Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum	13 maart 2025
Locatie	Raadzaal, stadhuis
Verslag door	mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. J. Vasters, de wethouders, dhr. E. Eerenberg, de commissiegriffier, dhr. F. de Kok, de leden, dhr. R. Biever (Stadsbelang Utrecht), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), mw. L. Bode (Volt), dhr. L. van Straalen (ChristenUnie), mw. A. Sasbrink (PvdD), mw. M. Vermeulen (GroenLinks), dhr. A. Aït Daoua (D66), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), mw. M. Zijdenbos (VVD), mw. T. Meerding (VVD), mw. R. Leever (PvdA), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), Linda Bode (Volt)

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

1. Opening en mededelingen 1
2. Bindend Advies: omgevingsvergunning verlenging Place2BU 1
3. Sluiting....6
Lijst van toezeggingen 6

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 09.30 uur en heet iedereen die meekijkt van harte welkom.

2. Bindend Advies: omgevingsvergunning verlenging Place2BU

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat dit de eerste keer is dat dit instrument wordt ingezet. Op 3 februari 2025 heeft Vergunningen, Toezicht en Handhaving een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verlengen van de instandhoudingstermijn van 510 woonstudio's en 8 skaeve huse voor het woonproject Place2BU. De aanvraag betreft een verlenging met drie jaar van 30 juni 2026 tot 30 juni 2029, waarmee de totale duur van het woonproject op dertien jaar komt. De aanvraag behoeft een bindend advies van de raad. Conform de werkafspraken met de commissie ontvangt de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken de stukken zoals ingediend door de aanvrager. Het besluit gaat uit van een positief advies maar kan in de raadsvergadering ook door middel van een amendement worden voorzien van een negatief advies. Ook kunnen er andere overwegingen meegegeven worden aan het positieve advies door middel van een amendement.

Eerste termijn

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vindt het een waardevol concept en is positief over het behoud ervan. Gezien het feit dat het lastig is een alternatief te vinden en het bovendien veel energie en kosten zal besparen, steunt zij dit advies. Een deel van het perceel moet langer wachten op een groene invulling en zij vraagt of de wethouder weet wat Woonin doet om dit lange wachten te compenseren. Ook wil zij weten of er ruimte is om dit als voorwaarde te verbinden. Omwonenden voelen zich overrompeld door het besluit, omdat zij ervan uitgingen vanaf 2026 van rust te kunnen genieten. Zij hebben onvoldoende vertrouwen dat de overlast wordt opgelost en vragen wat de wethouder nog kan doen om hierin te bemiddelen. Ten slotte vraagt de PvdD zich af waar de bewoners na 2029 naartoe moeten, mogelijk verspreid over meerdere kleinschalige locaties.

De heer Stellinga (CDA) vindt het prettig om zonder spreektijden te kunnen spreken. Hij onderschrijft het bijzondere karakter van de plek, die betaalbare oplossingen biedt aan diverse doelgroepen. Het CDA erkent het maatschappelijk belang, maar weegt ook de klachten zwaar mee en neemt vooralsnog geen standpunt in. Zij willen voor de behandeling nog in contact komen met de omwonenden en bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van een RIB.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) begrijpt de zorgen en vraagt wat het CDA zou helpen. Voor hem zou het helpen om te weten dat de wethouder in gesprek is met bewoners en dat het beheersplan wordt nageleefd.

De heer Stellinga (CDA) is het hiermee eens en wil zelf ook met mensen spreken over de situatie. In het beheersplan kunnen zeker afspraken worden vastgelegd. Hij leest in het geluidsonderzoek dat door de verlenging de tijdelijke status vervalt en dat de woningen als permanente woningen getoetst moeten worden. In de conclusie is te lezen dat de uitwendige scheiding moet voldoen aan maximaal 23 dB. Dit is echter niet aangetoond. De voorlopige conclusie van het CDA is dat de gebouwen niet voldoen aan de eisen.

De voorzitter geeft aan dat dit een technische vraag is.

De heer Stellinga (CDA) wil benadrukken dat de woningen niet voldoen aan de geluidseisen. Als dat niet zo is, kan er geen medewerking worden verleend. Hij wil hier graag een bevestiging van krijgen. Dit zou een groot juridisch probleem opleveren.

De heer Dekkers (GroenLinks) steunt het positieve advies met enkele kanttekeningen. Hij vindt het ongemakkelijk dat er geen concept-reactienota is om een afweging te kunnen maken. Voor een eerste meningsvorming is dit voldoende. Het college moet wat hem betreft nog een zorgvuldige reactie op de zienswijze opstellen. De voorwaarden voor het beheersplan mogen zowel op het gebied van overlast als op de contacten met de omwonenden strikter zijn. Hij vraagt of het college daar voldoende op stuurt. Daarnaast sluit hij zich aan bij de vraag van de PvdD over de situatie na afloop van de vergunning. Hij heeft het geluidsonderzoek anders geïnterpreteerd en is benieuwd naar de reactie van de wethouder daarop.

Mevrouw Zijdenbos (VVD) vindt het een dilemma, omdat het een lastige afweging is. De locatie is al jaren niet meer 'the place to be'. Er is veel overlast en er zijn veel problemen, zoals oververhitte studio's en kakkerlakkenplagen. De VVD heeft er geen goed gevoel bij om de vergunning te verlengen, omdat de problemen nog niet zijn opgelost. Zij wil een werkzame en duurzame oplossing. Hoewel het sociale beheersplan wordt geïntensiveerd, is de VVD van mening dat blijven doen wat je deed, betekent dat je krijgt wat je kreeg. Zij is er niet van overtuigd dat dit voldoende zal helpen.

De heer Dekkers (GroenLinks) is van mening dat het beheersplan al verbeterd is en niet hetzelfde is als voorheen.

Mevrouw Zijdenbos (VVD) erkent dat het plan strenger is, maar niet noodzakelijk beter. De zichtbaarheid van zorgpartijen is onvoldoende en ook de Colored Kitchen is minder aanwezig. De VVD wil dat de veiligheid wordt gewaarborgd en de overlast verminderd. De zorgen van buurtbewoners moeten serieus worden genomen, en zij vragen zich af waarom de initiatiefnemers niet hebben gekeken naar de verhouding tussen dragende en vragende bewoners. Een aanpassing in de balans kan een goede oplossing zijn; zo zouden er meer studenten in Place2BU kunnen wonen. De einddatum blijkt niet duidelijk te zijn gecommuniceerd en de vraag is hoe dit aan de buurtbewoners is overgebracht. Zij sluiten zich aan bij de RIB van het CDA. Er mag geen gat ontstaan tussen het einde van het project en het vinden van een nieuwe locatie. De VVD hoort dat er nog veel onduidelijkheid is en vindt het voorstel nog niet rijp voor besluitvorming. Zij hopen dat de wethouder in gesprek kan gaan met de aanvragers om de zorgen weg te nemen.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) is van mening dat er sowieso binnen acht weken een uitspraak moet worden gedaan, omdat de vergunning anders automatisch wordt verlengd. Zij vindt dat het aan de raad is om in het advies een standpunt in te nemen. Zij wil van de VVD weten hoe zij het probleem zouden oplossen.

Mevrouw Zijdenbos (VVD) zou in dit geval negatief stemmen, omdat de zorgen dermate belangrijk zijn om op te lossen.

Mevrouw Bode (Volt) vindt dat dit aantoont hoe onzeker tijdelijke woningen zijn, omdat de woonbehoefte structureel is. De woningen zijn niet geschikt voor langdurig verblijf, omdat het een ongezonde leefomgeving betreft. Volt wil een plan waarin duidelijk wordt vastgelegd waar bewoners permanent kunnen wonen. Het beheersplan moet scherper worden opgesteld, met als doel minder overlast en afvaldumping. Dit moet expliciet worden opgenomen en flexibel blijven als blijkt dat de huidige aanpak niet werkt.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt wat er wordt verstaan onder een ongezonde omgeving.

Mevrouw Bode (Volt) vindt dat de woningen niet voldoen aan de eisen voor permanente bewoning vanwege geluidsoverlast en hun beperkte omvang.

De heer Aït Daoua (D66) vindt het een lastige keuze, omdat het een enorme klap zou betekenen voor alle inwoners als de vergunning niet wordt verlengd. D66 heeft begrip voor de zorgen van de omwonenden, maar wil toch positief adviseren, mits het beheersplan goed wordt nageleefd.

De heer Stellinga (CDA) vindt het vreemd dat GroenLinks en D66 het plan steunen, terwijl er veel bezwaren zijn. Hij vraagt of er in de fractievergadering is overwogen om tegen te stemmen.

De heer Aït Daoua (D66) wijst op de 510 woonstudio's en vraagt zich af wat er met de bewoners zou gebeuren als er tegen wordt gestemd.

De heer Stellinga (CDA) benadrukt dat dit dilemma op enig moment toch zal komen, of dat nu in 2026 of in 2029 is. Hij vraagt zich af waarom het altijd 'ja' met aantekeningen moet zijn en waarom er niet een keer serieus wordt overwogen om 'nee' te zeggen.

De heer Aït Daoua (D66) stelt dat er binnen zijn partij zeker afwegingen zijn gemaakt en dat zij dit keer positief adviseren, omdat er tot 2029 nog wat extra tijd is.

De heer Dekkers (GroenLinks) maakt een punt van orde en vindt het ongepast dat er wordt gesuggereerd dat er niet serieus wordt nagedacht. Hij beschouwt dit als een aantijging en vat het persoonlijk op. Hij vraagt de heer Stellinga zijn woorden terug te nemen.

De heer Stellinga (CDA) ontkent iets dergelijks te hebben gezegd. Hij bedoelde te vragen of er ooit serieus is overwogen om 'nee' te zeggen.

De voorzitter merkt op dat de opmerkingen zijn genoteerd en erkent dat de woorden van de heer Stellinga mogelijk harder overkwamen dan bedoeld.

De heer Dekkers (GroenLinks) wil benadrukken dat GroenLinks kritisch is op het college. Aangezien het college deels uit GroenLinksleden bestaat, is het niet vreemd dat zij het regelmatig met het college eens zijn.

De heer Aït Daoua (D66) vraagt de wethouder om een toelichting over de gebiedsontwikkeling en de gevolgen voor de functies die er ontstaan. Hij kondigt ook schriftelijke vragen aan over hoe huisvesting gewaarborgd kan worden voor kwetsbare groepen. Daarbij sluit hij zich aan bij de vragen over wonen en beschermde opvang.

Mevrouw Zijdenbos (VVD) hoort dat D66 huisvesting belangrijk vindt, maar vraagt of de heer Aït Daoua ook vindt dat het college eerder had moeten zoeken naar andere huisvesting.

De heer Aït Daoua (D66) erkent dat het vinden van ruimte in de stad lastig is en dat een verlenging op deze locatie de meest eenvoudige oplossing is.

Mevrouw Zijdenbos (VVD) vraagt nogmaals waarom er dan niet eerder met zoeken is begonnen.

De heer Aït Daoua (D66) vindt het een lastige vraag en meent dat het college deze moet beantwoorden. Hij wil bovendien deze groep mensen niet verplaatsen en daarmee het probleem verplaatsen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) sluit zich aan bij de vragen van de PvdD en deelt de zorgen van de VVD. Het lijkt hem onontkoombaar dat er verlengd moet worden. In het beheersplan lijkt de overlast minder groot dan de bewoners ervaren.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) steunt de verlenging van het advies tot de afgesproken datum van juni 2029, maar begrijpt de zorgen van bewoners. Hij wil bevestiging van de wethouder dat er gesprekken plaatsvinden met beheerders, bewoners en omwonenden. Hij sluit zich verder aan bij de PvdD en GroenLinks over de zorgen over waar de bewoners na 2029 naartoe moeten. In het vervolg zou de ChristenUnie meer kleinschalige woonprojecten willen zien, en daarbij wijst hij de wethouder op een motie uit 2017 waarin wordt aangegeven dat er altijd plek moet zijn voor Place2BU. Gemengde woonprojecten zijn belangrijk voor Utrecht, omdat bewoners zo naar elkaar omkijken en in contact komen met mensen die ze anders nooit zouden spreken. Ook vindt de ChristenUnie het van belang dat er lessen worden getrokken uit het project.

Mevrouw Leever (PvdA) steunt het project en kan een positief advies geven. Het is een plek met een sociaal karakter en de partij stond ook achter de motie dat er altijd een plek moet zijn voor Place2BU. Zij sluit zich dan ook aan bij de vragen die al gesteld zijn over wat er na 2029 gebeurt.

De heer Biever (Stadsbelang Utrecht) wil geen halfslachtige oplossingen, maar structurele zekerheid voor wonen en leefbaarheid in Utrecht. Achter de verlenging lijkt een fundamentele vraag schuil te gaan. Verlengen lijkt een praktische oplossing, maar hij vraagt zich af hoe wordt geborgd dat tijdelijke oplossingen niet ten koste gaan van structurele oplossingen. Stadsbelang Utrecht staat voor een stad waar betaalbaar wonen hand in hand gaat met leefbaarheid en participatie. Zonder heldere garanties kan Stadsbelang Utrecht niet akkoord gaan. Hij vraagt hoe wordt geborgd dat deze woonruimte beschikbaar blijft voor de juiste doelgroep en of er maatregelen tegen misbruik worden genomen. Ook wil hij weten hoe concreet het uitstroomplan is dat in de maak is voor de bewoners. De tijdelijke woonruimte lijkt voor sommigen eerder een fuik dan een springplank te worden. Hij is van mening dat de gemeente ervoor moet zorgen dat bewoners niet in de knel komen. De aanvraag van de verlenging is in strijd met het omgevingsplan

en hij wil weten waarom er een uitzondering wordt gemaakt. Stadsbelang Utrecht vindt dat de regels helder en consequent moeten zijn, zodat de stad zich voorspelbaar kan ontwikkelen. In de voorwaarden staat dat de tijdelijke bouwwerken na 2029 volledig moeten worden verwijderd. Hij vraagt hoe dit wordt geborgd en wie opdraait voor de sloop- en opruimkosten. Stadsbelang Utrecht pleit voor een verstandige afweging die niet in strijd is met de leefbaarheid van de stad. Er moeten duidelijke afspraken zijn over wie er woont en hoe de doorstroom verloopt. Verder moet er strikte handhaving van het beheersplan en controle op overlast zijn.

Wethouder Eerenberg legt uit wat er vandaag is gedaan. Voor dit deel van de vergunningen heeft het college geen mandaat. De raad heeft aangegeven dat hij dit soort vergunningen zelf wil beoordelen. De vragen die aan de wethouder worden gesteld, zijn iets anders dan is afgesproken. De wethouder is in feite de ontvanger van het bindende advies. Hoe meer de wethouder nu zegt, hoe meer hij het advies van de raad aan zichzelf vormgeeft. Hij wil duidelijk maken dat de vraag van de woningbouw is of deze woningen langer mogen blijven staan. Ambtelijk zijn er argumenten aangevoerd waarom er een positief advies is afgegeven, waaronder de motie die is ingediend om de woningen langer te laten staan. Privaatrechtelijk is al afgesproken dat ze tot 2029 mogen blijven staan. Daarna komt het masterplan Leidsche Rijn. Hij merkt op dat hij eigenlijk een advies aan het geven is over zijn eigen advies. Wanneer hij kijkt naar de vraag over het eerder aanleggen van groen, zou hij adviseren dit niet te doen. Van de woningbouw zou dan worden gevraagd om voor drie jaar groen aan te leggen. Het beheersplan wordt onderdeel van de vergunningsaanvraag en kan, indien nodig, worden uitgebreid. Klachten worden altijd serieus genomen. Het is altijd duidelijk geweest dat de einddatum 2029 zou zijn. De wethouder heeft ook met omwonenden gesproken en makelaars hebben dit eveneens aangegeven. Indien het beheersplan niet voldoende blijkt, nodigt de wethouder de leden uit om suggesties te doen voor aanscherping.

Mevrouw Zijdenbos (VVD) ziet dat het beheersplan wordt uitgevoerd, maar het toetsteam zegt juist dat het beheersplan nog moet worden uitgevoerd. Zij vraagt of het beheersplan al in werking is getreden en of er al effecten zichtbaar zijn.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat dit niet het geval is. Gezien de zorgen van omwonenden is dit het moment om met het beheersplan aan de slag te gaan. De bewoners krijgen een uitstroomplan voor na 2029. Nieuwe bewoners krijgen een contract met een einddatum. Indien besloten wordt de vergunning te verlengen, zou dat helpen bij het tijdig vinden van oplossingen. Er is echter onvoldoende ruimte om de units zelf te verplaatsen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of er wel gezocht wordt naar ruimte om de units na 2029 te verplaatsen.

Wethouder Eerenberg bevestigt dat er gezocht zal worden, maar dat dit een inspanningsverplichting is, geen resultaatgarantie.

De heer Stellinga (CDA) benadrukt dat de units in 2029 sowieso weg moeten en dat er dus een alternatieve locatie nodig is.

Wethouder Eerenberg maakt onderscheid tussen de mensen en de containers. De bewoners kunnen naar andere projecten en woningen, maar de containerwoningen kunnen niet zomaar worden verplaatst. Als er een locatie wordt gevonden, ontstaat er een nieuwe discussie of de raad wil dat deze containers daar geplaatst worden of dat er woningen van betere kwaliteit moeten komen.

De voorzitter wil naar een afronding. Hij adviseert partijen die amendementen willen indienen, om dit met ambtelijke ondersteuning voor te bereiden. Verder geeft hij aan dat de kwestie in de volgende raadsvergadering behandeld wordt en dat er mogelijk geen tijd is voor een RIB.

De heer Stellinga (CDA) geeft aan zelf het gesprek aan te gaan met de bewoners.

De voorzitter merkt op dat er na het proces alsnog een RIB georganiseerd kan worden en dat de werkgroep de reactienota kan meenemen voor toekomstige processen.

Gemiste antwoorden
Er zijn geen gemiste vragen.

Tweede termijn
De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt zich af of het goed is hoe het proces nu is ingericht.

De voorzitter vindt het een terechte vraag ook omdat het de eerste keer is op deze manier. Hij wil dit op een apart moment bespreken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) wil het zeker evalueren en kijken of er een goed proces voor ingericht kan worden.

De voorzitter geeft aan dat dit ook zeker gedaan wordt op een ander moment.

Toezegging
Er zijn geen toezeggingen gedaan.

3. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 10.17 uur

Lijst van toezeggingen
Er zijn geen toezeggingen gedaan.