

Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

5

Datum 4 april 2024
Locatie Raadzaal, Stadhuis
Verslag door mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

10

De voorzitter, mw. M. Al-Saqaff, de wethouders, mw. L. van Hooijdonk en mw. L. Voortman, de commissiegriffie dhr. F. de Kok, de leden, dhr. G-J te Hoonte (VVD), dhr. D-J van Vliet (D66), dhr. P. Zwanenberg (GroenLinks), dhr. R. van der Zweth (PvdA), mw. L. Bode (Volt), dhr. M. van Heuven (PvdD), dhr. R. van der Graaf (ChristenUnie), dhr. F. Claasen (GroenLinks), dhr. H. Stellinga (CDA), commissielid M. Minnaert (BIJ1), mw. F. Steinmetz (BIJ1), dhr. R. Snijder (Student&Starter), mw. E. Kolenbrander (Student&Starter), dhr. M. Usta (DENK), dhr. A. Ait Daoua (D66)

15

Afwezigen

Dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht)

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

20

1. Opening en mededelingen	2
2. Vaststellen van de agenda van 4 april 2024	2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen	2
3.1 Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid	2
3.2 Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht Thematerkade 4 te Haarzuilens	2
3.3 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Helling 12-14	2
3.4 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen	2
3.5 Raadsvoorstel Intrekken voorbereidingsbesluit tabaksspeciaalzaken 2023	2
3.5.1 Raadsbrief Handhaving Voorbereidingsbesluit Tabaksspeciaalzaken	3
3.6 Werkbezoek projecten Centrum	3
3.7 Agenda commissievergadering 16 mei 2024	3
3.8 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven	4
4. Verslagen	4
5. Toezeggingen/moties	4
6. Ingekomen stukken	4
7. Raadsvoorstel Vestigen voorkeursrecht Ravellaan Noord	5

30

35

1. Opening en mededelingen

De **voorzitter** opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen in de zaal en die meekijkt van harte welkom.

2. Vaststellen van de agenda van 4 april 2024

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld. Agendapunt 12 wordt ondanks eerder berichten op de normale positie in de agenda behandeld.

De heer **Te Hoonte** (VVD) doet het verzoek om agendapunt 11 wel met wethouder Eerenberg verder af te handelen omdat dit een voorzetting is van een eerder debat.

De **voorzitter** geeft aan dat wethouder Eerenberg om persoonlijke reden is verhinderd tot 15.00 uur en dat hij aanwezig zal zijn voor de behandeling van agendapunt 11. De voorzitter deelt mee dat er bij de tweede tranche woningbouw een geheim deel zal zijn.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

3.1 Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid

Het voorstel om dit punt voor honderdtwintig minuten te agenderen is akkoord.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wil graag een RIB voorstellen en stelt voor hier zelf het voortouw in te nemen. Het voorstel is om hier technisch verder op in te gaan samen met de hoogleraar aan de hand van het rapport.

De **voorzitter** concludeert dat er voldoende belangstelling voor is. Dit wordt voor zestig minuten opgenomen voor de RIB-avond van 23 april.

3.2 Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht Thematerkade 4 te Haarzuilens

De **voorzitter** stelt voor om dit punt voor zestig minuten te agenderen en dit is en onder de gestelde voorwaarden akkoord. Verder wordt er voorgesteld om op voorhand een RIB te plannen. Wanneer achteraf blijkt dat deze niet nodig is kan deze worden geannuleerd. Ook met de RIB-avond wordt ingestemd en later zal er gekeken worden hoe de RIB-avond van 23 april invulling gaat krijgen omdat er maar twee keer zestig minuten beschikbaar zijn.

3.3 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Helling 12-14

De **voorzitter** stelt voor het als A punt door te geleiden naar de Raad.

De heer **Stellinga** (CDA) stelt voor er een B punt van te maken en wil hier graag vijfenveertig minuten voor reserveren.

De **voorzitter** concludeert dat er meerder partijen zijn die hiermee akkoord zijn en zij kijkt straks in de puzzel hoe dit in de agenda past.

3.4 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen

Het voorstel om dit punt voor zestig minuten te agenderen is akkoord.

3.5 Raadsvoorstel Intrekken voorbereidingsbesluit tabaksspecialzaken 2023

3.5.1 Raadsbrief Handhaving Voorbereidingsbesluit Tabaksspeciaalzaken

De **voorzitter** stelt voor om het Raadsvoorstel inclusief de Raadsbrief voor vijfenzeventig minuten te agenderen. Daarbij wordt er voorgesteld om de woordvoerders gezondheid vanuit de commissie VOWE uit te nodigen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het fijn dat het punt nu hier op de agenda staat omdat hij van mening is dat het behandeld wordt in het eerst benoemde beleidsveld. Hij verbaast zich er wel over dat het een Raadsvoorstel en Raadsbrief is. Volgens hem is het één behandelpunt en is de Raadsbrief een toelichting op het voorstel en kan dat eruit.

De **voorzitter** geeft aan dat de Raadsbrief erbij hoort en vandaar erbij is gevoegd.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is van mening dat dit bij agendering niet gebruikelijk is omdat er uit agenderingen ook volgordes komen. De VVD heeft zich expliciet niet aangesloten bij de agendering omdat zij irritaties hadden bij de plek waar de agendering plaatsvond.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt dat het nu in de juiste commissie geagendeerd wordt en het zou in samenhang besproken kunnen worden. Het zou de ChristenUnie wat waard zijn om het in deze samenhang te bespreken.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat de bespreking in samenhang buiten kijf staat. Hij geeft aan dat het niet gebruikelijk is om met de Raadsbrief nog iets te bespreken. Hij verzoekt het in het vervolg op de juiste manier te doen. Hij zou graag mee agenderen.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is het eens met de heer Te Hoonte en zij kunnen samen kijken waar hij spreektijd kan krijgen.

De heer **Claasen** (GroenLinks) stelt voor een breder ingestoken RIB te organiseren samen met de commissie VOWE. De heer Claasen wil graag samen met juristen en andere deskundigen verkennen welke mogelijkheden er ter beschikking staan van de gemeente.

De **voorzitter** concludeert dat de ChristenUnie, D66 en de VVD mee willen agenderen en zij stelt voor het voor zestig minuten op de agenda van de RIB-avond te zetten, zij komt er nog op terug voor welke datum omdat er maar twee keer zestig minuten beschikbaar zijn tijdens de RIB van 23 april. De behandeltijd van vijfenzeventig minuten voor het agendapunt is hiermee vastgesteld

3.6 Werkbezoek projecten Centrum

De **voorzitter** inventariseert of er behoefte is aan het werkbezoek voorafgaand aan de RIB-avond van 23 april van 17.30 uur tot 19.00 uur. Ze concludeert dat dit akkoord is.

3.7 Agenda commissievergadering 16 mei 2024

De **voorzitter** geeft aan dat de agenda voor 16 mei al vol stond en dat er nu ook nog punten bijgekomen zijn. Ze wil samen kijken of er stukken van de agenda af kunnen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) stelt voor de eigen agenderingen nog erbij te betrekken. Hij doet ook het voorstel de punten met korte spreektijd als eerste te behandelen zodat deze op de raad erna besproken kunnen worden. Aanpassingen van beleid veranderen niet direct iets op korten termijn en kunnen dan mogelijk worden doorgeschoven.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is van mening dat het Thomas à Kempisplantsoen als A punt doorgeschoven kan worden wat dan alweer zestig minuten scheelt.

De heer **Van Heuven** (PvdD) is het hier niet direct mee eens omdat hij dit voorstel nog niet bekeken heeft.

De **voorzitter** stelt voor om er dan dertig minuten behandeltijd van te maken. Dan is de planning tot 22.00uur. Aan de hand van het voorstel van de VVD zou dan het Grondbesluit of het intrekken voorbereidingsbesluit tabak als laatste op de agenda komen.

- 5 De heer **Te Hoonte** (VVD) doet de oproep aan iedereen om ook het punt Helling nogmaals te bekijken aangezien er maar een of twee agendeerders zijn. Mocht hier geen punt van gemaakt worden kan deze ook vroegtijdig afgevoerd worden na overleg in de app.

- 10 De heer **Van der Zweth** (PvdA) zou de nota grondbeleid niet helemaal achteraan zetten omdat dan de RIB op korte termijn weinig nut heeft. De heer Van der Zweth wil van de wethouder horen wat de gevolgen zijn wanneer dit punt wordt verschoven. Dit punt moet dan wel voor de zomer behandeld worden.

- 15 Wethouder **Voortman** heeft er begrip voor om dit te verschuiven maar ook zij wil het wel voor de zomer behandeld hebben.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) het voorstel is dan de RIB op 4 juni te plannen en dan de veeg commissie van 13 juni te gebruiken voor de bespreking.

- 20 De **voorzitter** concludeert dat de agenda van 16 mei nu netjes binnen de tijd is gepland en dat er op de RIB-avond van 23 april de onderwerpen gaan over het voorkeursrecht en tabak.

- 25 De heer **Van der Zweth** (PvdA) wil duidelijk hebben dat de RIB tabak gaat over het voorbereidingsbesluit. Bij VOWE was er een voorstel om het over tabak in zijn totaliteit te hebben in relatie tot gezondheid.

- 30 De heer **Claasen** (GroenLinks) stelt dat gezondheid vanuit de omgevingswet erin gelobbyd is. Hij wil in de RIB bekijken welke middelen er beschikbaar zijn binnen het omgevingsrecht om het doel dat wordt na gestreefd te bereiken.

- De heer **Van der Zweth** (PvdA) was in de veronderstelling dat er binnen VOWE een bredere RIB zou komen over gezondheid en tabak.

- 35 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) komt niet met een losse agendering bij VOWE. Het gaat hier over de ruimtelijke instrumenten die er beschikbaar zijn. Bij de nota volksgezondheid binnen VOWE is er nog voldoende ruimte om het over tabak te hebben.

3.8 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

- 40 Er zijn geen agenderingen ter plaatse.

4. Verslagen

- 45 De openbare verslagen van de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 7 maart 2024 en 14 maart 2024 en ook het conceptverslag van het geheime deel van 7 maart worden ongewijzigd vastgesteld. Daarnaast wordt de geheimhouding van het verslag van 7 maart verwijderd.

5. Toezeggingen/moties

De lijst van toezeggingen en moties wordt ongewijzigd vastgesteld

6. Ingekomen stukken

De **voorzitter** vraagt of de commissie kan instemmen met de volgorde van afdoening, dit is akkoord.

- 55 De **voorzitter** schorst de vergadering voor twee minuten voor een woordvoerderswissel.

7. Raadsvoorstel Vestigen voorkeursrecht Ravellaan Noord

De voorzitter stelt namens het college aan de raad voor een voorkeursrechtbeschikking te nemen voor een gebied met meerdere onroerende zaken aan de Ravellaan Noord. Wanneer de raad daarmee instemt, krijgt de gemeente voorrang bij de aankoop van de aangewezen gronden en heeft de gemeente daarmee dus een eerste recht van koop op deze onroerende zaken. Hiermee ontstaat een grotere kans op verwerving van de onroerende zaken binnen dit gebied. Gedurende vier weken vanaf het moment waarop het collegebesluit is bekendgemaakt zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de raad. Er is één zienswijze ingediend en tijdens de RIB van 26 maart 2024 is de indiener in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven op de zienswijze.

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

Eerste termijn

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt het goed dat de gemeente hier regie heeft gepakt. Wanneer de markt faalt moet de overheid instappen en dat is hier het geval. Op dit terrein gebeurt al dertien jaar niets en daar moeten honderden betaalbare woningen komen. De heer Van der Zweth is blij dat de gemeente daarop heeft doorgepakt en de motie heeft uitgewerkt. De buurt staat te springen om woningbouw.

Mevrouw **Bode** (Volt) vraagt of het hier ook niet de gemeente is geweest die gefaald heeft.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is van mening dat er sprake is van een democratie en daar worden de wensen uitgesproken dat mensen behoefte hebben aan meer betaalbare woningen. Wanneer een marktpartij daar niet aan mee wil werken moet daar gehoor aangegeven worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) concludeert dat de buurt bij het laatste bestemmingsplan vroeg om eengezinswoningen en toentertijd is er gezegd dat dit niet gedaan werd. Hij vraagt de heer Van der Zweth of het klopt dat de buurt nu wel meer woningen wil.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) beaamt dat de buurt inderdaad roept om veel meer woningen die betaalbaar zijn.

De heer **Te Hoonte** (VVD) concludeert dat het toen de eerste keer was dat de PvdA zich met dit dossier heeft bemoeide en later heeft de PvdA geprobeerd het coalitieakkoord aan te passen. De heer Te Hoonte vraagt of de PvdA zelf niet degene is die voor de vertraging zorgt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is het daar zeker niet mee eens. Ze hebben er ook voor gezorgd dat de toren op Brugmania er niet kwam. De buurt staat hier echt te springen en daar horen ook eisen bij wat betreft betaalbaarheid en dat kan in de tijd veranderen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt wie de buurt is en waarom is deze plek voor de PvdA zoveel belangrijker is dan ander plekken in de stad waar niet gebouwd wordt

De heer **Van der Zweth** (PvdA) weet de naam van de buurtvereniging niet uit zijn hoofd te benoemen maar daar komt hij nog op terug. Deze plek is een van de weinige plekken die van formaat is zoals ook de Merwedekanaalzone waar ook is ingegrepen.

- 5 De heer **Stellinga** (CDA) vraagt hoe de PvdA reflecteert op het feit dat de gemeente tot twee keer toe op zijn woord is teruggekomen na overeenstemming met de grondeigenaar.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) volgens hem was dit niet twee keer maar dat is aan de wethouder om op terug te komen. Wanneer de tijdsgeest gaat meespelen moeten marktpartijen er ook rekening mee houden dat er verkiezingen tussendoor komen en dat de nood heel hoog is geworden in de tussentijd.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt nogmaals hoe de PvdA reflecteert op de betrouwbaarheid van de gemeente die totaal ontbreekt door tot twee keer toe op een afspraak terug te komen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is van mening dat het niet klopt wat de heer Stellinga zegt. Wanneer er een lange tijd overheen gaat kunnen er ook dingen veranderen dat is de democratie volgens de heer Van der Zweth. De marktpartij heeft zelf zijn verantwoordelijkheid te pakken en dat gemeente bijstuurt waar nodig is volgens hem dan ook goed uit te leggen.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt wat er niet juist is aan zijn uitspraak.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) zegt dat het geen twee keer is geweest. De heer Van der Zweth hoopt dat de gemeente er snel met de grondeigenaren uitkomt. De druk moet wel opgevoerd worden omdat de grondeigenaar niet kan verkopen door het voorkeursbesluit en dat hij kan ook de prijs niet kan opdrijven door voorbereidingsbesluit maar hij zou wel de tijd kunnen uitzitten. De wethouder wordt gevraagd of zij het eens is dat dit kost wat kost moet worden voorkomen. Ook wordt er aangegeven dat het middel van onteigenen niet geschuwd moet worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat de PvdA te ver gaat omdat onteigenen niet zomaar kan en dat hier een omgevingsplan moet zijn vastgesteld. Het ligt op dit moment nog niet eens vast in de woonvisie en de heer Te Hoonte vraagt zich dan ook af waar de PvdA het recht vandaan haalt om deze grote broek aan te trekken.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wilde dit nog inbrengen. Als gemeente doe je dit wanneer je er met de eigenaar niet uitkomt en het omgevingsplan er wel ligt per september 2025. Ook is er geen overeenstemming over de woonpercentages die in de woonvisie staan. Uiteindelijk vindt de PvdA dat er niet afgewacht moet worden maar dat de overheid moet ingrijpen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is van mening dat een minnelijke deal opgebouwd dient te worden binnen de kaders die zijn vastgesteld. De kaders die de gemeente wil afdwingen liggen op dit moment niet vast in een woonvisie. Deze liggen vast in een coalitieakkoord en dat is geen gemeentelijk beleid. De heer Te Hoonte vraagt of de PvdA dit kan onderkennen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) deelt de mening niet omdat er meer locatie zijn waar wel hoge percentages gevraagd worden. De PvdA zit hier voor de mensen in Utrecht en ook zij willen er graag minnelijk uitkomen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt de PvdA echte te ver gaat. Ze komen al met het voorstel om te onteigenen en dat is ook een grondrecht. De heer Te Hoonte wil nog steeds weten wat de reden is dat deze locatie is uitgekozen om met een motie te komen naar het college.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt dat er op meer locaties nagedacht moet worden om in te grijpen zodat er gebouwd wordt. Wat betreft PvdA is dat een stap die in september 2025 gezet kan worden wanneer zij er nog niet uit zijn met de grondeigenaar. Andere gemeentes doen dit ook en in een tijd van woningnood moeten er wel eens onconventionele stappen gezet worden. De heer Van der Zweth sluit uit met de hoop dat het niet nodig is en dat de gemeente en de grondeigenaar er snel uitkomen

De heer **Van Vliet** (D66) is van mening dat een betrouwbare overheid twee kanten op werkt. Hij is benieuwd hoe de PvdA deze balans wil beschermen wanneer zij het over onteigenen hebben.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) geeft juist helderheid aan partijen. Tegen de tijd dat er onteigend kan worden is er al vijftien jaar niets gebeurt. Vandaaruit is het te verantwoorden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) leest een inspraakreactie voor uit 2013 waarin gevraagd wordt niet nog meer appartementen toe te voegen en de hoogte te beperken tot drie verdiepingen. Wanneer ze nu aangeven dat ze wel appartementen willen is dat anders dan is medegedeeld in een officiële zienswijze.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) was twee weken geleden bij het bewonersprotest en daar klonk de boodschap dat zij graag meer woningen willen. Wat de heer Te Hoonte voorleest is van 2013 en in elf jaar kan er veel veranderen met een extreme wooncrisis.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat het continu meebewegen ook bijdraagt aan het gevoel een betrouwbare overheid te zijn en dat neemt hij de PvdA in dit dossier kwalijk.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) geeft aan dat het gewoon te lang heeft geduurd en er nog steeds geen uitzicht is op het bouwen van woningen. Ook zijn er geheime stukken geweest waaruit blijkt dat het ingewikkeld is en dat weet de heer Te Hoonte ook volgens de heer Van der Zweth. In de loop van de tijd zijn er zaken die kunnen veranderen en is het terugpakken op uitspraken van 2013 geen antwoord op de vraag om betaalbare woningen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft een punt van orde. Hij vraagt de heer Van der Zweth niet te verwijzing naar geheime stukken omdat daar geen uitspraken overgedaan kunnen worden en of hij daarvan op de hoogte is.

De **voorzitter** is het hiermee eens.

De heer **Stellinga** (CDA) heeft uit ervaring geleerd dat je met stroop meer vliegen vangt dan met een vliegenmepper. Het vestigen van voorkeursrechten is hier de vliegmepper en hij vraagt hoe de PvdA hierop reflecteert.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) deelt deze mening maar het heeft niets opgeleverd de afgelopen dertien jaar.

De heer **Stellinga** (CDA) stelt dat dit ligt aan de inzet van de gemeente zelf.

De **voorzitter** wil vragen het professioneel te houden.

De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) zegt dat hij ook bij het lentelawaai festival aanwezig was en dat de buurtbewoners riepen om te gaan bouwen en dat er meer betaalbare woningen moeten komen. GroenLinks is blij dat er na jaren overleg een update komt. De bewonersorganisatie heet Belangenoverleg Buurt Welgelegen en zij zijn ook steeds betrokken bij de plannen. GroenLinks

pleit om de maximale regie te pakken als overheid en dat doet dit voorstel waardoor GroenLinks kan instemmen met het raadsvoorstel.

5 De heer **Te Hoonte** (VVD) stelt dat GroenLinks wel alle collegeperiodes bij de overleggen aanwezig is geweest met de ontwikkelaar. De heer Te Hoonte wil weten hoe GroenLinks hun eigen rol duidt in de heronderhandelingen van eerder gemaakte afspraken.

10 De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) is van mening dat er wel vaker heronderhandeld wordt omdat er zaken veranderen. In Merwedekanaalzone, deelgebied 4 en 5 is dit gedaan en dat levert vaak ook heel veel op. Uit het plan dat er lag is nooit een concreet bouwplan ontstaan waardoor GroenLinks heeft gezegd dat de wensen voor de stad nu zijn om meer betaalbare woningen te bouwen. Dit is opnieuw onderhandeld en daarin pakt de gemeente nu de regie.

15 De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat er een plan was dat ook ondertekend is door de ontwikkelaar en er zou gezamenlijk gewerkt worden aan een stedenbouwkundigprogramma van eisen. Volgens de heer Te Hoonte is de ontwikkelaar helder geweest tijdens de RIB dat zij nauwelijks betrokken zijn geweest bij het stedenbouwkundigprogramma van eisen. Hij stelt richting GroenLinks dat dit geen onderhandeling is.

20 De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) vraagt verduidelijking

De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat er maar beperkt overleg is geweest en met de nieuwe eisen kon het programma niet rekenen op goedkeuring van beide partijen.

25 De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) heeft met bewoners gesproken over het plan. De heer Zwanenberg was erg verrast te horen dat de eigenaar hier niets van wist omdat deze wel vaker betrokken is geweest en zij praten ook vaker met de bewoners.

30 De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt hoe de heer Zwanenberg dit duidt?

De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) is van mening dat de raad de kaders bepaald en dat deze helder zijn. Vervolgens wordt er gekeken met de bewoners welke invulling er kan komen.

35 De heer **Stellinga** (CDA) leest in de inleiding dat het niet vaak voorkomt dat de gemeente een voorkeursrecht vordert, echter staat er weer een op de agenda voor de volgende vergadering en het is al een aantal keren eerder gebeurt zoals anderen ook al aangegeven hebben. Het CDA ziet dat het middel gebruikt wordt als een nederlaag. Het CDA is van mening dat het een middel is dat inbreuk maakt op het eigendomsrecht en enkel ingezet mag worden als het echt niet anders kan en niet zoals in dit geval wanneer het gaat om het feit dat de gemeente de ontwikkeling stillegt.

40 Commissielid **Minnaert** (BIJ1) vraagt aan de heer Stellinga hoe het eigenaarsrecht zich verhoudt tot woonrecht.

45 De heer **Stellinga** (CDA) is van mening dat beide rechten zijn die niet met elkaar in strijd zijn en hij vindt het onzin om deze tegenover elkaar te stellen.

Commissielid **Minnaert** (BIJ1) is verbaasd dat de heer Stellinga dit zo ziet omdat zij zien dat deze wel vaak met elkaar in strijd zijn. De heer Stellinga wordt gevraagd welke afwegingen hij hierin maakt.

50 De heer **Stellinga** (CDA) is van mening dat wanneer er fatsoenlijk was onderhandeld met de eigenaar van de gronden dat er dan wel woningen waren gekomen. Dan waren er wel middenhuurwoningen gekomen en mogelijk ook een paar vrijesectorwoningen maar er staat nu

helemaal niets. Volgens de heer Stellinga is dat omdat de gemeente de regels steeds verandert. De RIB van vorige week was heel verhelderend voor de heer Stellinga om zo ook de andere kant van het verhaal te horen. CDA is ook in de voorgeschiedenis gedoken en merkt op dat de eerste gesprekken van 2015 zijn en dat er in 2018 overeenstemming was. Deze afspraken over de aantallen zijn ook voor de CDA niet de beste maar ze zijn wel gemaakt. Vervolgens worden de afspraken heronderhandeld en komt er een andere verdeling van aantallen woningen waar ook overeenstemming over komt. Wederom worden deze niet gehanteerd en is het voor het woonprogramma van de gemeente niet goed genoeg. De heer Stellinga wil van de wethouder horen of er nog toezeggingen uit 2019 zijn waaraan de gemeente gehouden kan worden. Het CDA wil zo snel mogelijk, zo veel mogelijk betaalbare woningen bouwen. Voor het CDA moet de overheid ook betrouwbaar en voorspelbaar zijn in hun gedrag. Burgers en organisaties moeten kunnen vertrouwen op de overheid dat gemaakte afspraken of gewekte verwachtingen niet zomaar worden veranderd of geschonden.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is het eens met wat de heer Stellinga zegt over betrouwbare overheid en de betaalbare woningen. De heer Van der Graaf is wel van mening dat er maar een keer een kans is om woningen voor de komende veertig of vijftig jaar te bouwen en dat dit goed gedaan moet worden. Hierbij vindt hij het niet gek dat afspraken heroverwogen worden. Hij vraagt hoe het CDA hier tegenaan kijkt.

De heer **Stellinga** (CDA) stelt een wedervraag aan de ChristenUnie of zij het ermee eens zijn dat dit tot twee keer toe is gedaan en dat verkregen rechten en gemaakte afspraken moeten worden gerespecteerd.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is het eens met het feit dat er afspraken gemaakt worden maar dat er ook beseft moet worden dat de woningen voor vijftig tot zestig jaar gebouwd worden. Hij herhaalt zijn vraag aan het CDA of dit niet goed afgewogen moet worden omdat er maar een keer een kans is dit goed te doen.

De heer **Stellinga** (CDA) maakt de afweging anders. De heer Stellinga is van mening dat er ook geen woningen gesloopt worden die nu niet meer binnen het beleid vallen en dat dit gewoon de geschiedenis is. Het beleid wijzigt inderdaad maar de gemeente moet zich wel houden aan de gemaakte afspraken en dat is in dit geval tot 2 keer toe niet gedaan.

De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) vraagt wat de CDA vindt van het feit dat ontwikkelaars gaan terug onderhandelen met de gemeente wat ook heel vaak gebeurt omdat het plan niet meer rendabel is. De heer Zwanenburg heeft het gevoel dat het CDA maar een weg op gaat.

De heer **Stellinga** (CDA) is het hier niet mee eens en hij geeft aan dat het CDA juist in overleg wil met de ondernemers. Van hen kan niet verwacht worden dat ze het voor niets doen en het CDA wil proberen samen de crisis op te lossen. Het is niet de bedoeling de ondernemers tegen de haren in te strijken en alles vanuit het stadhuis af te dwingen.

De heer **Zwanenberg** (GroenLinks) stelt dat wanneer de ontwikkelaar de gemeente tegen de haren in strijkt dat het CDA zich wel laat aaien.

De heer **Stellinga** (CDA) is van mening dat de overheid daarboven moet staan. Volgens het CDA is het tot twee keer toe de gemeente die de spelregels verandert. De heer Stellinga vraagt om een reflectie van de wethouder over hoe betrouwbaar de gemeente nog kan zijn. Ook wil hij een reflectie over het feit hoe verstandig het is geweest dat de motie "Tempo is nodig voor Ravellaan Noord" is overgenomen en uitgevoerd. De heer Stellinga wil ook van de wethouder weten hoe effectief zij denkt dat het actieve grondbeleid zal zijn. Volgens de heer Stellinga is een WVG-besluit niet geschikt om de regie mee te pakken, de eigenaar kan gaan afwachten op een betere

politieke tijden en hiermee raakt de gemeente ook de goodwill kwijt. De heer Stellinga vindt de opstelling van het college met dit raadsvoorstel onbegrijpelijk en hij wil hierop een reactie van de wethouder.

- 5 De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of het voor de heer Stellinga ook betekent dat moties van middenhuur vrij ver in de bestemmingsplannen dan niets meer voorkomen.

De heer **Stellinga** (CDA) vindt dit een onzin voorbeeld omdat dit iets is binnen de raad en niet tussen de gemeente en externe partijen. Het CDA probeert daarmee vaak, in overeenstemming met het rapport van de rekenkamer, meer middenhuur te realiseren.

- 10 De heer **Van der Zweth** (PvdA) is van mening dat dit inderdaad een nog slechter voorbeeld is omdat dit aan het einde van het proces is. De heer Van der Zweth vraagt of de heer Stellinga het eens is met het feit dat wanneer dit argument zo zwaar weegt voor het CDA dat zij dit zelf dan ook niet moeten inzetten.

De heer **Stellinga** (CDA) vindt het een kromme vergelijking.

- 20 De heer **Van der Zweth** (PvdA) zegt dat het prima is dat het CDA dit ontkent. Zijn tweede vraag is of het CDA het eens is dat wanneer er afspraken gemaakt zijn over onderzoeksvragen en een mogelijk richting dat er dan nog niets concreets is afgesproken en je nergens aan vast zit.

- 25 De heer **Stellinga** (CDA) is van mening dat de gemeente dan volgens de PvdA nooit ergens aan vastgezet heeft. De heer Stellinga leest in de stukken echter terug dat er in de overeenstemming tijdens de verkiezing van 2018 en in 2022 hetzelfde gebeurt is met steeds strenger wordende eisen. Het CDA leest in het raadsvoorstel dat indien nodig onteigening overwogen kan worden. De heer Stellinga vraagt of het college kan aangeven wanneer zij vinden dat het nodig is, wat voor hen te zijner tijd betekent, wat ervoor nodig is deze weg te bewandelen en waarvan het college dit gaat betalen.

- 30 De heer **Snijder** (Student&Starter) stelt voor het verhaal geheel om te draaien en dat de ontwikkelaar het meest optimale uit het project wil halen en daardoor niet wil gaan ontwikkelen. Hij vraagt hoe de heer Stellinga er dan tegenaan kijkt.

- 35 De heer **Stellinga** (CDA) benadrukt dat zij er ook samen uit willen komen met de ontwikkelaar. Met dit Raadsvoorstel worden de hakken in het zand gezet en gedreigd met onteigening waardoor de ontwikkelaar hetzelfde doet. Het CDA wil dat de woningbouw opgang gebracht wordt.

- 40 De **voorzitter** geeft aan dat het korter moet omdat er al dertig minuten voorbij is van de zestig minuten en er nog een aantal partijen de inbreng moeten doen er ook nog een beantwoording moet plaatsvinden.

- 45 De heer **Te Hoonte** (VVD) is van mening dat Utrecht samen gemaakt wordt. Echter wijkt het college in dit project onder aanvoering van de PvdA af van de door het college eerder gemaakte afspraken die ook met de raad zijn gedeeld. Het steekt het CDA dat het college niet is gaan werken aan de uitwerking maar hier probeert nieuw uitgangspunten eenzijdig op te leggen. De woningen komen er op deze manier niet. In de intentieovereenkomst staat een duidelijke verdeling wat er gebeurt als er meer woningen worden toegevoegd. Het college heeft niet alleen het vorige maar ook het huidige coalitieakkoord erin proberen te krijgen. Vragen staat vrij maar met een getekende verklaring staat de marktpartij vrij te bepalen of zij hierop ingaan. Ook was er duidelijk afgesproken dat de marktpartij betrokken zou worden bij het SPVE en dit blijkt maar beperkt gebeurt. De heer Te Hoonte vraagt een reactie van de wethouder hierop. Het is voor het CDA duidelijk dat het niet alleen aan de eigenaar lag maar ook aan de gemeente. Het college laat

geloven dat deze partij niet wil samenwerken maar tegelijkertijd stelt deze wel ruimte beschikbaar aan de stad die broodnodig is voor de opvang van vluchtelingen. De heer Te Hoonte vraagt de wethouder hoe het dan kan zijn dat er niet wordt samengewerkt met deze partij. Het college stelt bij scenario 1 en scenario 3 zelf dat er weinig ruimte is voor de inbrengwaarde en daarbij stelt het college zelf dat beide varianten niet haalbaar zijn. De inbrengwaarde zal altijd vergoed moeten worden ook bij onteigening en het college wordt gevraagd hoe zij het gezien hadden om hier een grondexploitatie op te zetten. De is belangrijk omdat de WVG enkel effectief is wanneer de grond daadwerkelijk wordt gekocht en het omgevingsplan wordt uitgevoerd. De wethouder wordt gevraagd hoe de risico's zijn gedekt en waar dit uit blijkt. Uit grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de omgevingswet moet het besluit voldoende concreet inzicht geven in de voorziene functiewijziging. In het besluit zelf staat helemaal geen grondslag opgenomen noch een verwijzingen naar de omgevingsvisie. De heer Te Hoonte vraagt of dat dit niet anders had moeten. In de Raadsbrief staat dat het voorbereidingsbesluit herhaaldelijk genomen kan worden en daarbij is een juridische onderbouw bijgeleverd die heel mager is. Alle juristen hebben op de website staan dat het herhaald nemen van een voorbereidingsbesluit met hetzelfde doel niet kan. Ook hier wordt de wethouder gevraagd hoe het kan dat er nu gezegd wordt dat het omgevingsplan binnen anderhalf jaar kan worden gewijzigd terwijl er in eerder brieven aangegeven wordt dat dit tot wel drie jaar kan duren. Het herhaaldelijk nemen van het voorbereidingsbesluit lijkt wat het CDA betreft niet gewenst. Het CDA wil dat de wethouder het voorstel intrekt en de samenwerking zoekt met de marktpartij zoals in de Utrechtse aanpak. De ambtelijk capaciteit moet worden ingezet op het maken van plannen met partijen die willen bouwen in de stad.

De heer **Snijder** (Student&Starter) vindt dat het wel erg lang duurt. Hijzelf heeft aan de Ravellaan gewoond en toen werd hun verteld dat zij er maar anderhalf jaar konden blijven wonen, dit is inmiddels zeven jaar geleden en dat is zonde wanneer er tijdelijk studenten gehuisvest hadden kunnen worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of de heer Snijder bekend is met het project van Mitros omdat het daar ook al bijna negentien jaar duurt om te gaan bouwen. Hiermee wil de heer Te Hoonte aangeven dat heel veel projecten uitlopen en hij wil weten waarom er bij dit project wel een voorkeursrecht gevestigd wordt en waarom bij andere projecten niet.

De heer **Snijder** (Student&Starter) geeft aan dat het op heel veel plekken al is gedaan, hij begrijpt de vraag dan ook niet goed.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wil weten waarom dit project aan de uitzonderingen is toegevoegd.

De heer **Snijder** (Student&Starter) is van mening dat er veel woningen gebouwd moeten worden en dat dit een van de plekken is waar dat goed kan. Juist deze stap is nodig om het te volbrengen na zeven jaar. De motie die eind vorig jaar is ingediend was bedoeld om snel te gaan ontwikkelen en droeg op om er nog een keer samen uit te komen voordat de wet Voorkeursrecht geplaatst werd. De wethouder wordt gevraagd hierop te reflecteren. Student&Starter staat achter het punt dat gemaakt is over actief grondbeleid en dat de gemeente moet zorgen dat zij haar eigen zaken op orde heeft. Ook steunt Student&Starter het doel van de gemeente om snel betaalbaar te gaan ontwikkelen en hiervoor biedt de WVG wat Student&Starter betreft een mooi kans.

Mevrouw **Bode** (Volt) vraagt hoe Student&Starter aankijkt tegen de stand van zaken in dit geval.

De heer **Snijder** (Student&Starter) is van mening dat de gemeente ook zeker goede zaken heeft gedaan en dat niet alleen de gemeente de dupe is maar dat ook de ontwikkelaar hier een rol in heeft gespeeld.

Mevrouw **Bode** (Volt) is benieuwd hoe Student&Starter kijkt naar de rol van de ontwikkelaar en de gemeente.

5 De heer **Snijder** (Student&Starter) vindt dat de ontwikkelaar ook gebaat is bij het bouwen van woningen en ook dat er winst gemaakt wordt.

Mevrouw **Bode** (Volt) vraagt hoe Student&Starter kijkt naar de haalbaarheid van de wensen van de gemeente.

10 De heer **Snijder** (Student&Starter) wil zo snel mogelijk gaan bouwen. Volgens hem moet er gekeken worden naar hoe er zo snel mogelijk zoveel mogelijk gerealiseerd kan worden en dan moet daar het gesprek over gaan.

15 De heer **Stellinga** (CDA) vraagt hoe Student&Starter reflecteert op zijn opmerking over, er als overheid boven gaan. De gemeente heeft zich volgens de heer Stellinga niet als onderhandelingspartij op te stellen maar deze moet zich betrouwbaar opstellen.

20 De heer **Snijder** (Student&Starter) vindt dat de gemeente zich altijd betrouwbaar op dient te stellen en is ook van mening dat het in dit geval ook is gedaan.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of Student&Starter van mening is dat de gemeente geen steken heeft laten vallen in dit geval.

25 De heer **Snijder** (Student&Starter) ontkent dat hij dit heeft gezegd. Student&Starter vraagt de wethouder hoe zij het realiseren van betaalbare huizen ziet bij het plaatsen van de WVG en of zij kan waarborgen dat er ook studenten gehuisvest kunnen worden.

30 De heer **Van Heuven** (PvdD) staat positief tegenover het actief grondbeleid van de gemeente omdat het meer mogelijkheden geeft om te sturen. De heer Van Heuven kan instemmen met het vestigen van voorkeursrecht. PvdD vindt het ook belangrijk dat er gecommuniceerd wordt met de ontwikkelaar. De fractie spoort de wethouder aan om de ontwikkelplannen duurzaam diervriendelijk en sociaal te maken, en vooral ook groen. Dit is in lijn met de visie Welgelegen uit 2014 met vele mooie passages. Wat de PvdD betreft is behoud van bestaand groen ook onderdeel van de ontwikkelplannen.

35 Mevrouw **Bode** (Volt) is van mening dat het een slepend dossier is waarbij de eigenaar wil bouwen maar dat zij de plannen maar niet geaccordeerd krijgen bij de gemeente. De gemeente stapelt eisen en projecteert al hun wensen op dit project, hier moeten keuzes gemaakt worden. In dit voorstel wordt het voorstel getraineerd. Mevrouw Bode vraagt in hoeverre de wethouder bereid is om eisen weg te nemen in plaats van er nog meer toe te voegen.

40

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt wat Volt hier voorstelt.

45 Mevrouw **Bode** (Volt) geeft aan dat het hier gaat om twee partijen die allebei vierhonderd woningen willen realiseren en wanneer dat zesentwintig sociale woningen minder zijn dan kan Volt zich daarin vinden.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) concludeert dat Volt zegt dat zij akkoord gaan met minder betaalbare woningen.

50

Mevrouw **Bode** (Volt) stelt dat er op dit moment van de eigenaar verwacht wordt dat er betaalbare woningen komen van grote oppervlaktes, dat ze duurzaam zijn, dat er ondergrondse parkeeroplossingen komen. Dit zijn volgens Volt allemaal eisen die bij het volgende agendapunt Pagina 12 van 46

besproken worden om weg te halen en ook hier moet er water bij de wijn gedaan worden. Volt is in principe voorstander van de WVG maar het moet wel nut hebben omdat het een zwaar middel is waarmee andere partijen onderdruk gezet worden. In dit geval is Volt geen voorstander omdat de ontwikkelaar wel wil ontwikkelen en er geen intentie tot verkoop is. Volt vraagt zich af waarom deze relatie onder druk gezet wordt. De reden dat er niet gebouwd wordt is omdat de eis van de gemeente financieel onhaalbaar zijn. Volt vraagt aan de wethouder waarom zij denkt wel succesvol te kunnen zijn met alle eisen die zij stellen. De conclusie is dat er gestopt moet worden met het wedstrijdje 'verplassen' en er moet een constructief gesprek gevoerd worden. Beide partijen het doel hebben vierhonderd woningen te bouwen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is zoekend naar wat Volt wil dat er anders gaat dan andere jaren.

Mevrouw **Bode** (Volt) wil dat er minder eisen gesteld worden en er meer opties moeten komen of dat er andere eisen worden gesteld in plaats van dat de eigenaar klemgezet wordt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) constateert dat Volt dan straatparkeren, minder betaalbare woningen en de WKO niet wil. De heer Van der Zweth is verbaasd dat Volt niet strenger is ten opzichte van de markt die veel eist en dit ten koste wil laten gaan van betaalbaar wonen.

Mevrouw **Bode** (Volt) heeft eerder aangegeven dat ze voorstander zijn van een actief grondbeleid maar dat dit wel zin moet hebben. Hier legt het de gesprekken lam terwijl er meerder oplossingen zijn.

De heer **Usta** (DENK) vindt dat het tijd is dat er iets gedaan wordt aan de Ravellaan Noord. De intenties van de gemeente moeten zo snel mogelijk worden omgezet in het daadwerkelijke bouwen van betaalbare woningen. DENK steunt het voorstel en vraagt de wethouder wat een realistische periode is voor de bouw van deze betaalbare woningen.

De heer **Van Vliet** (D66) is van mening dat veel al gezegd is en voor nu steunt D66 het voorkeursrecht met daarbij de oproep aan het college en de eigenaar om er zo snel mogelijk samen uit te komen. Daarbij moet alles op alles gezet worden om tot een minnelijke verwerving te komen van de grond. D66 vindt dat het te vroeg is om het onderwerp onteigening op tafel te leggen en doet de oproep dit niet toe te passen.

De heer **Stellinga** (CDA) vindt het fijn dat onteigening door D66 ook wordt afgeraden. De heer Stellinga vraagt hoeveel goodwill D66 nog denkt te vinden bij de eigenaar.

De heer **Van Vliet** (D66) zegt dat het hier niet meer gaat om goodwill want als dat er was geweest was er al lang overeenstemming geweest.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt hoe zich dit verhoudt tot het er samen uit komen zoals D66 voorstelt. De goodwill wordt met dit besluit nog verder weggenomen.

De heer **Van Vliet** (D66) is van mening dat als er die goodwill er wel was geweest dat ze er dan al wel samen uit waren gekomen. In dit geval lijkt dit een goede eerste stap voor D66.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt hoe de heer Van Vliet de rol van de gemeente hier ziet waarbij zij tot twee keer toe de afspraken aanpassen.

De heer **Van Vliet** (D66) geeft aan dat hier ook al over gesproken is. Een maximaal betrouwbare overheid is een overheid die altijd alles hetzelfde doet. In een democratie hebben de burgers invloed en zij hebben de mogelijkheid om bij te sturen en dat is wat hier volgens de heer Van Vliet aan de hand is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat er ook een afspraak was over de woningverdeling en hij krijgt het gevoel dat er bij nieuwe plannen geprobeerd wordt een hogere verdeling te krijgen. De heer Van Vliet wordt gevraagd waarom dit een nieuw plan is.

5

De heer **Van Vliet** (D66) vindt dit niet relevant omdat het hier gaat om het voorkeursrecht. In dit specifieke geval, onder deze omstandigheden vindt D66 dit een goed idee maar zeker niet in elk geval.

10

De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat dit relevant is omdat er geen ontwikkeling plaats vindt maar dat weer de regels worden aangepast. De heer Te Hoonte wil weten van D66 waarom dit geen project is dat blijft staan ondanks een ander coalitieakkoord.

15

De heer **Van Vliet** (D66) geeft hierop hetzelfde antwoord als hij zojuist ook aan het CDA heeft gegeven dat dit te maken heeft met de democratie. In iedere raadsperiode kan er iets veranderen aan de wensen van de burgers.

20

De heer **Te Hoonte** (VVD) concludeert dat dit inhoudt dat alle ontwikkelingen die gemiddeld vijf jaar duren dan geen kans van slagen meer hebben in Utrecht.

De heer **Van Vliet** (D66) wil een balans zoeken en het voorkeursrecht zeker niet op iedereen toepassen.

25

Commissielid **Minnaert** (BIJ1) is blij dat de gemeente daadkrachtig optreedt en grenzen stelt aan grondeigenaren die niets doen. BIJ1 steunt het voorstel om het voorkeursrecht in te stellen van harte. BIJ1 twijfelt of het genoeg is om de eigenaar te overtuigen nu wel stappen te ondernemen. Uit de stukken blijkt dat de gemeente er veel tijd en energie in heeft gestoken en dat de eigenaar zich veelal afzijdig heeft gehouden. BIJ1 wil dat er ook gekeken wordt naar het verdergaand ingrijpen en vandaar dat BIJ1 de oproep steunt voor onteigening. De wethouder wordt gevraagd hoe dit proces eruitziet.

30

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is enthousiast in het samen doen met de markt en de ontwikkeling ervan. De ChristenUnie is van mening dat dit in dit project is vastgelopen en zij vinden het dan ook goed te volgen dat de overheid ingrijpt. De betrouwbare overheid is een onderwerp dat de ChristenUnie aanspreekt omdat in hun ogen dat ook een overheid is die naast de Utrechters staat die opzoek zijn naar een betaalbare woning.

35

De heer **Te Hoonte** (VVD) wil vragen of de partijen waaronder ChristenUnie willen stoppen met het doen alsof de mensen die kritisch zijn over dit voorstel niet voor woningbouw zijn. De heer Te Hoonte vindt het een karikatuur worden en zij zitten hier om te controleren dat de WVG op basis van de juiste gronden wordt toegepast. Hij vraagt of de ChristenUnie wil erkennen dat deze partijen ook heel hard bezig zijn woningbouw.

40

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is van mening dat hij geen karikatuur maakt en hij beaamt dat er inderdaad heel veel partijen heel hard werken voor woningbouw. De heer Van der Graaf vindt dat er aan meerdere kanten een verantwoording is om een betrouwbare overheid te zijn. Aan de ene kant heb je marktpartijen waarbij het hoort dat de overheid zich aan de afspraken houdt en aan de andere kant heeft de overheid de verantwoordelijkheid er te zijn voor kwetsbare Utrechters die opzoek zijn naar een betaalbare woning.

45

50

De **voorzitter** geeft aan dat de heer Te Hoonte en de heer Stellinga erg nadrukkelijk aanwezig zijn met de interrupties en dat dat minder mag.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is van mening dat er in dit gebied ook al kwetsbare Utrechters wonen en dat daar ook iets voor gebeurt en dat dit ook een karikatuur maakt van wat er gebeurt in dit gebied. Dit stelt hem teleur omdat hij van de ChristenUnie had verwacht dat ze dat ook zouden benoemen.

5

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) maakt geen enkele karikatuur en hij wil dat dit ook ophoud. Kwetsbare Utrechters zijn een belangrijk onderwerp voor de ChristenUnie en het is voor hen dan ook van belang dat er zo snel mogelijk permanente huisvesting wordt gerealiseerd. De ChristenUnie vindt het dan ook goed dat er wordt ingegrepen.

10

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of de ChristenUnie ook ziet dat er door de gemeente ook bijzondere stappen zijn gezet die de snelheid van de ontwikkeling niet ten goede zijn gekomen.

15

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) ziet dit niet. Zij zien dat er gepoogd is er samen uit te komen om woningen te ontwikkelen. Wanneer je er niet uit komt moeten de gesprekken opnieuw gevoerd worden en als dat dan nog niet lukt dan moet er op een gegeven moment een punt gezet worden en ingegrepen worden.

20

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt hoe de ChristenUnie reflecteert op het punt dat, er niet uit komen, in verre maten te wijten is aan de gemeente zelf en dat dit de gemeente onbetrouwbaar maakt.

25

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) had ook graag gezien dat er sneller gestart was. Op bepaalde momenten zijn er afspraken niet nagekomen en er is opnieuw gekeken naar een nieuw programma en dan komt er een punt dat er een volgende stap gezet moet worden.

30

De heer **Stellinga** (CDA) benadrukt dat tot twee keer toe de regels zijn veranderd. De eerste keer is de ontwikkelaar akkoord gegaan met het verlagen van het percentage vrijesectorwoningen van zeventig naar zestig procent, wat voor het CDA ook veel te weinig is. De heer Stellinga begrijpt niet hoe er nu nogmaals verwacht wordt dat er onderhandelt kan worden.

35

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het fijn dat het CDA ook ziet dat de verlaging veel te weinig is. Hij vraagt of het CDA dan ook ziet dat ze voor de hele stad iets te bewaken hebben.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt ook nog een reactie op de eerder geplaatste opmerking over het feit dat je met een vliegenmepper minder vliegen vangt dan met stroop.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) benadrukt dat je eerst heel lang met stroop moet werken maar dat je niet alle vliegen vangt met stroop en dan toch de vliegenmepper nog moet gebruiken.

40

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of de ChristenUnie het eens is met het feit dat er geen afspraken zijn gebroken op het moment dat er zoekrichtingen verkend worden.

45

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) kan dit niet beoordelen. De ChristenUnie is van mening dat er heel lang geprobeerd is er met elkaar uit te komen en dat wanneer dit niet lukt er naar andere middelen gekeken wordt.

50

De heer **Usta** (DENK) vraagt of de ChristenUnie het eens is dat er naar de actualiteiten gekeken moet worden en dat vroegtijdig ingrijpen juist positief is.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt dit logisch. De woningen moeten er voor langere tijd komen dus moet dit goed overwogen worden zonder er achteraf spijt van te hebben.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor 30 minuten tot 12.00 uur.

Wethouder **Voortman** vond het een gepassioneerd debat en daaruit blijkt dat iedereen wil dat er woningen komen. Het college heeft lang geprobeerd er in overleg uit te komen en dat wordt ook nog steeds geprobeerd maar er wordt al wel een volgende stap gezet. De insteek blijft om ervoor te zorgen dat de eigenaar zelf kan ontwikkelen en dat vraagt een compromis aan beide kanten. Het voorstel ligt er zodat de gemeente zelf de ontwikkeling kan oppakken mochten dit nodig zijn wanneer de eigenaar niet tot realisatie overgaat. Hier speelt voor de gemeente een politiekbelang en voor de eigenaar een zakelijkbelang.

De heer **Te Hoonte** (VVD) hoort de wethouder zeggen dat het ook een compromis vanuit de gemeente vergt. Hij wil van de wethouder weten of dit dan betekent dat het coalitieakkoord zoals het er nu ligt hier niet uitvoerbaar is.

Wethouder **Voortman** geeft aan dat er op verschillende manieren compromissen kunnen worden gesloten en ze gaat hier verder niet op vooruit wil lopen. Wanneer dit compromis bekend is zal dat aan de raad worden voorgelegd. De wethouder wil duidelijk maken dat de gemeente niet twee keer teruggekomen is op een besluit. De intentieovereenkomst is gesloten op 3 mei 2018 en deze is op 14 oktober 2019 verlengd. In deze overeenkomst stond al dat er gezocht moest worden naar verdichting. Een intentieovereenkomst is alleen bedoeld om samen verder onderzoek te doen. Hier is geen anterieure overeenkomst gesloten met definitieve afspraken. De politieke crisis en de woonwensen zorgen ervoor dat de gemeente zoveel mogelijk woningen wil toevoegen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) schat in dat een rechter hier mogelijk ooit een uitspraak over gaat doen. De heer Te Hoonte geeft aan dat er zeker wel een formule is opgenomen in het bijbehorende document die voorschrijft langs welke formule de verdichting moet plaatsvinden.

Wethouder **Voortman** is van mening dat dat kan. In de intentieovereenkomst staat ook heel duidelijk dat ze opzoek zouden gaan naar die verdichtingsmogelijkheden. Dit was ook voor de eigenaar bekend. De wijziging wat betreft de wooncategorieën kan verrassender zijn geweest maar dat is een politieke keuze van de raad.

De heer **Te Hoonte** (VVD) stelt dat er bij het voorleggen van die politieke keuze vanuit het college dan ook vaak het advies komt om dit niet te doen omdat er al afspraken liggen met een partij. De heer Te Hoonte vraagt de wethouder waarom dit advies nu niet gegeven wordt.

Wethouder **Voortman** geeft aan dat de vraag om betaalbare woningen pangender is geworden. Ze zou het vreemd vinden wanneer daar niets meegedaan zou worden en dat er vastgehouden wordt aan afspraken die eerder zijn gemaakt. De afspraak was nog niet in beton gegoten en daarom is er gekeken of er andere afspraken gemaakt konden worden.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt wat het maakt dat het voor vorige college teruggeschrokken is van het vaststellen van de startnotie op basis van de coalitieonderhandeling als die intentieverklaring niet in beton gegoten was.

Wethouder **Voortman** heeft dit niet paraat. Hier is volgens de wethouder gezocht naar mogelijkheden om betaalbare woningen toe te voegen en daardoor is er een nieuwe situatie ontstaan. Beide partijen dienen rekening te houden met het feit dat er voortschrijdende inzichten kunnen ontstaan wanneer het langer duurt.

De heer **Stellinga** (CDA) vindt de vraag wel relevant omdat het voor vorige college de startnotitie niet vast heeft durven stellen. De heer Stellinga wil weten waarom het voor vorige college dit niet heeft gedurfd wanneer er nog niets in beton gegoten was.

Wethouder **Voortman** is van mening dat de heer Stellinga het doet overkomen alsof er iets heel raars is gedaan. Ze benadrukt dat een intentieovereenkomst bedoeld is om samen verder te onderzoeken en daarin is nog niets tot in detail vastgelegd. De wethouder geeft aan dat dit andersom ook vaak voor komt omdat de raad dan wil dat het nog anders gedaan wordt.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of er in de intentieovereenkomst een woonprogramma stond.

Wethouder **Voortman** geeft aan dat er zeker een woonprogramma instond maar dat er een grotere crisis is ontstaan. Hierdoor is er in het algemeen belang verder gekeken en zijn er andere inzichten ontstaan waar ook rekening mee gehouden moet worden.

5 De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft een punt van orde omdat er steeds over de intentieverklaring gesproken wordt, hij heeft deze opgevraagd en het is mogelijk wel belangrijk om deze te delen met de gehele raad. De heer Te Hoonte vindt het niet aan hem om deze te delen maar deze is niet met iedereen gedeeld.

10 Wethouder **Voortman** vindt het geen probleem wanneer deze verder gedeeld wordt omdat deze ook gewoon op te vragen is door iedereen. Wat betreft het onteigenen daar snapt de wethouder van dat er partijen anders op reageren. De inzet is om er minnelijk uit te komen maar wel met een programma met betaalbare woningen. Het onteigenen is een middel in de gereedschapskist die kan worden toegepast om nog meer grip te krijgen wanneer ze er echt niet uitkomen met de
15 eigenaar. De middelen voor de onteigening zouden moeten komen uit een tegen die tijd te openen grondexploitatie.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) merkt op dat er een omgevingsplan noodzakelijk is voor een onteigening en dat dit op zijn vroegst in september 2025 gereed is. Hij vraagt aan de wethouder of
20 zij het eens is dat het logisch is dat er dan tot onteigening wordt overgegaan wanneer ze er dan nog niet uit zijn met de eigenaar.

Wethouder **Voortman** wil zich erop focussen om er minnelijk uit te komen met de eigenaar. Het is heel nadrukkelijk niet de inzet om onteigening als middel te gebruiken.

25 De heer **Van der Zweth** (PvdA) deelt de wens van minnelijk. Hij vraagt of de wethouder van mening is dat een betrouwbare overheid ook duidelijkheid verschaft.

Wethouder **Voortman** heeft die duidelijkheid gegeven door aan te geven dat het in de gereedschapskist zit en zij hoopt dit er niet uit te hoeven halen. De woorden van de heer Van Vliet sluiten hierbij aan, dat de balans gezocht wordt maar dat de mogelijkheid niet uitgesloten wordt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of er tijd verloren gaat wanneer er in september 2025 pas besloten wordt om over te gaan op onteigening.

35 Wethouder **Voortman** is van mening dat de situatie er nu niet is omdat de eigenaar niet heeft aangegeven niet bereid te zijn te verkopen, op dit moment wordt er nog ingezet op zelfrealisatie. De wethouder geeft aan dat er voortvarend een SPVE is gemaakt samen met de Waal. Daarvoor is in ieder geval vijf keer overleg geweest in 2023 en daarom is zij van mening dat de WVG niet lichtvaardig is ingezet. Ook op de wens van de minister wordt er actiever ingezet op het
40 grondinstrumentarium. Het startdocument en de gesloten intentieverklaring uit 2019 geven richting aan de gesprekken en geven antwoord op de vraag of het college hieraan gehouden kan worden. Het college is van mening dat zij zorgvuldig gehandeld hebben in lijn met de ambities van de raad en deze ambities zijn in de loop der jaren wel toegenomen.

45 De heer **Stellinga** (CDA) erkent dat de eisen zijn toegenomen. Hij wil weten hoe het dan zit met de verkregen rechten en de afspraken die er zijn gemaakt.

Wethouder **Voortman** is van mening dat er geen sprake is van verkregen rechten. De wethouder geeft aan dat er veel gesprekken zijn gevoerd en dat er veel stroop is gesmeerd maar dat de
50 vrijblijvendheid er nu vanaf moet. Dit als antwoord op de vraag of het goed is geweest de motie uit te voeren. Het college wil betaalbare woningen en een financieel haalbaar plan voor beide partijen. Wat de VVD aangeeft over de verschillende coalitieakkoorden en dat er steeds nieuwe voorwaarden komen dat klopt. Het college wil uitgaan van voldoende betaalbare woningen maar wel binnen redelijke voorwaarden. Dit is ook de reden waarom het college er met de Waal uit wil
55 komen zodat het voor beide partijen haalbaar is. De beleving van het college is dat de eigenaar wel degelijk betrokken is bij de ontwikkeling van het SPVE en dat de stedenbouwkundige in dienst van de eigenaar was. Zij waren bij alle onderzoeken en overleggen met de bewoners betrokken. De eigenaar heeft wel aangegeven dat hoekverdraaiingen financieel niet haalbaar is maar dit is
60 verder nooit onderbouwt na herhaalde vragen vanuit het college.

De heer **Te Hoonte** (VVD) citeert de wethouder waarin zij aangeeft dat er vijf overleggen hebben plaatsgevonden. De heer Te Hoonte concludeert dat vijf overleggen niet veel is.

5 Wethouder **Voortman** benadrukt dat het om vijf overleggen in 2023 alleen gaat. Wat betreft het beschikbaar stellen van grond voor de opvang van vluchtelingen vindt de wethouder een ander verhaal. Dat project is wat haar betreft losstaand van de bereidheid om mee te werken aan dit project. De gemeente heeft deze grond gewoon betaald. Bij een te open GREX zal er rekening
10 gehouden moeten worden met de totale inbrengwaarde. Wanneer de gesprekken met de eigenaar om te komen tot een anterieure overeenkomst niet het gewenste resultaat opleveren dan zal de financiële uitvoerbaarheid het vast te stellen omgevingsplan door middel van een GREX moeten worden aangetoond. Het openen van een GREX is nog niet aan de orde maar de vraag over de risico's kan op dat moment terecht zijn.

15 De heer **Te Hoonte** (VVD) is van mening dit het toch helder moet zijn waar de middelen vandaan komen mocht dit besluit leiden tot een aankoop.

Wethouder **Voortman** geeft aan dat er eerst geprobeerd wordt er minnelijk uit te komen en wanneer er besloten wordt aan te kopen komt de GREX in beeld.

20 De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt waar de middelen zitten voor de aankoop op het moment dat er geen GREX komt.

25 Wethouder **Voortman** benadrukt dat het besluit niet voorligt om te kopen. De grondslag voor het voorkeursrecht is artikel 9.1.1 lid c. In de voorkeursrechtbeschikking wordt een niet agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht waarvan het gebruik afwijkt van die functie en deze niet is toegedacht in een omgevingsvisie of programma of in een omgevingsplan. Daarmee is het mogelijk om een voorkeursrecht te vestigen zonder voorafgaand de functie vast te leggen in een omgevingsvisie. De door het college geraadpleegde juristen zijn van mening dat de omgevingswet
30 ruimte biedt om een voorbereidingsbesluit twee keer te nemen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) legt uit de er met een nieuw doel een nieuw besluit genomen kan worden maar dat het herhaald nemen van een besluit niet mag. In de memorie van toelichting staat dat het herhaald nemen van een besluit niet kan.

35 Wethouder **Voortman** bevestigt dat er in de memorie van toelichting inderdaad iets anders staat maar dat dit niet is vastgelegd in de wet zelf. Verder staat er geen rechtsgang open tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit waardoor er niet snel jurisprudentie op zal volgen.

40 De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat hij ervan uit mag gaan dat de gemeente de intentie heeft de intentie van de wetgever te volgen.

Wethouder **Voortman** geeft toe dat dit de intentie is maar dat er in de wet iets anders staat dan in de memorie van toelichting.

45 De heer **Te Hoonte** (VVD) benadrukt dat de intentie van de wetgever is dat het niet herhaald wordt gedaan en dat er een termijn van anderhalf jaar voor staat. De heer Te Hoonte vraagt of zij ervan op aan kunnen dat het college dit binnen de gesteld anderhalf jaar doet.

50 Wethouder **Voortman** legt uit dat het gaat over het feit of het voorbereidingsbesluit twee keer genomen kan worden en daar worden ze het niet over eens. Wat betreft het opstellen van een omgevingsplan worden de termijnen door de wethouder uitgelegd. Het opstellen van een conceptwijziging is zes maanden, het opstellen van een ontwerp wijziging twee maanden, de inzage ontwerp wijziging tweeënhalve maand, opstellen vaststellingsrapport aanpassen
55 omgevingsplan ten behoeve van de raad drie maanden, bestuurlijke besluitvorming college en raad drie maanden, inwerkingtreding vier weken en na publicatie één maand. In totaal achttien maanden en dan kom je uit op gereed 1 september 2025. Het college is nog steeds in overleg met de eigenaar dus pogingen worden er nog steeds gedaan om er samen uit te komen. Wat betreft het waarborgen dat er ook studenten worden gehuisvest kan de wethouder zeggen dat de
60 studentenhuysvesting onder de sociale huur valt.

De heer **Snijder** (Student&Starter) vraagt of de wethouder nog iets kan zeggen over der gesprekken met Jebber.

5 Wethouder **Voortman** geeft aan dat zij het niet geheel duidelijk heeft met welke partijen er gesproken wordt. Het college zet actief in op het behoudt van groen maar van een deel van de bomen is al duidelijk dat ze niet behouden kunnen blijven. Deze zullen goed gecompenseerd worden. Verder zal er meer groen ontwikkelt worden dan dat er is geweest. Wat betreft het stapelen van eisen kan de wethouder aangeven dat ze in gesprek blijven met als belangrijkste
10 uitgangspunt betaalbare woningen. Alle nieuwe afwegingen zullen aan de raad worden voorgelegd. Het college is van mening dat zij al dertien jaar geprobeerd hebben stroop te smeren maar dat heeft niet het gewenste resultaat op geleverd vandaar dat er nu gekozen wordt om de druk op te voeren ondanks dat de eigenaar bereidt is mee te werken.

15 Mevrouw **Bode** (Volt) vraagt wat de stroop was die de gemeente aangeboden heeft.

Wethouder **Voortman** bedoelt hiermee dat er eerst is geprobeerd er samen uit te komen zonder grondinstrumentarium en dit worden nu wel ingezet.

20 Mevrouw **Bode** (Volt) verwacht bij stroop iets meer van een tegemoetkomingen richting de eigenaar en ze vraagt hoe de wethouder hiernaar kijkt.

Wethouder **Voortman** geeft aan dat dit iets is tussen partijen wat in een openbaar debat niet besproken kan worden. Wanneer het aan de orde zou zijn dat er eisen van de raad als compromis worden voorgesteld dan komt dat hier terug. De gemeente is van mening dat het financieel wel
25 haalbaar gemaakt kan worden en dat blijkt uit de eerste berekeningen. Realistisch gezien zou er eind 2026 gebouwd kunnen worden wanneer zij er met de Waal uitkomen. De wethouder zet in op zelfrealisatie zoals in de zienswijze van de Waal en niet op snelheid van realisatie. Als laatste het punt over de kwetsbare Utrechtse, daar zet de wethouder op in door voldoende betaalbare
30 woningen te realiseren.

Gemiste antwoorden

De heer **Stellinga** (CDA) mist het antwoord op de vraag wanneer het college gaat besluiten om al dan niet tot onteigening over te gaan.

35 Wethouder **Voortman** geeft aan dat ze niet uit zijn op onteigening en zij wil hier dan ook geen termijn noemen. De wethouder gaat ervan uit dat zij er samen uitkomen.

Tweede termijn

40 De **voorzitter** concludeert dat er geen behoefte is aan een tweede termijn en zij inventariseert wat het vervolg is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat hij dit in de raad wil gaan bespreken en denkt nog na over moties en amendementen.

De heer **Stellinga** (CDA) denkt ook na over moties en amendementen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wil mogelijk ook met een motie komen over hun ingediende punten en hij gaat dit nog toetsen bij anderen.

Mevrouw **Bode** (Volt) denkt na over een motie over versoepeling van eisen.

De heer **Snijder** (Student&Starter) sluit zich aan bij Volt.

55 De **voorzitter** besluit het agendapunt door te geleiden als B punt voor 30 minuten. De voorzitter schorst de vergadering voor twee minuten en daarna wordt er begonnen met het geheime deel van agendapunt 8.

60

•

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

5 De commissieleden hebben geen mededelingen.

Eerste termijn

10 De heer **Claasen** (GroenLinks) vindt het goed dat het voorstel er ligt omdat de woningnood het niet verdraagt dat er onderdelen van dit programma komen te vervallen. Aan de andere kant is het ook pijnlijk omdat maatregelen nadelig uit kunnen vallen voor sommige doelgroepen. Mogelijk kan er niet voldaan worden aan de hoeveelheid woning binnen een bepaalde prijsklasse.

15 De heer **Te Hoonte** (VVD) is benieuwd hoe dit past binnen de geheimhouding.

De **voorzitter** vindt het goed dat er benoemd wordt dat er over geheime zaken niet gesproken wordt in het openbaar.

20 De heer **Te Hoonte** (VVD) kan uit de bepaalde bewoording over doelgroepen wel iets opmaken. Zijn bijdrage heeft hij in het geheim gedaan omdat bepaalde zaken niet openbaar beantwoord konden worden.

De **voorzitter** benadrukt dat er zorgvuldig mee omgegaan moet worden.

25 De heer **Claasen** (GroenLinks) is van mening dat alles wat hij bespreekt van algemene aard is en in het openbaar besproken kan worden. Het is een programma met pijnlijke keuzes waarvan zij zeggen liever niet maar zij zien ook dat er keuzes gemaakt moeten worden. De keuze die gemaakt worden hebben de steun van GroenLinks omdat deze niet leiden tot een stad die niet leefbare is. De stad heeft echt iets op te lossen en steunt daarbij de Utrechtse aanpak en dat wordt nu uitgevoerd.

30 De heer **Van der Zweth** (PvdA) steunt de maatregelen op maat en de bouw moet gaande blijven. Wat betreft de PvdA mag de markt hier niet op voorsorteren want dan houdt het snel op. Daarbij komt dan ook nog de nadrukkelijk wens van de PvdA dat dit alleen wordt gedaan als het echt moet. Wat de PvdA betreft moet het nooit zo zijn dat rendementen van ontwikkelaars worden gefinancierd en het heeft dan ook de voorkeur het als open boek te behandelen. De heer Van der Zweth vraagt de wethouder nog wel om een reactie dat wanneer de omstandigheden verbeteren dit er dan teruggespreken kan worden naar de oude maatregelen.

40 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vindt het lastig omdat het voorstel steunt op verschillende moties waar de raad niet over gestemd heeft en die ook niet al met een meerderheid waren ingediend. Mevrouw Sasbrink vraagt hoe de wethouder het beroep op deze moties ziet als fundament voor het voorstel wanneer niet eens zeker was dat er een meerderheid achter stond. Mevrouw Sasbrink wil de raad oproepen om altijd te stemmen bij een motie zodat er een uitspraak van de raad ligt. De PvdD wil ook niet dat er grote woningbouwprojecten worden opgeheven en spreekt zich verder niet uit over de getroffen maatregelen in het openbaar.

50 De heer **Te Hoonte** (VVD) steunt de Utrechtse aanpak maar zij vinden het wel ingewikkeld worden hoe dit debat gevoerd moet worden. De VVD wacht nog af met steun voor het voorstel.

De heer **Ait Daoua** (D66) steunt het voorstel en geeft aan dat keuzes maken altijd lastig is.

55 De heer **Usta** (DENK) vindt het teleurstellend dat er doelgroepen moeten lijden onder dit voorstel zij steunen Student&Starter bij hun inbreng in het geheime deel. DENK is van mening dat afstel moet worden voorkomen en dat er gekeken moet worden naar mogelijkheden om het huidige plan in takt te houden. DENK vindt dat het niet geoorloofd is om permanente gebouwen neerzetten die niet aansluiten bij de behoeften van potentiële bewoners. DENK is tegen het voorstel en is voorstander van het bouwen van woningen die aansluiten aan de behoefte.

60 De heer **Stellinga** (CDA) steunt het voorstel.

Wethouder **Van Hooijdonk** is het eens dat het de uitzondering op de regel blijft en dat er zoveel mogelijk het beleid gevolgd wordt. Wanneer het weer wel kan dan veert het college weer terug. De vraag van de PvdD is een gewetensvraag, wat ze kan aangeven is dat het college wel altijd probeert aan te voelen of het voorstel de raad bedient. Het moet vooral zo zijn dat de raad met elkaar in gesprek gaat wanneer het op punten niet goed uitpakt. Het is een punt ter bezinning en omdat het op dit moment niet helder is om welke moties het gaat is het wel belangrijk om er scherp op te zijn.

Gemiste antwoorden

Er zijn geen gemiste antwoorden

Tweede termijn

Er is geen behoefte aan een tweede termijn.

De **voorzitter** inventariseert hoe het punt verder doorgeleidt wordt en geeft aan dat het sowieso als B punt naar de raad gaat omdat er in het geheime deel ook al moties zijn aangekondigd.

De heer **Stellinga** (CDA) wil nog na gaan hoe het staat met motie die zij hadden ingediend en hij wil dit nog even verder uitzoeken omdat het niet duidelijk is of er iets is overgenomen of er een toezegging aan vast zet. Wanneer dit niet zo is dan komen zij met een motie.

De heer **Snijder** (Student&Starter) overweegt ook een motie.

De **voorzitter** stelt voor het als B punt naar de raad door te geleid voor een half uur.

Toezegging

Er zijn geen toezeggingen

9. Raadsvoorstel Vastelling Chw bestemmingsplan Papendorp

De **voorzitter** geeft aan dat dit voorstel in samenhang met agendapunt 10 wordt behandeld. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een nieuw woon- en werkgebied met maximaal 2.000 woningen, 75.000m² kantoren en verder (commerciële) voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid, hotelkamers en een mobiliteitshub van ongeveer 2.000 autoparkeerplaatsen en 1.700 fietsparkeerplaatsen in Papendorp. De realisatie van deze zaken sluit aan op ontwikkelingen waarbij in de directe omgeving ook nog een nieuwe woonwijk van maximaal 1.650 woningen wordt gerealiseerd. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn door de raad in februari 2022 goedgekeurd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hierop zijn in totaal zeven zienswijzen binnengekomen (waarvan er één is ingetrokken). Het college ziet aanleiding op enkele onderdelen het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen. Het college stelt voor akkoord te gaan met vaststellingsrapport waarin een reactie is vervat op de zienswijzen, geen exploitatieplan vast stellen en het bestemmingsplan vast te stellen.

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

Eerste termijn

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt het weer een stap in de goede richting. De PvdA zit nog wel met de vraag hoe er bij beide plannen voor gezorgd wordt dat de wijken elkaar versterken. Niet dat Kanaleneiland alle verkeersdruk krijgt en niet de voordelen van een nieuwe wijk en hij is benieuwd of de wethouder hier nog iets kan zeggen. De PvdA geeft aan dat er moties zijn
5 aangenomen bij Groenewoud en dan te weten de moties 381 om Tiny House te schrappen en 382 om meer betaalbare woningen te realiseren. De heer Van der Zweth snapt het niet omdat het ondanks het schrappen van de Tiny houses nog niet zeker is of het aantal woningen nu naar 1650 gaat. Hij wil hierop een reactie van de wethouder. Motie 382 gaat erover dat wanneer ze naar 1800 woningen gaan dat dan ook het coalitieakkoord gehanteerd wordt. De motie lijkt anders
10 uitgelegd, bedoeld is dat er dan in het geheel zoveel mogelijk sociale woningen worden gerealiseerd en niet alleen in het stukje extra woningen. De heer Van der Zweth vraagt of de wethouder dat kan bevestigen. In Papendorp komt een toevoeging van elf procent betaalbare koop en daarbij had de PvdA al zijn bedenkingen over hoe dit geregeld zou gaan worden. Zij hebben toen het actieplan betaalbare koop afgewacht en dat is er inmiddels maar het fonds betaalbare
15 koop is er nog niet. De heer Van der Zweth vraagt de wethouder hoe zij dit aan gaat pakken. Voor de PvdA is het wel belangrijk dat publieksgeld niet in private zakken verdwijnt. Dit is echter lastig te realiseren want zonder het fonds kunnen daar geen afspraken over gemaakt worden en daarbij werd toen gezegd dat het hele middensegment middenhuur wordt. De heer Van der Zweth wil hierop een reactie van de wethouder. De plannen zijn bekend en hard nodig voor de stad.

De heer **Claasen** (GroenLinks) dankt het college voor de uitvoering en hij spreekt waardering uit voor het feit dat de verhuur hospitaalregeling inzichtelijk is gemaakt. In een voorgaande bespreking is er gesproken over culturele placemaking zou komen op het Hallenplein. Hiervan wil de heer Claasen graag weten hoe die gesprekken zijn verlopen. GroenLinks is van mening dat dit zorgt
25 voor een goed start van een wijk waarbij bewoners van het begin af aan gestimuleerd worden cultuur een plek in de wijk te geven. GroenLinks sluit zich aan bij de opmerkingen van PvdA over de woning aantallen en hij wil hiervan weten wat het college hierop gedaan heeft en wat er nog te verwachten is.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) had van GroenLinks een opmerking verwacht over het groen en de bomen die gaan verdwijnen dat er in de hoofdgroenstructuur gebouwd gaat worden. Daarbij is zij benieuwd hoe GroenLinks dit gegeven gaat afwegen.

De heer **Claasen** (GroenLinks) geeft aan dat hij in de vorige bespreking de wethouder uitgebreid heeft horen aangeven welke boom en om welke reden zou gaan verdwijnen. Deze zouden
35 allemaal op vervuilde grond staan en konden niet gehandhaafd worden. In die afweging zegt GroenLinks hier het college te volgen en zij vinden het jammer dat het hier niet is gelukt.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt of de heer Claasen ook heeft gezien dat er ook honderden bomen gaan verdwijnen voor een slootje dat recht gelegd moet worden of voor de herinrichting van de Mercatorweg en de Orteliusweg.

De heer **Claasen** (GroenLinks) vindt dat het aanleggen van sloten ook iets doet aan de biodiversiteit en het helpt.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt aan GroenLinks of zij het ook goed vinden wanneer daar bestaand groen eerst voor wordt vernietigd.

De heer **Claasen** (GroenLinks) vindt het in deze situatie aanvaardbaar. Het is een lokale afweging die GroenLinks maakt.

Mevrouw **Kolenbrander** (Student&Starter) pleit voor een harde aanpak in de woningcrisis onder studenten. Om deze reden hebben zij in 2021 de motie "Gun studenten een plek in Groenewoud" ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan Groenewoud van 7 juli 2023 wordt aangegeven dat de SSH geen interesse heeft in het realiseren van studentenwoningen in dit gebied en daarom
55 zouden er studentenwoningen worden toegevoegd in Papendorp Noord. Hiermee is de motie nog niet afgehandeld. In het bestemmingsplan Papendorp Noord staan ook geen studentenwoningen. De wethouder wordt om een toezegging gevraagd om onderzoek te gaan naar studentenwoningen in Papendorp Noord en of de wethouder onderzoek gaat naar een andere partij wanneer SSH geen
60 interesse heeft.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het een goede ontwikkeling en zij kijken nog wel kritisch naar de parkeeroplossingen. De VVD vindt het ook goed dat er winkels in het gebied komen maar voor hen zou alleen de branchering wat losser mogen. Door dat er een supermarkt komt gaat het
5 inhouden dat de mensen uit deze wijk hier de boodschappen gaan doen. Dit maakt de mogelijk voor een tweede supermarkt in Leidsche Rijn moeilijker omdat deze afhankelijk is van het inwonersaantal van heel Leidsche Rijn waar deze inwoners ook onder vallen. De VVD geeft aan dat hier dan een ander besluit voor nodig is en hij vraagt hoe de wethouder dit ziet. Voor de VVD
10 zij ook goede fietsverbinding en OV-verbindingen van belang en daar zijn ook al eerder moties over ingediend die het helaas niet hebben gehaald. Verder vindt de heer Te Hoonte het bizar dat de P&R verplaatst is en dat deze achteraf gezien nog vijf jaar had kunnen blijven liggen. Hij wil graag een reflectie van het college op dit proces en hij wil weten of er bij een volgende gebiedsontwikkeling mogelijk langer gewacht moet worden met dit soort ingrijpende acties.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) is onder de indruk van de hoeveelheid woningen dat er kan worden toegevoegd en toch bekruipt het Leeuwenstein 2 gevoel. In Leeuwenstein werden heel veel konijnen en fazanten uit hun leefgebied verdreven en ook in Papendorp worden vergelijkbare plannen gemaakt door in de hoofdgroenstructuur te gaan bouwen waar veel dieren hun leefgebied hebben. Het compensatie plan voorziet niet in het leefgebied voor konijnen en hazen die hebben
20 blijkbaar gewoon pech gehad. De vraag aan het college is vooral wat zij doen voor de dieren die nu al in het gebied leven. PvdD heeft nog geen maatregelen gelezen om hun leefgebied te behouden of hoe zij verplaatst worden. De wethouder wordt gevraagd of er wel een dergelijk plan is en waar deze dieren dan naar toe moeten. Bij de Mercatorlaan bekruipt hetzelfde gevoel als van de Europalaan Noord en mevrouw Sasbrink vraagt waarom de herinrichting ten koste gaat van
25 143 bomen. De vraag aan de wethouder is of zij kan toelichten waarom de weg niet kan worden aangepast aan de bestaande ligging van de bomen. Ditzelfde geldt voor de fiets- en voetpaden die zijn ingetekend in de hoofdgroenstructuur zoals in het taludpark naast de A2. De vraag aan de wethouder is of deze niet naast de rijbaan gelegd kunnen worden in plaats van er middenin. Ten aanzien van de nieuwe fietsbrug vraagt PvdD zich ook af of er geen betere oplossing is omdat dit
30 ook veel bomen kost. De wethouder wordt gevraagd of het klopt dat de brug nog besproken wordt bij de commissie Mobiliteit. Met betrekking tot Papendorp heeft PvdD nog de vraag waarom er weer tweehonderd hotelkamers bijkomen omdat zij niet zien dat dit hotel onder een van de uitzonderingsregels valt. Onderdeel van het plan Groenewoud is ook de kap van 290 bomen van de in totaal 410 bomen. Dit is meer dan in het bestemmingsplan staat en hierop wil mevrouw
35 Sasbrink de toezegging van de wethouder dat de getallen juist worden overgenomen. Voor de watergang bij de asfaltcentrale moeten negenentwintig bomen gekapt worden en de enige reden hiervoor is een stedenbouwkundige wens om de watergang kaarsrecht te laten lopen. Mevrouw Sasbrink vraagt of de wethouder de mening deelt dat een kaarsrechte watergang niet opweegt tegen de kap van bomen. Daarnaast zijn er ook twijfels over de beoogde kap van de populieren in
40 het zuidelijk deel van het plan, deze zouden goed bij kunnen dragen aan het verbeteren van de leefomgeving in de nieuwe wijk. Wanneer deze worden verzorgd kunnen deze nog best wel een tijd goed gehouden worden en de vraag aan de wethouder is dan ook waarom daar geen rekening mee is gehouden. Een stedenbouwkundig plan anno 2024 zou er in de ogen van de PvdD toch rekening mee moeten houden dat er al een rij bomen staat. Met betrekking tot de afspraak voor
45 elke nieuwe woning een boom is dit bij het plan Groenewoud niet in de juiste verhouding. De wethouder wordt gevraagd welke afspraken zij gaat maken met de ontwikkelaar om ook in de privé-buitenruimte bij beide plangebieden bomen komen en blijven. Tot slot wil de PvdD ook die 3.600 woningen mogelijk maken maar de bomen kap lijkt hen echt niet noodzakelijk en daarbij hebben zij nog veel te veel het gevoel dat het leefgebied van dieren wordt platgewalst. De PvdD
50 hoopt dat de wethouder deze gevoelens weg kan halen waardoor zij alsnog de plannen kunnen gaan steunen.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het in grote lijnen een goed plan. Zij hebben ook de vraag over het hotel net als de PvdD en ook zij zouden wel willen weten welk uniek concept hier
55 wordt gerealiseerd. Verder heeft de ChristenUnie een motie ingediend dat er naast de mobiliteitshub er ook ruimte voor een circulaire hub zou komen en zij zien hier niets van terug. De ChristenUnie vraagt de wethouder naar een update van deze plannen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is van mening het hotel al bij het stedenbouwkundigproject is besproken en dat daar de conclusie was getrokken dat dit al in het plan zat en dus buiten de nieuw hotelregeling viel. De heer Te Hoonte vraagt of de ChristenUnie dit herkent.

- 5 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) herkent dit niet en vindt het goed dat dit nog eens nagekeken wordt.

De **voorzitter** schort de vergadering voor vijftien minuten

- 10 Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat ze de beantwoording in vier delen uiteenzet. De vraag over het inwisselen van de Tiny house en of dit ook resulteert in meer huizen moet in de uitwerking nog blijken. Op dit moment is dat nog niet inzichtelijk. Bij de vraag over mix in de verhoging naar 1800 woningen is de interpretatie van het college dat dit betrekking heeft op het additionele deel. Zo is het vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en zo is het in de brief uit
15 2023 ook uitgelegd. Wanneer dit betrekking zou hebben op het geheel zou alles opnieuw onderhandeld moeten worden en dat is niet gebeurt.

- 20 De heer **Van der Zweth** (PvdA) herkent de brief en daar zijn ook schriftelijke vragen over gesteld maar de vraag gaat over dit additionele deel. De PvdA wil dit deel gebruiken om met het geheel zo dicht mogelijk bij het percentage van veertig procent komt.

- 25 Wethouder **Van Hooijdonk** vindt dit lastig om nu te beantwoorden. Ze komt hier later nog op terug. Wat de gedachte is bij de betaalbare koop in Papendorp is om te werken met een uitgifteovereenkomst en een kettingbeding om te zorgen dat die woningen behouden blijven.

- De heer **Van der Zweth** (PvdA) geeft aan dat het dan inderdaad voor een deel gedekt is omdat er dan geen publiekgeld in gaat. De heer Van der Zweth vraagt of hier dan de passende inkomens in meegenomen kunnen worden.

- 30 Wethouder **Van Hooijdonk** durft niet te zeggen of dit ook bij de volgende transacties kan. Bij de eerste transacties moeten dit lukken maar hoever je hier kunt gaan is niet duidelijk.

- 35 De heer **Van der Zweth** (PvdA) legt uit dat dit toen wel de vraag was omdat betaalbare koop alleen op een goede manier zou worden ingezet. De heer Van der Zweth vraagt zich af of dit dan kan want anders moet dit in het segment middenhuur vallen.

- 40 Wethouder **Van Hooijdonk** gaat hier in een brief op terug komen. SSH heeft tot op heden geen belangstellingen in Papendorp. Door het college is er gekeken of het inpasbaar zou zijn en die ruimte is er rondom het Daadsplein. Ondertussen kunnen de gesprekken worden vervolgd met mogelijke exploitanten. Die mogelijkheid blijft open maar bij gebrek aan een exploitant is dit nog niet zeker.

- 45 Mevrouw **Kolenbrander** (Student&Starter) vraagt of er alleen gesprekken zijn gevoerd met de SSH.

- Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat er vooralsnog enkel met SSH gesproken is.

- 50 Mevrouw **Kolenbrander** (Student&Starter) vraagt of er ook andere partijen benaderd worden wanneer er echt geen interesse blijkt te zijn vanuit SSH.

- 55 Wethouder **Van Hooijdonk** komt hier ook in de brief op terug. Het college gaat in het additionele deel inzetten op nog meer betaalbare woningen maar daar moet ook met de initiatiefnemer overeenstemming in bereikt worden. Wat betreft het hotel geeft de wethouder aan dat die al in het oude bestemmingsplan opgenomen was en daarmee buiten de nieuwe hotelregeling valt. Op dit moment is dit enkel nog een bestemming en is verder nog niet ingevuld.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt of dit dan misschien een kans is om het eruit te halen.

Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat er vanuit de bestendigheid niet voor gekozen is omdat het voor het college wel passend is in dit gebied en er ook wel formules te vinden zijn die op deze locatie zouden willen ontwikkelen.

5 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) wil weten hoe de wethouder dit dan vindt passen in het Utrechtse hotelbeleid waarbij enkel nog unieke concepten mogen worden toegevoegd. De vraag aan de wethouder is hoe zij dit ziet passen binnen dat beleid.

10 Wethouder **Van Hooijdonk** benadrukt dat dit al was bestemd in de vorige plannen en dat het dus geen nieuw plan is dat binnen het nieuwe hotelbeleid valt.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het een duidelijke beantwoording dat het al bestond maar hij vraagt zich af of dat er een heroverweging gemaakt had kunnen worden. Hij vraagt de wethouder of deze overweging is gemaakt.

15 Wethouder **Van Hooijdonk** weet hier het antwoord niet op omdat zij niet kan putten uit haar eigen ervaring.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vraagt of er dan schriftelijke reactie kan komen.

20 Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat dit inderdaad schriftelijk beantwoorden zal worden. Wat betreft Kanaleneiland kan de wethouder zeggen dat er in de nieuwe wijk ook allerlei voorzieningen worden gemaakt waar het voor mensen van buitenaf ook een aantrekkingskracht heeft en zij hopen dat dit ook tweerichtingsverkeer wordt. De culturele placemaking is een lopend gesprek en er wordt gekeken wat er mogelijk is. De vraag over branchering van de heer Te Hoonte werd niet herkend, wanneer dit niet goed is begrepen stelt de wethouder voor hier ook in de brief op terug te komen.

30 De heer **Te Hoonte** (VVD) legt uit dat hij een lijstje heeft gezien waarin exact staat beschreven hoeveel meter en wat er komt. Hij snapt niet dat er niemand begrijpt wat hij bedoelt. De heer Te Hoonte stelt voor in een schorsing te laten zien waar hij dit heeft gezien.

De **voorzitter** vraagt of hij kan leven met de beantwoording in de brief.

35 De heer **Te Hoonte** (VVD) begrijpt de collegiale vervanging en dat de wethouder dit niet uit het hoofd weet maar hij vraagt om een toezegging en dat kan niet in een brief beantwoord wordt. Hij stelt een korte schorsing voor om het nader toe te lichten.

40 Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat er vanuit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan een supermarkt en dat er weinig interactie is met Leidsche Rijn. Het moet een op zichzelf staande wijk worden met eigen voorzieningen.

45 De heer **Te Hoonte** (VVD) kent de behoefte van de wijk. Het gaat hem over de tweede supermarkt in Leidsche Rijn Centrum. In de schriftelijke beantwoording is er aangegeven dat die er pas zou komen wanneer de wijk met nog eens 15.000 inwoners is gegroeid echter komen deze 15.000 inwoners voor namelijk uit deze wijken. De heer Te Hoonte merkt op dat het college dan nog eens naar de schriftelijk beantwoording terug moet kijken.

50 Wethouder **Van Hooijdonk** vertelt dat de circulaire hub in tweeën uiteenvalt. De fietsenmaker is voorzien in de hub XL en het repaircafé komt in Groenenwoud. Hier is niets meer over te melden op dit moment. Voor het college is mobiliteit en een goede OV-fietsverbinding ook zeker belangrijk maar dit wordt financiële een hele opgave. De P&R had er achteraf misschien wel langer kunnen blijven. Op dat moment had het college niet kunnen voorzien dat de onderhandelingen met Loostad zo lang zouden gaan duren. Het verzoek van de PvdD over het IPVE van de brug wordt nog toegestuurd als brief. De antwoorden van de PvdD worden verder uitgewerkt in de brief. In 55 hoofdlijnen wordt boombewoning door het college als huiswerk opgenomen. De wethouder wil kijken hoe mensen gestimuleerd kunnen worden om bomen in de privé tuin op te nemen. Met verkaveling is juist wel rekening gehouden, hierbij is er gekeken naar de historische verkaveling. Deze is gehanteerd bij het uitwerken van het stedenbouwkundigplan echter heeft dit niet 60 geresulteerd in het minder kappen van bomen. Over de populieren kan de wethouder aangeven

dat deze sowieso een mindere levensduur hebben. Wat betreft de vraag over de watergang moet de wethouder het antwoord schuldig blijven. Ze stelt voor dit nog beter uit te schrijven.

5 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) wacht de brief af en vraagt of er nog een scenario kan worden toegevoegd waarbij de watergang niet helemaal recht loopt wat dit betekent voor het aantal woningen.

Wethouder **Van Hooijdonk** neemt dit ook mee in de brief.

10 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) concludeert dat er in de brief dan een toelichting komt waarom de keuze op deze wijze is gemaakt en het scenario erbij hoe het anders kan en wat dat oplevert.

15 Wethouder **Van Hooijdonk** bevestigt dat dit inderdaad zo wordt opgenomen mits het mogelijk is om de watergang anders aan te leggen. De opmerking van mevrouw Sasbrink over de boomgetallen zal worden geactualiseerd en dan komt er een strekter vervanging. Het is voor de functionaliteit nodig de herinrichting van de wegen op de voorgestelde manier te doen. Wat betreft de wethouder maakt mevrouw Sasbrink best een punt over de bestaande dieren. Door de ontwikkeling krijg je geen lege velden meer maar andere soorten groen en dat brengt dan ook weer andere diersoorten met zich mee.

20 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) benadrukt dat de vraag is wat er gedaan wordt voor de konijnen die nu in het gebied leven.

Wethouder **Van Hooijdonk** geeft nogmaals aan dat er niet voor alle dieren plaats is.

25 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) concludeert dat de konijnen en hazen die daar nu wonen worden platgewalst.

30 Wethouder **Van Hooijdonk** ziet niet hoe je een veld leeg kunt maken zonder het leefgebied van dieren aan te tasten en ze staat open voor oplossingen.

35 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) geeft voorbeelden waarbij de dieren werden begeleid naar een nieuw gebied. Zij vraagt of de wethouder dit heeft overwogen en of daarbij besloten is dat de dieren zichzelf verplaatsen of dat ze kunnen worden gevangen om ze elders uit te zetten.

Wethouder **Van Hooijdonk** komt hier ook in de brief op terug.

Gemiste antwoorden

40 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) heeft veel boomvragen gehoord maar zij mist nog de het antwoord op de vraag over het boomtalud bij de A2 en of het fietspad er niet langs kan.

Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dit benoemt te hebben bij het wegprofiel.

Tweede termijn

45 De heer **Claasen** (GroenLinks) heeft nog een vervolgvraag over de culturele placemaking. Hij wil nog weten wat de aard van de gesprekken zijn en of hierover meer inzicht gegeven kan worden.

50 De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt zich af of het klopt dat dit het laatste planologisch moment is dat zij als raad hebben. De heer Van der Zweth wil nog een toezegging of er nog een terugkoppeling gegeven kan worden wat eruit gekomen is en hoe die tweede fase naar potentieel 1800 eruitziet, dit mag eventueel schriftelijk.

55 De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft een punt van orde en geeft aan dat het gaat om de tabel op bladzijde 16 van de toelichtingen. De vraag aan de wethouder is of er wanneer het zo in de toelichting staat er voldoende ruimte overblijft om er iets anders in te zetten mocht een winkel weg gaan.

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

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft begrepen dat de tabel in de toelichting staat en dat er in de regels niet naar verwezen wordt, wat inhoudt dat de raad hier niet aangebonden is. De heer Te Hoonte stelt voor dit op te nemen in de Raadsbrief die er gaat komen.

5 Wethouder **Van Hooijdonk** verduidelijkt dat het gaat om een tabel die de uitslag van het onderzoek weergeeft op zij zal dit in de brief bevestigen dat het als zodanig bedoeld is. De wethouder geeft aan dat er een aantal zaken nog niet uitgewerkt zijn en waar nog wel ruimte voor is en zodra het uitgewerkt is komt het naar de raad. Dit is dan ook een mooi moment om ook de status van de gesprekken over de placemaking in mee te nemen. Als laatste gaat het over het
10 doorleggen van de koopwoningen naar nieuwe eigenaren. Hier geeft de wethouder over aan dat er wordt gekeken wat er mogelijk is en of dit wenselijk is.

Gemiste antwoorden

Er zijn geen gemiste antwoorden.

Toezegging

Wethouder Van Hooijdonk

- Stuur een raadsbrief met betrekking tot de studentenwoningen en SSH, hierin wordt de bestemming van het hotel opgenomen, het aantal bomen en de huidige dieren, de tabel van het brancheonderzoek, alle onderwerpen van de PvdD.
- Er komt een strekter ter vervanging voor de actuele aantallen bomen.
- De raad wordt middels een Raadsbrief geïnformeerd over het EPVE Papendorp. Zodra de EPVE gereed is wordt het gedeeld met de raad.
- De raad wordt middels een Raadsbrief geïnformeerd over de verdere uitwerking van de afstemming bestemmingsplan en dit wordt met de placemaking gecombineerd.

De **voorzitter** inventariseert de moties.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) overweegt een motie of amendement over het hotel maar wacht hiervoor de brief af. Verder heeft zij vijf locaties genoemd voor alternatieven voor de bomen en het zou voor elke locatie waard zijn om met een motie komen.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) wil ook nadenken over een motie voor het hotel maar wacht daarvoor ook de brief nog af.

Mevrouw **Kolenbrander** (Student&Starter) wacht de brief af.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is benieuwd naar de reactie in de brief over betaalbare koop.

De **voorzitter** stelt voor het voor een half uur op de agenda te zetten. De vergadering wordt tot nader order geschorst omdat er gewacht wordt op wethouder Eerenberg.

10. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Groenewoud

Dit voorstel is in samenhang met agendapunt 9 behandeld.

11. Raadsbrief Financiële situatie dB's

De voorzitter heropent de vergadering om 15.45 uur en geeft daarbij aan dat agendapunt elf een voortzetting betreft van de bespreking tijdens de commissievergadering van 14 maart. Tijdens deze bespreking is een raadsbrief toegezegd als eerste beantwoording van de vragen die gesteld zijn tijdens de vergadering op 14 maart. In de Raadsbrief financiële situatie verbouwing dB's van

12 maart 2024 geeft het college aan bereid te zijn dB's een voorschot van 700.000 euro te verlenen in verband met de verhuizing van dB's van de huidige locatie in Cartesius naar de Vlampijpstraat in Utrecht in verband met woningbouwplannen. dB's is een organisatie die ruimte biedt aan oefening voor muzikale bands.

5 **Mededelingen**
De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen
De commissieleden hebben geen mededelingen.

10 **Eerste termijn**

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) geeft aan dat er eerder uitgebreid over dB's is gesproken. ChristenUnie blijft van mening dat de marktpartijen aan zet waren om de gemaakte afspraken op te volgen. Het college heeft besloten de lening te verstrekken en ChristenUnie hoopt dit geld snel terug te zien. De heer Van der Graaf vraagt de wethouder of zij op de hoogte gehouden kunnen worden over hoe de terugbetaling verloopt. Het gevolgde proces voelt voor de ChristenUnie nog niet helemaal goed en vandaar dat zij daarover nog een aantal vragen hebben. In het kader geldverstrekking staan een aantal duidelijke uitgangspunten voor het verstrekken van leningen en een voorschot. In artikel 123 staat bijvoorbeeld dat de gemeente garant staat voor een lening die door de bank wordt verstrekt op basis van het principe garant tenzij. De wethouder wordt gevraagd of deze route is onderzocht zo ja wat er is onderzocht en wat daarbij is afgefallen. In Artikel 124 staat dat de gemeente behoedzaam is over het verstrekken van lening en dat de raad daar tijdig over wordt geïnformeerd. De heer Van der Graaf vraagt de wethouder waaruit dit blijkt en hoe de wethouder in twee dagen een behoedzaam proces heeft doorlopen. De tweede vraag hierover is of het niet beter was geweest dit zorgvuldiger te doorlopen door er een Raadsvoorstel van te maken zodat er een commissiebehandeling en een Raadsbehandeling hadden plaatsgevonden. De wethouder wordt gevraagd hier een reactie op te geven gezien het feit dat er in het artikel staat dat de raad tijdig zou worden geïnformeerd. In uitgangspunt 128 staat dat de gemeente enkel leningen verstrekt aan partijen die over voldoende financiële middelen beschikken. De heer Van der Graaf vraagt of de wethouder zicht heeft of er voldoende financiële middelen zijn bij dB's. Tot slot stelt dit uitgangspunt ook dat er alleen leningen worden verstrekt aan ondernemingen die door de gemeente worden gesubsidieerd. Hier wordt de vraag aan de wethouder gesteld of dit zo is en waarom hier anders vanaf is gestapt. De laatste vraag is een meer algemene vraag. In de brief wordt aangegeven dat dB's en het consortium niet tot oplossing zijn gekomen daaruit blijkt dat er wel oplossingen op tafel hebben gelegen. De heer Van der Graaf wil weten welke oplossingen dit waren en waarom deze zijn afgefallen.

De heer **Van Vliet** (D66) ziet dat er een specifieke partij meerdere malen geholpen wordt en hij wil weten waarom er gekozen is voor deze partij. Tevens vraagt de heer Van Vliet of de wethouder samen met de wethouder van cultuur in gesprek wil gaan met dB's om te bekijken of zij bereid zijn om ruimte beschikbaar te stellen voor culturele partijen die niet in staat zijn de gebruikelijke huur te betalen. Hierover zou de heer Van Vliet voor de zomer terugkoppelen willen ontvangen over de gesprekken en het resultaat.

45 De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt het vreemd om achteraf een tegenprestatie te vragen. Hij is van mening dat het als dwingend ervaren kan worden.

De heer **Van Vliet** (D66) benadrukt dat het geen voorwaarde is maar een vraag om een wederdienst mogelijk te maken, er zit geen dwang achter.

50 De heer **Te Hoonte** (VVD) sluit zich aan bij de inbreng van de ChristenUnie. Wat hem hindert is dat dB's met de contractwijziging eind 2023 zelf geen inzicht had in de financiële situatie waarop zichzelf actie hadden kunnen ondernemen door middel van crowdfunding en hij vraagt of de wethouder hier nog op kan reflecteren. Wat de VVD betreft is het helder dat de wethouder er alles aangedaan heeft om dB's te behouden. De vraag voor de toekomst is of een dergelijk opdracht nogmaals moet worden uitgevoerd of dat er toch meer ruimte gelaten moet worden voor het college. De heer Te Hoonte hoort graag nog een reactie van de wethouder of dB's er zelf ook alles aan heeft gedaan om zelf te voorzien in deze financiële situatie.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) ondersteunt het doel om dB's open te houden. De PvdA merkte op dat er onduidelijkheid is ontstaan door het Blue Zone-budget. De heer Van der Zweth wil van de wethouder weten of hij meer kan vertellen over dit budget en hoeveel geld hierin zit. Hij wil ook graag weten of er al bestemming voor waren.

Wethouder **Eerenberg** dankt iedereen voor de steun en het begrip dat er vandaag is getoond voor zijn persoonlijke situatie. De wethouder geeft aan dat wat hij heeft gedaan in het teken stond van het door laten gaan de verbouwing van dB's. Voor de wethouder was het van belang dat de verbouwing door ging omdat dB's dan op tijd uit Cartesius is en dat daar dan woningbouw gestart kan worden. Aan de andere kant is het ook voor dB's zelf belangrijk dat de verbouwing door gaat omdat de culturele broedplaatsen ook van essentiële belang zijn voor de functie in de stad. De wethouder is van mening dat wanneer hij tegen dB's had gezegd dat hij niet binnen twee dagen een lening kon verstrekken dat het debat dan andersom was geweest en dat raad had aangegeven waarom dit niet overlegd was. Het was een vraag die aan de ene kant niet in de mallen paste maar aan de andere kant heel noodzakelijk was om dB's te helpen. Hij had niet veel andere dingen kunnen doen tussen 5 en 7 maart. Wel is er nog even gekeken of het zou helpen om de leveranciers te vragen de factuur later te laten sturen maar dit leverde niet snel genoeg voldoende financiële middelen op. Dat er geen garantie is gevraagd heeft te maken met de factor tijd die er niet was en datzelfde geldt ook voor een Raadsvoorstel. Voor wat betreft de ruimte in de betalingscapaciteit kan de wethouder aangeven dat er in oktober 2023 een subsidie aanvraag is geweest waarbij er nog getoetst is hoe de businesscase eruitzag en dat was prima. Het bijzondere in deze situatie is ook dat het geld van dB's eigenlijk vanuit het consortium komt en die factuur komt op 1 mei. Achter het consortium zit Ballast Nedam en zij willen in Utrecht ook heel veel dingen doen en zijn er daarbij ook bij gebaat dat dit een nette financiële afspraak is. Uiteindelijk is daarmee het consortium geld verschuldigd aan de gemeente. Wat betreft de vraag of dB's het eerder had kunnen zien vindt de wethouder lastig in te schatten. Het gevoel dat de wethouder heeft is dat dB's een enorme ontwikkelstap heeft gemaakt en dat zij in een wereld terechtgekomen zijn waar zij eerder nog niet eerder mee te maken hebben gehad. dB's is zeker heel dankbaar met de hulp die geboden is.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) heeft waardering voor de openheid van de wethouder en hoe de raad erbij betrokken wordt. Hij vindt het ingewikkeld dat er beleid is over het verstrekken van financiële middelen en er nu wel afgeweken wordt van dit beleid omdat een deel van de raad daarom vraagt. Hij vraagt de wethouder te reflecteren op dit spanningsveld en hoe dat is beoordeeld.

Wethouder **Eerenberg** heeft dit zojuist uitgelegd in de stappen die zijn gezet en wat er is afgewogen. Vervolgens heeft hij het in de raad neergelegd en hier had ook "nee" tegen gezegd kunnen worden. Voor de wethouder is het te rechtvaardigen vanuit enerzijds de politieke opdracht en anderzijds de waarde van dB's voor de stad. Het had niet anders gekund binnen de tijdsruimte die er was en niet zonder schade toe te brengen aan de datum 1 mei die weer cruciaal is voor de woningbouw.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het ingewikkeld omdat hij niet begrijpt waarom de partijen door de gemeente niet doorgestuurd worden met een garantstelling naar partijen die met dezelfde snelheid aan de vraag kunnen voldoen.

Wethouder **Eerenberg** blijft bij het feit dat het een uitzondering was en dat de garantstelling inderdaad voorliggend is. Hier was dB's niet instaat om binnen zo'n korte termijn met een gemeentelijke garantstelling aan de eisen van een commerciële geldverstrekker te voldoen. Een les die geleerd is voor de wethouder is dat er in verschillende debatten is gesproken over het belang van dB's maar dat er nooit duidelijk is gemaakt wat dit betekent in de mate van steun die wordt geboden. De wethouder zou een volgende keer dit eerder in het proces duidelijk willen maken.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is van mening wanneer het debat andersom was geweest dan was het meer kaderstellend geweest was en hadden er duidelijke richtlijnen kunnen worden gegeven. De heer Van der Graaf vraagt of het niet verstandiger was geweest om de raad meer aan\zet te laten.

Wethouder **Eerenberg** begrijpt een groot deel van het verhaal van de heer Van der Graaf maar hij kan de vraag over de raad aanzet laten niet goed plaatsen. De wethouder heeft 48 uur na het bericht de commissie ingelicht en het dilemma voorgelegd. Hij heeft juist geprobeerd iedereen er deelgenoot van te maken en een raadsvoorstel had te veel tijd gekost. Een meerderheid van de commissie toen heeft niet aangegeven dat het genoeg was. Inmiddels is dB's ook bezig met crowdfunding en het zorgen voor meer eigen financiële middelen. De laatste stap was erg zwaar voor de gemeenten wat hiervoor gezorgd heeft. De wethouder nodigt iedereen uit om ook eens te gaan kijken bij de verbouwing omdat het ook veel zelf gedaan wordt. Het Blue Zone-budget is een reserve wat weer een garantstelling is voor die lening die gaat terugkomen. Wanneer het echt fout zou gaan gaat het ten laste van dat budget en is er in de jaarrekening een gat op te vullen. Wanneer de lening terugkomt wordt het Blue-Zone-budget weer aangevuld. Voor dit budget is een grof bestedingsdoel gemaakt wat bestaat uit de school, de bovenwettelijke zaken op het gebied van gezondheid, de gezondheidsbevordering, de impuls rondom station Zuilen en de verhuizing van dB's. Wat betreft de tegenprestatie om ruimte vrij te maken is dit voor de wethouder een uitdaging die hij graag aangaat en dat geldt dan voor dB's, stichting Ruis en studio Moskou. Hierop wil de wethouder een toezegging doen dat hij daar zijn best voor gaat doen en hij zal dit eind tweede kwartaal middels een brief terugkoppelen.

Gemiste antwoorden

Er zijn geen gemiste antwoorden.

De **voorzitter** inventariseert hoe het stuk verder gaat naar de raad.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) wil los van deze casus bekijken hoe dit soort zaken in het vervolg aangepakt moeten worden en misschien dat zij hier dan met 1 of 2 moties over komen. De VVD geeft aan hierover mee te willen denken.

Toezegging

Wethouder Eerenberg

De wethouder komt aan het einde van het tweede kwartaal met een raadsbrief over de stand van zaken over een mogelijke tegenprestatie vanuit dB's, stichting Ruis en studio Moskou.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor twee minuten.

12. Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

De voorzitter geeft aan dat er in de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone is vastgelegd dat de komende jaren het gebied dat globaal ligt tussen de Beneluxlaan en A12 ontwikkeld gaat worden naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en verblijven/ recreëren. Dit gebied is verder aangeduid als deelgebied 6. Voorafgaande aan de ontwikkeling van een wijziging van het omgevingsplan worden aan de raad nu de uitgangspunten voor deze wijziging voorgelegd. Hiermee wordt verdere richting gegeven voor de ontwikkeling van het gebied. In deze uitgangspunten stelt het college onder andere voor 1.500 tot 2.000 woningen te bouwen. Het college stelt voor de uitgangspunten vast te stellen en 0,3 miljoen euro beschikbaar te stellen voor het opstellen van een omgevingsplan.

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De heer **Te Hoonte** (VVD) wil aangeven dat hij een deel geheim zou willen bespreken.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) verzoekt dit aan het einde te doen en dit is akkoord voor allen.

Eerste termijn

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dit een nette behandeling van zijn eigen ingediende amendement. Het doel van het amendement was om eerst fase 1 van deelgebied 5 te evalueren omdat daar nog ambitieuze plannen inzitten. Daarvan wil de VVD dat deze zich eerst bewijzen voordat er een
5 nieuwe fase wordt gestart want dan is er nog bij te sturen met de zogenaamde "noodrem". Dit gaat nu niet omdat er nog geen eerste fase is want er is nog geeneens een onherroepelijk bestemmingsplan. Wanneer er invulling gegeven wordt aan het amendement zoals het bedoeld was dan wordt deelgebied 6 stilgelegd maar daarmee bestond het risico dat deelgebied 5 zou sneuvelen. De VVD ziet de invulling nu als volgt, dat fase 1 van deelgebied 6 als een vervolgfase
10 op deelgebied 5 wordt gestart maar met de kanttekening dat wanneer het uit de hand loopt zij alsnog aan de noodrem zullen trekken bij fase 2 van deelgebied 5. Wat de inhoud van de nota betreft kan de VVD volgen wat er gebeurt en vinden zij het een prima nota. Parkeren blijft voor de VVD wel een lastig dingetje en zij vinden ook de OV-versterking er dan echt moet gaan komen en dat er een halte blijft op het moment dat er een tunnel komt. Het document was slecht leesbaar
15 omdat er met printen zaken over elkaar gekomen zijn. Wat de heer Te Hoonte zag dat er bruggen ingetekend stonden met een vraagteken en dit terwijl er een zeer duidelijk amendement over aangenomen is. Hij wil van de wethouder de bevestiging dat hier niets meegedaan wordt.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het goed dat de nota er ligt. Hiermee wordt een volgende stip op de horizon gezet voor 1500 tot 2000 woningen en een stadswijk waar Utrechters
20 kunnen wonen, werken en verblijven. In de huidige markt is de transformatie van het gebied nog niet financieel haalbaar. Als een van de optimalisatiemogelijkheden wordt er genoemd dat er een gesprek gevoerd kan worden met corporaties over hun investeringsbereidheid in de middenhuur. De heer Van der Graaf vraagt aan de wethouder of deze gesprekken al staan gepland.

De heer **Vasters** (D66) heeft gelezen dat iets van die middenhuur ook geschoven kan worden naar betaalbare koop en hij vraagt of dit voor de ChristenUnie ook een overweging is.
25

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) geeft aan dat zij meer voorstander zijn om met schuiven van locaties om meer programma te realiseren en niet te schuiven tussen de segmenten.
30

De heer **Vasters**(D66) vraagt of dit dan gaat over het verhogen van het aantal woningen in het gebied.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is van mening dat er een optimalisatie gedaan moet worden in het aantal woningen maar dat middenhuur wel een plek moet houden en niet gelijk naar betaalbare koop worden doorgeschoven. De wethouder wordt gevraagd wat er nog gedaan kan worden om meer programma te creëren en of dat ook helpt om de businesscase rond te krijgen. De ChristenUnie steunt de lijn die qua mobiliteit is uitgezet. Wat betreft het fietsparkeren staat er
35 dat het op gebiedsniveau inpandig moet zijn en aan moet sluiten op bestaande fiets- en looproutes. Hij wil van de wethouder weten of er ook plekken komen bij winkels zodat ook daar de fiets dubbel op slot gezet kan worden. Voor fase 2 worden twee scenario's genoemd, een het bestaande kantoorprogramma en veel woningen en de andere met een uitbreiding van het kantoorprogramma. De heer Van der Graaf wil weten of beide opties bewust opengelaten worden.
40 Wanneer er in het huidige kantoorprogramma nog ruimte leegstaat is de optie voor uitbreiding misschien niet nodig. Het aantal van vijf procent dat beschikbaar komt voor CPO, woongroepen, friendswoningen en onzelfstandige eenheden vindt de heer Van der Graaf wat laag. Hij vraagt of de wethouder nog mogelijkheden ziet dit uit te breiden. Graag ook de invulling door wooncorporaties en knarrenhofjes. Tot slot vindt de ChristenUnie de mix van doelgroepen erg
45 belangrijk en zij vragen of de wethouder ook ruimte ziet voor religieuze organisaties. ChristenUnie vindt het belangrijk dat er ook ruimte voor rust en zingeving komt en dit kan ook een bijdrage aan de sociale cohesie van deze wijk. Hij vraagt hoe de wethouder hier tegenaan kijkt ook gezien de aangenomen motie 2018-13 waar werd opgeroepen om te komen tot minimaal 1800m2
50 maatschappelijk vastgoed.

De heer **Vasters**(D66) vindt het goed dat de volgende stappen worden gezet omdat de woningnood erg hoog is. In deelgebied 6 neem de gemeente een meer faciliterende rol aan en wordt er een meer organisch ontwikkeling voorgesteld. De tijdlijn van ontwikkeling zal langer zijn en meer afhankelijk van grondontwikkelaars. D66 denkt wel dat dit de meest realistische en
55 effectieve manier om dit gebied onder handen te nemen. De ontwikkeling kan op termijn 2500
60

woningen opleveren en D66 adviseert om aan de bovenkant van deze raming te gaan zitten in de tweede fase van de ontwikkeling. De businesscase staat onderdruk en daarom vraagt D66 zich af of het nog wel mogelijk is vast te houden aan het afgesproken minimale vloeroppervlakte. D66 staat hier niet onwelwillend tegenover mocht dit resulteren in een financieel haalbaar project.

5

De heer **Van der Zweth** (PvdA) ziet ook andere opties in het Raadsvoorstel om het plan financieel haalbaar te maken. De heer Van der Zweth vraagt waarom D66 meteen kwalitatieve wooneisen voor de bus gooit.

10

De heer **Vasters**(D66) zegt dat hij hier later nog op terugkomt en realiseert zich ook dat het mogelijk niet bij een aanpassingen blijft.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of de heer Van der Zweth de mening deelt dat het belang van het formaat ook belangrijk zodat mensen er langer kunnen blijven wonen.

15

De heer **Vasters**(D66) deelt die mening maar D66 vindt het ook van belang dat er een goede openbare ruimte komt en ook dat er een goed mix van sociale woningen en vrijesectorwoningen. Juist omdat er met deze maatregel meer woningen kunnen worden gecreëerd staan zij hier welwillend tegenover.

20

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt het lijken alsof D66 staat te springen om er kleinere woningen van te maken.

25

De heer **Vasters**(D66) benadrukt dat hij staat te springen om meer woningen en dit is de knop waar zij aan willen draaien. Ook het omzetten van middenhuur naar betaalbare koop is voor D66 bespreekbaar. D66 vraagt zich ook af of het voor het realiseren van meer woningen ook niet goed is om meer de hoogte in te gaan. De heer Vaster zou het ook geweldig vinden om een landmark te maken zo dicht bij de Ring van Utrecht, vergelijkbaar met Mark in Leidsche Rijn.

30

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) waardeert het enthousiasme bij dit soort ideeën. Hij vraagt zich echter af of hoe dit in een financieel krappe markt kan worden bekostigd, ook gezien het feit dat een landmark meestal meer geld kost.

35

De heer **Vasters**(D66) legt uit op zoek te zijn naar manieren om de businesscase haalbaarder te maken en dit combineren met mooie torens die een goed uitstraling hebben kan het een win-win situatie zijn.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wil voorstellen om het verder uitdiepen onder geheimhouding te doen.

40

De **voorzitter** geeft aan dat wanneer het algemeen blijft dat het zo verder kan maar als het dieper gaat dat het dan in het geheim moet.

De heer **Vasters** (D66) geeft aan dat hij het bij onderwerpen houdt die ook in de openbare stukken staan.

45

De heer **Te Hoonte** (VVD) doet een verzoek aan de wethouder om eens door het geheim dossier heen te gaan. De heer Te Hoonte is van mening dat wanneer de zaken die nu besproken worden gestoeld zijn op de openbare stukken dat er dan zaken zowel geheim als openbaar genoteerd zijn.

50

De heer **Vasters** (D66) gaat verder met zijn inbreng en geeft daarbij aan dat een goed OV-verbinding wat D66 betreft onlosmakelijk verbonden is aan de ontwikkeling van het gebied. De Merwedelijn is noodzakelijk voor de gehele Merwedekanaalzone en voor de toekomstige ontwikkelingen zelfs verder dan dat. De wethouder wordt gevraagd wat de gevolgen zijn voor de ontwikkelingen van dit specifieke deelgebied mocht de Merwedelijn er onverhoopt vertraging oplopen. In dit gebied zijn veel werkplekken aanwezig en D66 ziet die graag meegroeien met de woningen en hij vraagt of de wethouder deze visie deelt. Wat betreft het participatieproces is het voor D66 belangrijk dat toekomstige bewoners ook een stem krijgen in het ontwikkelproces. De heer Vasters wil weten hoe dit wordt ingericht en hoe het verzekerd wordt dat potentieel nieuwe bewoners ook daadwerkelijk een stem krijgen. D66 heeft de motie "woonraad" raad ingediend en

60

de heer Vasters wil van de wethouder waar dit idee op dit moment staat. Als laatste stelt D66 voor

om een meer pakkende naam te geven aan deelgebied 6 en hier zou het leuk kunnen zijn dit aan de bewoners te vragen en er een prijsvraag voor uit te schrijven.

De heer **Snijder** (Student&Starter) spreekt zijn waardering uit voor de inspanning van de wethouder en de ambtenaren omdat het essentieel is dat er goed plannen gemaakt worden. De doelen zijn ambitieus en daarbij moet er ook gerealiseerd worden dat er maar beperkte middelen beschikbaar zijn. Het kan realiseren van deze ambities kan uitdagend zijn maar Student&Starter wil hier wel aan vasthouden en actief onderzoek gaan naar financiële middelen. Tegelijkertijd moeten ambities worden aangepast als deze niet haalbaar blijken. Student&Starter adviseert om eerst onderzoek te gaan naar financiering om vervolgens de ambities te heroverwegen op basis van wat praktisch mogelijk is. Student&Starter moedigt de wethouder aan om alle teugels aan te trekken en het maximale uit het project te halen. De heer Snijder vraagt welke mogelijkheden de wethouder hier ziet.

De heer **Vasters** (D66) vraagt wat de mening is van Student&Starter om voor een betere businesscase te zorgen.

De heer **Snijder** (Student&Starter) geeft aan dit stuk net te gaan vertellen. Student&Starter is het verkennen van het verhogen van gebouwen en van de dichtheid voordat er aan percentages of de kwaliteit getornd wordt. Voor Student&Starter is het goed nieuws dat onderzoek heeft aangetoond dat in fase 1 de fietsbruggen niet noodzakelijk zijn. Student&Starter is van mening dat de er fase 2 ook niet nodig zijn. De heer Snijder wil weten welke acties er ondernomen moeten worden zodat er in de toekomst ook geen fietsbrug meer nodig is. In de verwachting is te lezen niet eerder dan tien jaar. De heer Snijder vraagt of de wethouder kan toezeggen niet eerder de fietsbrug aan te leggen dan voordat er nieuw roeiwater is gevonden, zo niet overweegt Student&Starter hier moties en amendementen op. Verder ziet Student&Starter veel in het organisch ontwikkelen van het gebied echter brengt dit ook uitdagingen met zich mee en Student&Starter wil van de wethouder weten hoe hij naar deze uitdagingen kijkt. Wat betreft de ongevestigde belangen wil Student&Starter graag meedenken met D66 en zij vragen zich af hoe dit voor dit specifieke gebied geldt. Student&Starter vraagt zich af of er stimulerende maatregelen genomen kunnen worden om ontwikkelaars aan te moedigen sneller actie te ondernemen en hij vraagt hier om een reactie van de wethouder. In de vorige periode heeft Student&Starter het college opgedragen het plan voor studentenhuysvesting te verbeteren en zij vragen zich af waar de wethouder nog meer mogelijkheden ziet voor studentenhuysvesting. Student&Starter vraagt aandacht voor de braak liggende terreinen en de heer Snijder vraagt welke ruimte de wethouder daarvoor ziet. Tot slot vindt Student&Starter het van belang om flexibel te blijven en een lange termijn ontwikkelperspectief te hanteren gezien de externe factoren. De wethouder wordt gevraagd hoe hij naar de gevaren kijkt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) heeft een punt van orde want wanneer ze iets langer doorgaan dan is mogelijk alle inbreng voor het avondreces behandeld.

De **voorzitter** concludeert dat er nog te veel mensen een inbreng hebben dat het niet haalbaar is dit nog te behandelen in de korte tijd die er nog is.

De heer **Stellinga** (CDA) is aangenaam verrast door de realiteitszin waarvan de nota uitgaat omdat in deelgebied 6 slechts dertig procent van de gronden in eigendom van de gemeente is. De heer Stellinga concludeert dat het dus wel kan om gefaseerd en meer organisch te ontwikkelen en in aan de westkant wordt er zelf gewerkt met twee scenario's. Deze nota doet het CDA de vraag stellen wat het verschil is tussen deze ontwikkeling en die aan de noordkant van Rijnenburg bijvoorbeeld, los van het feit dat het daar een energielandschap betreft. De grondpositie van de gemeente in Rijnenburg is nog slechter dan die in deelgebied 6. Het CDA wil dan de wethouder weten waarin de overweging zit en waarom er niet vaker voor deze inzet gekozen wordt. Verder merkt de heer Stellinga op dat het wederom noodzakelijk is om het college scherp te houden op het woningbouwprogramma. Er moet gekozen worden om evenveel of meer woningen uit het middensegment te realiseren dit komt de haalbaarheid van de businesscase ten goede.

De heer **Vasters** (D66) snapt de vergelijking van het gebied in Rijnenburg niet helemaal.

De heer **Stellinga** (CDA) is positief over deze nota omdat dit blijkt geeft van een stukje realiteitszin die niet gezien wordt bij andere projecten. Wat het CDA betreft is het tijd om recht te doen aan het rekenkamerrapport over middenhuur. Hier moet gekozen worden voor meer middenhuur en minder betaalbare koop teneinde een meer uitgebalanceerde woningenmarkt te realiseren.

De heer **Vasters** (D66) leest in het stuk dat middenhuur niet rendabel is, dit houdt in dat de businesscase slechter wordt. De heer Vasters vraagt hoe het CDA aankijkt tegen de optie van D66 om de middenhuur iets op te schuiven naar betaalbare koop.

De heer **Stellinga** (CDA) merkt op dat zij daar zeker voor open maar voor hen is middenhuur urgenter is.

De heer **Snijder** (Student&Starter) vraagt wat het CDA tegen studenten en starters zegt.

De heer **Stellinga** (CDA) is van mening dat daar ook voor gezorgd moet worden maar dat wordt elders ook al gedaan. Op Kanaleneiland willen in zetten op middenhuur omdat Kanaleneiland anders te eenzijdig sociaal wordt.

De heer **Snijder** (Student&Starter) vraagt of het CDA daarmee zegt er juist gemixt moet worden en dus studentenwoningen moeten worden toegevoegd.

De heer **Stellinga** (CDA) is het daarmee eens maar wel een beetje meer in Kanaleneiland en een beetje meer op andere plekken in de stad.

De **voorzitter** schorst de vergadering om 16.47 en ziet iedereen om 20.00 uur weer terug.

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

Wethouder Van Hooijdonk

- Zal met betrekking tot agendapunt 9 Raadsvoorstel Vastelling Chw bestemmingsplan Papendorp en agendapunt 10 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Groenewoud meerdere Raadsbrieven sturen:
 - Deze raadsbrief geeft een nader toelichting of verduidelijking over de studentenwoningen en de gesprekken met SSH, de bestemming van het hotel die er al was, de aantallen bomen, hoe er met het huidige leefgebied van de dieren wordt omgegaan en de tabel vanuit het onderzoek welke is opgenomen over de branchering.
 - In een andere Raadsbrief zal de raad worden geïnformeerd over het EPVE Papendorp en deze al gestuurd wordt zodra deze gereed is.
 - Nog een andere Raadsbrief zal gaan over de verdere uitwerking van de afstemming bestemmingsplan en dit wordt met een update over de gesprekken naar aanleiding van placemaking.
- Daarnaast zal de wethouder een strekt ter vervanging sturen met daarin de gecorrigeerde aantallen bomen volgens de correcte cijfers zoals deze in de toelichting staan.



Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum 4 april 2024
Locatie Raadszaal, stadhuis
Verslag door mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. D. Bosch, dhr. J. Vesters, de wethouders, mw. E. Oosters, dhr. E. Eerenberg, de leden, dhr. D, van Bergen (CU), dhr. F. Claasen (GL), dhr. M. van Heuven (PvdD), dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. M. Koning (D66), mw. R. Leever (PvdA), mw. A. Sasbrink (PvdD), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. J. Vasters (D66), dhr. R. v.d. Zweth (PvdA)

Afwezigen
-

Verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

20		36
	Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	37
	Aanwezigen.....	37
	12. Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone	38
25	13. Raadsvoorstel Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg	41
	LIJST VAN TOEZEGGINGEN.....	Error! Bookmark not defined.
	Wethouder Eerenberg	Error! Bookmark not defined.
	Wethouder Oosters.....	Error! Bookmark not defined.

12. Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

De **voorzitter** heropent om 20.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

De heer **Van Bergen** (CU) meldt dat hij de heer Van Stralen vanavond vervangt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat hij het niet nodig vindt om een besloten vergadering te houden omdat wat hij wil zeggen, ook in openbaarheid kan, mits hij de bedragen geheimhoudt.

De **voorzitter** constateert dat de heer Te Hoonte aan het einde nog een aanvulling zal doen op zijn betoog.

De heer **Claassen** (GL) zegt dat men aan het begin van een ontwikkeling staat en dat de raad nu de kans heeft om richting te geven aan het college. Hij prijst het college, omdat de nota aanleiding geeft tot een goed plan, dat ervoor kan zorgen dat er flink wat kwalitatief goede woningen bijkomen. Utrecht heeft dit ook nodig vanwege de vele woningzoekenden in de stad. Daarnaast is er in het gebied een toef groen gepland. Zijn fractie is voorstander van het Merwedepark dat het gebied groener maakt en tevens bewijst dat meer woningen en meer groen uitstekend kunnen samengaan. Die groenstructuur kan ook weer bijdragen aan de biodiversiteit. Hij hoopt dat dit bij de optimalisatie wel zal standhouden. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) naar het gemak waarmee GroenLinks bomen laat kappen op diverse plekken waarna er weer nieuwe worden geplant, zoals bij dit plan, zegt hij dat GroenLinks geen bomen zonder reden wil kappen en liefst de bomen behoudt, maar als er gekapt wordt, dan gebeurt dat met reden. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) naar de reden zegt spreker dat hij in Merwedekanaalzone deelgebied zes geen grote hoeveelheid bomen heeft ontdekt. De combinatie met wonen en groen is hier mogelijk, omdat er een ijzersterk verkeersconcept in het plan zit, waarbij de voetganger en de fietser belangrijk zijn en de rol van de auto beperkt. Hij hoopt dat dit overeind blijft, ook als er geoptimaliseerd wordt. Met betrekking tot het proces zegt hij dat zijn fractie de voorkeur geeft aan actief grondbeleid boven organisch ontwikkelen en blijft zoeken naar kansen en mogelijkheden. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) over welke kansen hij het heeft als het gaat om verwerven van nieuw groen noemt hij het volledig inzetten van het instrumentarium wanneer en waar dat past. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of men niet beter kan uitgaan van wat er is dan eerst alles in eigendom te krijgen en dan ontwikkelen zegt hij dat, als er ontwikkelingen zijn waardoor er kansen ontstaan op de vastgoedmarkt het college de ogen en oren goed moet openhouden en verstandige keuzes moet maken die vervolgens aan de raad worden voorgelegd. Zijn fractie vindt het dus niet goed als er wordt gezegd dat er organisch ontwikkeld zal worden en de gemeente nooit meer een meter grond zal aankopen. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of hiermee het kiezen wellicht nog moeilijker wordt gemaakt, zegt hij dat de waarde van een kavel niet bepaald wordt door wie de eigenaar is, maar door de planontwikkeling. Hij zou dus niet categorisch nee willen zeggen op kansen en roept het college op dat niet te doen. Op dit moment zit de markt op een dieptepunt, maar over een tijdje kan dat weer anders zijn en kan dit verwerkt worden in de prijzen. De Nota van uitgangspunten is gemaakt in een markt waarin grote marges kunnen ontstaan en de gemeente kan daarin keuzes maken. Daarom geeft GL het college mee om vast te houden aan de programmatische ambities uit het coalitieakkoord en voor iedereen duidelijk te laten zijn wat de richting van de gemeente is. Hij is blij dat het college berekent wat het resultaat wordt volgens het uitgangspunt van het coalitieakkoord. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of het project niet onbetaalbaar wordt met het percentage van het coalitieakkoord zegt hij dat het verschil redelijk overzichtelijk is en dat er nog veel kan veranderen op de markt. Om nu op voorhand alvast de ambities in te leveren vindt hij geen goede zaak, maar mocht dat later nodig zijn, dan is dat zo, maar niet nu. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of het hierbij gaat om wensdenken van GroenLinks zegt hij dat hij dat anders ziet. In de huidige markt is het inderdaad niet haalbaar, maar de markt kan veranderen. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of het GroenLinks ook niet beter lijkt om nu bij te sturen dan om er over vijf jaar achter te komen dat er niets gebouwd is, is hij het niet eens. Er kan later nog worden bijgestuurd; nu gaat het

5 slechts om de Nota van uitgangspunten en hij wil graag dat het coalitieakkoord het uitgangspunt is. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of GroenLinks ook heeft gekeken naar de dekking, zegt hij het college slechts oproept tot actieve prijsstelling, maar dat wil niet zeggen dat het college voor deze insteek kiest. Hij wil graag dat het college let op de kansen die zich
10 voordoen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) in welk scenario de gemeente zit en hoe de kansen geborgd kunnen worden, zegt hij graag te willen rekenen met het coalitieakkoord en wellicht zijn er in een later stadium nog mogelijkheden om bij te sturen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of GroenLinks voorziet dat, als er op die manier gestuurd wordt er tevoren ook financiële voorzieningen moeten worden getroffen, antwoordt hij bevestigend en zegt dat hij dit
15 zojuist van een kader heeft voorzien. Hij prijst het college dat het berekeningen maakt conform het coalitieakkoord en roept op om vast te houden aan het groen en het vervoersconcept van dit plan.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt de nota mooi en is blij met de tussenstap en dat hier het voorkeursrecht wordt gebruikt. Hij vraagt de wethouder of 10.000 het maximum aantal woningen blijft en wat het effect is op wat er in het vierde en vijfde deelgebied is gedaan. Hij zou graag de uitgangspunten van het coalitieakkoord willen opnemen, maar als later blijkt dat dat niet kan, kunnen die altijd nog worden losgelaten. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of er niet beter
20 gekozen kan worden voor conservatief zijn, zodat er geen vertraging optreedt, zegt hij dat vertraging niet nodig is, omdat er later ook nog kan worden bijgestuurd. Hij wil niet nu al van alles opgeven en houdt zich aan de eisen uit het coalitieakkoord. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) wat de PvdA wil als het wel tot vertraging leidt en of de fractie niet nu al liever realistisch wil zijn, antwoordt hij ontkennend. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de fractie van de PvdA bereid is dan ook de financiële schade te dragen en dit als knelpunt mee te nemen bij de
25 voorjaarsnota, zegt spreker dat dit nu bespreken lastig is. In een geheim overleg zou hier meer over gewisseld kunnen worden. Op dit moment zit de markt op het dieptepunt, het hele plaatje kan nog veranderen, maar zijn fractie wil nu niet kijken naar het aanpassen van het aantal woningen. Daarnaast kan ook op een andere manier bekeken worden wat er aan de haalbaarheid wordt gedaan. Hij roept op helder te zijn over de ambities en vraagt wat de wethouder hiervan vindt.

30 De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt nog of, als de gemeente zelf grond koopt, dit een verschuiving is van het scenario zonder tijdvak naar het scenario met tijdvak.

Wethouder **Eerenberg** constateert dat men aan het begin van een nieuw project zit en vindt dit een mooi moment. Hij heeft geprobeerd een inspirerende nota van uitgangspunten te maken
35 waarbij rekening is gehouden met eerdere ontwikkelingen, maar dit is het moment om hier iets over te zeggen als een fractie iets anders wil bereiken dan het college voorstelt. De raad kan nu nog veel zelf bepalen en hij moedigt aan om de raadsvergadering te gebruiken om richting te geven. Bij dit scenario zal hij na de zomer de raad een brief sturen met informatie over of het gelukt is om zodanig te optimaliseren dat dit het dichtst bij het coalitieakkoord komt. In dit debat
40 kan de raad richting geven op een aantal punten. Er is al een aantal suggesties gedaan zoals meer woningen. Hij wijst erop dat de afspraak maximaal 10.000 woningen is. In de afgelopen jaren zijn er wat afspraken gemaakt; het zou kunnen dat er nog een paar honderd woningen bijkomen, maar hij voelt geen ruimte om het voorstel op te rekken naar 12.500 woningen. Het percentage van 5% speciale woningen kan nog omhoog, maar het plan wordt daarmee niet
45 betaalbaarder. Hij wil geen zaken toevoegen die met elkaar in tegenspraak zijn en daarom is hij voorzichtig. Met betrekking tot kleinere woningen is er een motie aangenomen en daarom staat het achteraan de rij optimalisering die het college zoekt, maar wellicht moet er ook nog aan die knop worden gedraaid. Als de raad dit anders wil, dan is er een besluit nodig. Op een vraag van de heer **Van der Zweth** (PvdA) waarom de wethouder nu al dit punt achteraan de rij zet, zegt hij
50 aan te willen sluiten bij diens betoog en bij optimalisatie komt dit soms om de hoek kijken als het niet anders kan. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of het aantal van 10.000 woningen de conclusie van de omgevingsvisie is, antwoordt hij bevestigend. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) hoe dat in de hoogtevisie past zegt hij dat die nog in wording is en dat nu nog de oude hoogtevisie geldt. Dit zal nog verwerkt worden in de toekomstige stedenbouwvisie. Met
55 betrekking tot meer middenhuur zegt hij dat dit in deze tijd niet zoveel meer oplevert en dat de businesscase daar niet beter van wordt. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) of dat ook geldt als er een deel van de sociale huur vervangen wordt door middenhuur zegt hij dat niet te weten. Hij stelt voor om die vraag aan het technisch team te stellen. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) hoe men daaruit kan komen bij 30-25 kan hij geen antwoord geven, maar
60 geprobeerd wordt om meer mensen in het duurdere segment in het gebied te krijgen. Op een

vraag van de heer **Stellinga** (CDA) of de wethouder nog nadenkt over het plaatsen van grote aantallen middenhuur en midden categorie woningen zegt hij dat dat gevaarlijk is, omdat het de vraag is waarvan dat ten koste gaat en wat de prijs daarvan is. Wellicht zit het meer in absolute getallen dan in het relatieve percentage. Met betrekking tot de optimalisatie zegt hij dat het mobiliteitsconcept randvoorwaardelijk is en niet losgelaten zal worden. Ook wil hij liever niet versoberen op groen. Op een vraag van de heer **Claassen** (GL) naar een aantal bomen op plekken die op termijn onderdeel kunnen zijn van het nieuwe park zegt hij dat het benutten van bestaand groen uitgangspunt is. Het college wil alle ambities hooghouden en op zoek gaan naar geld en hij noemt daarbij financiering vanuit Rijk en provincie. De financiële situatie van Utrecht is niet erg rooskleurig en daarom zal de tering naar de nering gezet moeten worden, maar de ambitie van het college bij dit plan is het coalitieakkoord. Hij zegt toe in september 2024 een brief aan de raad te zullen sturen waarin staat wat de zoektocht heeft opgeleverd. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of dit een overzicht wordt met mogelijke maatregelen en effecten op de businesscase zegt spreker dat in de brief de uitkomst van de optimalisatie staat die het college heeft gedaan om het plan een stap verder te brengen. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of daarin ook eventuele moties zijn meegenomen, zegt spreker dat het plan zoals het er ligt niet betaalbaar is en daarom moet dit geoptimaliseerd worden. Als de raad het college niet bijstuurt, dan gaat het zoals nu is geschetst. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of er voor de uitvoering nog een discussie komt en er dan aan de noodrem kan worden getrokken, zegt spreker dat hij het daarmee eens is. Dit gebied is onderdeel van de MIRT verkenning en een halte bij woningen in de buurt is fijn. Met betrekking tot de aanleg van bruggen zegt hij dat dit voor fase 1 niet nodig is; mocht er in de toekomst toch een extra brug nodig zijn, dan zal dit met de raad besproken worden. Op een vraag van de heer **Snijder** (Student&Starter) om meer toezeggingen zegt spreker dat fase 1 van deelgebied 6 zonder bruggen mogelijk is, maar over fase 2 moet nog gesproken worden en dan zal de raad moeten beslissen. Hij meldt dat fietsparkeren in de openbare ruimte kan gebeuren. Er zal in het gebied geen losstaand kerkgebouw komen, maar er is wel een aantal vierkante meters voor een maatschappelijk gebouw ingepland die ook religieus gebruikt kunnen worden. Met betrekking tot de suggestie van D66 over de naam stelt hij voor om een groep woningzoekende Utrechtse te vragen om het proces te begeleiden en een naam te kiezen. Hij bevestigt de fractie van Student&Starter dat er inderdaad een place making evenement komt en zegt dat de studentenwoningen onder het percentage sociaal vallen. Met betrekking tot risico's adviseert hij om dit nog eens bij het omgevingsbeleid te vragen. Met betrekking tot grondaankoop zegt hij dat er nog steeds een omgevingsplan zonder tijdvak opgesteld kan worden wat inhoudt dat er nog keuzevrijheid is.

De **voorzitter** vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

De heer **Van Bergen** (CU) wil graag nog antwoord op zijn vraag over kantoorruimtes.

De heer **Vasters** (D66) sluit zich daarbij aan en wil ook graag antwoord op zijn vraag over middenhuur naar middel duurkoop.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt waarom niet vaker voor deze insteek wordt gekozen.

De heer **Snijder** (Student&Starter) vraagt naar het toekomstig belang.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat verschuiving van een deel van de middenhuur naar middel duurkoop een knop is waaraan gedraaid kan worden en dat hij hier in september op terugkomt. Met betrekking tot kantoorruimte zal er aan de oostkant van deelgebied 6 ca. 10-15.000 m² bedrijfsruimte nodig zijn. Er wordt niet gekozen voor meer vierkante meters, omdat er in de rest van Utrecht mooie kantoorplekken zijn. Met betrekking tot de insteek meldt hij het CDA dat wat hier gebeurt anders is dan in het Rijnenburg energielandschap, maar voor wonen kan er wellicht wel een vergelijkbare situatie als in Rijnenburg ontstaan. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) naar de realiteitszin van deze nota m.b.t. de versnippering van het grondeigendom en de ontwikkeling en de benaming herhaalt hij dat hij een klankbord/stuurgroep wil instellen van betrokken Utrechtse als inspiratiebron voor dit gebied en hun te vragen om een nieuwe naam.

Tweede termijn

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt naar het nieuwe instrument dat ontstaat en verzoekt hierover in de eerstvolgende circulaire een stukje te schrijven.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt om bevestiging dat de 1700 woningen onderdeel van de 10.000 zijn.

De heer **Claassen** (GL) kijkt met belangstelling uit naar de brief van september 2024 en zegt toe deze dan te zullen agenderen.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat dit instrument niet standaard in het Utrechtse planproces zal komen. Met betrekking tot het aantal woningen zegt hij dat 10.000 inderdaad het maximum is, maar omdat er in het verleden af en toe enkele honderden woningen zijn toegevoegd, zou het kunnen dat dit er 10.000 + 431 worden. Dit moet overigens wel passen binnen de MER en het verkeersmodel.

De **voorzitter** constateert dat de wethouder heeft toegezegd om in september 2024 een raadsbrief aan de raad te sturen met betrekking tot de zoektocht in het kader van optimalisering. Hij constateert dat dit punt als B-punt naar de raadsvergadering zal worden gezonden, omdat er een aantal moties en amendementen door de fracties is aangekondigd. Er zal om een behandel tijd van een uur worden gevraagd. Hij schorst de vergadering voor enkele minuten.

13. Raadsvoorstel Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg

De **voorzitter** heropent de vergadering en geeft een introductie op het agendapunt.

De heer **Stellinga** (CDA) ziet het vervolgproces met belangstelling tegemoet. Hij vraagt hoe het zit met de afschrijvingstermijn van 60 jaar, of het robuuste gebouw past bij de verwachte levensduur en of dit als criterium wordt meegenomen. Hij wil weten hoe het mogelijk is dat nu al bekend is dat een afschrijvingstermijn van 60 jaar technisch kan. Hij vraagt naar de sanitaire voorzieningen en het beheer van de vrachtwagenparkeerplaats en verzoekt de wethouder de vrachtwagenparkeerplaats niet open te stellen zonder sanitaire voorzieningen. Hij ziet graag dat het beheer zowel privaat als met camera wordt geregeld.

De heer **Koning** (D66) noemt het ontwerp mooi en denkt dat dit het juiste abstractieniveau heeft. Hij vindt het bedrijventerrein Lage Weide geschikt voor een depot van het Centraal museum en tevens kunnen elektrische vrachtwagens daar laden en chauffeurs rusten. Hij heeft veel waardering voor het pleidooi van de kunstinstellingen. Hij vraagt wat er in de komende tijd wordt ondernomen om de exploitatie te regelen voor de vrachtwagenparkeerplaats en roept op om het ontwerp voor het depotgebouw zo te maken dat het aansluit bij de grootte en de belangrijke functie van het gebouw. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat spreker ervan vindt dat nu het stedenbouwkundig plan besproken wordt, terwijl het ontwerp voor het gebouw er al ligt, zegt hij dat nu de randvoorwaarden worden vastgesteld en dat dit niet veel over het exacte ontwerp zegt. Hij neemt de opmerking van de heer Te Hoonte ter kennisgeving mee. Met betrekking tot de afschrijvingstermijn van 60 jaar zegt hij dat dit een afwijking is van wat gebruikelijk is. Dit maakt het complexer en vormt een precedent. Zijn fractie hinkt op twee gedachten, omdat het gebouw dan duurzaam gebouwd moet worden en er goed nagedacht moet worden over de materialen. Wellicht moet dit anders geadministreerd worden. Tevens brengt de complexiteit risico's en kosten met zich mee. Hij vraagt wat de wethouder hiervan vindt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt de heer Koning of hij ook vindt dat er eerst een nieuwe nota moet komen waarna de raad over de principes kan praten en die kan vastleggen, maar dat er nu gewoon voor een afschrijvingstermijn van 40 jaar gekozen moet worden.

De heer **Koning** (D66) denkt dat dan het financiële plaatje niet rondkomt en hij wil hier daarom pragmatisch naar kijken. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of hij ook vindt dat het

college bij de voorjaarsnota extra middelen moet neerleggen vanwege een afschrijvingstermijn van 40 jaar zegt hij dat een afschrijvingstermijn van 60 jaar zijn voorkeur heeft.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat zijn fractie een depot voor het Centraal museum belangrijk vindt. Nu wordt het SPvE vastgesteld en daarbinnen valt het gebouwonwerp. Het lijkt erop alsof de raad geen keuze heeft en geconfronteerd wordt met een afschrijvingstermijn van 60 jaar in plaats van een brief van het college dat het depot duurder uitpakt en dat er daarom voorgesteld wordt af te wijken van de afschrijvingstermijn van 40 jaar. De bouw van het depot niet laten doorgaan is geen optie en daarom verzoekt hij om een duidelijke uitleg van het college over wanneer de criteria voor afschrijven veranderd zijn, hoe dit beleid van de gemeente wordt vastgelegd, wat de wethouder financiën hiervan vindt en wat er gebeurt als dat toch in 40 jaar wordt afgeschreven. Wellicht moet er gekeken worden naar versobering van het gebouw dat nu in wit beton zal worden uitgevoerd. Dit is niet circulair en hij vraagt waarom de sokkel wel groen kan zijn. Het museum heeft het gebouw nodig, maar hij zou graag zien dat in de volgende slag van het ontwerp bekeken wordt of er dichterbij een afschrijvingstermijn van 40 jaar kan worden gekomen.

De heer **Zwanenberg** (GL) vindt het voorstel goed, maar betreurt het aantal bomen dat hiervoor gekapt moet worden. Hij zou graag zien dat ook het aantal bomen dat gekapt moet worden voor de parkeerplekken minder wordt. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) of GroenLinks ook vindt dat het gebouw, dat half in de stedelijke hoofdgroenstructuur zal worden gebouwd, wel een goede plek is voor het gebouw, zegt hij dat er 400 bomen teruggeplaatst worden en daarom vindt hij het wel een goede plek, maar het is ook pijnlijk. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) waarom GroenLinks toch akkoord gaat en niet kiest voor nieuwbouw op de huidige locatie zegt hij dat zijn fractie dit een betere plek vindt voor het depot dan de huidige plek en pluspunten ziet. Dit lijkt een gelopen race. Hij verwijst naar een mail van een inwoner van Utrecht over de onmogelijkheden van een groene gevel van het gebouw, maar hij denkt dat een groene gevel wel goed is.

De heer **Van Bergen** (CU) zegt dat de zoektocht naar een nieuwe locatie al lang loopt. Hij vraagt waarom er afgeweken wordt van de afschrijvingstermijn van 40 jaar en of men alles wel goed in beeld heeft. Zijn fractie wil graag afspraken maken over de sanitaire voorzieningen van de vrachtwagen parkeerplaats voordat deze geopend wordt. Ook zou hij graag zien dat er een maximale parkeerduur van 24 of 48 uur wordt ingesteld. Met betrekking tot de opmerking over de bomen is hij het eens met GroenLinks, want hij zou graag zien dat het gebouw een groene gevel krijgt en daarom verzoekt hij de wethouder het ontwerp aan te passen. Op een vraag van de heer **Koning** (D66) of spreker zich nog kan laten overtuigen door een goede reactie van de wethouder zegt hij dat dat mogelijk is, maar zijn fractie vindt het belangrijk dat het gebouw in de omgeving past en dat daar ecologisch over nagedacht wordt.

Mevrouw **Leever** (PvdA) zou graag zien dat het depot zo spoedig mogelijk verhuist en kan akkoord gaan met een afschrijvingstermijn van 60 jaar. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat dan de consequenties voor de gemeente zullen zijn, zegt zij dat bij een afschrijving van 60 jaar het investeringsbudget naar beneden kan en dat dit een bezuiniging is. Zij vindt dat het groen dat weggehaald wordt moet terugkomen, maar het is een kwestie van eerst zien en dan geloven. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) op welk moment de PvdA overtuigd moet worden, zegt zij erop te vertrouwen dat er 400 bomen in de toekomst zullen terugkomen en dat de raad er altijd iets van kan zeggen. Zij vraagt of bij de circulaire economie en circulaire bouw mbo studenten meegenomen kunnen worden. Zij oppert dat op de wit betonnen gevel van het kunstdepot wellicht een kunstwerk kan komen met behulp van graffiti en misschien kunnen ook daar mbo studenten voor gevraagd worden. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij bedoelt dat de graffiti door mbo studenten dient te worden aangebracht zegt zij dat, als het college dit zo invult, zij benieuwd is naar de omvang.

De heer **Van Heuven** (PvdD) is niet blij met het plan en vindt de locatie voor het depot ongeschikt, omdat er 302 bomen voor moeten worden gekapt. Het gebouw zal komen in de stedelijke hoofdgroenstructuur; dit is een ecologische verbinding en dat is voor hem onacceptabel. Op een vraag van de heer **Koning** (D66) waar het gebouw dan wel zou moeten worden geplaatst, zegt hij dat er op drie plekken analyses zijn gedaan en dat daar een goede locatie bij zat. Op een opmerking van de heer **Koning** (D66) dat van die analyse in 2021 al afstand is gedaan en de vraag waar het gebouw dan wel zou kunnen komen, zegt hij dat dat niet in de ecologische

hoofdgroenstructuur mag komen, maar wellicht is er in Lage Weide een leeg gebouw dat daarvoor geschikt is. Op een vraag van de heer **Koning** (D66) of de Partij voor de Dieren de groencompensatie dan niet voldoende vindt, zegt hij dat dit te makkelijk is. Zijn fractie wil graag meer groen en een andere plek voor het depot. Op een vraag van mevrouw **Leever** (PvdA) of hij ook denkt dat de bouw dan langer duurt, terwijl er vervanging voor het huidige depot moet komen vanwege de slechte conditie, zegt hij dat Utrecht het zich niet kan veroorloven om in het groen te hakken. Op een opmerking van mevrouw **Leever** (PvdA) of hij vindt dat Utrecht het zich wel kan veroorloven om de kunst daar te laten, zegt hij dat er beter naar een andere locatie kan worden gezocht. Hij heeft in het SPvE niets gelezen over vleermuizen en vraagt of die wellicht vergeten zijn. Hij zou graag zien dat er voor de vrachtwagen parkeerplaats geen bomen worden gekapt. Zijn fractie heeft dit onderwerp in 2020 niet geagendeerd, omdat er toen in de brief van het college nergens over bomen werd gesproken. Hij constateert daarom dat de informatievoorziening vanuit het college vier jaar geleden niet goed is geweest. Hij zou graag zien dat het plan wordt gestopt en dat er een nieuw gebouw op de huidige locatie van het depot komt. Hij verzoekt om een definitieve toezegging voor de groen compensatie en is het eens met de vragen over de groene gevel en de vrachtwagenparkeerplaats. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de toezegging voor groencompensatie als een besispunt in het raadsvoorstel moet worden gezet, antwoordt hij bevestigend en spreker zal een amendement hierover opstellen.

Wethouder **Oosters** is blij dat het merendeel van de commissieleden het belang van deze ontwikkeling onderschrijft en vindt de kritische vragen terecht. Er is gekozen voor een afschrijvingstermijn van 60 jaar op basis van advies en onderbouwing door het ontwerpteam. De experts hebben geadviseerd dat het gebouw hiervoor ontworpen wordt en dat er een extra instandhoudingsmoment komt. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) hoe concreet het ontwerp is, zegt zij dat het project nog met de gebruikers moet worden ontwikkeld, zodat er een samenhang is met de manier van bouwen en over hoe de afschrijvingstermijn kan worden verlengd. Op een vraag van de heer **Koning** (D66) of de afschrijvingstermijn van 60 jaar als een eis in de tender voor de bouwopdracht wordt meegegeven, antwoordt zij bevestigend. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) waarop aanbesteed wordt, zegt zij dat er, samen met de gebruikers, een programma van eisen is opgesteld. Een en ander is afgestemd in het DO en in de commissie Omgevingskwaliteit. Er is sprake van urgentie en daarom wordt ervoor gekozen om vertraging te voorkomen. Zij is het met de heer **Te Hoonte** (VVD) eens dat de afschrijvingstermijn van 60 jaar in beleid moet worden gegoten en dat zal gebeuren bij de nota WAAVA. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of dit een ordentelijk proces is, zegt zij dat de afschrijvingstermijn moet landen in de nota WAPA en het college denkt dat dit ook kan. Zij ziet ook graag dat het gebouw zo wordt gebouwd dat de afschrijvingstermijn van 60 jaar dicht bij de realiteit komt. Zij denkt dat voor deze casus 60 jaar haalbaar is en daarom zal dit breed besproken moeten worden. Een groene gevel is ingewikkeld en daarom zullen er veel vierkante meters groen toegevoegd worden om het ontwerp te compenseren. Als er op andere plekken op de gevel groen wordt toegevoegd, dan is de kans dat er beestjes binnenkomen in het gebouw die schadelijk zijn voor de kunst groot en dat wil zij voorkomen. Daarom kan er alleen groen op de grond worden toegevoegd. Op een vraag van de heer **Zwanenberg** (GL) of het mogelijk is om dan de gevel bij de ingang niet groen te maken, maar de andere gevels wel, zegt zij dat er bij de ingang een quarantainemogelijkheid is, maar juist op andere plekken waar geen quarantainemogelijkheid is kan groen een risico zijn. Dit is het oordeel van de experts en daar vertrouwt zij op. Zij vindt de suggestie van het maken van een kunstwerk op de gevel goed en denkt dat er binnen de anderhalf procentregeling ook een kans voor is. Zij zal dit meenemen.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat er op de parkeerplaats toiletten voor vrachtwagenchauffeurs moeten zijn. Deze moeten geëxploiteerd worden; dit kan gebeuren door mensen of door camera's en dit moet nog worden uitgewerkt. Hij zegt dat de sanitaire voorzieningen niet opengaan voordat het beheer geregeld is. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) of dit betekent dat de totale parkeerplaats niet opengaat zonder sanitaire voorzieningen zegt hij dat het slechts gaat om de sanitaire voorzieningen. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) of er dan geen risico is dat chauffeurs elders hun behoefte doen, antwoordt hij dat dat een mogelijkheid is, maar de vrachtwagens staan daar nu ook al geparkeerd en dan zijn er ook geen sanitaire voorzieningen. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) hoe de wethouder hier nu naar kijkt, omdat het dan allemaal op een plek wordt geconcentreerd, zegt hij dat het college zich zal inspannen voor deze voorzieningen. Het zoeken naar een exploitant gebeurt samen met ondernemers die veel vrachtwagens gebruiken. Met betrekking tot groene bomen kan hij niet veel met het principe van

de Partij voor de Dieren, want kiezen voor deze locatie is inderdaad bouwen in het groen. Deze keuze is vier jaar geleden al gemaakt en toen is er vooral financieel naar het gebouw gekeken en minder naar de effecten voor het groen. Dit levert het college nu wel een dure plicht op namelijk compensatie met een plus. Overigens zijn de bomen die er nu staan spontaan gegroeid en is er sprake van een monocultuur, maar daar zullen betere bomen voor terugkomen. Het college wil het aantal wegen in het gebied wellicht ook nog versmallen, zodat er nog extra groen kan worden toegevoegd. Er is geprobeerd om het gebouw hoog te maken waardoor de footprint small is en er veel groen kan worden aangeplant. Voor de parkeerplaats hoeven er van de 56 bestaande bomen slechts 29 te worden gekapt. Voor het depot moeten 273 bomen worden gekapt. De parkeerplaats zal een exotische vorm krijgen en het college wil deze zo groen mogelijk houden.

De heer **Van Heuven** (PvdD) vindt het een dure plicht en denkt dat dit niet nodig was geweest. Hij vindt het vreemd dat er in 2020 niets is geschreven over de bomen en aantasting van de stedelijke hoofdgroenstructuur en vraagt naar de reden daarvan.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat de brief met de afwegingen in grote lijnen iets zegt over het groen, maar bij de SPvE wordt pas bepaald hoe groot die invloed is. De Partij voor de Dieren is tegen bouwen in de hoofdgroenstructuur, maar de afspraak is dat dat mag, mits dit gecompenseerd wordt. Op een opmerking van de heer **Van Heuven** (PvdD) dat het belangrijk is dat vooraf goed gecommuniceerd moet worden over de aantasting van de hoofdgroenstructuur is hij het eens, maar hij wijst erop dat er in de afgelopen vier jaar veel is veranderd als het gaat om denken over klimaat en biodiversiteit. Met betrekking tot de vleermuizen is er een scan gedaan en deze zijn niet in het gebied aangetroffen. De maximale parkeerduur is een uitwerking en dit zal in de SPvE komen en met ondernemers worden overlegd. De suggestie van het betrekken van mbo'ers vindt hij leuk en dit zal in de opdracht worden meegenomen.

Tweede termijn

De heer **Zwanenberg** (GL) heeft zojuist even op internet gezocht naar groene gevels en ontdekt dat er in 2015 in Friesland een gebouw met een groene gevel is neergezet. Hij overweegt een motie op dit gebied.

De heer **Koning** (D66) vraagt naar de aard van de collectie en vraagt de heer Zwanenberg of, als er andere argumenten voorliggen, hij daarvoor open staat.

De heer **Zwanenberg** (GL) zegt dat zijn fractie openstaat voor alle argumenten en zich graag laat verrassen.

De heer **Van Heuven** (PvdD) verzoekt de wethouder toe te zeggen dat er altijd een brief komt als er aantasting van de hoofdgroenstructuur is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt welke gemeentelijke projecten er in Utrecht in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd die een afschrijvingstermijn van 60 jaar krijgen.

De heer **Koning** (D66) ziet uit naar deze ontwikkeling en zegt dat zijn fractie dit voorstel steunt.

Wethouder **Oosters** zal nagaan hoe het zit met groene gevels. Zij kan de technische vraag van de VVD nog niet beantwoorden maar zal zoeken naar voorbeelden. De wethouder financiën heeft aangegeven bij de nota WAPA te zullen rapporteren.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat door de herhaaldelijke aandacht van de raad voor groen het college dit ook beter is gaan doen. Namens zijn collega Voortman bevestigt hij dat, als er in het groen zal worden gebouwd, dit gecompenseerd zal worden en dat de raad dan goed geïnformeerd wordt.

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

De heer **Te Hoonte** (VVD) zou voorafgaand aan de raadsvergadering graag een brief willen ontvangen met de zaken die vanavond zijn toegezegd.

Wethouder **Oosters** zegt dit toe.

De **voorzitter** constateert dat dit punt een B-punt kan worden voor de raadsvergadering met een behandeltijd van 20 minuten. Hij sluit de vergadering om 22.20 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.

5

10

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

Wethouder Van Hooijdonk bij afwezigheid van wethouder Eerenberg

- 5 Naar aanleiding van agendapunt 9: Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Papendorp en agendapunt 10: Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Groenewoud zegt de wethouder toe:
- dat de raad per raadsbrief wordt geïnformeerd over het IPvE Papendorp zodra deze is opgesteld;
- 10
- dat de raad per raadsbrief wordt geïnformeerd over de verdere uitwerking van de bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud en de geplande placemaking na vaststelling.

Wethouder Eerenberg

- 15 Naar aanleiding van agendapunt 11.1: Raadsbrief Aanvullende informatie voorschot dB's zegt de wethouder toe:
- dat de raad in Q2 van 2024 een raadsbrief ontvangt over een 'tegenprestatie' voor het voorschot in de vorm van gebruik ruimtes bij dB's (maar mogelijk ook andere podia) door derden.
- 20 Naar aanleiding van agendapunt 12: Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone zegt de wethouder toe:
- dat de raad in september van 2024 een raadsbrief ontvangt inzake een optimalisering van de zoektocht scenario's, los op dit moment van de verdere raadsbehandeling van de uitgangspunten.