Gemeente Utrecht

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken

Datum	13 april 2023
Locatie	Raadzaal, stadhuis
Verslag door	F. van Vlodrop (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De heer ten Hoonte (VVD), De heer Bakker (D66), De heer Dekkers (GroenLinks), De heer Dijkstra (EenUtrecht), De heer van der Zweth (PvdA), mevrouw Vermeulen (GroenLinks),de heer Claasen (GroenLinks), de heer Van der Graaf(ChristenUnie), De heer Bos (Stadsbelang Utrecht), de heer Stellinga (CDA), de heer Van den Enk (Student en Starter), de heer Usta (Denk), mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren), mevrouw Bode (Volt), de heer Stam (PvdA).

De voorzitter, mevrouw Al Saqaff, de wethouder, de heer Eerenberg, de heer de Kok, commissiegriffier.

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

.....1
Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken 1
1. Opening.....2
2. Vaststellen van de agenda van 13 april 2023 2
3. Vaststellen van de ingekomen agenderingen (procedure).....3
3.1 Raadsvoorstel Vaststellen Chw bestemmingsplan Hoogspanningsstation, Oudenrijn 3
3.2 Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten 3
3.3 Raadsvoorstel Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. (herstelbesluit).....3
3.7 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier 4
3.4 Voortgang herijking Utrechts Plan Proces (UPP).....4
3.5 Technische bijeenkomst Grondexploitaties.....4
3.6 Raadsbrief Aanvullende informatie eerdere openstelling tunnel Locomotiefstraat 4
3.8 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven 5

4 Verslagen 5
5 Toezeggingen/moties 5
6 Ingekomen stukken 6
7 Raadsvoorstel Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen 6
8 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan International School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP 19
.....22
Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22
Opening 22
8. Debat Raadsvoorstel Vaststellingen Chw. bestemmingsplan Internationale School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP 22
9. Debat Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt .25
Aanwezigen 25
10. Herijking Masterplan Jaarbeurs 29
.....37
Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed 37
Opening en mededelingen 37
11. Omgevingswet en bindend advies 37
12. Raadsvoorstel uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht 41
LIJST VAN TOEZEGGINGEN 50

1. Opening

De voorzitter opent om 09.31 uur de vergadering. Geen van de commissieleden en collegeleden hebben mededelingen te doen.

2. Vaststellen van de agenda van 13 april 2023

De heer Te Hoonte (VVD) heeft de wethouder gevraagd om aanwezig te zijn bij de bespreking van het agendapunt Uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht, mede gezien de wildgroei aan omgevingsvisies. Het college heeft aangegeven de noodzaak daartoe niet te zien, maar de vragen daarover van de VVD wel te kunnen beantwoorden. De heer Te Hoonte gaat daar dan ook van uit.

De voorzitter legt uit dat het college met een mond spreekt, maar is blij dat de VVD dit nu expliciet benoemd.

De heer Bakker (D66) stelt voor om vooraf af te spreken waar het bij agendapunt 10 precies over gaat.

De voorzitter vraagt de sprekers bij dat agendapunt naar hun inbreng.

De heer Dekkers (GroenLinks) meldt dat hij niet specifiek over het stedenbouwkundig plan gaat spreken. De herijking van het masterplan heeft weliswaar consequenties voor het stedenbouwkundig plan, daarom wil hij het aspect de Beursstraat bij de discussie betrekken. Zijn inbreng gaat voornamelijk over de herijking en de reactie van de gemeente daarop.

De heer Te Hoonte (VVD) sluit zich daarbij aan. De VVD zal zich concentreren op het terrein van het huidige Jaarbeursplein. De grens van het terrein is nog onduidelijk en kan nog raken aan het Beurskwartier, maar dat is nu niet aan de orde.

De heer Bakker (D66) sluit zich aan bij de twee vorige sprekers. Wellicht dat dan de volledige negentig minuten niet nodig zijn.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met de gewijzigde agenda.

3. Vaststellen van de ingekomen agenderingen (procedure)

De voorzitter deelt mee dat vanaf nu de RIB-agenda voor de komende vergadering wordt vastgesteld. De eerstvolgende is op 9 mei 2023 met op de agenda de Beantwoording schriftelijke vragen, Aan de slag in Welgelegen en een technische bijeenkomst van MGOR, bestuurlijk overleg leefomgeving.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om eerst de behandelvoorraad aan de orde stellen. Wellicht dat deze gevolgen heeft voor de RIB-agenda van 9 mei 2023.

De voorzitter stemt daarmee in en kondigt aan later terug te komen op de RIB-agenda.

3.1 Raadsvoorstel Vaststellen Chw bestemmingsplan Hoogspanningsstation, Oudenrijn

Gelet op de beperkte reikwijdte van het bestemmingsplan en het gegeven dat er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt voorgesteld om dit als a-stuk door te geleiden naar de raadsvergadering. De commissie stemt daarmee in.

3.2 Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat benoemingen van deze commissie aan alle kanten rammelen. Hij stelt voor om dit vooraf aan deze benoeming in de commissie te bespreken.
In de nieuwe verordening Omgevingskwaliteit staat dat het college de benoeming verzorgt. In de oude staat dat deze commissie dat doet. Het raadsvoorstel is aangepast. De bevoegdheid voor deze benoeming is geschrapt. De VVD stelt voor om dit te corrigeren zodat de bevoegdheid weer bij de raad komt te liggen. De raad heeft destijds vastgesteld om de Omgevingskwaliteit beleidsarm in te voeren. De heer Te Hoonte kondigt daarvoor een voorstel in te dienen. Sinds 2017 zijn de benoemingen wellicht niet op een correcte manier uitgevoerd. Daarom stelt hij voor om daar minimaal 45 minuten over te spreken.
De VVD is van mening dat deze benoeming niet kan plaatsvinden voordat er helderheid is over de procedure. Het voorliggende raadsvoorstel is een bevoegdheid van het college. Zijn de benoemingen in de afgelopen jaren wel rechtmatig geweest? Daar wordt nu - op verzoek van de VVD - onderzoek naar gedaan.

De voorzitter begrijpt dat de VVD voorstelt om in het algemeen te spreken over de benoemingen.

De heer Dekkers (GroenLinks) steunt het voorstel van de VVD, maar zet vraagtekens bij het voorstel dat het college hierover de raad een voorstel voorlegt.

De voorzitter deelt mee dat dat op 25 mei 2023 onderwerp van gesprek is. De VVD schrijft een aanvullend stuk met uitleg wat de fractie wil bespreken. Zij stelt vast dat de commissie instemt met een bespreektijd van 45 minuten.

3.3 Raadsvoorstel Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. (herstelbesluit)

Gevraagd wordt of de bespreking van het onderwerp als a-stuk op 25 mei 2023 gewenst is.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt om een geheime behandeling (gezien de eerder verzonden geheime brief over dit onderwerp) en een bespreektijd van 35 minuten.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met dit voorstel.

De volgorde van de behandeling van de agendapunten komt niet overeen met de eerder verspreide agenda

3.7 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Er wordt voorgesteld om dit raadsvoorstel in negentig minuten te behandelen in de commissievergadering van 25 mei 2023.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt de bespreking van slechts negentig minuten voor een dergelijk groot plan onvoldoende. Hij stelt een bespreking van twee uur voor.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met de bespreking van twee uur.

3.4 Voortgang herijking Utrechts Plan Proces (UPP)

De commissie wordt gevraagd om in te stemmen met het geschetste kader het verdere traject tot herijking en om in te stemmen met de agenderen van de toegezegde raadsbrief. De behandeltijd is zestig minuten.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) ziet geen onderliggende documenten bij dit agendapunt.

De heer De Kok (Commissiegriffier) verwijst de heer Dijkstra naar de toelichting op het voorstel. Het college heeft eerder een raadsbrief toegezegd met informatie uit de eerder gehouden vier bijeenkomsten. Aan de hand van de raadsbrief moet in een commissiedebat een aantal uitgangspunten worden vastgesteld voor de verdere uitwerking van een nieuw UPP op 15 juni 2023.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) meldt dat in de RIB van 4 april 2023 is gesproken over een advies met zes voorstellen. Hij stelt voor om daar op 15 juni 2023 ook over te spreken.

De voorzitter beaamt dat alle bijeenkomsten over dit onderwerp bij de bespreking op 15 juni 2023 worden betrokken.

De heer Bakker (D66) vindt de behandeltijd van zestig minuten te weinig. Hij stelt negentig minuten voor.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat de behandeltijd afhankelijk is van de kwaliteit van de raadsbrief.

De **voorzitter** stelt vast dat de commissie instemt met een behandeltijd van negentig minuten.

3.5 Technische bijeenkomst Grondexploitaties

De commissie wordt gevraagd haar belangstelling uit te spreken voor deze bijeenkomst op donderdag 8 juni 2023.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt mee dat het een voorstel is van de adviescommissie voor uitleg over grondexploitaties.

De voorzitter stelt vast dat daar belangstelling voor is en kondigt aan de bijeenkomst in te plannen op 8 juni 2023 van 17.30 uur tot 19.30 uur.

3.6 Raadsbrief Aanvullende informatie eerdere openstelling tunnel Locomotiefstraat

De voorzitter vervolgt met de Beantwoording schriftelijke vraag: de tunnel aan de Locomotiefstraat gaat nog steeds niet als een trein. Voorgesteld wordt om dat in deze commissie te behandelen. De voorgestelde behandeltijd is dertig minuten.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat het gaat om een ingewikkeld onderwerp en verwacht een debat tussen het college en de raadsfracties. Een halfuur is dan tekort.

De voorzitter kondigt daarop aan de behandeltijd in de commissie ROG te verlengen tot 45 minuten.

3.8 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De heer Dijkstra (Student&Starter) kondigt aan in de raadsvergadering van 11 mei 2023 een of twee moties in te dienen naar aanleiding van de behandeling van Veilingstraat 10, de bouwenvelop. Eén motie gaat in op een nette hoogte van de toren; de andere gaat over de sociaal-maatschappelijke ruimte in de plint met een bescheiden omvang.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft eerder begrepen dat dit onderwerp na een debat in de commissie en een technische bijeenkomst niet meer in de raad zou worden behandeld, maar het staat de fractie vrij om daar een motie over in te dienen.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt mee dat eerder niemand het initiatief heeft genomen voor een behandeling op 6 april 2023. Met het voorstel gaat Student&Starter voorbij aan eerder gemaakte afspraken over de procedure.

De heer Dijkstra (Student&Starter) is het met de eerdere sprekers eens, maar benadrukt dat het gaat om een bijzondere situatie. Hij kon niet aanwezig zijn bij de eerdere behandelingen en vindt zijn inbreng belangrijk.

De voorzitter ziet uit naar de agenderingstekst van Student&Starter.
Zij herhaalt dat de RIB-agenda voor de komende vergadering moet worden vastgesteld. De eerstvolgende is op 9 mei 2023 met op de agenda de Beantwoording schriftelijke vragen, Aan de Slag in Welgelegen en een technische bijeenkomst van MGOR, bestuurlijk overleg leefomgeving.
Zij stelt vast dat de commissie daarmee instemt.

4 Verslagen

Ter vaststelling wordt voorgelegd het verslag van de openbare vergadering van 16 maart 2023.
Een tekstuele opmerking is al in het verslag verwerkt.
Er zijn verder geen opmerkingen.

De voorzitter stelt het verslag met deze kleine aanpassing vast.

5 Toezeggingen/moties

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) vraagt naar de status van de toezegging voor een ecologisch team bij de Rijnse plas in Q1, toezegging 2022-290. Zo zou er een brief komen over de bezetting van het ecologisch team.

Wethouder Voortman deelt mee dat het vastgestelde bestemmingsplan ter visie heeft voorgelegen voor beroep. Er zijn vier beroepen op ingesteld. Daar wordt nu aan gewerkt. Het verweer zal eind mei 2023 gereed zijn. Zij zegt toe de commissie later (in Q2) met een brief te informeren over de bezetting van het ecologisch team.

De voorzitter stelt vast dat GroenLinks hiermee akkoord gaat.

De heer Te Hoonte (VVD) ziet meer toezeggingen met een streefdatum in Q1. Van sommige toezeggingen is niet duidelijk of daar actief aan wordt gewerkt.

Wethouder Voortman is het ermee eens dat zij de commissie daarover moet informeren, maar vindt ook dat het college meer realistisch moet plannen (met wellicht een latere streefdatum) .

De voorzitter ziet uit naar een opgeschoonde lijst met toezeggingen in de volgende vergadering.

De heer Bakker (D66) heeft onderzoek gedaan naar de behandelvoorraad. Daaruit blijkt dat veel toezeggingen voor Q3 en Q4 van 2022 of Q1 van 2023 nog niet afgehandeld zijn.
Er komt een nieuwe langetermijnagenda. Wanneer komt die agenda en is die bijgewerkt?

Wethouder Voortman zegt toe de geüpdatet langetermijnagenda deze week nog te versturen.

De heer Bakker (D66) wil weten wanneer de commissie de startnotitie over de algemene regels voor bestemmingsplannen, voor dakkapellen, mag verwachten. Daar is zowel in de commissie als in de stad veel vraag naar.

Wethouder Voortman zegt toe de startnotitie binnen een maand te versturen.

6 Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

7 Raadsvoorstel Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen

Het college stelt voor om het beleid vast te stellen met als doel om de investeringen die de stad gaat doen in voorzieningen voor de hele stad, de bovenwijkse voorzieningen, toe te kunnen rekenen aan de kosten van nieuwbouwprojecten in de stad, mede gezien de ambitie van de stad om veel nieuwe woningen te bouwen. Daarmee groeit ook het aantal inwoners en zijn er veel extra voorzieningen nodig, zoals parken, water, fietsroutes en wegen. Het college wil groeien in balans en stelt voor om het beleid, de nota, vast te stellen en in werking te laten treden op 1 januari 2024.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt het in essentie een goed voorstel. Het wordt ook tijdig aan de raad voorgelegd. Een voorstel moeten rechtvaardig zijn. De verhouding tussen de 375 euro voor een zelfstandige student en de ruim 10.000 euro voor een vrije sectorwoning is rechtvaardig. Het voorstel is ook transparant en wordt in de reguliere rapportagecyclus meegenomen. Dat voorkomt extra bureaucratie.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat GroenLinks een eigen interpretatie geeft aan de beoordeling van deze nota. Daar bestaat echter jurisprudentie over, onder andere over profijt, proportionaliteit, toerekenbaarheid en draagvlak. Die zaken komen slechts summier in de nota aan de orde. Wat vindt GroenLinks van de invulling van die begrippen?

De heer Claasen (GroenLinks) heeft zich ook de vragen gesteld, wat levert het op, is het toerekenbaar en is het aannemelijk dat die kosten op deze manier in rekening worden gebracht? Daarvoor is aan de nota een heldere lijst toegevoegd. Er bestaat een noodzaak, er is sprake van profijt en het college heeft een simpele verklaring voor de toerekenbaarheid. Het voorstel is technisch in orde en GroenLinks vindt het politieke rechtvaardig.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten wat de relatie is tussen het bouwen van woningen op Papendorp en rood asfalt in de Nachtegaalstraat. Is dat proportioneel?

De heer Claasen (GroenLinks) merkt op dat met het bouwen van nieuwe woningen meer mensen in de stad komen wonen. Daarmee neemt de druk op de infrastructuur toe en moeten dingen in de stad beter en anders worden geregeld. Met rood asfalt faciliteer je de fietsers en ontlast je de rest van de infrastructuur. GroenLinks steunt het voorstel.

De heer Bakker (D66) kan zich vinden in het betoog van GroenLinks, maar zet vraagtekens bij het moment van invoering van deze regeling, 1 januari 2024, mede gezien de ontwikkelingen op de markt.

De heer Claasen (GroenLinks) antwoordt dat de regeling een keer moet ingaan. De regeling is er voor vele jaren.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) merkt op dat het nu gaat over mobiliteit en groen. Moet een dergelijke regeling er ook komen voor andere voorzieningen, bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen?

De heer Claasen (GroenLinks) legt uit dat de wet daar ruimte voor moet bieden. Verder moet goed gekeken worden naar de grootste kosten voor de stad. Die betreffen de infrastructuur. Als je daar op inzet, ben je doelmatig.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) beaamt dat de wet het mogelijk maakt om met het voorliggende voorstel te starten. Hij stelt voor om te onderzoeken of dit uitgebreid kan worden naar bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen.

De heer Claasen (GroenLinks) is het daarmee eens, maar dat mag er niet toe leiden dat dit voorstel nu niet doorgaat. Het betere mag niet de vijand van het goede worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat de stad met dit voorstel de markt formeel opzadelt met bovenplanse kosten. Dat zorgt voor druk op de kale grondprijzen. Dat werkt kostprijsverhogend voor ontwikkelingsmaatschappijen met wellicht minder nieuwbouw van huurwoningen tot gevolg. Geplande projecten kunnen dan in gevaar komen.

De heer Claasen (GroenLinks) legt uit dat met deze nota de kosten in rekening worden gebracht op de plek waar ze ontstaan. Dat heeft inderdaad gevolgen voor de businesscase. Dan moet vervolgens integraal worden gekeken naar de haalbaarheid.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat GroenLinks vindt dat dit voorstel extra inkomsten oplevert. Waar is dat vertrouwen op gebouwd? De stad krijgt al extra inkomsten door de residuele grondwaarde en de anterieure overeenkomsten.

De heer Claasen (GroenLinks) merkt op dat je de kosten met dit voorstel transparant maakt. Met dit voorstel moeten de kosten worden opgenomen in de businesscase.

De heer Te Hoonte (VVD) beaamt dat de kosten daarmee transparant worden gemaakt, maar daardoor is er geen ruimte meer om (een deel van) de kosten niet meer in rekening brengen.

De heer Claasen (GroenLinks) legt uit dat als met deze kosten geen haalbaar plan kan worden gerealiseerd, de politiek een besluit moet nemen.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat daarmee een situatie kan ontstaan dat het project niet kan worden gerealiseerd. Dat gaat ten koste van de woningbouwopgave van deze stad, waar ook GroenLinks een handtekening onder heeft gezet.

De heer Claasen (GroenLinks) legt uit dat met dit voorstel alle kosten transparant zijn en je dus aan allerlei knoppen kunt draaien.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) benadrukt dat er maar weinig knoppen zijn waaraan je binnen de grondexploitatie kunt draaien. Je kunt bijvoorbeeld - slechts - inboeten op de kwaliteit of de grondprijs verlagen. Aan welke knoppen wil GroenLinks draaien?

De heer Claasen (GroenLinks) vindt dat er nog meer kloppen zijn waaraan je kunt draaien, zoals het volume, de woningdifferentiatie, duurzaamheidseisen enzovoort. GroenLinks wil geen van de mogelijke knoppen buiten werking stellen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt het niet des GroenLinks om te morren aan duurzaamheidseisen. Het aantal knoppen waaraan je kunt draaien blijft beperkt.

De heer Claasen (GroenLinks) benadrukt dat het de raad is die aan de knoppen draait. GroenLinks heeft daarbij slechts zijn eigen voorkeur.

De heer Te Hoonte (VVD) beaamt dat de stad de mogelijkheid heeft om bovenwijkse voorzieningen in rekening te brengen, maar vindt het moment niet geschikt. Zo is de opbrengst

beperkt, omdat in de nota Grondbeleid juist residueel het uitgangspunt is: bij extra kosten gaat de residuele grondprijs omlaag. Dat is eerder bevestigd in een RIB. Het effect voor de gemeente is nihil. Het ingecalculeerde bedrag aan inkomsten is te rooskleurig.
Er moeten ook extra inkomsten komen uit projecten die worden gerealiseerd op gronden waarvan de gemeente geen eigenaar is of in erfpacht heeft uitgegeven. Daarbij is het twijfelachtig welke kosten wel en welke niet aan projecten kunnen worden toegewezen. In de nota Grondbeleid en bovenwijkse voorzieningen staat dat die kosten niet kunnen worden toegerekend. Daar gaat dit voorstel tegenin.
In de voorliggende nota worden de begrippen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid genoemd. Er wordt echter slechts verwezen naar een barcode, waarvan eerder werd vastgesteld dat de bruikbaarheid beperkt is. Ook is bij de genoemde projecten slechts weinig aandacht voor het begrip profijt. Ook zijn sommige genoemde projecten al gerealiseerd.
Het draagkrachtbeginsel is alleen vertaald naar woningtypen met per woningtype een tarief voor de hele stad. Dat gaat aan voorbij aan de verschillende opbrengsten op de verschillende locaties. De verschillende woningprijzen in de verschillende buurten zijn niet meegenomen. Wat is daarvan de reden?
Het voorstel zal leiden tot extra procesgangen. Daar is de gemeente de laatste tijd niet zo succesvol zijn. Veel projecten zullen stranden. De VVD blijft van mening dat ontwikkelaars die aan de ontwikkeling in een bepaald gebied verdienen, de kosten moeten dekken. Daar voegt deze nota niets aan toe.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt dat de VVD voorstander is van een dergelijke nota, maar vindt slechts timing ongelukkig.

De heer Te Hoonte (VVD) onderkent het recht van de stad om een dergelijke nota vast te stellen. In het grondprijzenbeleid is opgenomen dat de kosten voor bovenwijkse voorzieningen zoveel mogelijk moeten worden teruggehaald via anterieure overeenkomsten. In het voorliggende voorstel wordt uitgegaan van vaste tarieven. De timing daarvan vindt de VVD vreemd.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil vooraf duidelijkheid geven aan de markt, zodat de ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat als dit voorstel wordt opgenomen in een wet of een verordening, de regeling dwingend is. Ambtenaren worden daarmee verplicht om voor deze doelstelling een bedrag op te halen. Dat gaat wellicht ten koste van zaken die niet dwingend zijn opgelegd door de gemeente, zoals groen, sociale woningbouw of kwaliteit.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat het voorstel slechts een andere manier is om de kosten te dekken. De VVD is bang voor het dwingende karakter ervan. Maar in het voorstel is ook opgenomen dat er ook andere keuzes kunnen worden gemaakt.

De heer Te Hoonte (VVD) is bang dat het gesprek eerder zal gaan over andere onderwerpen dan bovenwijkse voorzieningen, bijvoorbeeld over kwaliteit. Het is op dit moment al complex om projecten rond te krijgen. Bovendien voert het college met dit voorstel contrasterend beleid in.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) is blij met het plan. Als investeerders geld verdienen met de bouw van woningen, profiteren ze ook van voorzieningen als bereikbaarheid en groen. Het is goed dat zij daar dan ook aan bijdragen. Daar moet de gemeente duidelijk in zijn.
In de wet is al opgenomen dat de gemeente mag draaien aan de knoppen bereikbaarheid en groen, maar wellicht kunnen projectontwikkelaars ook bijdragen aan maatschappelijke voorzieningen. Is de wethouder bereid om daar onderzoek naar te doen?

De heer Te Hoonte (VVD) vindt bijvoorbeeld een buurthuis geen bovenwijkse voorziening waar de projectontwikkelaar aan zou moeten bijdragen. Aan welke maatschappelijke voorzieningen denkt de ChristenUnie?

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) beaamt dat dergelijke voorzieningen ook beschikbaar zijn voor mensen uit andere delen van de stad. Hij vraagt daarom de wethouder aan welke zaken deze extra inkomsten ten goede komen. Het is belangrijk dat de raad aan het stuur blijft zitten, maar de stad moet ook samen met de ontwikkelaar keuzes maken.

In het overzicht van projecten zijn ook de lopende projecten opgenomen. Kan dit voorstel dan met terugwerkende kracht worden meegenomen?
Dit voorstel biedt de marktpartijen duidelijkheid. In deze tijd staan projecten ook onder druk, maar er komt ook een tijd dat ontwikkelaars staan te springen om te investeren en dan is het goed dat er een regeling als deze bestaat.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat marktpartijen de afgelopen jaren gigantische winsten hebben behaald. Daarmee kunnen ze bijdragen aan wat nodig is voor de stad.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) benadrukt dat de ontwikkelingen in de stad plaatsvinden in samenwerking met de marktpartijen. Beide hebben daarbij een verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van de stad. Met dit voorstel kunnen zij er samen aan werken.

De heer Stellinga (CDA) is het eens met deze nota, maar kan zich niet vinden in RSU 2040 en de barcode die daar deel van uitmaakt. Een fonds bovenwijkse voorzieningen is goed voor de groei van de stad en het is goed dat projectontwikkelaars daar een (voorspelbare) bijdrage aan leveren en dit kunnen meenemen in hun businesscase.
Het CDA vraagt meer aandacht voor de ppt-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid). Die zijn niet voldoende uitgewerkt. De binnenplanse kosten die voor 100% zijn toe te rekenen aan een specifieke gebiedsontwikkeling en de kosten van bovenwijkse kosten schaalniveau niet-casco van de stad (de twee andere kostensoorten) moeten ook meer voorspelbaar worden.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten wat het CDA wil toevoegen aan de opmerkingen over proportionaliteit.

De heer Stellinga (CDA) wil dat het college specifieker uitlegt wat wel en niet wordt toegerekend. De ppt is niet voldoende uitgewerkt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt vast dat het CDA blij is met dit voorstel, maar ook dat de fractie de VVD steunt voor een betere uitwerking. Betekent dat dan dat een investering in Leidsche Rijn niet mag worden doorgerekend aan een nieuwbouwontwikkeling in Utrecht Oost?

De heer Stellinga (CDA) wil dat dergelijke zaken nader worden uitgewerkt. De nota is op dat gebied niet compleet. Het CDA is blij met deze nota, omdat de kosten voor bovenwijkse voorzieningen meer voorspelbaar worden. Het voorliggende is een goed begin, maar moet verder worden uitgewerkt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is bang dat dit voorstel effecten kan hebben voor de woningbouw en kan gaan wringen in de onderhandelingen. Daardoor wordt ingeboet op kwaliteit of duurzaamheidseisen.

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat er op dit moment sprake is van hoge kosten van onder andere personeel en materialen, maar dat kan in de toekomst veranderen. De duidelijkheid die deze nota verschaft, kan positief zijn voor de projectontwikkelaar. Daarmee worden zijn kosten voor bovenwijkse voorzieningen duidelijk. Dat is belangrijk voor de middellange termijn.
De heer Stellinga herhaalt dat de kosten van bovenwijkse kosten schaalniveau niet-casco van de stad (de twee andere kostensoorten) meer voorspelbaar moeten worden.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat als kosten bovenwijks worden benoemd, ze niet meer terug kunnen komen als binneplans op een andere plek. Daarmee verliest de gemeente haar onderhandelingspositie.

De heer Stellinga (CDA) weet dat voor projectontwikkelaars voorspelbaarheid een droom is, ook als dat iets duurder is. Op dit moment zijn projecten moeilijk haalbaar, maar de gemeente moet verder kijken dan deze huidige problemen. Dat doet zij met deze nog verder uit te werken nota.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de gemeentelijke bijdrage aan de Merwedelijn wordt opgevoerd als bovenwijks. Dat bedrag kan dus niet elders als binnenplans worden opgevoerd.

De heer Stellinga (CDA) kondigt aan daar onderzoek naar te doen en daar later op terug te komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het belangrijk dat met de uitbreidingen van woningen de voorzieningen meegroeien. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. Het fonds bovenwijks is een belangrijke stap om dat op een goede manier te doen. Daar betalen alle marktpartijen, ook die de afgelopen jaren hoge winsten hebben gerealiseerd, aan mee. Daar wordt al lang in deze stad over gesproken. De marktpartijen weten dus waar ze aan toe zijn. Het maakt de gemeente ook voorspelbaar.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat kosten voor infrastructuur en groen al zijn opgenomen in het huidige beleid.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat het niet gaat om nieuwe plannen. Het voorstel biedt meer duidelijkheid over de bovenwijkse kosten van een project.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat sommige investeringen veel woningwaarde opleveren. Op plekken waar het lastig is om de plannen rond te krijgen, moeten anderen meebetalen.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat als er te veel extra kosten zijn, van de regeling afgeweken kan worden. Daar wordt dus - met macro-aftoppen - rekening mee gehouden.

De heer Ten Hoonte (VVD) deelt mee dat het macro-aftoppen al is opgenomen in het residuele aspect. Het levert dus niet meer geld op.

De heer Van der Zweth (PvdA) benadrukt dat het in andere tijden een ander financieel plaatje (met meer inkomsten voor de gemeente) kan opleveren. Hij beaamt dat de projectontwikkelaars die kosten eerder ook al maakten, maar nu worden ze expliciet opgenomen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) ziet veel binnenstedelijke ontwikkelingen die neutraal verlopen. Daarbij is geen ruimte om te investeren in bovenwijkse voorzieningen. Dit voorstel zal effect hebben op de binnenstedelijke ontwikkelingen.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat het voorstel impact zal hebben, maar benadrukt dat het kosten concreter, zichtbaarder en voorspelbaarder maakt. Het is ook terecht om die kosten bij de ontwikkelaar te leggen, want de mensen in de nieuwe woningen gaan gebruikmaken van de voorzieningen. Als de kosten knelpunten opleveren, moet eerst gekeken worden naar de rendementen en vervolgens naar macro-aftoppen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat bij binnenstedelijke ontwikkelingen geen exploitatieplan wordt opgesteld. Er is geen sprake van verdienend vermogen. Dat gaat met dit voorstel veranderen om zo de bovenwijkse voorzieningen te kunnen financieren.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat als het echt niet uitkomt, er andere keuzes moeten worden gemaakt. Dan komt bijvoorbeeld het macro-aftoppen in beeld. Dat geldt voor nieuwbouwprojecten, maar ook voor binnenstedelijke ontwikkelingen, want ook deze nieuwe inwoners gaan gebruik maken van de voorzieningen in de stad.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat veranderingen in de bestaande stad te maken krijgen met hogere stichtingskosten dan nieuwbouw.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat er geen verschil is tussen binnenstedelijke en nieuwbouwontwikkelingen en herhaalt dat als het niet lukt, macro-aftoppen in beeld komt. Hij ziet uit naar een reactie van de wethouder.
Het voorstel is een verdere belangrijke professionalisering van hoe de gemeente werkt. De tarieven zijn afhankelijk van de verdiencapaciteit met een lager tarief voor sociaal en studenten. De heer Van der Zweth vraagt naar het effect van deze regeling op betaalbare woningen, nu in Utrecht - in tegenstelling tot in Eindhoven – ook woningcorporaties onderdeel zijn van deze regeling. Hij vraagt daarom de wethouder om de regeling in Eindhoven te onderzoeken. De PvdA steunt het voorstel.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat de PvdA het voorstel steunt zonder dat het grondbeleid (met de residuele benadering) is aangepast. Moet de gemeente daar niet meer werk van maken?

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat die twee zaken niet afhankelijk zijn van elkaar. Hij beaamt dat hoe eerder het grondbeleid wordt vastgesteld hoe beter.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de corporaties onlangs geconfronteerd zijn met een verhoging van de grondprijzen met vaste tarieven. Daar komt met dit voorstel nog een vast tarief bij. Daarmee heeft het college woningbouw voor de corporaties al twee keer duurder gemaakt.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat daar net nou zijn vraag aan de wethouder over ging. Hij is het dus op dat gebied eens met de VVD.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten of de PvdA het voorstel niet steunt als de regeling ook geldt voor corporaties.

De heer Van der Zweth (PvdA) steunt het voorliggende voorstel, maar zal kritisch kijken naar de reactie van de wethouder op zijn vraag. Het is belangrijk dat het voorstel wordt doorgezet. Daarbij zijn de corporaties een kwetsbaar punt. Daarom heeft de PvdA daar vragen over gesteld.

De heer Bakker (D66) merkt op dat eerder is afgesproken de groei van Utrecht samen te laten gaan met kwaliteit. Het voorliggende voorstel is daar een van de logische gevolgen van.
In het raadsvoorstel staat een aantal kanttekeningen, onder andere over de timing in de huidige tijd met personeelstekorten en inflatie. De heer Bakker wil dan ook weten wat de consequenties zijn van de invoering van de regeling voor het bouwen in de stad. Wellicht dat de regeling dan ook pas later dan 1 januari 2024 moet ingaan.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten aan welke termijn D66 denkt.

De heer Bakker (D66) gaat uit van een verdere daling van de inflatie en hoopt dat de bouwproductie op gang komt. Hij wil dan ook weten of de regeling op 1 januari 2024 kan worden ingevoerd.

De heer Te Hoonte (VVD) ziet uit naar het effect van de invoering van de regeling op de begroting.

De heer Bakker (D66) legt uit dat het niet gaat om nieuwe kosten.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het ook belangrijk dat ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn, ook in deze tijd.

De heer Bakker (D66) is het daarmee eens. Transparantie en voorspelbaarheid zijn belangrijk.
Ook het Development Network Utrecht zet vraagtekens bij de invoering op 1 januari 2024.
Ontwikkelaars hebben in de afgelopen periode weliswaar grote winsten geboekt, maar zij moeten ook worden aangetrokken om in Utrecht te investeren.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt transparantie en voorspelbaarheid ook belangrijk. Als later zaken gaan knellen, als ontwikkelingen dreigen niet door te gaan, kunnen er nieuwe afwegingen worden gemaakt. Het is niet goed om deze generieke regeling voor alle ontwikkelingen uit te stellen.

De heer Bakker (D66) is het daarmee eens en vraagt de wethouder om een reactie.
Hij vraagt verder de wethouder om de regeling bij de vaststelling van het raadsvoorstel na een tijdje (bijvoorbeeld na twee jaar) te evalueren.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat de D66 een soort tijdelijkheid aan dit voorstel hangt. Deze nota staat voor drie keer (drie jaar) 10 miljoen euro in de begroting. Een evaluatie kan uitwijzen dat het niets oplevert. Dat moet je dan ook inboeken.

De heer Bakker (D66) vindt dat de VVD onterechte conclusies trekt. Het is een goede en logische regeling met slechts enkele zorgen en verzoeken om andere accenten. De steun van de fractie is onvoorwaardelijk en zeker niet tijdelijk, maar het blijft goed om het instrument te evalueren om bijvoorbeeld te zoeken naar verbeteringen.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat de regeling in 2024 10 miljoen euro moet opleveren. De coalitiepartijen stellen nu voor om de regeling later in te voeren. Dat heeft gevolgen voor de balans.

De heer Bakker (D66) beaamt dat laatste, maar benadrukt dat deze regeling niet nieuw is. Dergelijke afspraken waren eerder opgenomen in anterieure overeenkomsten. Hij vraagt de wethouder dan ook om meer informatie over een mogelijke reactie van de markt op dit voorstel.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) pleit voor transparantie, ook bij de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Eerder was een willekeur koning en werd bijvoorbeeld in het ene project meer geld opgehaald voor deze voorzieningen dan in andere projecten. Stadsbelang Utrecht sluit zich deels aan bij de inbreng van de VVD en het CDA, maar blijft van mening dat dit voorstel kostprijsverhogend werkt; dus ook voor prijzen van woningen en van de huurprijzen. Dat zou ten koste kunnen gaan van bijvoorbeeld de aandacht voor duurzaamheid.

De heer Claasen (GroenLinks) stelt dat de markt de (maximale) prijs bepaalt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) bestrijdt dat de sector de woningen bovenmatig prijst. De grote institutionele beleggers in Utrecht hanteren een huurprijs die ver onder de maximaal mogelijke prijs ligt. Daarmee blijven zij aantrekkelijk voor Utrecht.

De heer Claasen (GroenLinks) vraagt de heer Bos naar voorbeelden van lagere huurprijzen dan mogelijk is.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) raadt de heer Claasen aam om te gaan praten met de IVBN, de belangenbehartiger waar de grote institutionele beleggers bij zijn aangesloten. Misschien dat GroenLinks daarmee tot een ander inzicht komt. De huurprijzen zijn de afgelopen jaren slechts beperkt verhoogd.

De heer Claasen (GroenLinks) vraagt de heer Bos naar zijn zorgen over het kostenopdrijvend effect van deze nota.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat het niet gaat om de beleggers, maar om de inwoners van Utrecht. Zij zijn niet gebaat bij hogere prijzen voor wonen, omdat de gemeente zo nodig extra verdienvermogen wil creëren. De heer Bos herhaalt dat dit voorstel prijsverhoging in de hand werkt. Daarmee prijst de gemeente zichzelf uit de markt. De markt kan die hogere prijzen niet aan. Dan is Utrecht niet meer interessant voor ontwikkelaars. Ook Stadsbelang Utrecht wil niet inboeten op kwaliteit en duurzaamheid en vraagt daarom aandacht voor het grondprijsbeleid.

De heer Stellinga (CDA) stelt vast dat ook Stadsbelang Utrecht blij is met zaken als voorspelbaarheid en transparantie. Staat de fractie in het geheel niet open voor welk kostenverhaal dan ook?

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt om een betaalbare woningmarkt voor de inwoners van Utrecht. Dat is niet mogelijk als de gemeente de opbrengst voor de stad maximaliseert. Utrecht probeert steeds weer voordeel te halen uit de ontwikkelingen in de stad. De minimumprijzen voor huurwoningen zijn in vijf jaar gestegen van 32.000 euro naar wel 65.000 euro. Dat gaat ten koste van de inwoners van Utrecht.

De heer Stellinga (CDA) stelt vast dat er met deze nota op het gebied van bovenwijkse voorzieningen sprake is van een omslag. De kosten worden voorspelbaar gemaakt. Is Stadsbelang Utrecht daar geen voorstander van?

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt slechts om een responsive grondbeleid dat mee-ademt met de ontwikkelingen in de markt. Door de bodem onder de minimale prijs uit te halen, creëer je dynamiek en maak je projecten mogelijk.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat het college met deze regeling extra inkomsten voor de stad genereert. Dat komt ten laste van de ontwikkelaars.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) bestrijdt dat de last bij de ontwikkelaars komt te liggen. Die komt uiteindelijk terecht bij de inwoners van Utrecht.

De heer Van den Enk (Student&Starter) ziet dat met deze nota een belangrijke stap wordt gezet in de verdere ontwikkeling van de stad. De nota moet transparantie en efficiëntie opleveren bij de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Wordt voor de berekening van de kosten ook rekening gehouden met de inkomens van huishoudens in dergelijke projecten?

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat in de regeling al aparte categorieën zijn opgenomen voor studenten en sociale woningbouw.

De heer Van den Enk (Student&Starter) merkt op dat er ook verschillen in inkomsten zijn van studenten. Student&Starter is blij met de lagere tarieven voor onzelfstandige woningen, maar vindt de bedragen van studenten in zelfstandige woningen buiten proporties.

De heer Te Hoonte (VVD) bestrijdt dat studenten de tarieven maandelijks moeten betalen.

De heer Van den Enk (Student&Starter) antwoordt dat de tarieven wel worden doorberekend aan de studenten. Daar wil de fractie voor waken.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten of de doorberekening maandelijks geschiedt.

De heer Van den Enk (Student&Starter) kan daar geen antwoord op geven.
De ChristenUnie heeft gesproken over maatschappelijke voorzieningen. Student&Starter sluit zich daarbij aan en roept op om daarin samen op te trekken met theaters en musea.

De heer Usta (Denk) sluit zich aan bij de bijdrage van Stadsbelang Utrecht. Ook Denk is voor transparantie en voorspelbaarheid, maar deze nota zal zorgen voor extra lasten voor de ontwikkelaars. Daardoor kunnen ze ontmoedigd worden om projecten op te starten. De fractie steunt het voorstel dan ook niet.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat Denk altijd sceptisch is als ontwikkelaars veel verdienen aan dure woningen. Deze regeling zorgt ervoor dat ontwikkelaars minder hoge winsten maken en meebetalen aan voorzieningen in de stad.

De heer Usta (Denk) beaamt dat laatste, maar benadrukt dat er een woningtekort is in de stad. Dat heeft voor Denk de prioriteit.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt vast dat Denk geen probleem heeft met dure woningen met hoge rendementen voor ontwikkelaars.

De heer Usta (Denk) kondigt aan daar verder over na te denken.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) steunt het voorstel. Met de groei van de stad komen flora en fauna in de knel. Daardoor stijgen ook de kosten van dierenopvangcentra. Die kosten zijn – helaas - geen onderdeel van de bovenwijkse voorzieningen. De Partij voor de Dieren wil weten welke kosten daar wel onder vallen.
Dieren ondervinden negatieve gevolgen van de politieke keuze om de stad te laten groeien. Zo zijn al dassen aangereden bij knooppunt Lunetten en op de Veemarkt. Welke mogelijkheden heeft de wethouder om te voorkomen dat dieren worden platgereden of ontheemd raken? Ook dieren moeten profijt hebben van investeringen in het casco van de stad.

Waarop zijn de investeringen in de stedelijke groenstructuur gebaseerd? Hoe is de verdeling tussen groen in de stad, scheggen, stadsparken en onder andere het groene raamwerk tot stand gekomen? De Partij voor de Dieren steunt het voorstel.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat in de bijlagen is opgenomen welke kosten vallen onder de bovenwijkse voorzieningen. Gezien de bijdrage van de Partij voor de Dieren is hij verder verbaasd over de steun van die fractie aan infrastructurele maatregelen.

Mevrouw Snippe (Partij legt uit dat de fractie slechts vraagt om bij de aanleg van wegen aandacht hebben voor de dieren.

Mevrouw Bode (Volt) steunt het voorstel. Zij ziet uit naar de reactie van de wethouder op de vraag van de VVD over gelijke tarieven onafhankelijk van locatie en de vraag van de PvdA over het betrekken van corporaties bij deze regeling.

De voorzitter geeft na een korte schorsing het woord aan het college voor een reactie op de bijdrage van de fracties.

Wethouder Voortman benadrukt het belang van de nota voor deze snelgroeiende stad. Om de stad weer leefbaar te houden is meer groen en bijvoorbeeld een duurzaam mobiliteitsnetwerk nodig. Deze nota draagt daaraan bij. Die is bedoeld voor situaties waarbij gemeentelijke investeringen nodig zijn om private vastgoedontwikkelingen mogelijk te maken. De kosten moeten verhaald kunnen worden om de ontwikkelende partijen. Dat moet structureel, transparant en voorspelbaar met vaste tarieven. Dat is een redelijk principe. Dat stellen de fracties dan ook niet ter discussie.
Er zijn vragen gesteld over de timing van de invoering van de regeling. De wethouder benadrukt dat dit voorstel op de korte termijn geen consequenties heeft, omdat voor de woningen die de komende vijf jaar worden gebouwd al anterieure overeenkomsten zijn afgesloten. De regeling geldt dus slechts voor toekomstige woningbouwprojecten waarvoor vanaf 1 januari 2024 overeenkomsten worden afgesloten. Met een latere invoering verdwijnen niet de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen. De ontwikkelaars weten nu slechts minder goed waar ze aan toe zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat in Groei in Balans in 2024 10 miljoen euro is ingeboekt.

Wethouder Voortman beaamt dat in de beginperiode de opbrengsten niet hoog zullen zijn.
De VVD is van mening dat deze nota niet meer geld op zal leveren. De wethouder beaamt dat het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen al wordt toegepast bij grote projecten. Bij kleinere woningbouwprojecten, van bijvoorbeeld enkele tientallen woningen, is dat nog niet het geval. Daarom worden er meer opbrengsten voor de stad verwacht.
De VVD is ook van mening dat de opbrengsten beperkt zijn, omdat er gewerkt wordt met residuele grondprijzen. Maar daarmee haalt de fractie twee situaties door elkaar. Het gaat om enerzijds gemeentelijke grondexploitaties; daarop heeft deze nota geen impact. Daarbij wordt de grondprijs afgeleid van wat de afnemers kunnen realiseren met hun vastgoedontwikkeling. Dat is de residuele grondprijzenbepaling. Daarbij is de gemeente verantwoordelijk voor de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Het voorstel heeft dan ook geen invloed op de grondprijzen. Het kostenverhaal is bedoeld voor private ontwikkelingen.
De VVD vindt de voorgestelde extra opbrengsten ook te rooskleurig. De wethouder legt uit dat deze regeling de komen jaren geleidelijk zal leiden tot meer inkomsten voor de gemeente. De regeling is slechts van toepassing op nieuwe projecten vanaf 1 januari 2024. Ook kunnen de gemeentelijke kosten niet bij alle plannen worden verhaald, bijvoorbeeld als het project meer kost dan het opbrengt. De inkomsten zullen de komende jaren gestaag toenemen, omdat de gemeente de structurele bovenwijkse voorzieningen in rekening zal brengen. Dat is ook op deze manier opgenomen in het raadsvoorstel.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten of de wethouder de voorkeur geeft aan macro-aftopping als zij spreekt over kosten die niet verhaald kunnen worden op projecten die meer kosten dan ze opleveren.

Wethouder Voortman bevestigt dat.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt inzage in de opbrengsten in de komende perioden.

Wethouder Voortman zegt toe daar bij de bespreking van de voorjaarsnota inzage in te geven en er met de raad over te spreken. Het eerder genoemde bedrag van 10 miljoen euro was niet gebaseerd op een gedegen raming. Nu is duidelijk, nu duidelijk is dat er al eerder overeenkomsten zijn afgesloten, dat er de komende periode geen of nauwelijks extra inkomsten kunnen worden gegenereerd.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat deze nota niet leidt tot extra inkomsten, terwijl er wel 30 miljoen euro voor is ingeboekt. Dat gegeven is belangrijk voor het vaststellen van deze nota.

Wethouder Voortman herhaalt dat de inkomsten in de eerste jaren beperkt zijn. Dat is opgenomen in het raadsvoorstel. Daar is ook al over gesproken bij de bespreking van de begroting.
Er is gevraagd of deze nota de huidige nota grondbeleid ondergraaft. Dat is niet het geval. In de grondprijzenbrief van 2022 is deze nota al aangekondigd. Als deze nota wordt vastgesteld, verloopt het kostenverhaal via deze nota.
Het CDA en VVD vroegen aandacht voor proportionaliteit en profijt. Het gaat daarbij om de verhouding tussen nieuwbouw en bestaande bouw voor de komende tien jaar. Dat is toerekenbaar. De nota geeft invulling aan proportionaliteit en profijt door de verhouding bestaande stad / nieuwe stad. Dat leidt tot een percentage van 19,7%. Daar zijn proportionaliteit en profijt op gebaseerd. Het is de wethouder niet duidelijk welke extra informatie het CDA wil.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat de gemeente veel geld kan verdienen in de buitengebieden. Maar deze nota zorgt ervoor dat woningbouw in de bestaande stad duurder wordt.

Wethouder Voortman benadrukt dat projecten door deze nota niet in gevaar kunnen komen. Met deze nota wordt het voor ontwikkelaars slechts duidelijker waarom de gemeente kosten voor bovenwijkse voorzieningen in rekening brengt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat voor binnenstedelijke ontwikkelingen vaak geen exploitatieplan wordt opgesteld, bijvoorbeeld omdat er geen verdienvermogen is of zaken niet kunnen worden verdisconteerd. Dat gebeurt met deze nota straks wel. Leidt dit tot hogere kosten?

Wethouder Voortman bestrijdt dat dit leidt tot hogere kosten. De ontwikkelende partijen krijgen met deze nota vooraf een betere inzage in de kosten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt vast dat binnenstedelijke ontwikkelingen uiteindelijk per definitie minder gaan opleveren dan ontwikkelingen in het buitengebied.

Wethouder Voortman bestrijdt dat.
De VVD heeft gevraagd wat Papendorp en de Nachtegaalstraat met elkaar te maken hebben. De wethouder legt uit dat alle woningbouwprojecten samen maken dat er behoefte is aan verstedelijking van het stedelijk mobiliteitsnetwerk en het stedelijk groen netwerk. Daar zijn de investeringen op geselecteerd. De Nachtegaalstraat maakt deel uit van het stedelijk mobiliteitsnetwerk en is een van de vele maatregelen die noodzakelijk zijn voor de groei van de stad.
De wethouder beaamt dat de opbrengstpotentie per locatie verschillend kan zijn. Een koopwoning van 80 m² kan in de ene buurt kan in de categorie betaalbaar vallen en in de andere buurt in de categorie vrije sector (met een hoger tarief). Daarmee wordt er rekening gehouden met de locatie.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat dit niet in de tekst van het voorstel is opgenomen. Hij stelt voor om dit aspect op een bredere manier af te wegen.

Wethouder Voortman deelt mee dat er onderzoek is gedaan naar gebiedsspecifieke aspecten, maar het gaat niet alleen om het gebied maar ook om het soort woning. Ook binnen een wijk zijn er verschillen. Met het voorliggende voorstel worden de juiste zaken meegenomen. Verschil maken per wijk, maakt de regeling ingewikkelder.

De heer Te Hoonte (VVD) zet er vraagtekens bij of deze manier van werken juridisch stand houdt.

Wethouder Voortman weet dat ook andere steden dit op deze manier doen. Zij gaat ervan uit dat deze manier van werken stand houdt.
De ChristenUnie en Student&Starter hebben gesproken over maatschappelijke voorzieningen. De wet staat echter niet toe om kostenverhaal toe te passen op maatschappelijk vastgoed. Alleen openbaar toegankelijke sportvoorzieningen in de openlucht komen er voor een aanmerking, maar daarbij is bijvoorbeeld ook sprake van hogere beheerskosten. De wethouder zegt toe te onderzoeken of het wenselijk is om toekomstige sportinvesteringen openbaar toegankelijk te maken.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) merkt op dat de stad wel bij meer onderwerpen de grens opzoekt. Is de wethouder bereid om daarover het gesprek aan te gaan, mede gezien de meerwaarde van dit aspect.

Wethouder Voortman legt uit dat dit al in de Omgevingswet meegenomen had moeten worden. Dat project is echter al afgerond. Zij verwacht niet dat er ruimte is om dit alsnog op te nemen.
De ChristenUnie heeft gevraagd naar de besteding van de opbrengsten. Dat is een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad. Het college zal rapporteren over de inkomsten en voorstellen doen voor besteding ervan in - zoals ook in de nota is beschreven - groenprojecten en duurzame mobiliteit. Het is alleen mogelijk om de regeling met terugwerkende kracht toe te passen, zoals de ChristenUnie voorstelt, als de anterieure overeenkomst wordt opengebroken door de ontwikkelende partij. Dat gebeurt echter alleen als er financiële problemen zijn.
Het CDA heeft gevraagd om ook voorspelbaar te worden op het gebied van binnenplanse kosten en niet-casco. De wethouder wil inderdaad de voorspelbaarheid bij plankosten vergroten. Dat wordt ook meegenomen in de doorontwikkeling van het UPP. De overige kosten moeten altijd per project worden begroot. Dan is het lastig om de kosten voorspelbaar te maken.
De wethouder is het eens met de PvdA over de mogelijkheid van macro-aftopping als een project de kosten niet kan dragen. Dan kan ook integraal een afweging worden gemaakt of de randvoorwaarden moeten worden aangepast.
Stadsbelang Utrecht is van mening dat binnenstedelijke ontwikkelingen, gezien de lage opbrengsten, niet kunnen meebetalen aan de bovenwijkse kosten. De wethouder is echter van mening dat meer specifieke projectkenmerken van invloed zijn op het resultaat.
De PvdA vroeg naar de effecten van dit voorstel voor betaalbaar en sociaal. De invoering van de nota heeft daar slechts beperkt effect op. Op ontwikkelingen op grond van de gemeente is het kostenverhaal niet aan de orde. Bij ontwikkelingen op gronden van corporaties wordt rekening gehouden met de inbrengwaarde. Daardoor is vaak sprake van macro-aftopping. Daardoor heeft de nota hierop geen effect. Bij ontwikkelingen op gronden van marktpartijen is het totaal van ambities in een project belangrijk of een project uitgevoerd kan worden. Dankzij de duidelijkheid dor deze regeling kunnen ontwikkelende partijen daarop anticiperen. Op dat gebied verwacht de wethouder weinig invloed.
De PvdA vroeg om sociaal uit te sluiten. De wethouder wil geen generieke uitzonderingen maken. Dat gebeurt ook niet bij andere kosten. Verder is er ook in dit geval een noodzaak om te investeren in het casco van de stad. Bovendien kunnen veel deze projecten de kosten voor bovenwijkse voorzieningen dragen. Als het noodzakelijk is om een uitzondering gemaakt, zal de wethouder daar naar kijken.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten wat er verandert als sociale woningbouwcorporaties worden uitgesloten van deze regeling.

Wethouder Voortman vindt dat als een project de kosten prima kan dragen, er geen noodzaak is om ze uit te sluiten van deze regeling.

De heer Van der Zweth (PvdA) gaat ervan uit dat bij projecten van woningbouwcorporaties vaak sprake is van macro-aftoppen. Door woningbouwcorporaties uit te sluiten, kunnen woningbouwprojecten laagdrempeliger worden gerealiseerd.

Wethouder Voortman merkt op dat daarvoor andere instrumenten kunnen worden ingezet. Het is eerlijker om die kosten in eerste instantie wel in rekening te brengen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt de wethouder naar de impact van deze regeling voor sociale woningbouwprojecten. Hoe vaak is er bij die projecten sprake van macro-aftoppen? Het is wellicht democratischer om daar een generieke regeling voor het treffen.

Wethouder Voortman zegt toe de commissie schriftelijk te informeren over de impact van deze regeling voor sociale woningbouwprojecten. Zij benadrukt dat het principe van draagkracht al in de regeling is opgenomen. Daarmee voldoet zij aan ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’, waar de PvdA aan refereert.
D66 heeft gevraagd welke gevolgen deze regeling heeft voor de bouwproductie. De wethouder vindt dat de regeling per 1 januari 2024 moet worden ingevoerd, want door uitstel laten toekomstige inkomsten langer op zich wachten. De nota heeft geen effect op de huidige bouwproductie. In het MPR (in Q2) zal de wethouder de raad informeren over plannen om de bouwproductie op gang te houden. Zij steunt het voorstel van D66 om de regeling op termijn te evalueren, na de eerste grote actualisatie vier jaar na de invoering. Een evaluatie na twee jaar is te kort dag, want dan zijn er nog te weinig anterieure overeenkomsten voor ene goede evaluatie gesloten.
Stadsbelang Utrecht en Denk willen weten of met deze regeling woningen duurder worden. De wethouder legt uit dat de prijzen niet afhankelijk zijn van de bouw en ontwikkelkosten, maar van de prijs die consumenten kunnen en willen betalen. Zo zullen woningen ook niet duurder worden als de grond eerst moet worden gesaneerd.
Stadsbelang Utrecht pleitte voor een responsief grondbeleid. De discussie over dit beleid staat los van dit voorstel. De nota heeft geen effect op de hoogte van de grondprijzen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat er sprake is van een kostprijsverhogende post die aan ontwikkelaars wordt opgelegd. Zij zullen deze extra kosten doorberekenen aan de klanten, de huurders en de kopers. Hij vraagt de wethouder dan ook om hier meer specifiek op in te gaan.

Wethouder Voortman geeft aan dat zij een reactie gegeven op het voorstel van Stadsbelang Utrecht voor een responsief grondbeleid. Het voorliggende voorstel gaat echter over bovenwijkse voorzieningen. Zij herhaalt dat het voorstel niet leidt tot extra kosten. Die kosten werden eerder ook al in rekening gebracht via anterieure overeenkomsten. Die worden nu vooraf inzichtelijk gemaakt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) benadrukt dat er een bedrag van 30 miljoen euro aan extra opbrengsten wordt ingeboekt. Die extra kosten zullen ontwikkelaars gewoon doorberekenen. Het extra verdienvermogen van de gemeente komt straks gewoon op bordje van de Utrechtse woonconsument.

Wethouder Voortman stelt vast dat Stadsbelang Utrecht er geen voorstander van is om het kostenverhaal toe te passen. De investeringen in het casco van de stad zullen dan op een andere manier moeten worden gefinancierd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat een responsief grondbeleid een verdienmodel voor de gemeente oplevert. De gemeente moet met minder genoegen nemen zodat de woonconsument een betaalbare woning kan huren of kopen.

Wethouder Voortman is van mening dat inwoners van deze stad ook gebruik willen maken van groen en van de infrastructuur.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt ook dat in de begroting wel degelijk wordt gesuggereerd dat er sprake is van extra opbrengsten. Die rekening moet ergens (bij marktpartijen) worden neergelegd. Dat impliceert een kostprijsverhoging.

Wethouder Voortman legt uit dat het eerder genoemde bedrag niet was gebaseerd op een degelijke raming. Zij kondigt aan daar bij de bespreking van de voorjaarsnota op terug te komen. Zij legt verder uit dat de kosten van bovenwijkse voorzieningen eerder ook bij grote woningbouwplannen in rekening werden gebracht. Bij kleine plannen gebeurde dat eerder niet. Daarom zal dit voorstel leiden tot meer opbrengsten.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt de wethouder om de raad beter te informeren over de consequenties van dit voorstel voor de begroting, voordat de raad hierover een besluit nemen.

Wethouder Voortman herhaalt haar toezegging om dit tijdens bespreking van de voorjaarsnota, dus vooraf aan de bespreking van de begroting in 2023, aan de raad voor te leggen.
Student&Starter wilde weten of er ook wordt gekeken naar het inkomen van de beoogde bewoners. De wethouder deelt mee dat wordt gevarieerd naar draagkracht op een manier die aansluit bij het grondbeleid. Voor studentenwoningen geldt bijvoorbeeld dan een lager tarief dan voor sociale huur. Daarmee wordt indirect rekening gehouden met het inkomen van bewoners.
Het kostenverhaal voor studentenwoningen is eenmalig - slechts - 375 euro.
De Partij voor de Dieren vroeg naar maatregelen om te voorkomen dat dieren worden platgereden. De wethouder zegt toe dit mee te nemen in de uiteindelijke uitwerking van de mobiliteit- en groenstructuren. Zij benadrukt dat investeringen in de stedelijke groenstructuur ook ten goede komen aan de fauna in de stad.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) vraagt naar concrete maatregelen in de stedelijke mobiliteit en de groenstructuur.

Wethouder Voortman deelt mee dat deze zaken in de nota Dierenwelzijn aan de orde komen. Zij zegt toe de fracties hierover vooraf aan de raadsvergadering te informeren.
Verder is gevraagd hoe de toerekening van groenstructuur Scheggen tot stand is gekomen. De kosten van de verschillende onderdelen van de groenstructuur zijn afzonderlijk geraamd. De bijdragen van derden zijn daarvan afgetrokken. De resterende gemeentelijke investeringen zijn opgenomen in de nota.

De heer Stellinga (CDA) vraagt om in de evaluatie in te gaan op de ppt-criteria (de tabellen 6a en 6b over de toerekenbare investeringskosten).

Wethouder Voortman beaamt dat de verhoudingen kunnen veranderen en zegt daarom toe dit mee te nemen in de evaluatie.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat eerder in de begroting van de bovenwijkse voorzieningen een bedrag van 10 miljoen euro is genoemd. Is dat in een reële raming?

Wethouder Voortman herhaalt dat zij de raad tijdens de bespreking van de voorjaarsnota een reële raming zal voorleggen.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten op welke termijn de wethouder de fracties nader informeert. Dit in verband met de bespreking van de voorjaarsnota.

De heer De Kok (Griffier) deelt mee dat de eerstvolgende raadsvergadering is gepland op 11 en 16 mei 2023. De concept-voorjaarsnota wordt op 16 mei 2023 verstuurd.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor dat de wethouder de raad eerder informeert. Anders kan de behandeling van dit voorstel pas na 16 mei 2023 plaatsvinden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat er geen relatie is tussen het vaststellen van deze nota en het debat in de voorjaarsnota.

De heer Te Hoonte (VVD) herhaalt dat er sprake is van opbrengsten naar aanleiding van dit voorstel. Ook staan er straks bedragen in de voorjaarsnota. Verder heeft het voorliggende voorstel positieve en negatieve effecten op de grondexploitatie. Die zijn niet in het voorstel benoemd. Ook is er sprake van opbrengsten later in het project. Hij vraagt om deze bedragen overzichtelijk in een tabel op te nemen.

Wethouder Voortman legt uit dat het in de voorliggende nota niet gaat over specifieke opbrengsten. Het gaat om de systematiek van kostenverhaal. Zij snapt de vraag van de heer Te Hoonte, maar vindt ook dat deze nota niet in de eerstvolgende raadsvergadering hoeft te worden vastgesteld.

De voorzitter stelt vast dat de fracties instemmen met de behandeling van het voorstel in een latere raadsvergadering.

De voorzitter stelt vast dat er geen gemiste vragen zijn. Er is wel behoefte aan een tweede termijn.

Tweede termijn

De heer Stellinga (CDA) gaat in op de vraag van de VVD over de Merwedelijn. Ook voor het CDA behoort deze lijn tot het casco van de stad.

De voorzitter stelt vast dat het voorstel niet in de eerstvolgende, maar in een latere raadsvergadering (op 22 juni 2023) wordt behandeld.

8 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan International School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP

Het aantal leerlingen is de laatste jaren sterk gegroeid en de verwachting is dat het aantal leerlingen de komende jaren nog verder zal groeien. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan er een nieuw gebouw voor de ISUtrecht komen aan de Cambridgelaan. Daarmee kan de groei van het aantal leerlingen worden opgevangen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Die geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Het college stelt voor het bestemmingsplan vast te stellen. Bij de behandeling van de Voorjaarsnota komt het college nog met een voorstel voor verdere financiering van de nieuwbouw van de school.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) vindt de verdere ontwikkeling van het USP (Utrechtse Science Parc) positief. Maar de fractie heeft nog enkele punten van kritiek op dit raadsvoorstel.

- De kosten zijn hoger dan verwacht. Vorig jaar heeft de gemeente ook al geld bijgelegd. In eerdere afspraken heeft ISU toegezegd de extra kosten te betalen. GroenLinks vindt dat de gemeente aan deze school niet meer moeten bijdragen dan aan andere scholen.
- De verkeersdruk rond het USP is met name in de spits erg hoog. Met de komst van ISU zal het aantal verkeersbewegingen nog verder toenemen. In het voorstel staan suggesties om het aantal reisbewegingen van medewerkers en ouders te beperken, bijvoorbeeld om het brengen van kinderen met de auto te ontmoedigen. GroenLinks vraagt echter om concrete en stevige afspraken met de ISU.
- GroenLinks maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid, mede door de toenemende drukte op het USP door onder andere de komst van allerlei organisaties. Op dit moment is de Cambridgelaan niet gericht op voetgangers. De laan wordt ook op sommige tijdstippen gebruikt door (snel rijdend) sluipverkeer. In het voorstel wordt aandacht besteed aan oversteekplaatsen en schoolzones. GroenLinks roept op om daarbij gebruik te maken van het eerdere voorstel van de fractie en van de motie van D66 Ieder kind veilig naar school.
- De stedelijke groenstructuren, de overgang van de stad naar groen- en zichtlijnen, komen onder druk te staan door de bouw van de ISU. GroenLinks vindt het daarbij belangrijk om de doorkijk naar de Hollandse waterlinie te behouden. De fractie vraagt de wethouder verder om de ontwikkelingen op het gebied van biodiversiteit en groen te monitoren en de raad daarover te informeren. Daarbij moeten zowel vooraf als achteraf metingen van de flora en fauna worden uitgevoerd.

De heer Bakker (D66) merkt op dat er veel in dit gebied gebeurt. Wat wil GroenLinks doorrekenen aan deze nieuwbouw?

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) beaamt dat er ook andere gebouwen bij betrokken kunnen worden.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) wil weten of GroenLinks het niet problematisch vindt dat er wordt gebouwd in de stedelijke groenstructuur.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) antwoordt dat er eerder afspraken zijn gemaakt over bouw in dit gebied met maatregelen om het gebied zo diervriendelijk en groen mogelijk te houden. GroenLinks wil de schade zoveel mogelijk beperken.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) vindt dat de compensatiemaatregelen die het college voorstelt, veelal gericht zijn op recreatie.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) is dat nog niet opgevallen. Zij roept de raad op de vinger aan de pols te houden op het gebied van diversiteit en natuurwaarden.

Mevrouw Meerding (VVD) is het eens met de opmerkingen van GroenLinks over de toenemende verkeersdrukte. GroenLinks stelt voor om daar strenge afspraken over te maken met de ISU, bijvoorbeeld hoe mensen te ontmoedigen om met de auto te komen. Wat moet er gebeuren als dat niet lukt?

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) antwoordt dat de cijfers uitwijzen dat de verkeersdruk te hoog wordt. Over de aanpak bestaan allerlei ideeën, suggesties en veronderstellingen. Wat zijn op dat gebied de precieze afspraken, ook over onder andere handhaving?

De heer Bakker (D66) steunt het bestemmingsplan, waarin de komst van de ISU (en de verdere groei van de school) mogelijk wordt gemaakt. Het voorstel past binnen de eerder vastgestelde Omgevingsvisie. Aan de kosten wordt bij de bespreking van de voorjaarsnota aandacht besteed.

De heer Stellinga (CDA) is voorstander van de vestiging van ISU op het USP en juicht de bestemmingsplan dan ook toe. De fractie maakt zich net als de Hogeschool Utrecht echter zorgen over de bereikbaarheid van het USP. Het adviesbureau Movares heeft in 2019 de analyse van de mobiliteit in dat gebied herijkt. Is deze nog actueel? Daaruit blijkt dat een vermindering van 27 autoritten voldoende is en dat de bouw van de school, als de school de vastgestelde maatregelen daadwerkelijk neemt, voldoet aan de gestelde eisen op het gebied van mobiliteit. Het gaat daarbij om de invoering van parkeervignetten, carpooling, fietslessen en het aannamebeleid van de school. Wat gebeurt er als dat allemaal niet lukt?
Het gaat om maatregelen die de school moet nemen. De school heeft daarbij een - contractueel vastgelegde - resultaatverplichting en moet er voor zorgen dat het verkeer in dat gebied niet vastloopt. Daarnaast moet de school de parkeerdrukte monitoren. Als de maatregelen onvoldoende zijn, moet de school andere maatregelen treffen.
Het CDA is grote voorstander van een gespreide verantwoordelijkheid, maar daar is in dit geval geen sprake van. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de bereikbaarheid van het USP. De school is niet geëquipeerd voor het nemen van een dergelijke verantwoordelijkheid.

De heer Van den Enk (Student&Starter) was eerder al voorstander van de komst van ISU naar het USP. Het bood kansen om internationale bedrijven aan te trekken en het vestigingsklimaat te versterken. De onderwijsinstellingen die gehuisvest zijn op het USP hebben veel ruimte nodig en zorgen voor uitdagingen op het gebied van mobiliteit in dat gebied. Ook andere partijen, bijvoorbeeld Olympos, hebben behoefte aan ruimte en hebben onder andere zorgen over de beschikbaarheid van woningen voor studenten en starters in de omgeving.
De Hogeschool Utrecht vindt dat de provincie onvoldoende rekening houdt met de mobiliteitsuitdagingen op het USP. Zo zijn er zorgen over de toename van het aantal autoritten en fietsers met de komst van ISU. Door het gebrek aan woningen in de omgeving, zal het gebruik van de auto toenemen. Op welke manier gaat de wethouder het gebruik van de auto ontmoedigen?
Student&Starter sluit zich aan bij de wens van GroenLinks om de oversteken op de Cambridgelaan te verbeteren.

De heer Bakker (D66) merkt op dat de onlangs aangenomen Omgevingsvisie daarop ingaat.

De heer Van den Enk (Student&Starter) spreekt slechts zijn bedenkingen uit. De fractie steunt het plan, maar wil daarbij enkele kanttekeningen plaatsen.
Voor de vestiging van ISU zijn andere locaties overwogen, maar zou niet netjes zijn om de afspraken voor vestiging op USP niet na te komen.

Mevrouw Meerding (VVD) ziet de internationale school als een mooie toevoeging aan en een meerwaarde van de stad. Daardoor wordt Utrecht aantrekkelijker voor internationale kenniswerkers en werkgevers. Het is goed dat er nu een permanente locatie komt voor deze school. Ouders hebben daar eerder om gevraagd.
Ook de VVD maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van het USP. Dat is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente moet dan ook de vinger aan de pols houden bij de verdere ontwikkelingen. Het alleen ontmoedigen van het autogebruik is onvoldoende. Uit het voorliggende voorstel blijkt niet dat de gemeente de problematiek echt in hand heeft.
De VVD maakt zich ook zorgen over de vraag naar extra financiën. Daarover zijn eerder afspraken gemaakt. De school zou de extra kosten zelf betalen. De fractie wil weten over hoeveel geld het gaat en hoe dat wordt gedekt. Zij ziet uit naar de bespreking daarover in de voorjaarsnota.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) steunt dit raadsvoorstel niet. Er mag niet worden gebouwd in de stedelijke groenstructuur. De voorgestelde compensatiemaatregelen hebben met een brede watergang en natuurlijkvriendelijke oevers slechts betrekking op recreatie. Maar door het gedeeltelijk dempen van de nu aanwezige watergangen en het integreren van een recreatieve zone komen flora en fauna verder in het nauw. Het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis wordt aangetast. Dat wordt gecompenseerd met een kraamverblijfplaats. De compensatiemaatregelen, bijvoorbeeld het onderzoek naar het verplaatsen van de bomen voor het verbreden van de watergang, zijn ongetwijfeld goed bedoeld maar uiteindelijk wordt er gebouwd in de stedelijke groenstructuur. Daar gaat de Partij voor de Dieren niet mee akkoord.

De heer Stam (PvdA) steunt het voorstel. De fractie sluit zich aan bij de vragen over de bereikbaarheid en de financiën. Zij vreest dat de rekening van dit bestemmingsplan wordt gepresenteerd bij de bespreking van de voorjaarsnota. De heer Stam vraagt dan ook om meer duidelijkheid over de financiën.

De voorzitter schorst vervolgens de vergadering voor de lunch.

Gemeente Utrecht

Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum	donderdag 13 april 2023
Locatie	Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door	Robert Vernooy (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter Mariam Al-Saqaff, de wethouder S. Schilderman, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), mevrouw T. Meerding (VVD), de heer H. Stellinga (CDA), de heer C. Bos (Stadsbelang Utrecht), mevrouw L. Snipper (PvdD), de heer M. van Heuven (PvdD), de heer T. Compagnie (CU), de heer D. van Bergen (CU), de heer M. Usta (DENK), de heer T. Stam (PvdA), de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (Volt), de heer F. Dekkers (GroenLinks), de heer R. Snijder (Student & Starter), de heer R. van den Enk (Student & Starter), de commissiegriffier F. de Kok

Opening

De voorzitter opent het middagdeel van de vergadering om 14.00 uur en heet iedereen welkom.

8. Debat Raadsvoorstel Vaststellingen Chw. bestemmingsplan Internationale School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP

De wethouder beantwoordt de vragen van de diverse fracties. Het gaat vooral om financiën, verkeer en biodiversiteit. Er is afgesproken dat de ISU zelf zorg draagt voor de bouwkosten, maar

het geheel staat nu wel onder druk vanwege de gestegen bouwkosten en de rentestijging. Daarover zal de raad nog aanvullend geïnformeerd worden.

De heer Stam (PvdA) vraagt wat de extra bijdrage van de gemeente aan het bouwproject zal zijn en of de bouw geen doorgang kan vinden als de raad daar niet mee akkoord gaat.

De wethouder zegt dat dit bij de voorjaarsnota aan de orde zal komen. Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, is het alleen planologisch mogelijk gemaakt en is er geen verplichting tot realisatie.

De heer Stam (PvdA) vraagt of de extra informatie in de vorm van een brief komt of in de vorm van een toezegging, en in hoeverre het mogelijk is om die voor de raadsbehandeling te krijgen.

De wethouder zal ten aanzien van de precieze timing navraag doen bij haar collega.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) zou graag willen weten of in de brief ook terugkomt hoe de verdeling van de kosten tussen de ISU en de gemeente is geweest.

De wethouder antwoordt dat die informatie in de brief zal worden meegenomen en vervolgt haar beantwoording. Met betrekking tot het verkeer is het beeld ontstaan dat de mobiliteitsuitdagingen eenzijdig bij de school neergelegd worden en dat is zeker niet het geval. Hierbij zal worden uitgegaan van het mobiliteitsplan, bijvoorbeeld wat betreft aanvullende fietsroutes en openbaar vervoer. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente, die in het kader van het mobiliteitsplan afspraken maakt met de betrokken partijen. Het een en ander is nu wat zichtbaarder geworden. Ook op de huidige locatie is het fietsgebruik bij de ISU nu al aanzienlijk en is het autogebruik beduidend minder dan je misschien zou denken.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) vraagt wat de afspraken zijn, gezien de verwachte toename van het autoverkeer bij de ISU.

De wethouder zegt dat er met de ISU is afgesproken dat zij beslissen over de maatregelen en dat de gemeente twee keer per jaar gaat monitoren in hoeverre die worden waargemaakt. De maatregelen zijn onder andere parkeervignetten, stimulering van het openbaar vervoer, fietsen en E-bikes voor werknemers, carpooling. De gemaakte afspraken zijn dus niet vrijblijvend, al moet er wel altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van het sciencepark.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) vraagt of de raad op de hoogte wordt gehouden van de monitoring.

De wethouder vindt het problematisch om de raad twee keer per jaar op de hoogte te houden van de mobiliteit bij de ISU, gezien de werkdruk en de hoeveelheid stukken.

Mevrouw Meerding (VVD) vraagt wat het college gaat doen als de ISU zich niet aan de gemaakte afspraken kan houden.

De wethouder zegt dat de gemeente erop zal toezien dat de maatregelen worden nageleefd.

Mevrouw Meerding (VVD) merkt op dat er wel een gesprek is tussen de gemeente en ISU, maar dat er geen sprake lijkt van een gemeentelijke sanctie.

De wethouder gaat er niet van uit dat er contractbreuk zal zijn.

De heer Stellinga (CDA) vraagt wat er gebeurt als de ouders niet meewerken. Dat is geen kwestie van contractbreuk.

De wethouder zegt dat het hierbij ook gaat om afspraken van de school met de ouders. De school bepaalt hoe die op het terrein worden toegelaten. De parkeervignetten spelen hierbij een belangrijke controlerende rol. Als er verkeersovertredingen plaats zouden vinden, kan daar altijd op gehandhaafd worden.

De heer Stellinga (CDA) vraagt hoe de school dit zelf bij de ouders gaat afdwingen.

De wethouder antwoordt dat het niet alleen om dwingende maar ook om stimulerende maatregelen gaat. Zij zegt dat met het parkeervignet makkelijk te controleren is wie het terrein op komt. De wethouder vervolgt haar beantwoording van vragen naar de mobiliteit en verkeersveiligheid bij de Cambridgelaan. Omdat daarnaast ook een voetpad loopt, moet er gekeken worden naar de oversteek, met een middeneiland. Ook op andere plekken worden maatregelen genomen om het autoverkeer te verminderen.
Wat betreft het onderwerp biodiversiteit zegt de wethouder dat er wordt gekeken hoe de gemeente de biodiversiteit in het bredere gebied kan verbeteren, al zal de biodiversiteit op de plek waar gebouwd wordt wel achteruitgaan. De huidige situatie is misschien ook niet ideaal.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) vraagt wat het gebouw voor de omgeving gaat betekenen. Zij zou graag meer terugkoppeling willen om hier meer grip op te krijgen.

De wethouder antwoordt dat het effect op de biodiversiteit moeilijk tot één individueel gebouw te herleiden is omdat er in de omgeving ook andere ontwikkelingen zijn. Wel kan de gemeente het bredere gebied monitoren en kijken wat bijvoorbeeld over drie jaar het verschil is.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) zou hier graag een toezegging over hebben. Ook wat betreft de terugkoppeling met betrekking tot de mobiliteit zou zij graag een toezegging willen dat de raad hierover geïnformeerd gaat worden.

De wethouder zegt toe dat de biodiversiteit gemonitord gaat worden en dat de gemeente daar over drie jaar op terug zal komen. Ook over de mobiliteit zal de raad geïnformeerd worden. Na één jaar lijkt daarvoor een logisch moment.

De voorzitter vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

De wethouder merkt op dat de monitoring van de biodiversiteit drie jaar na oplevering is gepland, in 2029.

De heer Stam (PvdA) neemt aan dat de raadsbrief met informatie over de financiering in de week van 9 mei, voor het raadsverslag, zal komen.

De wethouder beaamt dit.

De voorzitter stelt vast dat er behoefte is aan een tweede termijn.

Tweede termijn

De voorzitter Mariam Al-Saqaff, de wethouder E. Eerenberg, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), mevrouw T. Meerding (VVD), de heer H. Stellinga (CDA), de heer M. van Heuven (PvDD), de heer T. Compagnie (CU), de heer R. van der Graaf (CU), de heer M. Usta (DENK), de heer T. Stam (PvdA), de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (Volt), de heer R. Snijder (Student & Starter), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), de commissiegriffier F. de Kok

De heer Stellinga (CDA) hoort weinig nieuws in de beantwoording van de wethouder, al heeft die wel de zorg weggenomen dat de verantwoordelijkheid voor het verkeer geheel bij de school zou liggen. Hij vraagt zich af of de raad dit voorstel kan steunen omdat hij wel een vastlopend USP verwacht.

De wethouder zegt dat het niet alleen om deze school gaat, maar ook om een veelheid van maatregelen buiten het sciencepark die hierop van invloed zullen zijn. De mobiliteit moet dus ook vanuit dit perspectief worden bekeken.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat het probleem hierdoor alleen maar groter wordt. Hij ziet niet hoe dit tot andere gezichtspunten zou moeten leiden.

De wethouder zegt dat deze plek voor een gedeelte ook mensen aantrekt die op het sciencepark werkzaam zijn. Daarnaast zullen er maatregelen genomen die bedoeld zijn om de bereikbaarheid van het sciencepark te verbeteren en het autogebruik in dit gebied te beperken. Die liggen echter buiten het plangebied.

De voorzitter somt de toezeggingen op en merkt op dat er in de week van 9 mei een raadsbrief over de financiering komt. Dit is geen toezegging maar een belofte aan de heer Stam (PvdA).

De wethouder merkt op dat het niet alleen om de financiering gaat maar om een algemeen vraagstuk waarover de raad zich uit zal spreken.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng. Het raadsvoorstel zal als B-punt naar de raad worden doorgeleid.

De heer Stellinga (CDA) weet nog niet of zijn fractie ten aanzien van het verkeer een motie of een amendement zal indienen.

Mevrouw Meerding (VVD) wil nog in het kort ingaan op de financiën.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) overweegt een motie over het verkeer in te dienen.

De voorzitter schorst de vergadering.

9. Debat Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt

Aanwezigen

De voorzitter Mariam Al-Saqaff, de wethouder E. Eerenberg, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), mevrouw T. Meerding (VVD), de heer H. Stellinga (CDA), de heer M. van Heuven (PvDD), de heer T. Compagnie (CU), de heer R. van der Graaf (CU), de heer M. Usta (DENK), de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (Volt), de heer R. Snijder (Student & Starter), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), de heer C. Nykvist (Stadsbelang Utrecht), de commissiegriffier F. de Kok

De voorzitter heropent de vergadering en geeft in het kort de inhoud van het debat aan. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 250 tot 285 woningen nabij de Talmalaan/ Nieuw Buurland. Daarvoor worden eerst 150 sociale huurwoningen gesloopt. In december 2021 heeft de raad ingestemd met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, waarmee de uitgangspunten van dit bestemmingsplan al door de raad zijn vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en tijdens deze periode zijn in totaal 22 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze namens 44 personen. De zienswijzen zijn voor het college aanleiding geweest één kleine aanpassing in het bestemmingsplan te doen. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

De heer Stellinga (CDA) zegt dat het CDA blij is dat er duurzame en betaalbare woningen worden toegevoegd, maar dat de middenhuur er bekaaid afkomt ten opzichte van de sociale huur. Hij verwacht dat een standaardmotie op dit onderwerp weinig kansrijk is, gezien het stadium van de besluitvorming.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat er 75 middenhuurwoningen bij zijn gekomen, op een plek die eerder alleen maar sociale huur was. Dat zou voor het CDA toch juist een pluspunt moeten zijn.

De heer Stellinga (CDA) vindt dat de verhouding tussen middenhuur en sociale huur niet klopt en dat er meer middenhuurwoningen bij zouden moeten komen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvDD.

De heer Van Heuven (PvDD) zegt dat de PvDD gematigd enthousiast was over het stedebouwkundig programma. Er worden weliswaar veel bomen gekapt maar daar komen wel veel sociale huurwoningen voor terug. Wat betreft het bestemmingsplan: per wooneenheid in Nieuw Buurland wordt gepoogd om één verblijfplaats voor dieren te creëren. De heer van Heuven merkt op dat de wethouder daarbij ook moet denken aan struiken en heggen. Hij vindt dat er wel heel bomen verdwijnen. Het is niet duidelijk waar en wanneer die terugkomen. Kan de wethouder bevestigen dat herplanting plaats zal vinden binnen veertien maanden na het verkrijgen van de kapvergunning? Zo nee, op welke termijn dan wel? Ook de locaties van de herplanting zijn nog niet bekend. Waar gaat dit gebeuren en waarom ontbreekt deze informatie? Bij het SPVE dient de PvDD twee moties in: biodiversiteit moet leidend zijn bij de inrichting van het Pocketpark. Dat ziet de fractie niet terug in het bestemmingsplan. Verder komen er 135 parkeerplaatsen, maar wordt er ook gesproken over extra parkeerplaatsen. Is de wethouder bereid om te kijken of deze parkeerplekken in overleg met de omwonenden getransformeerd kunnen worden? Een algemene opmerking: in de recente raadsbrief over groen in Utrecht staat dat voor iedere nieuw te bouwen woning één boom geplant zal worden. Die ambitie ziet de fractie nog niet in dit bestemmingsplan terug. Zij roept de wethouder op om niet alleen nieuwe bomen te planten maar ook zuinig te zijn op de bestaande bomen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

Mevrouw Meerding (VVD) merkt op dat in het bestemmingsplan het percentage sociale huurwoningen heel hoog is en vraagt aan de wethouder welk percentage wordt aangehouden voor de middenhuurwoningen. Als dat minder dan 50 procent zou zijn, vraagt de VVD zich af of het college zich aan haar eigen doelstellingen houdt.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat de VVD zelf heeft ingestemd met minder dan 50 procent in het bestemmingsplan. Hij vindt het vreemd dat de fractie daar nu op terugkomt.

Mevrouw Meerding (VVD) zegt dat de VVD blij zou zijn met 50 procent en vindt dat het college de 35 procent moet aanhouden die het zichzelf heeft gesteld.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat er sowieso meer sociale huur is en dat de eis van de VVD nu dan kennelijk anders is dan bij het SPVE waarmee de partij zelf heeft ingestemd.

Mevrouw Meerding (VVD) begrijpt dat het percentage sociale huur hoog is. Haar vraag is of er nu wel of niet 35 procent in het middensegment bij gebouwd gaat worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat de VVD eerder heeft ingestemd met de aangegeven bandbreedte in het bestemmingsplan.

Mevrouw Meerding (VVD) zegt dat zij bij de behandeling van het SPVE geen woordvoerder was en dit daarom gemist kan hebben. Zij vindt het vreemd dat het doel dat het college zichzelf heeft gesteld niet gehaald wordt en wil graag van de wethouder horen of er nog geprobeerd is om toch die 35 procent te halen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of de VVD het met het CDA eens is dat er in de tussentijd ook wel iets veranderd is door een vernietigend rapport van de Rekenkamer met betrekking tot de middenhuur.

Mevrouw Meerding (VVD) is het daarmee eens. Zij vervolgt haar inbreng. Het tweede punt van de VVD gaat over de ingediende zienswijze van de buurtbewoners. Die zijn bezorgd dat er sociale huurwoningen worden gesloopt en dat de nieuwbouw veel vertraging gaat oplopen. De VVD is benieuwd naar de reflectie van de wethouder hierop. Hoe denkt hij dat dit risico beperkt kan worden?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van GroenLinks.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) is blij dat er 31 procent meer middenhuur wordt toegevoegd. Wat betreft de biodiversiteit vraagt GroenLinks de wethouder om een toezegging dat het groenplan met de raad gedeeld wordt. Gezien de mogelijkheid van vertraging zou de fractie graag zien dat er pas gesloopt gaat worden als er echt gebouwd gaat worden. De fractie zag met lede ogen dat de gemeente Buurland werd opgeheven, maar vindt het positief dat een aantal bewoners van Buurland nu wordt opgenomen in het gemeentelijke wooncomplex.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks open zou staan voor een verhoging van het percentage middenhuur naar 35 procent conform het coalitieakkoord.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) merkt op dat die 35 procent stadsbreed wordt gemeten dus vindt 31 procent hier prima.

De heer Stellinga (CDA) vraagt op basis van welke plannen die middenhuur dan volgens GroenLinks gerealiseerd gaat worden.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) zegt dat dat bij andere projecten zal moeten gebeuren. Hij ziet de nood eerder in de sociale huur, die volgens het rapport in Utrecht is afgenomen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks het ermee eens is dat de nood in de middenhuur aanzienlijk hoger is dan in de sociale huur.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) is het daar niet mee eens.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van EenUtrecht

De heer Dijkstra (EenUtrecht) merkt op dat er bij de bouw van 135 nieuwe woningen ontheffing wordt verleend voor een verhoging van de geluidsdruk op de gevels en vraagt of dat vaker gebeurt. Verder merkt hij op dat het dorpse karakter van de buurt verandert en dat die door de hoge woningdichtheid een hoogstedelijk karakter krijgt. De heer Dijkstra vraagt ook of hier een leefbaarheidstoets wordt toegepast, met name wat betreft de groenvoorzieningen. Hij kan nergens checken welke normen hiervoor worden toegepast. Volgens hem zouden de normen van de barcode niet alleen op stedelijk maar ook op buurtniveau kunnen worden toegepast. Kan de wethouder zeggen of die barcode getoetst is of waarom dat nog niet is gebeurd?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

De heer Bakker (D66) zegt dat D66 het bestemmingsplan steunt. Omdat er nog ruimte is in het aantal woningen, vraagt de fractie of de wethouder kan zeggen wat het precieze aantal gaat worden. Ook wordt gevraagd wanneer bekend is of de Dodt van Flensburglaan al dan niet wordt afgesloten. Wat betreft de participatie zegt de heer Bakker dat het buurtcomité de zienswijze hoogdrempelig en ingewikkeld vond. Gaat de gemeente hier in de toekomst iets mee doen?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Student & Starter.

De heer Snijder (Student & Starter) wil zijn waardering uitspreken voor het feit dat de bewoners zijn betrokken bij het plan van de gemeente en dat hun wensen serieus worden genomen. Het is goed dat het plan voorziet in veel betaalbare woningen en dat er ook meer groen wordt gerealiseerd. Ook is het een goede zaak dat het autogebruik wordt ontmoedigd. Student & Starter vraagt aan de wethouder welke gevestigde en ongevestigde belangen in het participatieproces zijn meegenomen. De fractie is bezorgd over de voorgenomen sloop van de huidige woningen waar veel studenten tijdelijk wonen en vraagt hoe het verdwijnen van deze studentenwoningen gecompenseerd gaat worden. Heeft de wethouder al naar alternatieven gekeken en zo nee, waarom niet?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

De heer Van der Zweth (PvdA) is blij dat er veel betaalbare woningen bij komen in deze vertaling van het SPVE die door veel partijen in de raad gesteund is. De fractie roept de wethouder op om scherp te blijven op de participatie rond de leefbaarheid in de wijk.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van DENK.

De heer Usta (DENK) is benieuwd naar het totale aantal vierkante meters dat aan sociale huur gesloopt gaat worden en wil weten wat erbij komt.

De wethouder beantwoordt de vraag van de VVD of dit plan voldoet aan het gestelde kader en zegt dat het plan qua middenhuur meer biedt dan in SPVE 1 is afgesproken. Na de sloop komen er op deze plaats netto meer sociale huurwoningen bij. Er gaat niets verloren.

De heer Usta (DENK) vraagt of dit netto in aantallen of in vierkante meters is.

De wethouder antwoordt dat het sowieso in aantallen is, maar ook in vierkante meters, tenzij hij daar later op terugkomt. De wethouder vervolgt zijn beantwoording en zegt dat de hogere geluidswaarden geen incident zijn maar dat de gemeente de lat hoger is gaan leggen. Er worden ook maatregelen genomen om dit te ondervangen zoals slaapkamers aan de geluidsluwe kant en hogere isolatiewaarden. Wat betreft het groen gaan de private pocketparks van de binnentuinen ecologisch en biodivers ingericht worden. De wethouder zegt toe dat het groenplan met de raad gedeeld zal worden. Wanneer dat zal zijn, kan de wethouder op dit moment nog niet zeggen omdat het plan nog niet af is. Wat betreft het herplanten van bomen zegt hij dat dit niet binnen veertien maanden gaat lukken. Buiten het plangebied kan dit wel. De precieze locaties van de bomen in het bestemmingsplan zijn nog niet duidelijk.

De heer Van Heuven (PvDD) vraagt of de wethouder enig idee heeft op welke termijn de bomen binnen het plangebied herplant zullen worden.

De wethouder kan geen precieze termijn aangeven. Volgens hem is dit afhankelijk van de duur van de sloop en de nieuwbouw. Hij vervolgt zijn beantwoording. De wethouder zal de suggestie van de PvDD om ook struiken en heggen als woon- en verblijfplaats voor dieren te gebruiken meenemen in het groenplan. In overleg met de bewoners kunnen er eventueel enkele parkeerplaatsen plaatsmaken voor groenvoorzieningen. In antwoord op de vraag of dit aan de normen van de barcode voldoet zegt de wethouder dat dit toetsingsinstrument is losgelaten.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) merkt op dat het beleid ten aanzien van de barcode nog niet is gewijzigd en dat die dus op buurtniveau getoetst moet worden.

De wethouder belooft dat het college het rekensommetje met betrekking tot de woningen en de groenvoorzieningen zal gaan maken. Op de vraag of de woningdichtheid niet te hoog is antwoordt de wethouder ontkennend. Hij vindt dat de buurt geen hoogstedelijk karakter heeft. Wat betreft de vraag naar de Dodt van Flensburglaan zegt de wethouder dat er een proefafsluiting is gedaan en dat die nu geanalyseerd wordt. Hij verwacht dat de resultaten daarvan in mei bekend zullen zijn. Over de studentenwoningen zegt de wethouder dat de kaders hiervoor zijn vastgesteld in het SPVE. De gemeente wil het aantal studentenwoningen uitbreiden, maar dan wel op andere locaties. Wat betreft de gebrekkige participatie in 2008 zegt de wethouder dat de gemeente hier zeker van geleerd heeft. De wethouder doet de PvdA de toezegging dat hij scherp zal blijven op de sociale leefbaarheid in de wijk. Verder zegt hij dat er pas gesloopt gaat worden als zeker is dat er nieuw gebouwd gaat worden, zodat het gebied niet braak zal blijven liggen.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) is blij met deze toezegging, vooral omdat het terrein hier tien jaar braak heeft gelegen voordat er gebouwd werd.

De wethouder zegt dat dit niet de bedoeling is. Als er geen onvoorziene omstandigheden zijn, wordt er meteen na de sloop gebouwd.

De voorzitter vraagt of er gemiste vragen zijn.

De heer Bakker (D66) merkt op dat zijn vraag over de participatie specifiek over de indiening van de zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan ging, dat die als moeilijk en ingewikkeld werd ervaren. Hij vraagt of dat een volgende keer niet beter geregeld kan worden.

De heer Usta (DENK) heeft behoefte aan een concreet antwoord op zijn eerdere vraag.

Mevrouw Meerding (VVD) merkt in verband met het halen van de doelstellingen op dat de ambitie van het college hoger ligt dan de in het SPVE gestelde bandbreedte. Zij vraagt of het college hier niet iets mee had kunnen doen.

De wethouder zegt in antwoord op de vraag van DENK dat hij het bruto/netto aantal vierkante meters nu nog niet precies kan aangeven. Wat betreft de vraag naar de zienswijze zegt hij dat dit een instrument met wettelijke beperkingen is en dat er buiten de zienswijze om ook informele, meer laagdrempelige manieren zijn om met bewoners te communiceren. Op de vraag van de VVD antwoordt de wethouder dat 35 procent een stedelijke ambitie is. Daarvan kan per plan afgeweken worden. In dit stadium wil hij het plan van het coalitieakkoord niet gaan aanpassen.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat er steeds ten nadele van de ambitie van het plan wordt afgeweken. Wanneer gaat er ten voordele van de ambitie worden afgeweken?

De wethouder antwoordt dat bijvoorbeeld bij het plan voor Kanaleneiland 100 procent middenhuur wordt gerealiseerd. Er zijn dus wel degelijk zulke plannen. De wethouder zegt dat door diverse trends de cijfers voor zowel de middenhuur als de sociale huur teruglopen. Er zullen tientallen plannen nodig zijn om op het gewenste niveau te komen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt wanneer die plannen te verwachten zijn.

De wethouder antwoordt dat het goed is om even de MPR en de Voorjaarsnota af te wachten en dan samen naar de plannen voor de middenhuur te kijken. In antwoord op de vraag van DENK zegt de wethouder dat ook het aantal vierkante meters zowel netto als bruto zal stijgen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wil een serieuze toezegging dat er wordt gekeken hoe de groenvoorziening zich in de Staatsliedenbuurt verhoudt tot de RSU 2040 van 48 vierkante meter. Daarbij verwacht de fractie niet alleen cijfers maar ook een toelichting.

De wethouder zegt dat er in de huidige situatie in elf vierkante meter groen wordt voorzien en dat dit in het nieuwe plan veertien vierkante meter wordt. Voor deze berekening acht hij de barcode niet nodig. De wethouder zegt toe dat hij hiervan een memo zal maken waarin de netto toename van drie vierkante meter groen per woning wordt vastgelegd.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wil dat er nog even goed gekeken wordt naar de cijfers, of die toename ook echt klopt.

De wethouder zal zorgen dat de raad dit memo voor de fractievergadering van 11 mei heeft.

De voorzitter somt de toezeggingen op en vraagt hoe dit doorgeleid gaat worden.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat zijn fractie een motie over de middenhuur zal indienen.

De voorzitter zegt dat dit onderwerp voor tien minuten naar de eerstvolgende raad doorgeleid zal worden en schorst de vergadering.

10. Herijking Masterplan Jaarbeurs

Aanwezigen

De voorzitter Mariam Al-Saqaff, de wethouder E. Eerenberg, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), de heer G. Te Hoonte (VVD), de heer B. Van Steeg (CDA), de heer H. Stellinga (CDA), de heer M. van Heuven (PvDD), de heer T. Compagnie (CU), de heer R. van der Graaf (CU), de heer M. Usta (DENK), mevrouw H. Assen (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer F. Dekkers

(GroenLinks) de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (Volt), de heer R. Snijder (Student & Starter), de heer C. Nykvist (Stadsbelang Utrecht), de heer R. Daniëls (PVV), de commissiegriffier F. de Kok

De voorzitter heropent de vergadering en geeft in het kort de inhoud aan van het debat dat geagendeerd is door de fracties van GroenLinks, de VVD en D66. De Jaarbeurs heeft in december 2019 haar Masterplan Nieuwe Jaarbeurs gepresenteerd. Dit is een plan om de bestaande Jaarbeurshallen te vernieuwen, maar ook om de parkeerterreinen om te bouwen tot een stedelijk gebied met woningen en kantoren. De bedoeling is dat het een nieuwe, levendige en stedelijke wijk wordt die aansluit bij het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Jaarbeurs heeft in oktober 2022 besloten haar plannen te herijken. De raad is hierover geïnformeerd met een Raadsbrief op 18 oktober 2022. Er zijn binnen de fractie(s) inmiddels enkele zorgen over de voortgang van de voorgestane ontwikkelingen en de aansluiting van deze voortgang met de plannen voor het Jaarbeurskwartier. Om een stand van zaken in beeld te krijgen is op 29 maart is een werkbezoek gehouden aan het Jaarbeursgebied. Ook zijn vanuit enkele fracties (schriftelijke en technische) vragen gesteld aan het college. GroenLinks en D66 willen graag de herijking van het Masterplan Jaarbeurs agenderen voor een commissiedebat en daarbij de bevindingen van het werkbezoek en de antwoorden op de hierboven genoemde vragen betrekken. Dit met als doel een goed beeld te verkrijgen van de gewenste gemeentelijke inzet voor ontwikkeling van de Jaarbeurs.

De voorzitter geeft het woord aan de eerste agenderende fractie, GroenLinks.

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat een belangrijke ambitie voor de herontwikkeling van het Jaarbeursterrein is dat de Jaarbeurs een onderdeel van de binnenstad zou worden. Door de toevoeging van woningen, kantoren en cultuur en een open centrumboulevard door het Jaarsbeursgebied was et masterplan dat de Jaarbeurs in 2019 presenteerde daarvan een mooie uitwerking. De Jaarbeurs heeft in oktober 2022 besloten om de plannen te herijken vanwege de slechte financiële resultaten in de coronaperiode. Er komen geen woningen op het terrein en de Jaarbeurs wil zich concentreren op de herontwikkeling van een monofunctioneel hallen- en parkeerterrein dat geen onderdeel is van de binnenstad.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat er op dit moment nóg geen woningen op het terrein komen.

Volgens **de heer Dekkers** (GroenLinks) is het probleem dat de huidige directie van de Jaarbeurs door de concentratie op de hallen en het parkeren niet in de richting van het oude masterplan lijkt te willen denken.

De heer Te Hoonte (VVD) noemt de Jaarbeurs een fantastische organisatie voor Utrecht met een enorme aanzuigende werking. Hij ziet niet wat het probleem is als er nu een plan wordt gemaakt waarmee die functie voor de stad behouden kan blijven.

De heer Dekkers (GroenLinks) erkent het belang van die functie maar zegt dat er afspraken waren gemaakt om die functie te vervullen als een onderdeel van de binnenstad. Een monofunctioneel hallen- en parkeergebied past daar absoluut niet bij.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de afspraken in 2015 zijn gemaakt met de intentie om het plan te onderzoeken en dat daar ook uit kan komen dat het plan niet haalbaar is.

De heer Dekkers (GroenLinks) denkt dat er wel moet worden vastgehouden aan de oorspronkelijke ambitie van een gebied dat een onderdeel is van de binnenstad en dat er niet te makkelijk moet worden meegegaan in de koerswijziging van de Jaarbeurs. Als de Jaarbeurs het gebied niet zelf kan ontwikkelen, dan zou zij volgens GroenLinks ruimte moeten maken voor andere partijen om wel de gewenste ontwikkeling te realiseren, met name in het gebied ten westen van het Merwedekanaal.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt op welke andere manier de heer Dekkers het gebied dan wil ontwikkelen.

De heer Dekkers (GroenLinks) denkt dat er genoeg ontwikkelaars zijn die dit al dan niet samen met de gemeente in de gewenste richting kunnen doen.

De heer Te Hoonte (VVD) specificeert zijn eerdere vraag: hoe zou de heer Dekkers dit planologisch en juridisch willen doen? Het gaat immers om terrein van de Jaarbeurs.

De heer Dekkers (GroenLinks) herhaalt dat het goed zou zijn als de Jaarbeurs bereid zou zijn om een ontwikkelaar al dan niet in samenwerking met de gemeente de ruimte te geven om dat gebied breder te ontwikkelen dan alleen maar als een parkeerterrein.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat dit klinkt als de oorspronkelijke intentie, waar de Jaarbeurs op dit moment niet aan toe is omdat zij zich moet concentreren op haar primaire functie.

De heer Dekkers (GroenLinks) ziet het als een win-winsituatie als de Jaarbeurs anderen de ruimte zou geven om het gebied met zekerstelling van haar belangen wel breder te ontwikkelen.

De heer Van Steeg (CDA) vraagt of het dan bij de gemeente ligt dat er onvoldoende harde afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van dit gebied.

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat er wél is afgesproken dat het gebied een onderdeel van de binnenstad zou worden. Hij vindt dat de gemeente zich ten aanzien van deze afspraken wel steviger kan opstellen.

De heer Van Steeg (CDA) zegt dat je dan toch weer uitkomt bij het plan zoals dat er lag.

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat er zeker rekening moet worden gehouden met de belangen van de Jaarbeurs, maar dat de Jaarbeurs ook moet zien dat het in haar belang is om een onderdeel van de binnenstad te worden. De heer Dekkers heeft een aantal vragen aan het college. Ten eerste, deelt het college de zorgen van GroenLinks over de centrumboulevard, het parkeerterrein ten westen van het Merwedekanaal en de ontwikkelkansen van Blok 1 van het Beursgebied? Is het college het met GroenLinks eens dat de Jaarbeurs zoveel mogelijk gehouden moet worden aan de afspraken om een onderdeel van de binnenstad te worden? Welke concrete mogelijkheden ziet het college voor die centrumboulevard, het parkeerterrein en de ontwikkelkansen van Blok 1 van het Beursgebied? En is het college het met GroenLinks eens dat het goed zou zijn als de Jaarbeurs ruimte zou maken voor een andere ontwikkelaar, met name voor het terrein ten westen van het Merwedekanaal?

De heer Van Heuven (PvDD) zegt dat hij het persoonlijk jammer vindt dat het dakpark niet meer doorgaat. Wat vindt GroenLinks ervan dat de Jaarbeurs een aantal dingen niet doet maar vervolgens wel vraagt of zij die ene hal nog een half jaar mag hebben?

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat de Jaarbeurs in dezen de gemeente nodig heeft. Hij vindt dat de gemeente de Jaarbeurs niet alleen maar moet faciliteren maar haar ook stevig moet aanspreken op wat de gemeente zelf wil.

De heer Van Heuven (PvDD) vraagt wat GroenLinks ervan vindt dat de gemeente de Jaarbeurs wel dat halve jaar heeft gegeven zonder daarvoor een tegenprestatie te vragen?

De heer Dekkers (GroenLinks) herhaalt dat hij vindt dat de gemeente zich hierin best wat steviger op mag stellen.

De heer Van Heuven (PvDD) ziet dit als een oproep aan de gemeente om in dat geval de Jaarbeurs niets meer te geven.

De heer Dekkers (GroenLinks) herhaalt nogmaals dat de gemeente best wat steviger mag vasthouden aan haar ambities.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat het een mooi plan was maar dat het van meet af aan de vraag was of het wel realistisch was. De fractie is van mening de gemeente te gemakkelijk achter dit verhaal aan is gelopen en dat het tegengeluid heeft ontbroken. Zelfs na de waarschuwingen in 2020 is er weinig veranderd. Door het plan voor het Beurskwartier zit er nu een gat in de woningruimte rond de Merwedekanaalzone. De VVD wil hierop een politieke reflectie en vraagt of de gemeente hier niet te makkelijk in is gestapt.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of de VVD het niet een beter idee vindt om van het parkeerterrein een combinatie van parkeren en wonen te maken.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat in de 'healthy urban hub' is besloten dat de parkeermachine van de stad op het parkeerterrein zou komen. Er zouden 65 nieuwe parkeerplaatsen komen. Dat is niet gebeurd. In ruil daarvoor heeft Utrecht als stad de parkeerterreinen aan de kant van het station teruggekregen, ware het niet dat de stad niet klaar is om daar te gaan bouwen.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of de VVD het ermee eens is dat de combinatie van parkeren en wonen beter is dan een eenzijdig parkeerterrein.

De heer Te Hoonte (VVD) kan zich goed voorstellen dat daar na 2035 woningen komen. Dat is een strategische voorraad van de stad maar die is nu in volledig eigendom van de Jaarbeurs. Volgens hem is het niet realistisch om daar nu de capaciteit op in te zetten. Het is wel realistisch om te bedenken waar die woningen nu dan wel gerealiseerd gaan worden en wat dit betekent voor alle andere plannen die Utrecht heeft.
Hij vervolgt zijn inbreng met de opmerking dat de raad onvolledig is geïnformeerd over hoe zeker de woningen in dit gebied waren. Zijn daar alternatieven voor? De VVD vraagt aan de wethouder of dit niet een extra signaal is dat er na 2035 in Rijnenburg gebouwd moet gaan worden? Wat betreft de plannen voor de Jaarbeurs zelf is het de fractie duidelijk dat de Jaarbeurs voor de stad behouden moet worden en dat de buurt van het Centraal Station daarvoor de beste oplossing is. Vanuit het oogpunt van bereikbaarheid is het goed om de parkeercapaciteit daar uit te breiden. Ook wil de VVD dat het college goed gaat nadenken over hoe de tram onder dat Jaarsbeursgebied door moet gaan. Daarvoor heeft de gemeente nog geen plan. Aan de wethouder wordt gevraagd of zo'n plan op korte termijn te leveren is.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt of de VVD de Jaarbeurs een betrouwbare partner vindt in de plannen om samen een stad te maken en wat daar uiteindelijk van terecht lijkt te komen.

De heer Te Hoonte (VVD) denkt dat de gemeente al te enthousiast is geweest in haar intentie om in het Jaarbeursgebied twee- tot vierduizend woningen te realiseren.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt wat het college volgens de VVD anders had kunnen doen om hier wel meer kracht achter te zetten, zodat dit minder vrijblijvend was dan het nu lijkt te zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat dit is wat hij bedoelde toen hij zei dat het tegengeluid ontbrak. Bij zulke plannen moeten er ook kritische vragen gesteld worden. Misschien had de gemeente niet zo snel de intentieovereenkomst moeten sluiten. De raad moet oordelen over het handelen van het college en de Jaarbeurs moet oordelen over het handelen van haar bestuurders.

De heer Dekkers (GroenLinks) merkt op dat de financiële positie van de Jaarbeurs nog steeds stevig is na de verliezen van twee jaar corona en dat het plan behoorlijk financieel onderbouwd was.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat de raad een controlerende taak heeft ten aanzien van het college en niet ten aanzien van allerlei andere partijen. Volgens hem heeft het college een intentieovereenkomst getekend waarvan het misschien toen al had moeten afvragen of die wel realistisch was. Het is niet aan de raad om te oordelen dat de Jaarbeurs zijn financiële mogelijkheden heeft overschat.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

De heer Bakker (D66) is benieuwd hoe het nu verder gaat en vraagt of de wethouder zicht heeft op de planning die nu nog erg vaag lijkt. Het is nodig om dit met elkaar te gaan concretiseren. Daar zou de heer Bakker graag meer over horen. Een andere vraag is of de Jaarbeurs dit alleen gaat doen of dat een publiek-private samenwerking hier meer stevigheid kan bieden. Wat betreft de Jaarbeursboulevard vindt D66 net als GroenLinks dat daar meer aan gedaan zou moeten worden. De fractie ziet niets terug van de mooie plannen die er lagen voor het sportpark Nieuw Welgelegen en vraagt wat daar nu mee gaat gebeuren. D66 sluit zich aan bij de vraag van de VVD naar de plannen voor het OV, de tramlijn bij het Jaarbeursgebied. Een andere vraag is in hoeverre het gebied ten westen van het Merwedekanaal een geschikte plek zou kunnen zijn voor tijdelijke bewoning. Wordt daar überhaupt naar gekeken?

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of het voor D66 bespreekbaar zou zijn om de parkeercapaciteit op dat terrein wel te behouden c.q. te vergroten.

De heer Bakker (D66) zegt dat men in dezen een middenweg moet vinden tussen het wenselijke en het haalbare. Hij vindt het lastig om hier zomaar ‘ja’ op te zeggen, maar hij heeft begrip voor de parkeerbehoefte aan de Jaarbeurskant.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of het werkbaar zou zijn om over vijftien jaar te kijken wat er verder met het terrein moet gebeuren.

De heer Bakker (D66) kan zich voorstellen dat er op een later moment andere scenario’s onderzocht gaan worden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

De heer Van Steeg (CDA) zegt dat de CDA onaangenaam verrast was door de herijking van het masterplan en vindt dat de gemeente niet scherp genoeg is geweest ten aanzien van de hardheid van de plannen en de daarbij gestelde voorwaarden. Er zijn verwachtingen gecreëerd die absoluut niet worden waargemaakt. Hij vraagt wat voor gevolgen dit heeft voor de samenwerking met de Jaarbeurs. Welke voorwaarden gaat de gemeente nu stellen en hoe gaat zij ervoor zorgen dat zij zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verwachtingen blijft? Hoe ziet dat traject er voor de komende tijd uit en wanneer krijgt de raad de uitwerking daarvan?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvDD.

De heer Van Heuven (PvDD) zegt dat de fractie het onaangenaam vindt dat de Jaarbeurs allemaal mooie plannen maakt en dat de gemeente hieraan haar medewerking verleent zonder voorwaarden te stellen. De PvDD hoopt nog steeds dat het dakpark bij de Jaarbeurs er gaat komen en vraagt of het college enig idee heeft hoe het er gaat komen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Student & Starter.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat Student & Starter teleurgesteld is dat het oorspronkelijke plan geen doorgang heeft kunnen vinden en bezorgd is wat dit voor de toekomst van de Jaarbeurs gaat betekenen. De fractie wil graag een reflectie van de wethouder op het toevoegen van groen, levendigheid en extra woningen in dit gebied. Zij zou ook graag zien dat de Jaarbeurs een onderdeel van de binnenstad wordt. Hopelijk zal de wethouder dit ook in de toekomstige plannen meenemen. Student & Starter is ook benieuwd naar andere vormen van samenwerking zodat de plannen voor de Jaarbeurs in de toekomst toch doorgang kunnen vinden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de CU.

De heer Van der Graaf (CU) vindt dat het proces in dezen geen schoonheidsprijs verdient. Hij vindt het zonde dat er met deze locatie niet meer gedaan gaat worden. De fractie vraagt of de wethouder op korte termijn met de nieuwe directie van de Jaarbeurs afspraken kan maken over het dubbelgebruik van leegstaande parkeerterreinen en hallen, omdat er een groot tekort is aan sportterreinen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

Mevrouw Assen (PvdA) zegt dat de PvdA eerder in relatie tot corona al vragen had bij het ambitieniveau, hoe haalbaar alles was. Misschien hebben de ambities te veel de overhand gekregen. Het lijkt de fractie goed om daar als college op te reflecteren.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PVV.

De heer Daniëls (PVV) vindt de Jaarbeurs een mooie aanvulling op Tivoli Vredenburg en erg belangrijk voor de stad Utrecht. Dat zou een prioriteit moeten krijgen. Een andere vraag is of nog meer verdichting in het hart van Utrecht wel zo verstandig en haalbaar is, omdat er in de plannen weinig ruimte is voor autoverkeer en parkeerplaatsen. De heer Daniëls vraagt zich af of het voor de stad wel goed is om op dit terrein meer woningen te bouwen. En hoe staat het met de motivatie van de Jaarbeurs zelf om onderdeel van het centrum te worden? Kan de wethouder misschien zeggen hoeveel budget voor deze plannen beschikbaar is en wat de financiële situatie aan de kant van de Jaarbeurs is?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Volt.

Mevrouw Bode (Volt) zegt dat de herijking voor haar fractie aanvoelt als een stap terug in de tijd. Zij vraagt hoe de wethouder tegen deze samenwerking aankijkt, gezien de betekenis van de Jaarbeurs voor Utrecht maar ook die van Utrecht voor de Jaarbeurs.

De voorzitter schorst de vergadering.

De voorzitter heropent de vergadering om 16.10 en geeft het woord aan de wethouder voor zijn reacties op de inbreng van de diverse fracties.

De wethouder erkent de discrepantie tussen de ambitie en de realisatie van het oorspronkelijke plan voor het Jaarbeursterrein en begrijpt de teleurstelling van de diverse fracties. Hij onderstreept de noodzaak dat de directie het plan heeft moeten wijzigen en wijst op de financiële gevolgen van de coronacrisis die in 2020 niet te voorzien waren. Daardoor was er minder mogelijk dan iedereen aanvankelijk had gedacht. Voor de Jaarbeurs is het organiseren van evenementen een kernactiviteit; stedenbouw is dat niet. Door de verslechterde positie van de Jaarbeurs na corona besloot de nieuwe directie dat het plan niet haalbaar was. Volgens de wethouder had het college hier scherper op moeten zijn. Wat betreft de woningbouw op het Beursterrein heeft de gemeente nog steeds de ambitie om daar woningen toe te voegen. Hij zegt dat de gemeente van meet af aan een kritisch gesprek met de Jaarbeurs heeft gevoerd, al heeft zij ook een zekere afstand gehouden omdat het een plan, een businesscase, van de Jaarbeurs was. De wethouder geeft toe dat te laat op tafel is gekomen dat het plan onhaalbaar was.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat in het programma van de RSU 2040 staat dat er in het Beurskwartier 2500 woningen en bij de Jaarbeurs 2000 tot 4000 woningen bij komen. Dat behoeft enige extra toelichting van de wethouder.

De wethouder antwoordt dat deze getallen in de totale doorkijk zijn wel gebruikt als onderbouwing voor harde plannen, maar dat die nu toch echt wel aangepast moeten worden. De wethouder vervolgt zijn beantwoording en zegt dat de gemeente het in de gesprekken met de Jaarbeurs ook over de samenwerkingsvorm zal hebben. Wat het college betreft zal het proces zal in de richting van de omgevingsvisie gaan. Die zal voor de zomer van 2024 gereed zijn. Op dat moment zal het college hierover met de raad in debat gaan. Daarbij zijn de uitgangspunten nog steeds aansluiting bij het centrum, een levendige boulevard, vergroening en verduurzaming. Ook zal rekening worden gehouden met de geluidsoverlast van de Jaarbeurs als die meer activiteiten gaat organiseren.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of het dubbelgebruik van ruimte ook terug zal komen in de omgevingsvisie.

De wethouder antwoordt dat er geen sprake zal zijn van monocultuur. Hij wil echter wel de verwachtingen temperen. De logistieke overwegingen maken het buitengewoon lastig om bij de Jaarbeurs bijvoorbeeld de sporttekorten in de stad op te lossen. Wat betreft de vraag van de VVD

naar de aanleg van de tramlijn bij de Jaarbeurs zegt de wethouder dat dit ook nog een jaar of twee gaat duren, maar in grote lijnen is het tracé wel duidelijk.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat je in het kader van het bestemmingsplan toch wel zal moeten weten waar de tramlijn over het Beursterrein gaat lopen.

De wethouder zegt dat hiermee in de nieuwe omgevingsvisie en het R&D-proces rond de tramlijn rekening wordt gehouden. Volgens de wethouder zijn er wel allerlei initiatieven die de Jaarbeurs nu wil ondernemen om de boulevard te verleggen. Hij zegt dat in het overleg met de Jaarbeurs wel een zekere wederkerigheid moet zijn. Als je het tijdelijk gebruik van de Jaarbeurs mogelijk maakt, wat krijgt Utrecht er dan voor terug als stad? Op de vraag of de herijking van invloed zal zijn op de plannen voor Nieuw Welgelegen antwoordt de wethouder dat dit niet het geval is. Wat betreft tijdelijk wonen op het parkeerterrein ten westen van de Merwede, zegt de wethouder dat daarnaar wel is gekeken maar dat dit niet haalbaar is omdat je daar dan een extra parkeergarage moet bouwen voor iets wat je daar tijdelijk neerzet.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of het niet slimmer is om het in één keer goed te doen.

De wethouder beaamt dit. Over het geplande dakpark zegt de wethouder dat hier een wel erg fors prijskaartje aan is verbonden. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie wordt vergroenen. Het dakpark zou daarvan een invulling kunnen zijn maar misschien zijn er ook andere ideeën om die vergroening te realiseren. In de omgevingsvisie wordt dubbelgebruik een uitgangspunt. Dit is tijdelijk mogelijk maar het moet wel kwaliteit hebben. Dubbelgebruik in de hallen is logistiek buitengewoon ingewikkeld. Dan kan men beter kijken naar een goede omgevingsvisie, een compacte Jaarbeurs, waardoor je ruimte vrijspeelt om op een andere plek iets te realiseren.

De heer Van der Graaf (CU) vindt de huidige situatie ook niet echt een toonbeeld van kwaliteit. Het uitwerken van de omgevingsvisie duurt ook nog jaren. Hij denkt dat er in de tussentijd qua invulling op het buitenterrein wel meer mogelijk is.

De wethouder zegt dat dat kan, maar hij wil niet zonder samenhang allerlei tijdelijke functies toevoegen die vervolgens na anderhalf jaar om allerlei redenen weer worden verwijderd, want dan heb je daar ook weer spijt van. Tijdelijkheid ja, dubbelgebruik ja, maar ook kwaliteit.

Mevrouw Assen (PvdA) merkt op dat het feit dat het gebied niet wonderschoon is juist kansen biedt om sommige dingen, zoals een skatebaan, wel tijdelijk te doen.

De wethouder zegt dat het wel in de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs moet passen, omdat het hun eigendom is. Die zal ook iets terug willen zien voor het feit dat zij ruimte ter beschikking stelt. De wethouder is het in beginsel met alle fracties eens, maar wil niet te snel toezeggen dat de gemeente iets gaat doen. Hij vervolgt zijn beantwoording. Voor de Jaarbeurs is het belangrijk om een goede faciliteit op deze plek te hebben maar het is ook vanuit een ondernemersoogpunt in hun belang om de ruimte die zij heeft goed te benutten. De wethouder zegt dat het niet aan hem is om iets te zeggen over de financiële positie van de Jaarbeurs, die een flinke klap heeft gehad van corona en hard zal moeten werken om gezond te blijven. De kosten die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling van het Jaarbeursdeel van het Beurskwartier zijn van een heel andere orde dan de kosten die de Jaarbeurs daarvoor moet maken. Herijken moet een stap vooruit zijn en niet een stap terug. Juist in tijden van schaarste wordt er gekozen voor makkelijke opties, weinig kosten en veel verdienvermogen.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt naar aanleiding van de samenwerking of het college het eens is met GroenLinks dat het noodzakelijk is om ruimte te maken voor een andere partij die met zekerstelling van de belangen van de Jaarbeurs helpt om dit gebied echt goed te ontwikkelen.

De wethouder antwoordt dat hij zich dit wel kan voorstellen, maar dat dit afhangt van de vraag wat het plan gaat worden, van de financiële positie van de Jaarbeurs en van de vraag of de Jaarbeurs dit wel wil. Omdat daar ook onderhandelingen aan te pas zullen komen, wil de wethouder daar in deze publieke setting niet te veel over zeggen.

De heer Daniëls (PVV) merkt op dat het organiseren van grote evenementen iets anders is dan aansluiting op het centrumgebied. Zou de Jaarbeurs iets aan dat laatste willen doen?

De wethouder antwoordt dat de Jaarbeurs niet met de rug maar met het gezicht naar de stad wil staan en dat een groene, veilige en levendige omgeving ook in het belang van de Jaarbeurs zelf is omdat dat bijdraagt aan de verkoopbaarheid van de hallen. Volgens hem zou de Jaarbeurs graag hierover met de gemeente in gesprek gaan.

De voorzitter stelt vast dat er geen gemiste vragen zijn en somt de toezeggingen op. Zij vraagt of de agenderende partijen hier genoeg aan hebben of dat zij dit toch nog aan de raad willen doorgeleiden.

De heer Te Hoonte (VVD) wil nog even nadenken of de fractie hierover een motie wil indienen.

De voorzitter zegt dat het nu dan nog niet geagendeerd wordt. Zij dankt de aanwezigen voor hun bijdragen aan het debat en schorst de vergadering om 16.45.

Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

Datum	13 april 2023
Locatie	Raadszaal, stadhuis
Verslag door	mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. J. Vesters, de wethouders, mw. L. van Hooijdonk en E. Eerenberg, de leden, mw. K. Alblas (CU), dhr. H. Bakker (D66) , mw. L. Bode (VOLT), dhr. R. Daniëls (PVV), dhr. F. Dekkers (GL), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) , dhr. R. v.d. Enk (Student&Starter), dhr. G. te Hoonte (VVD), lid M. Minnaert (Bij1), dhr. C. Nyquist (Stadsbelang Utrecht), mw. A. Oudejans (Student&Starter), mw. A. Sasbrink (PvdD), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. Y. Usta (DENK), dhr. R. v.d. Zweth (PvdA)

Opening en mededelingen

De **voorzitter** heropent de vergadering.

11. Omgevingswet en bindend advies

De **voorzitter** geeft aan dat dit punt is geagendeerd op verzoek van de fracties van VVD, Student&Starter, D66 en PvdD. Dit agendapunt zal in een termijn worden behandeld.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wil voorafgaand aan het raadsvoorstel hierover praten. Hij zou graag zien dat dit zoveel mogelijk beleid neutraal wordt ingevoerd en dat hetgeen nu valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen dan onder het bindend advies valt. Hij wil het beleid in een raadsbesluit benoemen, zodat dat vastligt. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of hij dan ook meteen de inhoud naar zijn hand wil zetten, zegt hij dat de algemene verklaring van geen bedenkingen er al ligt en dat het beleid dat de afgelopen jaren is vastgesteld bekend is. Wellicht

moet een en ander wel iets aangescherpt worden, omdat het beleid veranderd is, maar hij verwacht geen grote wijzigingen.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) zegt dat de algemene verklaring van geen bedenkingen in het afgelopen jaar een aantal keer is gebruikt voor bouwplannen, maar eigenlijk wil de raad bouwplannen altijd wel zien. Ze vraagt of de heer Te Hoonte dat zou willen zeggen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de raad nooit bouwplannen van Leidsche Rijn ziet. Hij stelt voor om een bepaald woningaantal vast te leggen waarop de raad dan de plannen ontvangt. Iets dergelijks zou wellicht ook kunnen gelden voor het kappen van bomen.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) zegt dat de raad eens per jaar een overzicht van het college krijgt van wat er is toegevoegd.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat het lijstje niet veel langer zou moeten zijn dan de algemene verklaring van geen bedenkingen en wijst op de proceduretermijn van zes weken; daarom zou het niet via twee procedurestappen op de agenda moeten komen, maar direct.

Mevrouw **Oudejans** (Student&Starter) wil graag duidelijke kaders en vraagt zich af hoe een en ander moet worden aangepakt. Er zou medio 2021 al een plan van het college komen met verschillende opties; dat is er nog niet en ze verzoekt de wethouder om dit daarbij bij mee te nemen. Zij verzoekt de wethouder ook om gevallen waarvoor voor de invoering van de Omgevingswet geen verklaring van bedenkingen nodig was mee te nemen in de opties.

De heer **Bakker** (D66) steunt het voorstel van de heer Te Hoonte en heeft in een technische bijeenkomst voorgesteld om een menukaart te maken met zaken waaraan je kunt denken en hij vraagt de wethouder of zoiets te maken is.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) zegt dat haar fractie niet blij is met hoe de algemene verklaring van geen bedenkingen wordt gebruikt. Haar fractie wil graag uitbreiding van deze algehele verklaring en dat de raad vooraf geïnformeerd wordt over plannen. De algemene verklaring van geen bedenkingen is in de afgelopen jaren niet vaak toegepast, slechts vijf à tien keer per jaar. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij bedoelt dat de nieuwe verklaring ruimer zou moeten zijn, antwoordt zij bevestigend en zegt dat haar fractie nu wil dat het bindend advies zo is dat de raad vooraf over zaken wordt geïnformeerd. Dit zou ook de wethouder kunnen helpen als iets politiek gevoelig ligt. Zij zou graag zien dat niet alleen de Algehele verklaring van geen bedenkingen wordt meegenomen, maar dat er een ruimere lijst komt en dat de raad daarover dan geïnformeerd kan worden. Het begrip politiek gevoelig is lastig, omdat het lastig te bepalen is wanneer dat nu het geval is. Ze verzoekt de wethouder om bij het voorstel in te gaan op hoe in het bindend advies kan worden opgenomen dat zaken die gevoelig liggen voor advies aan de raad worden voorgelegd en ze zou graag zien dat de interpretatie ruimer wordt genomen dan nu. Zij zou ook willen dat alles wat buiten het Omgevingsplan valt aan de raad wordt voorgelegd ter informatie; misschien, dat er dan wel meer agendapunten in de commissievergadering zijn, maar dan kan de raad er wel zorgvuldig naar kijken en staat dan niet buitenspel. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of bewoners in fase nul er al bij betrokken dienen te worden, zegt zij dat dat veel van de planning van de commissie zal vergen, maar ze ziet wel iets in een piepsysteem en structurele informatiebijeenkomsten. Ze vraagt de wethouder om de raad bijvoorbeeld via een vaste brief te informeren.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt wat mevrouw Sasbrink wil doen als de raad er niets van vindt.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) wil graag eenmaal per vier weken een lijstje van alle zaken die afwijken van het omgevingsplan. Als vervolgens niet op die lijst wordt gereageerd, dan weet de wethouder dat er geen commentaar is vanuit de commissie. Wellicht kunnen daarover afspraken gemaakt worden.

De heer **Stellinga** (CDA) zegt dat zijn fractie graag van alle afwijkingen op de hoogte gesteld wil worden. Hij zou graag periodiek daarvan een lijst van willen ontvangen. Als dilemma ziet hij dat het werkbaar moet blijven en dat wordt lastig als er ook advies wordt uitgebracht over vragen buiten plans. Hij stelt voor om dan uitzonderingen te maken voor kleine bouwplannen. Op een

vraag van de heer **Bakker** (D66) hoe werkbaar hij dat vindt, zegt hij dat er een manier moet worden gevonden en vraagt of de heer Bakker vindt dat het anders een bindend advies moet krijgen.

De heer **Bakker** (D66) vindt dat er prioriteiten gesteld moeten worden en denkt dat het idee van de heer Stellinga meer werk is voor de commissie.

De heer **Stellinga** (CDA) is het daarmee eens, maar hij wil graag volledig op de hoogte zijn van alle afwijkingen in de plannen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of een formulering als “wij willen alles weten hetgeen onder de oude verklaring van geen bedenkingen valt” is toegestaan.

De heer **Stellinga** (CDA) wil graag dat onderzocht wordt of dit kan worden omgedraaid, dus dat de raad overal een bindend advies op wil geven behalve bij de lijst met zaken die beleidsarm zijn.

De heer **Daniëls** (PVV) vraagt of er een hogere drempel voor agenderen geambieerd kan worden.

De heer **Stellinga** (CDA) gaat daar niet over.

De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt dat, als een raadsmevrouw over een bindend advies wil spreken, zij daar wel de kans voor moet hebben.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) ziet wel iets in het omdraaien zoals de VVD voorstelt. Hij daagt het college uit om met name als het gaat om woningaantallen de raad voorafgaand aan het finale besluit te informeren. Als de raad dan binnen een paar weken niet reageert, stemt deze toe.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of de heer Dijkstra bedoelt dat bij de omgevingswet iemand een aanvraag kan indienen en dan binnen zes weken antwoord moet krijgen.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) bevestigt dit en zegt dat het erom gaat hoe het praktisch kan worden vormgegeven.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of hij bedoelt dat, als de tijd zo kort is, het goed is als mensen aan de voorkant al meepraten.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vindt de koppeling met fase nul cruciaal, want als de bewoners aan de voorkant weinig grip hebben, dan wil hij de lijst langer maken. Als het piepsysteem werkt, dan kan de huidige situatie bij beleidsarm worden omgedraaid. Hij vraagt wat de wethouder daarvan vindt. In principe is zijn fractie meer voor het naar de raad toetrekken, omdat dat de uitvoering van het college naar de burgers toe meer legitimeert.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of hij bedoelt dat, als het vooraf niet goed is gegaan, het bindend advies negatief moet zijn.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) bevestigt dit. Als de voorfase structureel goed wordt geregeld en is geborgd, dan wil hij niet te streng zijn met het bindend advies, maar als dat niet goed is geregeld, dan wil hij graag een bindend advies van de raad. Een tussenoplossing zou het piepsysteem zijn.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of een Utrecht openstaat om in het kader van het bindend advies de hele lijst tegen het licht te houden.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) denkt dat dat wel nuttig is, maar zijn fractie vindt dat vooral belangrijk bij bouwplannen.

De heer **Claasen** (GL) kan zich vinden in de woorden van de VVD. Hij denkt dat er sinds 2010, het moment waarop de lijst werd gemaakt, wel iets veranderd is en noemt onderwerpen als groen en ecologie die zwaarder zijn gaan wegen. Hij vraagt hoe het college zelf aankijkt tegen wat bestuurlijk gevoelig ligt en denkt dat er een slim proces moet worden gevonden van agenderen, zodat de raad niet de oorzaak is dat termijnen niet gehaald worden.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of GroenLinks dezelfde koppeling ziet als zijn fractie dat als bewoners in fase 0 inbreng hebben dat van invloed is op een eventueel bindend advies.

De heer **Claasen** (GL) wil van de wethouder weten hoe deze bestuurlijk gevoelig ziet, want als dat zo ligt, dan is het nodig om over een dergelijk punt een bindend advies te geven. Hoe het met fase 0 zit, kan hij nog onvoldoende overzien, maar dat kan wellicht op een later tijdstip.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt GroenLinks of het college kan inschatten wat er politiek gevoelig ligt, of de raad niet moet meedenken of iets een goed idee is en aan de voorkant meer aan zet moet zijn, zeker bij kleinere plannen.

De heer **Claasen** (GL) wil het graag beheersbaar houden en niet te wachten op een hogere work load.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat plannen vrij makkelijk als A-punt worden doorgestuurd, terwijl groepjes plannen meer tot discussie leiden. Hij of vraagt of de heer Claasen dat herkent.

De heer **Claasen** (GL) herkent dat wel, maar zegt dat de definitie daarvan lastig is voor een bindend advies

De heer **Van der Zweth** (PvdA) kan zich vinden in het voorstel van de menukaart en wil graag dat het college punten benoemt die belangrijke gevoelige onderwerpen. Bij een piepsysteem moet de raad zelf punten kunnen agenderen, maar hij vindt het niet nodig dat over alle zaken gesproken wordt.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat het aan de raad is hoe die het bindend advies wil doen en verzoekt de raad het college daarbij te helpen. De wetgever heeft bedacht dat er een veel grotere rol bij het college van B en W dient te komen te liggen voor vergunningverlening. De rol van de raad wordt meer een controlerende en lerende rol. De raad kan afwijken van een bindend advies, maar hij adviseert de raad het bindend advies niet zo te maken dat de raad over alle dingen wil spreken. Het is zeker mogelijk om een en ander technisch beleidsarm om te zetten. Afgelopen week heeft de raad een brief van het college ontvangen waarin het college terugkijkt op hoe de algemene verklaring van geen bedenkingen in het afgelopen jaar is toegepast. Hij wijst op de keerzijde dat er binnen acht weken een beslissing moet worden genomen en als de raad een groter aantal plannen wil zien, dan zal daar binnen die termijn over besloten moeten worden. Een deel van deze acht weken gaat al op aan het plan vanuit het college aan de raad voorleggen. Hij adviseert dus om, als de raad een en ander wil verruimen, dat wel binnen de termijn van acht weken moet blijven, ook in vakantieperiodes.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt of de termijn kan worden verlengd op het moment dat de raad piept.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat dat wellicht wel mogelijk is, maar dat dat niet de bedoeling is van de omgevingswet. Het is de bedoeling dat de gemeente zoveel mogelijk binnen de acht weken blijft.

De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt dat, als een verzoek tijdens het reces binnen komt, er een termijnverlenging moet plaatsvinden en vindt dat dat geen belemmering mag zijn.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat dat mogelijk is, maar dat dat aan de raad is. Hij benadrukt dat de wetgever tot doel heeft om vergunningverlening meer bij het college te leggen. Hij meldt EenUtrecht dat hun voorstel niet mogelijk is, omdat tevoren helder moet zijn wanneer iets volgens de route van het bindend advies gaat en wanneer niet.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) heeft dat niet bedoeld, maar vroeg of aan de voorkant geborgd kan worden dat belanghebbenden er dan al iets van kunnen vinden.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat er in de Omgevingswet afspraken zijn over de participatie, maar de kwaliteit van het participatieproces is geen garantie dat de omwonenden het ergens mee eens

zijn. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of de wethouder dan wel een koppeling ziet, antwoordt deze dat, hoe beter je voorwerk doet, des te kleiner de kans is dat er bij vergunningverlening een zwaar dilemma ontstaat. Hij kan dit echter niet garanderen.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) denkt dat, als men in staat is om de positie van bewoners goed te organiseren, het voor de raad makkelijker is om een minder ruim bindend advies neer te leggen.

Wethouder **Eerenberg** denkt dat er altijd eentje doorheen kan glippen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat het niet groter moet worden gemaakt dan het is.

Wethouder **Eerenberg** is het daarmee eens, maar zegt dat het wel goed in geregeld moet worden. Het kan beleidsarm worden omgezet, maar hoe meer de raad wil zien, des te drukker het wordt en ook de acht weken termijn maakt dat lastig. Hij zal in het raadsvoorstel het idee van de menukaart meenemen. Het raadsvoorstel zal voor de zomer al aan de raad worden gezonden, zodat dit in september besproken kan worden en daarbij zal het beleidsarm omzetten van de huidige algemene verklaring van geen bedenkingen meegenomen worden en de suggestie om een en ander op te frissen. Tevens zal hij de suggestie om Leidsche Rijn gelijk te trekken meenemen. Hij zal er ook voor zorgen dat in de menukaart de wensen van de PvdD staan. Wat niet mogelijk is, is om de oude verklaring van geen bedenkingen als kopje weg te halen en daar een bindend advies van te maken, volgens de juristen. In september 2023 moet er een besluit over genomen worden en misschien is het goed om dan met elkaar over de procedure te praten. Voor raadsbesluiten die niet onder de verklaring van geen bedenkingen vallen, geldt overigens de oude procedure. Er moet wel voor gewaakt worden om de deadline te halen; want hij weet niet of dit consequenties heeft als de termijn niet gehaald wordt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt met het oog op de menukaart om het makkelijker te maken om een amendement toe te voegen waardoor ook de besluitvorming makkelijker wordt.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt aan de wethouder of de formulering ‘met uitzondering van’ wellicht ook mogelijk is.

Wethouder **Eerenberg** is ook benieuwd naar de gelijktrekking van Leidsche Rijn en Utrecht en vindt het idee van de VVD goed. Hij wijst erop dat de raad zelf de raadinstrumenten vormgeeft. Het college zal meeschrijven bij de amendementen. Hij meldt dat de formulering ‘alles tenzij’ niet mogelijk is, maar dat er moet worden aangegeven wanneer iets wel gebeurt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zou graag een getal willen noemen als het gaat om woningen waarover gesproken wordt.

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

De **voorzitter** heropent de vergadering.

12. Raadsvoorstel uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht

De **voorzitter** geeft aan dat het college voor de wijk Overvecht een omgevingsvisie wil opstellen. Daaraan voorafgaand wordt aan de raad een aantal uitgangspunten voorgelegd in een raadsvoorstel. Het college stelt aan de raad voor om de uitgangspuntennotitie vast te stellen. Dit agendapunt zal in twee termijnen zal worden behandeld.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt het goed dat de uitgangspunten voor Overvecht vanavond besproken worden en gaat voor een bondige omgevingsvisie. Zijn fractie vindt betaalbaar wonen in een inclusieve stad belangrijk en zegt dat mensen binnen hun wijk ook moeten kunnen verhuizen. Hij vindt de sociale structuur van de buurt en wijk erg belangrijk en verzoekt de wethouder om een bevestiging daarvan. Diversiteit in woningen mag wat hem betreft niet leiden

tot gentrificatie. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker alleen voor deze wijk een specifiek toewijzingsbeleid wil hebben, antwoordt hij ontkennend. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker het ziet gebeuren dat mensen die sociaal wonen in Overvecht nu een huis kunnen kopen in Overvecht, zegt hij dat koop nu juist lastig is, maar dat dit wel mogelijk is voor midden huur. De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of dit betekent dat, als mensen uit andere wijken iets willen kopen, de PvdA daar op voorhand niet mee kan instemmen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wil geen gentrificatie. Op een vraag van de heer **Van den Enk** (Student&Starter) om welk percentage het gaat, antwoordt spreker dat niet precies te weten maar hij stelt voor om met pilots te gaan werken. Hij zegt dat het groen in Overvecht mooi is en dat in principe niet gebouwd zal worden in de hoofd groenstructuur. Hij verzoekt de wethouder om een toezegging dat, als dat wel gebeurt, dit terugkomt bij de raad. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of het klopt dat dat de **hoofd**groenstructuur door de raad is vastgesteld en dat daar niet in gebouwd wordt, zegt hij dat het streven is dat er in principe niet wordt gebouwd, maar mocht het anders zijn dan wil zijn fractie dat de raad dat kan wegen.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) vraagt wat de heer Van der Zweth van het ov vindt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) steunt op het gebied van mobiliteit de 30 km/h vanwege veiligheidsredenen. Er moeten goede busverbindingen zijn en een fijnmazig OV-netwerk. Op een vraag van Mevrouw **Minnaert** (Bij1) wat de heer Van der Zweth op het gebied van OV aan het college vraagt, antwoordt hij dat, als een wijk ontwikkeld wordt, daar niet de focus op de auto mag liggen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de bus zonder de omgevingsvisie daar ook kan rijden, zegt spreker dat dat mogelijk is, maar het is goed om tevoren al iets te zeggen over OV in de wijk. Hij ziet een spanningsveld tussen de twee uitspraken van nieuwbouw in het groen en behoud van woningen en mobiliteit en vindt dan dat behoud van woningen prioriteit heeft. Bij verbinden met de wijkaanpak vindt hij dat de focus op de sociale structuur belangrijk is. Ook participatie is heel belangrijk en hij wil graag dat daar aan de voorkant al helderheid over is. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of mensen wellicht een keer klaar zijn met alle participatie als zij toch het resultaat daarvan in de wijk niet zien, zegt spreker dat je die frustratie krijgt als zij niet goed kunnen meepraten. Daarom doet hij ook deze oproep. Het is echter belangrijk dat tevoren bekend is waarover men wel en niet kan meepraten.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wijst erop dat er al veel is geparticipeerd in de wijk. Eerst is het omgevingsprogramma gemaakt en nu komt er weer de omgevingsvisie.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) zegt dat zijn fractie er anders in staat.

De heer **Stellinga** (CDA) roept op om duidelijk te zijn waarover geparticipeerd kan worden.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt wat de PvdA ervan vindt als wordt gezegd dat de uitgangspunten vaststaan en de visie door buurtbewoners gemaakt kan worden.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is daar geen voorstander van, omdat er dan een kleine selectieve groep zal meepraten, maar een groot deel van de bewoners niet. Hij denkt dat daar ook een rol voor de overheid is weggelegd.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of de PvdA het met hem eens is dat, als duidelijk wordt gemaakt dat deze visie van de buurt is, er meer enthousiasme zal zijn om mee te werken.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) deelt dat niet, omdat een visie niet alleen van de mensen in de wijk is, maar breder. Hij wil naar meer dan naar bestaande belangen kijken.

De heer **Dekkers** (GL) zegt dat zijn fractie blij is dat er gewerkt wordt aan een omgevingsvisie met draagvlak in de wijk. Hij vindt het jammer dat er al lang op de omgevingsvisie wordt gewacht en dat de twee toegezegde modules voor groen en mobiliteit er nog niet liggen. Zijn fractie kan zich vinden in de vele uitgangspunten in de notitie en hij zou graag zo vroeg mogelijk al willen praten over dilemma's en keuzes. Zijn fractie vindt ook dat een mate van wooncarrière binnen de wijk belangrijk is. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de dilemma's veranderd zijn, zegt spreker dat die nog niet aan bod zijn gekomen en hij betreurt dat. Op een vraag van de heer **Te**

Hoonte (VVD) wat hij vindt van wat er in de afgelopen jaren door het college geleverd is, zegt spreker van mening te zijn dat de aanvullingen op het groenplan en de mobiliteit erg lang duren. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat er nu anders is waardoor spreker denkt dat het nu wel gaat lukken, zegt deze dat de onderwerpen waarop men kan sturen benoemd zijn en het proces zo ingericht wordt dat dilemma's en keuzevragen zo vroeg mogelijk in het proces aan bod komen. Zijn fractie vindt het belangrijk dat de groenstructuur wordt versterkt binnen de wijk en in het buitengebied en zou graag een heldere kaart daarvan willen hebben. Verder moet er niet gebouwd worden in het groen; dat principe moet helder zijn. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) hoe het afwegingskader er dan moet uitzien, zegt hij dat de afkadering van de groenstructuur scherp moet worden gemaakt. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of hij ook vindt dat het structuurplan duidelijk is, zegt spreker dat er is gezegd dat er opnieuw gekeken moet worden naar de groenstructuur in Overvecht. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of GroenLinks dan randjes wil afsnoepen van de liggende kaart, zegt spreker dat dat niet het geval is, maar dat zijn fractie een en ander juist wil versterken. Met betrekking tot mobiliteit zegt hij dat het ov de wijk Overvecht moet verbinden met andere delen van de stad. Er is duidelijkheid nodig over een HOV-route in de wijk, maar deze mag geen barrière vormen tussen het centrum en de rest van de wijk. Hij denkt dat er veel kansen zijn voor het verbeteren van routes door het versmallen van wegen en het parkeren anders te organiseren. Dit kost echter wel veel geld. Hij hoopt dat er in de omgevingsvisie concrete conclusies komen. Hij vraagt het college of dit het met zijn fractie eens is dat een en ander helder moet zijn.

De heer **Bakker** (D66) vraagt of GroenLinks het met hem eens is dat de woningen expliciet moeten terugkomen in de wijk.

De heer **Dekkers** (GL) bevestigt dit en vindt dat de gemeenschap versterkt moet worden en dat het mogelijk moet zijn dat er een wooncarrière in de wijk wordt gemaakt. Met betrekking tot het participatieplan zou hij graag zien dat dit samen met Overvecht wordt gemaakt en hij vraagt de wethouder of er een proces kon worden ingesteld.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of bewoners voldoende kunnen meedoen in deze visie.

De heer **Dekkers** (GL) wijst op de vier punten die op pagina 2 van het raadsvoorstel staan en zegt dat hij weinig mensen hoort die aangeven dat zij die punten niet belangrijk vinden.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of GroenLinks ervoor open staat dat de raad de kaders vastlegt en dat er vervolgens een burgervisie wordt gemaakt.

De heer **Dekkers** (GL) vindt het participatieplan mooi en zegt dat het past bij wat de mensen vinden. Hij denkt dat dit een mix van participatievormen is die aansluit bij wat men wil.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of hij ook vindt dat eigenaarschap bij de wijk kan worden neergelegd.

De heer **Dekkers** (GL) denkt dat je eigenaarschap niet bereikt door een open vraag neer te leggen, maar dat je beter kunt aansluiten op punten die belangrijk zijn voor de wijk.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) is blij dat de raad op tijd meegenomen wordt bij de ontwikkelingen. Nadeel vindt zij dat er allerlei ambities zich opstapelen die met elkaar kunnen conflicteren. M.b.t. het groen in Overvecht verzoekt zij om in de tekst over bouwen in de hoofdgroenstructuur de woorden 'in principe' te schrappen en zij wil niet dat er wegen worden aangelegd in de hoofdgroenstructuur. Zij verzoekt de wethouder een en ander aan te scherpen. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of er wel voetpaden en fietswegen in de hoofdgroenstructuur mogen komen, antwoordt zij ontkennend. Haar fractie mist in het stuk nog de verbindingen voor de dieren. Zij zou graag zien dat de wethouder bevestigt dat er geen groen zal worden weggehaald om mensen zichtbaar te maken in de openbare ruimte. Met betrekking tot de toekomstbestendigheid vindt zij de ambities erg voorzichtig geformuleerd en ze verzoekt de wethouder die aan te scherpen. Zij vraagt het college bij de uitwerking van de omgevingsvisie in te gaan op de biodiversiteitcrisis en de klimaatcrisis, zodat ontwikkelingen onderaan de streep geen negatieve gevolgen hebben voor het klimaat. Op een vraag van de heer **Bakker** (D66) of er, met het oog op de woningcrisis, wel gebouwd mag worden op plekken in Overvecht die nauwelijks

gebruikt worden, zegt zij dat, als het gaat om plekken waar geen waarde is qua biodiversiteit, dat wat haar fractie betreft wel mogelijk is, maar er dient in ieder geval niet gebouwd te worden in de hoofdgroenstructuur.

De heer **Van den Enk** (Student&Starter) kan zich vinden in de omgevingsvisie. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of hij vindt dat dit voldoende is, antwoordt spreker blij te zijn met de richting die het college aangeeft. Hij zou graag zien dat de wethouder samen met de bewoners kijkt aan welke voorzieningen er behoefte is. Hij pleit voor meer middelhoge bouw en vraagt of de wethouder het met hem eens is dat dat bij de visie past. Met betrekking tot de toekomstbestendigheid steunt zijn fractie de ambities, maar zou graag zien dat er wordt toegevoegd dat er functionele daken komen. Hij verzoekt de wethouder prikkelarme zones toe te voegen die kunnen zorgen voor rust in de stad.

De heer **Bakker** (D66) vraagt zich af waarom deze omgevingsvisie nu eigenlijk wordt gemaakt. Hij denkt dat de onderwerpen groen, wonen en mobiliteit het echt spannend maken. Hij mist op het gebied van wonen de meer betaalbare koopwoningen en overweegt een motie. Hij vraagt wat er vanuit de RSU waar gaat landen. Met betrekking tot groen vraagt hij zich af wat voor groen men precies wil hebben. Hij mist ook het uitgangspunt economie en denkt dat Overvecht behoefte heeft aan een trekker, zeker als het gaat om banen en werkgelegenheid en hij verzoekt de wethouder daar nog eens naar te kijken. Op het gebied van mobiliteit sluit zijn fractie zich aan bij wat hierover al eerder is gezegd. Participatie is belangrijk en hij roept op te luisteren naar de woningzoekenden en breder te kijken. Hij wijst op de motie “Verzilver het goud uit Overvecht” en verzoekt de wethouder de kracht te gebruiken die er in Overvecht zit.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is verbaasd over het bedrag van1,7 miljoen euro dat te besteden zou zijn aan het omgevingsprogramma. Hij vindt een en ander lastig te bevatten, want er komt een omgevingsvisie voor de stad met gebiedsuitwerkingen. Hij denkt dat Utrecht een andere kant op moet met gebiedsgerichte stukken. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of hij een concreet voorstel heeft, zegt hij dat de RSU 2040 erop is gericht wat er in welk ontwikkelgebied wordt gedaan. De mensen in Overvecht wachten al tien tot vijftien jaar op beleid vanuit de gemeente. Er zijn wel een paar dingen ontwikkeld, maar dit leidt nog niet echt tot plannen. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of de VVD de bewoners zelf aan de slag wil laten gaan, antwoordt hij dat geen goed idee te vinden, omdat je dan heel andere dingen krijgt dan in de RSU 2040 staan. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of de VVD ook vindt dat gekeken moet worden naar wat schuurt en waarover keuzes moeten worden gemaakt, zegt spreker dat er nu opnieuw een visie wordt ontwikkeld. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of hij ook vindt dat de route in het noorden en oosten van de stad veel onrust in de wijk oplevert, zegt hij dat er studie moet worden gemaakt van hoe de verbindingen door de wijk moeten lopen en hij roept op dat nu te gaan doen. Hij is verbaasd over de 1,2 miljoen euro waarover gezegd wordt dat hier ruimte is en zelfs zonder kredietaanvraag. Hij weet dat er ook nog 1,7 miljoen euro is voor een ander programma en vraagt de wethouder of dat geld nu op is of dat de raad er vrij over kan beschikken. Hij vraagt de wethouder naar de samenhang met het masterplan Overvecht, of dit plan daarin moet landen of dat het een apart document is. Met betrekking tot de woningen vraagt hij of er sociale woningen worden toegevoegd en hoe een en ander zich verhoudt tot de wens van de PvdA.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) stelt voor om een en ander te splitsen door een gemeentelijk kader voor Overvecht te verschaffen dat helder en duidelijk is voor bewoners. Daarnaast zou hij de buurtbewoners graag willen uitdagen om een visie op te stellen. Hij denkt dat, als de visie echt van de bewoners zelf is, de bewoners enthousiast zullen zijn. Hij is benieuwd of de wethouder daarvoor openstaat.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt zich af wat de meerwaarde van het voorstel is ten opzichte van de omgevingsvisie. Hij verzoekt de wethouder om reflectie. Hij denkt dat de uitgangspunten voortgekomen zijn uit vigerend beleid. Hij vraagt hoe participatie nog iets kan veranderen aan de visie en hij wil weten waar de raad voor of tegen gaat stemmen we deze uitgangspunten.

Mevrouw **Alblas** (CU) is blij met de duidelijke en leesbare notitie. Ze heeft in het plan mooie dingen gelezen en is benieuwd naar de uitwerking ervan en zij verzoekt om snelheid. Haar fractie is blij met de uitbreiding van het groen, maar wil weten wat die uitbreiding nu precies inhoudt en of

er sprake is van meer kwalitatief groen. Zij zou liever niet in de hoofdgroenstructuur willen bouwen, omdat het veel tijd kost om een en ander terug te krijgen en ze vraagt wat de wethouder daarvan vindt. Haar fractie is blij met de groene daken en vraagt of die ook op huurwoningen kunnen komen. Ook de verkeersveiligheid is belangrijk en zij roept op om dit vooral ook goed te regelen. Zij vraagt of er bij de VO-scholen ook een school met vwo-niveau komt, omdat deze nu nog niet in de wijk is. Zij vraagt hoe de wethouder het bouwen aan de gemeenschap in Overvecht ziet of het bij winkelgebieden echt nodig is om in te zetten op consumeren en zij verzoekt de wethouder daar kritisch naar te kijken. Als er meerdere winkels bijkomen, dan zou dat ten koste kunnen gaan van de kwaliteit van winkelcentra in de omgeving. Zij roept op het Turkse koffiehuis niet te laten verdringen door een modern koffietentje en wil weten of er aandacht is voor inclusiviteit en of er toegang is voor mensen in rolstoelen. Zij vindt participatie een goede zaak en is het met de PvdA eens als het gaat om het kader van de verwachtingen. Zij vraagt nog hoe de wijkbewoners erbij betrokken worden.

De heer **Usta** (DENK) roept op te waken voor gentrificatie en vindt dat de woningen betaalbaar moeten blijven en dat er voldoende nieuwe woningen moeten komen. Hij wil graag de structuur behouden voor automobilisten en roept op voldoende parkeerplaatsen te maken.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) vraagt of er voor iedereen die nu in Overvecht woont nog plek is. Er is een risico dat bestaande huurwoningen duurder worden en zij vreest dat mensen vertrekken en dat de samenstelling van de wijk zal veranderen. Zij is het eens met de PvdA dat bekeken moet worden hoe nieuwe woningen bestemd worden voor mensen die al in Overvecht wonen. Ook kan zij zich vinden in de woorden van de ChristenUnie over het aanbod van winkels en toegankelijkheid van speeltuinen. Op een vraag van de heer **Bakker** (D66) of mensen die te veel verdienen voor sociale woningbouw de wijk uit moeten, zegt zij het belangrijk te vinden dat die mensen in de wijk blijven en dat er nieuwe woningen voor hen zullen zijn. Op een vraag van de heer **Bakker** (D66) of haar fractie vindt dat er sprake is van gentrificatie als er nieuwe duurdere woningen worden toegevoegd, zegt zij dat die mensen toch ergens heen moeten. Nu is er veel sociale huur in Overvecht. Het toevoegen van duurdere woningen gaat ten koste van de sociale huurwoningen die er nu zijn. Het gaat erom dat ervoor gezorgd wordt dat die mensen in de wijk kunnen blijven wonen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij ook vindt dat er duurdere woningen moeten worden toegevoegd in Overvecht, omdat mensen in Overvecht ook een inkomensontwikkeling doormaken, zegt zij dat er enorme wachtlijsten zijn voor sociale huurwoningen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of Mevrouw Minnaert erkent dat er weinig anders in de wijk is dan sociale huurwoningen en dat Overvecht sinds de start in 1965 zich ontwikkelt naar een andere wijk en een andere bevolkingssamenstelling, antwoordt zij dat de wijk inderdaad verandert, maar dat gentrificatie daar los van staat. Verandering op zich vindt zij niet slecht, maar als mensen uit de wijk verdreven worden, vindt zij dat geen positieve verandering. Er is voor gekozen om huurwoningen in speciale wijken te zetten, maar nu is men boos dat er te veel mensen in die wijken wonen. Ze vraagt zich af waar zij dan zouden moeten wonen.

De heer **Dekkers** (GL) zegt dat er meer sociale woningen in Overvecht komen, maar wel in andere segmenten. Er wordt geprobeerd om de wijk veelzijdig te maken.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) zegt dat er geen sociale woningen bijkomen in Overvecht. Op een vraag van de heer Usta of zij het met hem eens is dat sociale huurwoningen ook vervangen kunnen worden door woningen met minder vierkante meters, antwoordt zij bevestigend.

De heer **Dekkers** (GL) vraagt of zij het ermee eens is dat er op Kanaleneiland in Overvecht veel jonge mensen zijn die een eigen woonplek willen hebben en dat er daarom veel vraag is naar éénpersoonswoningen.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) zegt dat haar fractie zich daarom hard maakt voor meer sociale huurwoningen in Overvecht. Zij is blij dat de bereikbaarheid verbetert en verzoekt de wethouder om nog te kijken naar de bereikbaarheid binnen Overvecht zelf en om zich in te zetten voor een fijnmazig OV. Haar fractie is het eens met de ChristenUnie over het vertrek van mensen die het Nederlands minder machtig zijn of doof zijn en daarom zou ze graag meer tolken in de wijk willen hebben die hierbij betrokken kunnen worden.

De heer **Daniëls** (PVV) hoort steeds vaker dat gedurende veel jaren wonen in een wijk voor mensen belangrijk is en de buurtcohesie wordt daardoor verhoogd. Hij hoopt dat dat het uitgangspunt de hoeksteen voor de visie van Overvecht wordt. Hij vraagt of de wethouder deze visie deelt. Hij zou graag een uitwerking willen hebben van de HOV-verbinding en ook meer willen weten van de financiële dekking. Hij vraagt of er meer groen nodig is in Overvecht en waarom er dan op andere plekken parken worden weggehaald en of dit consistent beleid is. Hij wil weten hoe het college kan garanderen dat de deelnemers aan de participatie een goede afspiegeling zijn van de wijk, in hoeverre het inspraaktraject echt van invloed is op het hele traject en hij verzoekt de wethouder om uitleg. In deze wijk wonen veel mensen die een auto nodig hebben voor hun werk en hij vraagt de wethouder of daarmee rekening wordt gehouden als het gaat om parkeernormen. Ook wil hij weten hoe voorkomen kan worden dat het maatschappelijk vastgoed te veel door een doelgroep wordt gebruikt.

Mevrouw **Bode** (VOLT) vraagt zich af waar ze nu precies iets van moet vinden en wat de meerwaarde van het stuk is, welke dilemma's er zijn, wat de uitgangspunten zijn en waarom dit stuk nu wordt ingebracht. Ze vindt het belangrijk dat de participatie goed wordt uitgewerkt en dat vanaf het begin helder is hoeveel ruimte er is voor inbreng. Zij vraagt de wethouder hiernaar. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) hoe VOLT tegenover een burgervisie staat, zegt zij participatie belangrijk te vinden en dan niet alleen die van de burgers. Ze wil het antwoord van de wethouder even afwachten.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt over de status van het document dat de raad heeft gevraagd om een startdocument, een uitgangspuntennotitie en een omgevingsvisie. De keuzes zullen nu worden gemaakt. Op een vraag van mevrouw **Bode** (VOLT) of de wethouder bedoelt dat er nu een verlanglijst komt die ingevuld kan worden, antwoordt zij ontkennend. Zij zegt dat het stuk vol staat met uitgangspunten. Er is namelijk met elkaar al veel beleid gemaakt en de extra punten voor Overvecht zullen worden toegevoegd. Dat zijn de uitgangspunten en straks komt er een verhaal en zal in kaart worden gebracht wat de keuzes zijn. Op een vraag van de heer Stellinga wat er dan precies vastgesteld wordt als er nog geen keuzes in staan, zegt de wethouder dat de raad hiermee het college opdracht geeft om de verschillende kaders die in de afgelopen tijd in de raad zijn gesteld toe te passen op Overvecht en om een aantal extra accenten voor Overvecht aan te brengen. Daarnaast is er een aantal dingen vastgesteld over de vorm, namelijk simpel, kort en bondig. Feitelijk wordt hiermee dus opdracht aan het college gegeven. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) wat die opdracht dan precies is, zegt de wethouder dat het college heeft geprobeerd om het simpel te houden. Dat moge duidelijk zijn als men naar de beslispunten kijkt. De opgaven staan aan de rechterkant van de kolom en deze zijn al eerder vastgesteld. Het college zal nu een visie opstellen en dan komt deze terug bij de raad. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) welke keuzes er inzitten zegt de wethouder dat dit een uitgangspuntennotitie is en dat de keuzes aan het eind komen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat er gevraagd is om een uitgangspuntennotitie, omdat de startnotitie niet concreet genoeg was. Het is nu dus de vraag of de uitgangspuntennotitie concreet genoeg is, waar de dilemma's zitten en wat de volgende stap is.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat er in de RSU geen kaartje staat met punten waar het schuurt. Daarom moet dat hier komen. Het gaat om de omgevingsvisie voor de komende twintig jaar en het college probeert daarheen te ontwikkelen. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of de keuzes samen met de bewoners worden gemaakt, zegt de wethouder dat er met scenario's gewerkt zal worden. Er zal een verslag worden gemaakt van wat er gedaan is. Zij wil het bondig houden en zal expliciet de basispunten er inzetten. Wat de financiën betreft zegt zij dat het programma voor vier jaar is, maar dat het te veel een opsomming van maatregelen is. Er moet gesproken worden over een totaal en over een structuur. Het programma heeft 5 t gekost en er is nu dus nog € 1,2 miljard over voor het geheel. De € 1,7 miljoen was overigens voor het centrum. Met betrekking tot de inhoud zegt zij dat de ambitie voor de woningbouw is om 6800 woningen toe te voegen. In absolute zin krimpt de voorraad dus niet. Een deel van de problematiek heeft overigens te maken met een eenzijdig woningaanbod. Het college wil dit bijsturen door een mix en door ernaar te streven dat mensen in de wijk een wooncarrière kunnen maken. Wat het voor de instrumenten betekent, kan zij nu nog niet zeggen. Zij zegt dat er geen sprake is van gentrificatie, maar het karakter van de wijk verandert wel en er komen mensen bij. Er zijn overigens ook sterke bewoners nodig om een wijk te kunnen dragen en dit lijkt zo een goed middel voor Overvecht.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) is blij dat de sociale huur behouden blijft. De huur van de middenhuurwoningen wordt echter verhoogd en ze vraagt of de wethouder daar iets aan kan doen.

Wethouder **Van Hooijdonk** kan geen uitspraken doen over huurverhogingen. Het college streeft ernaar dat de voorraad gelijk blijft en zal gaan praten over de juiste mix in de wijk. Het is de bedoeling dat de mensen die er nu wonen daar ook kunnen blijven wonen. Zij zegt toe de motie waar de heer **Bakker** (D66) aan refereerde over betaalbare koop nog te zullen toevoegen. Naar aanleiding van de opmerking van mevrouw Alblas zegt zij dat zij op bezoek is geweest bij de experimentele flats en dat dit heel inspirerend was. Dit is een goed voorbeeld van hoe verschillende mensen kunnen samenwonen en hoe er binnen een complex een wooncarrière kan worden gemaakt. Zij kijkt of daar iets mee kan worden gedaan. Het is zeker de bedoeling dat alle leeftijden in de wijk terecht zullen kunnen. Met betrekking tot de voorzieningen zegt zij dat het college al een aantal opdrachten heeft meegekregen. Mocht uit de participatie blijken dat er nog veel behoefte ergens aan is, dan zal het college kijken of daar nog plek voor is. Er zal gewerkt worden aan het realiseren van een gemengde wijk. Met betrekking tot de school zegt zij dat daar zeker een vwo aanwezig is, maar zij komt daar nog op terug. M.b.t de winkelgebieden gaat het niet om het stimuleren van de consumptie, maar om menging van winkels. Winkelgebieden waar niemand op zit te wachten zijn overigens makkelijk te schrappen. Wat haar betreft blijven de oorspronkelijke koffietenten in de wijk zitten. Zij meldt dat er inclusieve speeltuinen bestaan en dat het maatschappelijk vastgoed onderdeel is van de voorzieningenmix. Zij moet even puzzelen om te kijken of er meer middelhoge bouw mogelijk is. Op een vraag van de heer **Van den Enk** (Student & Starter) of het ook mogelijk is om de lagere woningen op te plussen, zodat de stad leefbaar blijft, zegt zij daarover met de eigenaren te zullen praten. Het inrichten van prikkelarme zones is wat haar betreft goed te combineren met de trage stad. Met betrekking tot de daken zegt zij dat die op meerdere plekken zijn genoemd en ook zeker terug zullen komen. Op een vraag van de heer **Van den Enk** (Student&Starter) of het dan om rode daken gaat, zegt zij dat er een dakenvisie is en dat geprobeerd wordt om een en ander functioneel te maken. Zij meldt de heer **Te Hoonte** dat het belangrijk is om nog even te wachten met het realiseren van een echt centrum in Overvecht. Op het gebied van groen staan er weinig ambities in de uitgangspuntennotitie en zij constateert dat er een grote groeiambitie is. Zij meldt de heer Van der Zweth dat de raad de omgevingsvisie gaat vaststellen en ze hoopt dat dat zonder aanpassingen kan. Op een vraag van de heer **Van der Zweth** (PvdA) of in de omgevingsvisie dan al duidelijk is of dat op bepaalde plekken aan de orde komt zegt zij nog niet precies te weten welk product er in de handel wordt gebracht, maar ze streeft hier wel naar. Het college probeert om kaders die vastgesteld zijn en waar spanning op zit nog eens te bekijken

De heer **Van der Zweth** (PvdA) verzoekt de wethouder om aan te geven hoe het proces eruitziet.

Wethouder **Van Hooijdonk** zal deze suggestie ter harte nemen. Zij meldt de Partij voor de Dieren dat zij de wijk niet wil aantasten en dat het resultaat in de omgevingsvisie zichtbaar zal zijn. Naar aanleiding van een vraag van D66 en CU over de kwantiteit zegt zij dat die er wel in zit, maar dat de kwaliteit wellicht nog een tandje beter kan worden.

De heer **Daniëls** (PVV) zegt dat het hem vooral om de inconsistentie van het beleid gaat en hij wil weten hoe dat met het beleid strookt.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat lastig is, omdat zij niet kan uitsluiten dat er ergens wat groen verdwijnt. Zij meldt mevrouw Sasbrink dat er in het stuk staat dat er geen negatieve klimaateffecten moeten zijn en een grote biodiversiteit. Zij verzekert mevrouw Sasbrink dat er geen groen verwijderd zal worden voor zichtlijnen en hoewel dat een aandachtspunt. Zij wijst erop dat er uitgangspunten van het stuk staan voor groene verbindingen en die zijn zowel voor mens als dier. Een voetbalveld is overigens geen groen, maar een sportveld. Met betrekking tot werkplekken zegt zij dat, als er als opgave een ruimte claim is meegegeven, en een en ander nog verder moet worden uitgewerkt. Op het gebied van mobiliteit moet het OV nog verder worden uitgewerkt, ook binnen de wijk Overvecht zelf. Op de vraag van de PVV om aandacht voor de inpassing zegt zij dat dat een terechte vraag is, maar dat dat erg ingewikkeld is en dat het college daar nog echt op moet studeren. De financiering is overigens een lastig punt. Op het gebied van parkeernormen wijst zij erop dat de plekken in de stad allemaal meewegen. Over participatie heeft

het college beleidsvragen ontvangen en geprobeerd om helder te zijn over wat er vaststaat. Het gaat om concrete vraagstukken waar veel over te spreken valt. Geprobeerd zal worden om voorbij de usual suspects te komen en daarom zal er gewerkt worden met loting, zodat er ook nieuwe mensen bereikt worden en de gemeente komt naar de bewoners toe. Bij de loting zal ook aangegeven worden dat, als men ondersteuning nodig heeft, dat georganiseerd zal worden. Zij wijst erop dat woningzoekenden lastig te bereiken zijn. Zij meldt de heer **Bakker** (D66) dat de motie over lokaal doen op alle punten wordt uitgevoerd. De suggestie om een procesgroep in te stellen wordt niet overgenomen, omdat er al veel afspraken zijn gemaakt. Zij denkt dat dit een goed proces is en dat men het college hiermee aan de slag kan. Er zijn geen groepen die tegenover elkaar staan en het zal worden uitgevoerd.

Mevrouw **Bode** (VOLT) vindt het belangrijk dat mensen die meedoen met de participatie wel weten wat er al vaststaat. Daarom vraagt zij de wethouder of zij de communicatie met de participanten kan delen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat toe.

De heer **Dekkers** (GL) vraagt of het proces niet moet worden gevolgd, zodat de juiste uitgangspunten gerealiseerd worden.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dit tevoren is afgestemd, maar ze vindt dit een goede suggestie, want zo kunnen mensen die hebben meegekeken betrokken worden bij de thermometer in het proces.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt nogmaals naar de financiën. De 1,7 miljoen euro was bestemd voor het omgevingsprogramma. Hij wil weten hoe het kan dat de € 1,2 miljoen ineens vrijkwam in de begroting en vraagt de wethouder hoe het mogelijk is dat zij dit soort bedragen uitgeeft zonder dat er concrete stappen zijn.

Mevrouw **Alblas** (CU) wil graag nog een antwoord op haar vraag over de uitbreiding en of er een kwaliteitsslag in de uitbreiding zit. Tevens heeft zij gevraagd of AZC-bewoners hierbij betrokken kunnen worden.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt over het groen dat er vier hoofdmoten zijn namelijk extra bomen, een park of natuurgebied in Zuilen, het Noorderpark en de wijk zelf. Met betrekking tot de AZC-bewoners zegt zij dat er met hen een interview kan worden gehouden. Op het gebied van financiën verwijst zij naar de begroting en zegt dat dit allemaal al is aangekondigd.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het vreemd dat er 1,2 miljoen euro kan worden vrijgemaakt in de begroting en vraagt hoe dat precies zit.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat het om een totale begroting van 1,8 miljard euro gaat en dat daarin al is opgenomen dat er in Overvecht aan de slag zal worden gegaan. De raad heeft die begroting ook vastgesteld.

De heer **Te Hoonte** verwijst naar de raadbrieven zegt dat er in de raadbrief staat dat er € 1,2 miljoen in het programma ruimte toevallig vrij is. Hij vraagt hoe dat zit.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de raad heeft vastgesteld dat er vijfduizend woningen moeten worden toegevoegd. Er is een begroting om de ambities van de raad uit te voeren en daarvoor zijn dus ook middelen beschikbaar.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de raad budgetrecht heeft en vraagt of de € 1,2 miljoen dan al voor Overvecht is gespecificeerd.

Wethouder **Van Hooijdonk** kan dat niet precies zeggen. Er is planvorming gedaan voor Overvecht en deze middelen kunnen daarvoor worden ingezet.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het vervelend dat hij geen duidelijk antwoord krijgt. Hij verzoekt de wethouder om volgende keer financiële vragen secuurder te beantwoorden. Hij vindt dat

vragen over financiën te snel aan het eind van de beantwoording worden beantwoord en dat dat geen recht doet aan de positie van de raad. Hij verzoekt het college om dat mee te nemen.

De heer **Dekkers** (GL) heeft een punt van orde en heeft een antwoord gemist op zijn vraag over de mobiliteit in Overvecht. Hij vraagt naar de planning en wat er wanneer wordt gedaan.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat er in de loop van dit jaar een openbare ruimteplanning komt en dat daarin wordt voorzien.

Tweede termijn

De heer **Bakker** (D66) bedankt de wethouder voor haar prima beantwoording. Hij vraagt of dit nu een uitgangspuntennotitie is die zij nodig hebben om een omgevingsvisie te maken. Hij is blij dat de economie serieus wordt opgepakt en hij wil nog weten hoe de wethouder aankijkt tegen zijn stelling dat er een trekker nodig is in Overvecht.

Mevrouw **Sasbrink** vindt dat een en ander nog wel erg voorzichtig is geformuleerd. Zij zou graag zien dat er duidelijker in komt te staan dat Overvecht in 2040 klimaat- en energieneutraal is. Ook de beschrijving van bouwen in het groen wil zij graag aangescherpt hebben. Zij vraagt wat de raad kan doen om beter geïnformeerd te worden en geeft als voorbeeld de € 1,2 miljoen waarover gesproken is. Ze zegt dat de raad voor een lager budget wel geraadpleegd wordt en ze vraagt de heer Te Hoonte hoe de raad dat zou kunnen doen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat de raad duidelijker inzicht moet krijgen waar het geld zit en wat er aan de diverse programma's wordt besteed. Hij overweegt een motie, zodat expliciet aan de raad wordt gecommuniceerd uit welk potje het geld komt.

De heer **Bakker** (D66) vraagt of het mogelijk is dat de wethouder voor de raadsbehandeling dit nog uit de doeken doet.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vindt dat een goede oplossing.

De heer **Dekkers** (GL) is blij met de beantwoording van de wethouder en hoopt dat het scherper wordt wat de dilemma's in de keuze zijn. Hij denk niet dat er een motie nodig is.

Wethouder **Van Hooijdonk** antwoordt de heer Bakker dat een trekker wellicht uit de participatie zou kunnen komen. Met betrekking tot de energie ambities meldt zij dat het college het werk niet gaat overdoen. Overvecht Noord en Zuid zitten in de eerste tranche en er wordt al veel gerenoveerd. In de nieuwbouw probeert men wel maximaal duurzaam te werken. Zij zegt toe op papier nog te zullen uitleggen hoe het zit met de financiële bronnen.

De **voorzitter** constateert dat er een toezegging is gedaan, namelijk dat de wethouder een financiële onderbouwing zal aanleveren voorafgaand aan de behandeling van dit onderwerp in de raad.

Dit punt zal als B-punt worden doorgeleid naar de raadsvergadering met een tijdsplanning van een half uur.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 23.20 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

Wethouder Voortman

- De wethouder verstuurt op verzoek van de PvdA een raadsbrief met een nadere toelichting op het aftoppen ten gunste van sociale woningbouw met onder andere informatie bij hoeveel projecten hier sprake van is. Als dat bij veel projecten het geval is, is het dan niet verstandiger om hier generieke afspraken over te maken?
- De wethouder gaat in de brief ook in op de wens van de Partij voor de Dieren voor aandacht voor dierenwelzijn.
- De regeling wordt op verzoek van D66 over vier jaar geëvalueerd.

Wethouder Schilderman

- er komt over drie of vier jaar een raadsbrief inzake de monitoring van de biodiversiteit.
- er komt één jaar na oplevering, in 2027, een raadsbrief over de mobiliteit.

Wethouder Eerenberg

- Voor de zomer van 2024 ontvangt de raad het voorstel voor de omgevingsvisie met betrekking tot de Jaarbeurs.
- Het groenplan komt per raadsbrief naar de raad. Wanneer dat zal zijn wordt nog gemeld.
- Er komt tevens een brief over het aantal vierkante meters groen bij de woning alsook een toelichting bij de cijfers.

Wethouder Van Hooijdonk

- Voorafgaand aan de behandeling van de uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht in de raad ontvangt de raad een financiële onderbouwing.