een en ander voldoende is geborgd. Met betrekking tot het fiets parkeren merkt zij bijvoorbeeld op, dat er een fietsparkeerkelder komt voor 220 fietsen maar dat er op straatniveau weinig plek is. Er is afgesproken dat er extra rekken geplaatst gaan worden. Het is alleen nog zoeken waar die precies moeten komen. Moeten deze niet als voorwaarde worden opgenomen? Met betrekking tot het gebruikmaken van de uitgangen 's avonds laat wordt gezegd, dat de uitgang van het hoofdgebouw gebruikt dient te worden omdat die de minste overlast geeft. Moet dit niet als regel worden opgenomen?

15 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) merkt op dat de bewoners zich ook zorgen maken over de mate van horeca. Zij pleiten voor een lagere intensiteit daarvan.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks meent dat hier goede regels voor zijn opgenomen. Daarnaast zijn er sluitingstijden voor terrassen.

20 **De heer Compagnie** (ChristenUnie) zegt dat de ChristenUnie het van belang vindt dat het monumentale karakter van het Muntgebouw bewaard blijft. Kan de wethouder toezeggen dat hier speciale aandacht voor is en blijft? Verder sluit hij aan bij de vraag van GroenLinks over het fiets parkeren en vraagt hij of de wethouder bereid is om de commissie te informeren over de hoeveelheid fiets parkeervoorzieningen en de locaties waar deze voorzieningen gaan komen. Ten slotte is de ChristenUnie benieuwd of de eindtijden voor horecacategorie D1 ook van toepassing kunnen zijn.

25 **Mevrouw Dotinga** (Student&Starter) zegt dat Student&Starter blij is met de mix van cultuur, sport en horeca et cetera die in het Muntgebouw gerealiseerd gaat worden. Hierdoor kan druk worden afgenomen van andere plekken zoals de binnenstad. Omwonenden hebben bezwaren. Student&Starter is benieuwd naar het effect van het bij voorbaat inperken van de openingstijden. Dit kan er ook voor zorgen dat mensen na sluitingstijd buiten gaan rondhangen. Kan de wethouder een evaluatie van de openingstijden toezeggen? Verder sluit de fractie aan bij de opmerking van D66 over nachthoreca. Kleinschalige horeca categorie A1 of B kan zorgen voor het aantrekken van een meer divers publiek. Daarnaast is tijdens corona ook gebleken dat veel mensen kunnen genieten van het vroege uitgaansleven dat dit hier een uniek concept zou kunnen zijn dat goed in profiel 12 past. Tot slot pleit de fractie ervoor om extra fiets parkeerplekken te realiseren.

30 **De heer Hakkert** (VVD) geeft aan dat de VVD aangenaam verrast is over de plannen voor het Muntgebouw. De fractie deelt wel de zorgen over het fiets parkeren. Verder is het hotel uit de plannen en is vervangen door creatieve bedrijven. Wat is nu precies de definitie van een creatief bedrijf?

De heer Van Vliet (D66) vraagt hoe de VVD kijkt naar de invulling van cultuur in het Muntgebouw.

45 **De heer Hakkert** (VVD) zegt dat de VVD hiernaar kijkt en dat hij erop dit moment geen concreet antwoord op kan geven.

De heer Stellinga (CDA) sluit aan bij de opmerking van de ChristenUnie over de D1 horeca.

50 **De heer Daniëls** (PVV) zegt dat de PVV verheugd is dat het monumentale Muntgebouw weer door iedereen gebruikt kan worden. De fractie hoopt dat ook gedacht wordt aan een meer cultuurhistorische invulling. Verder vraagt de PVV hoeveel bezoekers er per parkeerplaats komen.

55 **De heer Van der Zweth** (PvdA) zegt dat de PvdA-fractie vindt dat er een mooi plan ligt. Met betrekking tot mogelijke overlast van horeca verwacht de fractie dat dit wel mee gaat vallen. Kan er hieromtrent samen met de omgeving een plan worden gemaakt of kan er snel geschakeld worden als er sprake is van overlast? Verder sluit de PvdA aan bij de opmerkingen over fiets parkeren. Ten aanzien van de culturele voorzieningen vraagt de fractie of deze op een betaalbare manier kunnen worden aangeboden. Tot slot wordt een deel van het gebouw gesloopt. Is dit noodzakelijk of zijn er alternatieven zonder sloop?

De heer Essabiri (DENK) zegt dat DENK enthousiast is maar wel een en ander nauwgezet in de gaten zal houden. De partij kijkt uit naar de verdere uitwerking van het plan.

5 **Wethouder Verschuure** geeft in de richting van D66 aan, dat structurele culturele activiteiten geborgd worden door het mogelijk maken van dit bestemmingsplan. Er kan alleen niet
afgedwongen worden dat zaken dan ook gebeuren. Verder zit er een horeca categorie A2
bestemming op het pand. Dit betekent dat er bruiloftsfeesten, bedrijfsfeesten en voorstellingen
10 gehouden kunnen worden tot 500 personen. Hierbij is een sluitingstijd opgelegd omdat het
gebouw weliswaar aan de hoofdfietsroute ligt maar ook in een woongebied staat.

Mevrouw Dotinga (Student&Starter) vraagt of het binnen de openingstijden mogelijk is om naar een ander horecaniveau te kijken.

15 **Wethouder Verschuure** geeft aan dat er in het pand ook bestemmingen zitten die vallen onder de categorieën D1, D2 en D3. Categorie D1, in dit geval een restaurant, kent geen sluitingstijd. Voor Categorie D2, een terras, is de sluitingstijd 22.00 uur en voor categorie D3 is die 23.00 uur.
GroenLinks vroeg naar het fiets parkeren. Er moeten 57 fiets parkeerplekken worden gerealiseerd. Dit is de minimale eis. Er zijn alleen afspraken gemaakt voor 220 fiets parkeerplekken extra in een
20 kelder en 65 op straatniveau. De kelder wordt gemaakt en de fiets parkeerplekken zijn in die zin dus ook geborgd. Het is alleen nog niet helemaal helder waar het fiets parkeren op straat gemaakt kan worden. Verder wordt met de exploitant afgesproken de uitgangen via het hoofdgebouw te gebruiken. Dit kan alleen niet in het bestemmingsplan worden geregeld omdat dan alle andere gebruikers verboden wordt om een andere uitgang te gebruiken. De ChristenUnie vroeg of het monument wel een monument blijft en hoe dit wordt bewaakt. Het is een Rijksmonument en dit heeft de sterkste beschermingsstatus. Student&Starter vroeg om een evaluatie met betrekking tot de openingstijden. De openingstijden worden in het bestemmingsplan geregeld. Als een evaluatie wordt gedaan, dan zou dit kunnen betekenen dat daarna het bestemmingsplan moet worden
25 aangepast. Dit is niet handig en daarbij stelt het college niet voor om de categorieën A1 en B1 toe te voegen. De VVD vroeg naar een definitie voor creatieve bedrijven. Dit zijn bedrijven die zich richten op de creatieve zakelijke dienstverlening, zoals reclamebedrijven, grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers, computerservice en informatie technologie bureaus en multimedia bedrijven. De volledige lijst kan worden doorgestuurd. Tot slot het aantal parkeerplaatsen. 500 bezoekers leveren 34 parkeerplaatsen op. Het parkeren voldoet aan de
30 normen.
35

Gemiste vragen

De heer Van der Zweth (PvdA) heeft gevraagd of de culturele voorzieningen betaalbaar beschikbaar kunnen worden gesteld. Daarnaast vroeg hij of het slopen noodzakelijk is.

40 **De heer Daniels** (PVV) merkt op dat hij heeft gevraagd naar een cultuurhistorische invulling.

Wethouder Verschuure antwoordt dat in het bestemmingsplan allerlei functies mogelijk worden gemaakt en dat hier qua betaalbaarheid variatie in zit. Via een bestemmingsplan kan geen
45 huurprijs worden afgesproken. Een gedeelte van het gebied gaat gesloopt worden maar heel beperkt. Wat gesloopt gaat worden, is nodig voor de andere dingen. Tegen de PVV zegt de wethouder, dat een cultuurhistorische invulling niet onmogelijk is maar niet als verplichting is opgenomen.

Tweede termijn

50 **Mevrouw Dotinga** (Student&Starter) vraagt of de wethouder ruimte ziet voor het vroege horeconcept.

55 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of de wethouder kan toezeggen dat het afgeven van de exploitatievergunning gebeurt na intensief overleg met omwonenden.

Wethouder Verschuure zegt tegen Student&Starter dat mensen ergens vroeger naartoe kunnen gaan maar dat bijvoorbeeld een disco er niet gevestigd mag worden ook niet overdag. Er mag bijvoorbeeld wel een besloten feest gegeven worden. Tegen EenUtrecht zegt de wethouder, dat

niet met de omgeving in gesprek zal worden gegaan over de exploitatievergunning. Er zullen afspraken worden gemaakt met de exploitant in relatie tot de omwonenden.

5 **De heer Hakkert** (VVD) gaat in op de fiets parkeerplekken. Is er nagedacht over pop-up plekken op het terrein?

Wethouder Verschuure antwoordt dat er volgens de normen 57 plaatsen zouden moeten komen. Er worden er 220 in een parkeergarage gerealiseerd en daarbovenop komen er nog 65 op maaiveld. Om hier nog meer plekken bovenop te doen, vindt de wethouder niet reëel.

10

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of overwogen kan worden om voor het afgeven van de exploitatievergunning toch eerst te overleggen met omwonenden.

15

Wethouder Verschuure vindt dat de heer Dijkstra het college overvraagt. Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden en er zijn zeer veel zienswijzen ingediend. Aan de hand hiervan zijn de sluitingstijden behoorlijk beperkt en gaan er afspraken worden gemaakt over hoe gasten het pand verlaten. Mocht in de praktijk blijken dat er toch problemen ontstaan, dan kan er altijd nog gehandhaafd worden of kan een exploitatievergunning worden ingetrokken.

20

Mevrouw Bode (Volt) heeft begrepen dat de 65 fiets parkeerplekken op maaiveld voor bezoekers van de horecagelegenheden zijn. De wethouder geeft aan dat dit conform de norm is maar is dit ook conform de behoefte?

25

Wethouder Verschuure antwoordt dat het college meent dat het fiets parkeren binnen het aantal geplande fiets parkeerplekken kan.

De voorzitter concludeert dat dit agendapunt als B-punt naar de eerstvolgende raad gaat. Er zal 20 minuten behandeltijd worden gereserveerd.

8. Raadsvoorstel Verzoekbesluit onteigening Rijnvliet

30

De voorzitter concludeert dat dit agendapunt als A-punt naar de raad gaat.

De voorzitter schorst de vergadering om 22.10 uur.