

Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke ordening en grondzaken 31 augustus 2023

Datum donderdag 31 augustus 2023
Locatie Stadhuis, Stadhuishal
Verslag door Mw. C. Hilhorst (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, mw. M. Al-Saqaff, de wethouder, mw. L. van Hooijdonk, de leden, dhr. A. Ait Daoua (D66), mw. L. Bode (Volt), dhr. F. Claasen (GroenLinks), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), dhr. R. van den Enk (Student&Starter), dhr. R. van der Graaf (ChristenUnie), dhr. G.J. Te Hoonte (VVD), dhr. M. Koning (D66), X. Minnaert (PvdD), mw. I. Raaijmakers (PvdA), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. L. van Straalen (ChristenUnie), dhr. M. Usta (DENK), mw. M. Vermeulen (GroenLinks), dhr. R. van der Zweth (PvdA)

Griffie: mw. L. Ulsamer, commissiegriffier dhr. F. de Kok

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

1. Opening en mededelingen	2
2. Vaststellen van de agenda van 31 augustus 2023	2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen	2
4. Verslagen	4
5. Toezeggingen/moties	4
6. Ingekomen stukken	4
7. Raadsbrief Herontwikkeling Tuincentrum Steck	4
LIJST VAN TOEZEGGINGEN.....	13

1. Opening en mededelingen

De **voorzitter** opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen welkom. Wethouder Van Hooijdonk vervangt wethouder Eerenberg die met vaderschapsverlof is en bij dezen wordt gefeliciteerd.

5 Er zijn geen overige mededelingen.

2. Vaststellen van de agenda van 31 augustus 2023

De **voorzitter** concludeert dat er geen verdere zaken ten aanzien van de agenda zijn waarmee deze wordt vastgesteld.

3. Vaststellen ingekomen agenderingen

10 De **voorzitter** meldt dat de lijst van agenderingen bij de vergaderstukken is gevoegd.

3.1 Raadsvoorstel Bevoegdheden Omgevingswet: delegatie wijziging omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen

15 De **voorzitter** geeft aan dat geadviseerd wordt dit te agenderen voor de commissie ROG van 28 september 2023 voor 45 minuten en stelt vast dat dit akkoord is.
In het raadsvoorstel wordt een technische PvdDkomst aangeboden die, gelet op de juridisch ingewikkelde materie en de betekenis van het bindend advies voor de inzet en betrokkenheid van de raad, wordt deze PvdDkomst zeer aanbevolen. De PvdDkomst kan worden georganiseerd op
20 de RIB-avond van 19 september 2023 voor 60 minuten. De vergadering gaat daarmee akkoord.

3.2 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord

25 De **voorzitter** meldt dat agendering voor de commissie ROG van 28 september 2023 voor 45 minuten wordt voorgesteld.

Mevrouw **Vermeulen** (GroenLinks) verwacht dat diverse partijen inbreng willen leveren en stelt agendering voor 60 minuten voor.

30 De **voorzitter** stelt vast dat dit akkoord is.

3.3 Raadsbrief Concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld

35 De **voorzitter** licht toe dat op basis van de door het DB van de raad vastgestelde richtlijnen voor het indienen van wensen en bedenkingen op het onderwerp wordt voorgesteld dit te agenderen voor de commissie ROG van 28 september 2023 onder de voorwaarde dat daadwerkelijk wensen en bedenkingen worden ingediend.

40 De heer **Van der Zweth** (PvdA) kan zich daarin vinden en stelt voor daaraan toe te voegen dat als er wel wensen en bedenkingen zijn maar geen behoefte aan debat, dat de raadsbrief dan tijdig van de agenda wordt gehaald.

45 De **voorzitter** stelt dat de raadsbrief wordt geagendeerd voor de commissie ROG van 28 september 2023 met vooraf een toetsmoment via WhatsApp en mail. Als er geen behoefte is aan debat, wordt de raadsbrief van de agenda gehaald.

3.4 Raadsbrief Plannen gesprekken Stedenbouwvisie

50 De **voorzitter** meldt dat de commissie wordt gevraagd zich uit te spreken over de gevraagde deelname aan de gesprekken voorafgaande aan een raadsvoorstel over de Stedenbouwvisie. Bij een positieve grondhouding wordt de voorwaarde meegegeven dat er voldoende ruimte blijft voor het politieke debat wanneer de visie als raadsvoorstel bij de commissie en de raad voorligt.

55 De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt zich af of de opgenomen termijnen voldoen aan de toezeggingen aan de raad. Er wordt gesproken over het eerste kwartaal 2024 en ook over 2025.

Aan het begin van de nieuwe collegeperiode zou snel een Stedenbouwwisie worden voorgelegd. Kan het college daarop reflecteren?

5 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het goed dat hierover wordt gesproken, maar vraagt of drie avonden van drie uur, in totaal negen uur, noodzakelijk zijn.

De **voorzitter** realiseert zich dat dit voorstel van het college een flinke tijdsbelasting is voor de commissie en wijst erop dat de commissie bepaalt of meer of minder tijd gewenst is.

10 De heer **Te Hoonte** (VVD) biedt zijn excuses aan voor zijn onterechte opmerking over de data. Hij verwees naar een verkeerde brief.

De heer **Koning** (D66) deelt de mening van de heer Van der Graaf en stelt voor dat de behandeling wordt teruggebracht tot twee avonden.

15 De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt welke RIB-avonden dit betreft. Valt de bespreking samen met RIB's van andere commissies?

20 De **voorzitter** meldt dat het niet samenvalt. Op 10 oktober en 7 november a.s. is geen RIB geagendeerd en 28 november a.s. is een RIB-avond van de commissie ROG.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) stelt dat de bespreking formeel moet zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een technische PvdDkomst. Twee dagen van drie uur is erg veel. Hij stelt voor te kiezen voor driemaal een uur of tweemaal anderhalf uur.

25 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vraagt het college wat het nut en de noodzaak zijn van dit verzoek.

30 Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat de commissie bepaalt hoeveel tijd ervoor wordt vrijgemaakt. Het wordt een invloedrijk stuk dat ingaat op allerlei structuren en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de jaarlijks gemiddeld 3000 te bouwen woningen. Zij begrijpt de druk. De commissie moet bepalen hoeveel tijd hiervoor wordt vrijgemaakt. Mocht na een sessie blijken dat meer tijd nodig is, dan is dat altijd mogelijk.

35 De **voorzitter** constateert dat met meerderheid van stemmen wordt gekozen voor behandeling in tweemaal anderhalf uur op 10 oktober en 7 november a.s.

3.5 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

40 De **voorzitter** meldt dat een bestemmingsplan Tuindorp is toegezonden. Het college stelt de raad voor te besluiten akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Tuindorp te verwerken en het bestemmingsplan Tuindorp dat is vastgelegd in het digitale bestand vast te stellen waarmee het bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels van de beheers verordeningen. Kan dit worden geagendeerd op 28 september a.s.?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) laat weten dat PvdA dit niet hoeft te bespreken. Het voorstel is grotendeels technisch en er is slechts één zienswijze ontvangen die feitelijk niet over het stuk gaat.

50 De heer **De Kok** (commissiegriffier) realiseert zich dat het bestemmingsplan laat is aangeleverd en kan zich voorstellen dat nog niet alle commissieleden er kennis van hebben genomen. Hij stelt voor dit in de volgende vergadering te agenderen voor een halfuur. Als voorafgaand aan de verzending van de agenda blijkt dat er geen behoefte is aan bespreking, dan wordt het van de agenda gehaald.

55 De heer **Te Hoonte** (VVD) kan zich daarin vinden. Het kan ook bij vaststelling van de agenda worden afgevoerd.

De **voorzitter** concludeert dat het bestemmingsplan Tuindorp voor 30 minuten wordt geagendeerd op 28 september a.s.
Er zijn geen agenderingen ter plaatse.

4. Verslagen

De **voorzitter** meldt dat ter vaststelling worden voorgelegd:

- Conceptverslag openbaar gemaakte geheime vergadering 25 mei 2023 (ochtenddeel);
- Conceptverslag geheime vergadering 25 mei 2023 (middagdeel);
- Conceptverslag openbaar gemaakte geheime vergadering 25 mei 2023 (avonddeel);
- Conceptverslag openbare vergadering 15 juni 2023.

De griffie heeft hier geen opmerkingen over ontvangen. De verslagen worden vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vraagt toestemming om een opmerking over de lange termijnagenda te mogen maken.

De **voorzitter** staat dit toe.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) wijst erop dat voor de trappen aan de Moreelsebrug in het eerste kwartaal 2023 een raadsvoorstel zou worden voorgelegd. Dat is uitgesteld naar het tweede kwartaal, maar het raadsvoorstel is nog niet ontvangen. Wat is de reden voor de vertraging? Wanneer kan het raadsvoorstel worden verwacht?

De **voorzitter** meldt dat dit wordt uitgezocht.

De heer **Te Hoonte** (VVD) constateert dat diverse deadlines inmiddels zijn overschreden. De lijst moet beter worden bijgewerkt en het college moet het actiever melden als deadlines niet worden gehaald. Komen de toezeggingen in het nieuwe digitale toezeggingensysteem ook terug op de lijst toezeggingen?

De **voorzitter** antwoordt dat de systemen aan elkaar zijn gekoppeld. De lijst toezeggingen moet worden opgeschoond. Aan het college wordt meegegeven dat afgehandelde toezeggingen van de lijst kunnen worden gehaald en dat het moet worden gemeld als een deadline niet wordt gehaald. De commissie ontvangt de volgende vergadering graag een opgeschoonde versie.

6. Ingekomen stukken

De **voorzitter** meldt dat er geen ingekomen stukken zijn. Zij schorst de vergadering voor een eventuele wisseling van woordvoerders.

- *Schorsing* –

De **voorzitter** heropent de vergadering en vraagt de wethouder de vraag van de heer Van der Graaf over de Moreelse brug te beantwoorden.

Wethouder **Van Hooijdonk** meldt dat de commissie binnen een maand wordt geïnformeerd over het vervolgproces, de stand van zaken en wanneer het voorstel tegemoet kan worden gezien.

7. Raadsbrief Herontwikkeling Tuincentrum Steck

7.1 Beantwoording SV 2023 nr. 121 Herontwikkeling Steck

De **voorzitter** licht toe dat de raad in de raadsbrief van 1 juni jl. is geïnformeerd over ontwikkelingen rondom tuincentrum Steck in Overvecht. De op 15 juni jl. gestelde schriftelijke vragen en de antwoorden daarop zijn bij de stukken gevoegd. Dit agendapunt is geagendeerd door de fracties van ChristenUnie, VVD en Partij voor de Dieren. Partijen die niet mee hebben geagendeerd, hebben geen of een hele korte inbreng. Zij geeft het woord aan de fracties.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is verheugd dat de gemeente met de initiatiefnemer kijkt hoe het gebied rondom het tuincentrum kan worden herontwikkeld en het groen kan worden opengesteld. Dat biedt kansen om Overvecht, de Hollandse Waterlinie en het Noorderpark beter met elkaar te verbinden.

ChristenUnie is kritisch op het toevoegen van extra bebouwing in dit gebied. Wat groen is, moet zo veel mogelijk groen blijven. De horecamarkt is verzadigd en het is staand beleid dat terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe hotels in Utrecht. Waarom wordt hier natuur opgeofferd voor hotel en horeca?

Uit de beantwoording van de schriftelijke vragen bleek deels dat dit vanwege juridisch bindende afspraken. Welke afspraken zijn dit? Hoeveel ruimte zit er in deze afspraken? Is de wethouder bereid deze afspraken, desnoods geheim, met de raad te delen?

Waarom kan het tuincentrum niet worden uitgebreid binnen het bestaande bestemmingsplan, wellicht (deels) in de hoogte?

Als er iets tijdelijks wordt gebouwd, zijn hier wellicht ook mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw in plaats van horeca en hotels. Zo wordt maatschappelijke meerwaarde toegevoegd aan de stad. Is de wethouder bereid dit te onderzoeken?

Commissielid **Minnaert** (PvdD) vraagt hoe de ChristenUnie tegenover een toegankelijk park staat.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt dat goed aan dit plan. Het groen ten oosten van het tuincentrum, dat nu niet toegankelijk is, wordt met deze plannen wellicht wel toegankelijk gemaakt waarmee er een betere verbinding kan komen met de Hollandse Waterlinie en het Noorderpark. ChristenUnie is kritisch op de bebouwing die in het park is ingetekend.

Commissielid **Minnaert** (PvdD) vraagt ChristenUnie of al het groen toegankelijk moet worden voor mensen of dat een deel beschikbaar moet worden gehouden voor de dieren daar.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt ook dat geen gek idee. Er wordt natuur opgeofferd voor horeca en een hotel. Het is mooi als groen en natuur toegankelijk worden gemaakt, maar daar leven ook dieren. Gekeken moet worden of een deel van de huidige robuuste natuur kan worden behouden in de nieuw plannen.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt hoe ChristenUnie in het algemeen staat tegenover het hotel- en horecaconcept dat is voorgespiegeld.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) laat weten dat ChristenUnie daar kritisch op is. Heeft het in dit deel van de stad toegevoegde waarde? Zware horeca lijkt hem hier niet noodzakelijk, maar hij kan zich wel voorstellen dat ruimte wordt geboden aan lichte horeca binnen het bestaande bestemmingsplan. Een hotel op deze plek is onlogisch. Het beleid is om hotels zo min mogelijk toe te staan. Waarom wordt daarvan afgeweken op deze plek?

De heer **Ait Daoura** (D66) vraagt hoe de ChristenUnie aankijkt tegen het feit dat het gaat om een private partij en contractuele afspraken.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) stelt dat in 1997 afspraken zijn gemaakt. ChristenUnie heeft daarom gevraagd welke afspraken dit zijn en hoeveel ruimte het college heeft. Uit de antwoorden op de vragen blijkt niet welke exacte afspraken zijn gemaakt. Gaat het om de uitbreiding van het tuincentrum of om het hele gebied?

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt de intentie van deze brief lastig te begrijpen. Het college heeft de opdracht de raad een SPvE voor deze locatie voor te leggen, maar er lijken al besluiten te worden genomen. Het is een collegebesluit waar de raad ooit nog iets van moet vinden, maar hoe ver kan men dan nog terug? VVD begrijpt dat dit voor de initiatiefnemer wenselijk is om richting te kunnen geven aan het maken van het plan, maar het lijkt alsof het plan al wordt uitgewerkt en vormgegeven. Er is horeca en er is een maisdoolhof en er vinden allerlei zaken plaats. In hoeverre worden nu nog kaders gesteld of zijn de kaders al ingevuld en worden ze aan de achterkant rechtgezet?

Als er nu geen tegengeluid is, mag er dan een hotel komen? Of heeft het college gezegd dat de initiatiefnemer het mag onderzoeken? Of heeft het college gezegd het een slecht idee te vinden? Wat is het standpunt van het college over het hotel?

5 Waarom heeft het college geen SPvE voorgelegd waarin alles is uitgewerkt? Waarom ligt er geen raadsvoorstel voor waarin staat welke kaders gewijzigd moeten worden? Dan wordt helder dat de raad dit ook wil en hoeft een uitgewerkt SPvE niet te worden weggegooid en is geen geld uitgegeven aan iets wat niet nuttig is. Onduidelijk is wat het college heeft besloten met deze raadsbrief en wat het denkt dat de raad heeft besloten met het ontvangen van een raadsbrief.

10 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) neemt aan dat er niets gebeurt wat buiten de kaders valt. Het is goed dat de raad wordt geïnformeerd over dit voornemen. Dit is een moment waarop de raad kan bijsturen

15 De heer **Te Hoonte** (VVD) stelt dat een raadsbrief reactief is en dat de raad het moet agenderen om kaders te stellen. Voorkomen moet worden dat bij het raadsbesluit wordt gezegd dat de raad geen signaal heeft afgegeven bij de raadsbrief. Er is behoefte aan duidelijke kaders zodat beslissingen snel kunnen worden genomen.

20 Commissielid **Minnaert** (PvdD) laat weten dat Partij voor de Dieren blij is met de groene initiatieven en ambities van Steck maar is geschrokken van de voorliggende plannen waarin de economie boven de ecologie gaat voortkomend uit een convenant uit 1997.

Kan de wethouder toezeggen dat er een SPvE komt over dit gebied en dat zij bereid is de punten van vandaag daarin te verwerken?

25 Kan de wethouder toezeggen dat de stekker zo nodig uit de plannen wordt getrokken als blijkt dat de effecten op luchtkwaliteit, groen, dieren of verkeer nadelig zijn?

Waarom en voor wie is bouwen buiten de rode contour een verbetering? Wiens belangen worden meegewogen? Zij vraagt zich af of de dieren die nu in het ontoegankelijke groen wonen het zullen ervaren als een verbetering. Partij voor de Dieren wil niet dat buiten de rode contour wordt gebouwd. Kan de wethouder toezeggend dat binnen de rode contour wordt gebleven en dat geen ontheffing bij de provincie wordt aangevraagd?

30 Waarom zijn zoveel parkeerplaatsen nodig voor een hotel dat gericht is op fietsers en duurzame recreatie?

35 De heer **Van den Enk** (Student & Starter) vraagt onder welke omstandigheden het voor Partij voor de Dieren wel te verantwoorden zou zijn om buiten de rode contouren te tekenen.

Commissielid **Minnaert** (PvdD) stelt dat dat een specifieke situatie is. Het is verboden en moet niet worden gedaan.

40 De heer **Van den Enk** (Student & Starter) verwijst naar het grote huisvestingsprobleem. Hoe kunnen de gewenste aantallen ooit worden bereikt?

45 Commissielid **Minnaert** (PvdD) vraagt zich af of nu een woondebat moet worden gevoerd. Daar zijn andere oplossingen voor waarnaar eerst kan worden gekeken. Er moet vooral binnenstedelijk en op lege ruimtes worden gebouwd voordat groen hiervoor wordt gebruikt.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vraagt of commissielid Minnaert het eens is dat het goed is om bij de uitwerking het huidige aantal parkeerplaatsen te handhaven en te kijken naar alternatieven.

50 Commissielid **Minnaert** (PvdD) wilde dat inbrengen in haar bijdrage. Hoe profiteert Overvecht hiervan? Er komt extra verkeer. Waar komt de beoogde winst van dit plan terecht? Hoe zullen de inwoners in de midden en lagere economische klasse van Utrecht en Overvecht specifiek, hiervan profiteren naast een mogelijke groei in werkgelegenheid?

55 De heer **Stellinga** (CDA) stelt dat de locatie van dit tuincentrum in de RSU 2040 wordt benoemd als locatie voor werken, sport, groen en recreatie. Hoe komt men dan op een hotel en een restaurant?

60 De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en in de kernrandzone buiten de rode contour. Verdere verstedelijking is daar verboden op grond van de

omgevingsverordening van de provincie. Wat CDA betreft kan men alleen in zeer uitzonderlijke gevallen en onder zeer strikte voorwaarden buiten de rode contour treden. Het CDA ziet niet in hoe hier de verstedelijking gepaard gaat met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hier om UNESCO-werelderfgoed waarop men zuinig moet zijn. Alles wat op deze kavel wordt
5 gedaan heeft onvermijdelijk impact op de beleving van Fort Ruigenhoek en Fort Blauwkapel. Het moet gaan om bijzondere horeca en het hotel moet kleinschalig zijn en een nieuwe doelgroep aantrekken. Het CDA ziet dit niet gebeuren. Het restaurant zal 'gewone' mensen uit Tuindorp en Overvecht aantrekken en het hotel vormt een prima uitvalsbasis voor bezoekers van de stad Utrecht die bevreesd zijn voor de parkeertarieven in de binnenstad. In het visiedocument van de
10 initiatiefnemer staat dat zowel het hotel als het horecaconcept zich zowel richt op recreanten als op zakelijke bezoekers. Dat is niet te rijmen met de beantwoording van vraag 7 van de schriftelijke vragen van Partij voor de Dieren en ChristenUnie waarin wordt aangegeven dat de initiatiefnemer denkt aan een hotel gericht op recreatieve fietsers en duurzame recreatie. Hoe zit dat? Het CDA is verbaasd over de deal uit 1997 waarnaar het college verwijst in de beantwoording van
15 de schriftelijke vragen. Hoe heeft dit zo ver kunnen komen? Door akkoord te gaan met grondruil mag de eigenaar het tuincentrum bijna driemaal zo groot maken. Zou het college ook medewerking aan de voorliggende herontwikkeling verlenen als geen sprake was van verkregen rechten? CDA denkt los van dit convenant en wil hier een herontwikkeling die respect heeft voor de zichtbaarheid en de beleving van het ter plaatse aanwezige militaire erfgoed. Als het
20 daadwerkelijk nodig is om die 30.000 m² te respecteren, heeft het CDA dat liever dan nu allerlei andere wezensvreemde functies toestaan.

De heer **Van den Eng** (Student & Starter) meldt dat Student & Starter vindt dit plan voor de herontwikkeling van tuincentrum Steck een goede opwaardering van deze ruimte. Het inrichten
25 van een groot toegankelijk park past goed bij groene ambitie om het groen te versterken en erfgoed beleefbaarder te maken. Dat met deze herontwikkeling buiten de rode contour wordt getreden, is goed te verantwoorden. De meerwaarde die deze ontwikkeling brengt aan de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde zal wel degelijk bijdragen aan een betere omgeving die meer mensen, ook uit Overvecht, kan trekken om van deze ruimte te genieten.

30 De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of die meerwaarde wat Student & Starter betreft ook geldt voor het hotel- en horecaconcept.

35 De heer **Van den Eng** (Student & Starter) bevestigt dat die meerwaarde ook geldt voor het horecaconcept. Alle inwoners kunnen ervan genieten. Een hotel zal ook bijdragen, want de gasten kunnen ook genieten van een mooi ommetje in de buitenlucht.

40 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vraagt of Student & Starter het eens is dat dit hotel voornamelijk mensen van buiten Utrecht aantrekt. Er wordt een groep aangetrokken die puur consumeert maar weinig meerwaarde toevoegt voor Overvecht of de stad.

De heer **Van den Eng** (Student & Starter) is benieuwd welke doelgroep het hotel wil aantrekken, aangezien is aangegeven dat een nieuwe doelgroep zou moeten worden aangetrokken.

45 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) leest in de stukken dat het onder andere voor zakelijke klanten is. Dat betekent dat er een soort congrescentrum komt. Is dat daar wenselijk?

De heer **Van den Eng** (Student & Starter) ziet dat bij voorkeur aan die zijde van de stad, dicht bij de snelweg zodat verder autoverkeer de stad in wordt voorkomen.

50 Commissielid **Minnaert** (PvdD) vraagt Student & Starter voor wie het van meerwaarde is als het groen daar wordt weggehaald.

55 De heer **Van den Eng** (Student & Starter) ziet de beleving en meerwaarde vooral voor de mensen.

Commissielid **Minnaert** (PvdD) informeert wat dan moet worden gedaan met de dieren die daar zijn.

De heer **Van den Eng** (Student & Starter) reageert dat deze de ruimte moet worden gegeven zich naar andere mooie plekken in de natuur te verplaatsen.

5 Commissielid **Minnaert** (PvdD) denkt dat Student & Starter een utopisch beeld heeft van het groen waartussen weinig verbindingen zijn. Hoe ziet Student & Starter dat?

De heer **Van den Eng** (Student & Starter) vindt het een mooie oproep aan de provincie om daar verbindingen voor te realiseren.

10 Student & Starter is blij dat er een goede menging van verschillende functies komt, maar maakt zich zorgen over de doelgroep die door deze voorzieningen worden aangetrokken. Hoe gaat de wethouder garanderen dat deze faciliteiten een diverse groep aanspreekt? Hier kan een ideaal samenspel plaatsvinden tussen bewoners van Overvecht en Noordoost en andere wijken. Hoe gaat het college daarvoor zorgen.

15 De heer **Dekkers** (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks altijd kritisch is over plannen om buiten de rode contour te ontwikkelen. Deze plannen hebben een lange publiek- en privaatrechtelijke geschiedenis. Hij neemt aan dat de wethouder naar aanleiding van andere vragen daarop ingaat. Wat GroenLinks betreft worden de programmatische uitgangspunten verder aangescherpt om het bebouwde en verharde oppervlak kleiner te maken. Een belangrijk deel van het verharde
20 oppervlak wordt parkeerruimte. Kan de parkeerruimte worden gerealiseerd met een groenere, klimaatadaptievere ondergrond dan aaneengesloten asfalt of bestrating? Wordt met de standaardnormen niet om te veel parkeerplaatsen gevraagd en daarmee om te veel verhard oppervlak? Als het hotel en de horeca zich vooral op fietsers richten en de werkplekken op mensen uit Overvecht zijn wellicht minder parkeerplaatsen nodig en kan sprake zijn van
25 mitigerende maatregelen.

De ontwikkelaar spreekt over een mobiliteit hub. Aanbod voor fietsen en deelvervoer is mooi, maar dit is geen geschikte plaats voor het realiseren van parkeren op afstand voor Overvecht. Is de mobiliteit hub van de baan? Zijn de programmatische richtlijnen hierover duidelijk?

30 GroenLinks sluit zich aan bij de vragen van het CDA over de doelgroep van het hotel en de horeca. Men moet zich niet op de zakelijke markt richten. De bovengrens van vijftig kamers is al hoog. Kunnen op dit punt de richtlijnen worden aangescherpt?

De commissie kan alleen vragen aan het college stellen, maar hij is benieuwd naar wat de initiatiefnemer van de kritische opmerkingen vindt. Wellicht kan een gesprek met de initiatiefnemer worden georganiseerd voordat een formele uitspraak wordt gedaan.

35 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) steunt het verzoek van GroenLinks om een gesprek met de initiatiefnemer.

Op welke punten zou GroenLinks het programma willen aanscherpen?

40 De heer **Dekkers** (GroenLinks) heeft die punten benoemd. Kan het te verhard en bebouwen oppervlak worden verkleind door bijvoorbeeld de parkeerruimte te verkleinen of scherper naar de eisen aan het hotel te kijken? Kunnen de bepalingen voor parkeerplaatsen worden aangescherpt door minder parkeerplaatsen te vragen zodat de initiatiefnemer niet wordt verplicht tot het creëren van ongewenste parkeerruimte?

45 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) maakt hieruit op dat het hotel wat GroenLinks betreft een goed idee is.

50 De heer **Dekkers** (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks het hotel helemaal geen goed idee vindt. Het moet op zijn minst aan hoge eisen worden getoetst. Mogelijk is het hotel nodig voor de financiële haalbaarheid. Het zal niet eenvoudig zijn om te zeggen dat het helemaal niet kan.

55 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) verwijst naar de in het verleden gemaakte afspraken over de uitbreiding van het tuincentrum. Er zijn ook andere manieren om tot een financieel haalbaar plan te komen.

60 De heer **Dekkers** (GroenLinks) zou er blij mee zijn als dit plan financieel haalbaar kan worden gemaakt zonder hotel en met een beperking van de doelgroep van horeca. GroenLinks vindt het behouden van het groen daar en het niet verder ontwikkelen van de rode contour zeer belangrijk.

De heer **Stellinga** (CDA) sluit zich aan bij het betoog van de heer Van der Graaf.

De heer **Ait Daoua** (D66) wijst erop dat de stad enorm groeit en dat er voorzieningen nodig zijn. Hoe ziet GroenLinks dat?

De heer **Dekkers** (GroenLinks) onderschrijft dat, maar de rode contour is niet voor niets gemaakt. Het hele gebied valt buiten de rode contour. GroenLinks wil dat beschermen en voorzieningen zo veel mogelijk binnen de stad. Ondanks dat GroenLinks sterk voor parkeren op afstand is, is deze plek daar niet geschikt voor.

De heer **Ait Daoua** (D66) vraagt of de rode contour nog haalbaar is als de stad enorm groeit.

De heer **Dekkers** (GroenLinks) wil de vaker gevoerde discussie op dit punt niet herhalen. Er is veel mogelijk met verdere verdichting binnen de stad.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) constateert dat wonen lastig blijkt, maar de suggestie van ChristenUnie is interessant. De druk en de urgentie op huisvesten van kwetsbare doelgroepen en dus de noodzaak voor tijdelijk wonen is groot. Kan dit plan niet in die richting worden gebogen? PvdA deelt daarin de inbreng van ChristenUnie.

De heer **Dekkers** (GroenLinks) stelt dat permanent wonen niet kan vanwege geluidsoverlast van de wegen. Ook voor tijdelijke woningen moet men kritisch zijn op ontwikkelen buiten de rode contour en in het groen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) denkt dat permanent en tijdelijk wonen zou kunnen, maar het is de vraag of dat moet. Men moet kritisch zijn waar wordt verhard buiten het groen. Daarover zijn in het verleden afspraken gemaakt. De invulling van tijdelijk wonen en de grote druk op de huisvesting voor kwetsbare doelgroepen weegt zwaarder dan een hotel.

Commissielid **Minnaert** (Partij voor de Dieren) stelt dat er ook een grote druk is op groen, klimaat en biodiversiteit. Mag dat ten koste gaan vanwege woningen?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wijst erop dat voorligt of het ten koste mag gaan van bijvoorbeeld een hotel en horeca. Als vanwege juridische verplichtingen moet worden verhard, zou PvdA willen gaan voor tijdelijk wonen.

Commissielid **Minnaert** (PvdD) vraagt of er, wat PvdA betreft, dan idealiter niet verhard zou worden.

Volgens de heer **Van der Zweth** (PvdA) is dat juridisch niet mogelijk.

De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt bij tijdelijk wonen aan woningen van circa 30 m². Dat zou kunnen lijken op een toekomstig hotel. Kan aan een combinatie worden gedacht, bijvoorbeeld eerst tijdelijk wonen en daarna een hotel?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt dat een creatieve vraag. De focus is op de druk en de urgentie van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Een hotel zou niet de eerste keuze zijn, maar dat is nu niet aan de orde.

De heer **Usta** (DENK) laat weten dat DENK het plan overbelastend vindt voor Overvecht en omgeving. DENK sluit zich aan bij vraag 10 van de schriftelijke vragen en had op deze plek liever woningen gezien. Wat zijn de mogelijkheden daarvoor?

DENK wil dat nieuwe ontwikkelingen dienen voor de Overvechters zelf.

DENK wil verduidelijking van het antwoord op vraag 7 van de schriftelijke vragen. Welke doelgroep is dit? Hoe dragen hotelbezoekers bij aan de inclusie van Overvecht?

DENK vindt het belangrijk dat er parkeerplaatsen komen als het plan wordt uitgevoerd zodat men niet in de omliggende wijken gaat parkeren, want dat is niet gewenst.

Wethouder **Van Hooijdonk** hoort een aantal woordvoerders verwijzen naar de overeenkomst uit 1997. Dat is lang geleden. Het was een compleet andere tijd waarin het Noorderpark tot stand is

gekomen. Sindsdien zijn er andere ideeën over zaken als mobiliteit. Het college kan de afspraken delen, zal daar enige context bij schetsen en beoordelen of dat al dan niet geheim moet zijn.

De aanvankelijke gedachte in die afspraken was dat het een groter tuincentrum zou worden. In de loop van de tijd is dat achterhaald. Zowel van de kant van de initiatiefnemer als van de kant van de overheden (gemeente Utrecht en provincie Utrecht) is het oude plan niet het wenselijke plan. De vele plannen die de initiatiefnemer heeft ingediend, zijn of door de gemeente Utrecht of door de provincie Utrecht afgewezen. Op basis van een langlopend gesprek over dit gebied wordt tot een plan worden gekomen waarin de initiatiefnemer brood ziet en wil investeren en wat de gezamenlijke overheden maatschappelijk gezien beter vinden dan wat er nu is.

De vraag of dit niet gedaan zou zijn zonder die overeenkomst uit 1997 kan zij niet beantwoorden, want de tijd kan niet worden teruggedraaid. Zij ziet wel continuïteit in het gesprek met pieken en dalen. Zelfs zonder die overeenkomst zou voor dit gebied worden gezocht naar een verbetering voor zowel de initiatiefnemer als de samenleving. Nu is het een enorme plak asfalt met een gedateerde kas erop. Het is bebouwd en verhard. De raad moet wegen of dit de vormgeving is voor de toekomst. De initiatiefnemer wil dat niet en zoekt naar een manier waarop het anders kan vanuit zijn belang en de gemeente kijkt hoe dat voor de stad beter kan.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) wijst erop dat alleen het westelijke deel is bebouwd. Dat kan worden herontwikkeld. Het oostelijke deel is natuur die deels al wordt benut door een maisdoolhof. Dus dat geldt dan maar ten dele.

Wethouder **Van Hooijdonk** bevestigt dat dat ten dele geldt. De verharding mag niet toenemen en wordt eerder minder dan meer, maar wordt herschikt. Vanuit erfgoed wordt het gezien als een verbetering omdat het verschuift naar buiten de kringen en het type vastgoed kan in de geest van de Hollandse Waterlinie worden ontworpen. Het bebouwde oppervlak van de verharding neemt toe, maar op een andere plek en in een andere constellatie.

Ook voor de samenleving wordt naar de plus gezocht. In de RSU is aangegeven dat dit geen plek is voor woningbouw maar wel voor andere elementen van de barcode. Voor een groeiende stad zijn niet alleen meer huizen maar ook andere functies nodig, waaronder ruimte waar men kan wandelen, fietsen en verblijven. Dergelijke functies kunnen hier goed worden ingepast. Er wordt gekeken naar eerder gestelde kaders, zoals de RSU, de visie op het Noorderpark en het hotelkader.

De tussenstap heeft te maken met een hele reeks aan plannen. Na alle afwijzingen is ook de initiatiefnemer op zoek naar waarvoor hij steun kan vinden. Er gaat niets gebeuren zonder een akkoord van de meerderheid van de raad op basis van een stedenbouwkundig Programma van Eisen en uiteindelijk een omgevingsplan. Het college neemt geen onomkeerbare besluiten. De initiatiefnemer is dit plan aan het ontwikkelen en dit is een uitgelezen moment om als raad uitspraken te doen over wat moet worden opgenomen in het stedenbouwkundig Programma van Eisen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het lastig. Het lijkt alsof al is besloten welke kant wordt opgegaan, maar dat wordt nu niet bekrachtigd. Wat krijgt de initiatiefnemer?

Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat de raad voor de eerste maal een uitspraak zal doen over een raadsvoorstel bij het stedenbouwkundig Programma van Eisen. De raad kan een richtinggevende uitspraak doen in de vorm van een motie in aanloop naar het stedenbouwkundig Programma van Eisen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat nu in het stuk moet worden gezocht waar welke uitspraken zitten. Er had een basisprogramma kunnen worden opgesteld met de uitgangspunten waarover de raad zich had kunnen uitspreken. Hij neemt dit met wethouder Heerenberg op voor het UPP-traject. Het is beter dat dan een uitspraak wordt gedaan.

Volgens wethouder **Van Hooijdonk** zouden dan drie raadsvoorstellen voor één plan nodig zijn geweest. Er wordt juist gezocht naar een proces van grof naar fijn, zodat niet pas op het eind een ja of nee wordt uitgesproken. Er gebeurt niets zonder toestemming van de raad.

De provincie is kritisch op de rode contour. Inmiddels is een gedeputeerde benoemd waarmee kan worden gesproken. Ambtelijk is hiernaar gekeken en het lijkt de goede kant op te gaan. Er is al bebouwing en de provincie vindt de nieuwe bebouwing kansrijk.

Deskundigen die kijken vanuit erfgoed/landschap zien het als een verbetering.

Positief is de toename van de werkgelegenheid. Gezocht wordt naar plekken waar mensen dingen kunnen maken. Als voorbeeld geeft zij een circulair initiatief gericht op mensen in Overvecht. In de uitgangspunten is opgenomen dat ook de natuurwaarden moeten verbeteren. Dat zal ook in een definitief plan moeten worden waargemaakt. Er komt een flora- en faunatoets om dat beter te onderbouwen.

Voor recreatie en fietsers komt er een betere verbinding.

Commissielid **Minnaert** (PvdD) vraagt of het verstedelijkte deel zou kunnen worden vergroend, maar het groen niet verstedelijkt.

Wethouder **Van Hooijdonk** wijst erop dat wordt gesproken over een plan van een initiatiefnemer en niet over een plan voor gemeentegrond. De gemeente toetst of goedkeuring kan worden gegeven. Het is ingewikkeld een ondernemer te vragen zijn terrein te veranderen in een natuurgebied en geen toestemming te geven voor ontwikkelingen om dat te financieren. Er kan niet selectief alleen om plussen worden gevraagd, want de ondernemer moet ook geld verdienen.

Commissielid **Minnaert** (PvdD) informeert of de raad als randvoorwaarde kan stellen dat het initiatief niet ten koste gaat van de dieren of de natuur die er is.

Wethouder **Van Hooijdonk** verwijst naar de uitgangspunten dat de natuurwaarden moeten verbeteren. De initiatiefnemer moet onderbouwen dat dit zo is. Dit wordt getoetst aan de hand van een flora- en faunaonderzoek.

Commissielid **Minnaert** (PvdD) reageert dat natuur die wordt verplaatst nooit beter is voor de dan niet meer bestaande natuur.

Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat er nu grote plakken asfalt zijn. In de plannen wordt asfalt weggehaald en worden nieuwe watergangen gecreëerd. Zelfs met herschikken kunnen de natuurwaarden hoger zijn dan in de huidige situatie.

Er komt een recreatieve route. De ontsluiting van het park wordt beter. Zij verbindt hotel en horeca wel met recreatie. Dit stond ook in de visievorming van het park.

De initiatiefnemer heeft ook intenties op het gebied van de 'software', zoals activiteiten en werkgelegenheid gericht op Overvecht. Voedseltuin Overvecht heeft bijvoorbeeld al een relatie met deze ondernemer en locatie. Gekeken wordt hoe planologisch kan worden vastgelegd dat het goed is voor de wijk en andere maatschappelijke doelen.

Het hotel roept veel reacties op. Het is mogelijk dat het in de twee documenten anders is beschreven aangezien het ene document van de initiatiefnemer is en het andere van de gemeente. In de uitgangspunten staat dat het alleen mag als het binnen het horecakader valt. De initiatiefnemer moet bewijzen dat dit zo is. Een conferentieoord voor zakelijke gebruikers past niet in dat kader.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of de raad/gemeente nu al kan aangeven dat bijvoorbeeld een hotel niet gewenst is, maar een andere functie als tijdelijk wonen wellicht wel.

Wethouder **Van Hooijdonk** antwoordt dat de raad daar uiteindelijk over gaat, maar dat dat (financiële) gevolgen kan hebben. De gemeente is toetsend en niet de maker van het plan. Aan de orde is een ontwikkeling die nu planologisch niet mag en alleen kan als de raad en de provincie ermee akkoord gaan.

Het is commissielid **Minnaert** (PvdD) niet duidelijk waaraan de financiële middelen worden besteed.

Wethouder **Van Hooijdonk** noemt herschikking op het terrein, het creëren van nieuwe watergangen, het weghalen van asfalt en dergelijke. Wellicht is ook geld nodig voor activiteiten. De parkeerruimte is niet alleen voor het hotel, maar ook voor de winkel en de werkgelegenheid. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op gemeentelijke parkeernormen. Wellicht kan voor andere verharding worden gekozen en kan het aantal worden verlaagd. Dat wordt meegenomen in het vervolgproces.

Het is niet de bedoeling dat hier een P&R ontstaat. Wellicht is een deelhub mogelijk.

De heer **Dekkers** (GroenLinks) vroeg specifiek of dit geen plek is voor parkeren op afstand voor Overvecht.

Wethouder **Van Hooijdonk** antwoordt dat dit niet de intentie is, maar dat parkeerruimte die er is zo goed mogelijk moet worden gebruikt.

Alle vormen van woningbouw raken de rode contour. Om tot aantallen te komen, moet worden afgeweken van het bestaande en daarvoor moet een ander gesprek worden gevoerd. Dit is niet getoetst, maar de verwachting is dat bij de provincie de alarmbellen zullen afgaan. Het idee kan in overweging worden genomen en met de initiatiefnemer worden besproken. Planologisch is het wellicht niet verstandig daar de komende jaren tijdelijke woningen te realiseren zonder de gewenste herschikking. Het gesprek hierover moet met meer argumenten en beter onderbouwd worden gevoerd.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) ziet de zoektocht naar wat per locatie kan en dat tijdelijk wonen ingewikkeld is, maar voelt de enorme druk. Men moet creatief denken. Is de wethouder bereid creatief, wellicht samen met de ondernemer, de mogelijkheden te onderzoeken?

Wethouder **Van Hooijdonk** is bereid dat in het gesprek te brengen. Er staat nu een groot bouwwerk. Het idee van de heer Te Hoonte is een permanente ontwikkeling die tijd vergt en geen oplossing op korte termijn biedt. Dit is niet besproken en het is de vraag of de initiatiefnemer dit wil.

De heer **Usta** (DENK) informeert of er mogelijkheden zijn om te toetsen of daar woningen kunnen komen.

Wethouder **Van Hooijdonk** reageert dat kan worden onderzocht of daar tijdelijke woningen zouden kunnen worden gerealiseerd, maar dat niet is voorzien in permanente woningen. Zij kan zich vinden in het voorstel van de heer Dekkers om de dialoog met de initiatiefnemer te voeren.

De **voorzitter** biedt de commissieleden de ruimte niet beantwoorde vragen opnieuw te stellen.

De heer **Usta** (DENK) verwees naar de beantwoording van vraag 7 van de schriftelijke vragen en vroeg om verheldering van de specifieke doelgroep.

De heer **Stellinga** (CDA) vroeg naar de verkregen rechten en of het verschil zou maken ten opzichte van wat wordt toegestaan, als deze er niet zouden zijn. De wethouder gaf aan dat niet te weten. Is de wethouder bereid dat alsnog uit te zoeken?

Het is commissielid **Minnaert** (Partij voor de Dieren) niet duidelijk hoe de inwoners van Overvecht, specifiek de midden en lagere economische klasse, hiervan profiteren naast de mogelijke groei in werkgelegenheid.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) constateert dat een brief over de afspraken wordt gedeeld. Wanneer kan deze worden verwacht?
De wethouder bespreekt tijdelijk wonen met de initiatiefnemer. Hoe komt de wethouder daarop terug?

De heer **Dekkers** (GroenLinks) vraagt of striktere eisen aan het hotel kunnen worden gesteld dan het horecakader, gezien de locatie en de wens om daar zo min mogelijk automobilititeit te generen.

De heer **Usta** (DENK) hoort graag wat de specifieke groep die men wil aantrekken, zal bijdragen aan Overvecht.

Wethouder **Van Hooijdonk** kan niet specifiekere worden. Dat kan aan de orde worden gesteld in de voorgestelde dialoog met de initiatiefnemer. Zij noemt voorbeelden uit het plan van de initiatiefnemer als werkgelegenheid, opleidingen, de verbinding met groene mbo-opleidingen, maar ook de toegang tot het park waar activiteiten kunnen worden georganiseerd in de sfeer van sport en cultuur. Als dat belangrijk en randvoorwaardelijk wordt gevonden, moet dat worden vastgehouden en vastgelegd.

De vraag over verkregen rechten heeft zij beantwoord. Er is geen alternatieve geschiedenis. Sinds de afspraken van 1997 is er een continue zoektocht van de initiatiefnemer naar plannen die steeds zijn afgewezen. Met de gemeente en de provincie wordt gezocht naar een plus voor alle partijen. Een begin daarvan ligt nu op tafel. Gezocht wordt naar een nieuwe situatie die zowel

maatschappelijk als voor de ondernemer beter is dan de huidige situatie. De afspraken kunnen met een begeleidende brief voor de volgende plenaire raad beschikbaar worden gesteld. Zij verwacht dat het gesprek over wonen aan de orde komt bij het vormgeven van een stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Het kader kan niet worden aangepast. De raad beoordeelt onder welke voorwaarden planologische ruimte mogelijk kan worden gemaakt en gaat daar uiteindelijk over. Dat kan ook over een hotel gaan.

De **voorzitter** concludeert dat wethouder Van Hooijdonk de toezegging heeft gedaan dat de raad de afspraken uit 1997 voor de plenaire vergadering van 21 september a.s. ontvangt.

De heer **Dekkers** (GroenLinks) begrijpt dat een volledig antwoord over tijdelijke bebouwing niet snel kan worden gegeven, maar als in de eerstvolgende raad een uitspraak moet worden gedaan, zou een indicatie fijn zijn.

Wethouder **Van Hooijdonk** stelt dat 21 september a.s. erg snel is voor een diepgaande brief. In de brief kan worden opgenomen wat bekend is, maar dan zijn geen gesprekken gevoerd.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) stelt voor het een raad op te schuiven zodat er tijd is voor een betere brief en een betere besluitvorming.

De **voorzitter** legt dit voor aan de commissie.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) wil dit agenderen voor debat en kan zich erin vinden als dat in de raad van oktober is, zodat er tijd is voor het opstellen van een goede brief en om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. ChristenUnie zal een agendering maken voor de raad.

De heer **voorzitter** concludeert dat CDA, Partij voor de Dieren, DENK, VVD en GroenLinks mee agenderen. De raad verwacht de brief minstens een week voor de raadsvergadering in oktober. Zij beëindigt het debat, bedankt allen en sluit de vergadering om 11.30 uur.

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad voorafgaande aan de raadsvergadering van 2 november een raadsbrief ontvangt met als bijlage de overeenkomst (afspraken) uit 1997. In deze brief wordt ook verdere uitleg gegeven over de (on)mogelijkheden van woningbouw op deze locatie.