

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	B.J. van Dijck	Datum	1 december 2023
Doorkiesnummer	030-2868405	Kenmerk	11881133
E-mail	b.van.dijck@utrecht.nl	Onderwerp	Toegezegde informatie bestemmingsplan Zuilense Vecht n.a.v. commissie ROG dd. 16- 11-2023
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Met deze brief sturen wij u de toegezegde informatie over het woonprogramma van Zuilense Vecht naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan Zuilense Vecht in de commissie ROG van 16 november 2023.

Tijdens de commissiebehandeling bleek dat er op dit onderwerp helaas een tweetal fouten in de stukken was geslopen. Excuus hiervoor, dat had niet mogen gebeuren. Separaat ontvangt u daarom van ons een aangepast raadsvoorstel, waarin de benodigde correcties zijn doorgevoerd.

Daarnaast informeren we u middels deze brief hoe we de Motie Milieuvriendelijkst Kunstgras ([2018/M82](#)) gaan uitvoeren. En maken we van de gelegenheid gebruik om u te wijzen op de actualisatie van 2 bijlagen bij het bestemmingsplan over de stikstofdepositie.

Verdeling woonsegmenten Zuilense Vecht

Tijdens het debat kwam het woonprogramma aan de orde en zegde de wethouder toe hier een nadere toelichting op te geven. Deze luidt als volgt:

- De 35% sociale woningen in Zuilense Vecht zijn *huurwoningen* en niet ook sociale koopwoningen, zoals abusievelijk in het raadsvoorstel stond. Dit is hersteld in het aangepaste raadsvoorstel. De sociale huurwoningen worden door woningbouwcorporaties verhuurd (zie nadere toelichting hieronder).
- In Zuilense Vecht wordt 25% in het 'middensegment' gerealiseerd. Het middensegment bestaat uit middeldure woningen, onderverdeeld in betaalbare koop- en in middenhuurwoningen. Deze woningen vallen ofwel onder het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' ofwel onder de Utrechtse voorwaarden voor Middenhuur.
- Sociale en middeldure woningen worden tezamen als het betaalbare segment aangeduid. In Zuilense Vecht wordt 60% betaalbaar gerealiseerd (35% sociaal en 25% midden).
- Het resterende deel van het woonprogramma (40%) is bestemd voor de vrije markt.

Schematisch is de stand van zaken van de planontwikkeling als volgt (conform het mei 2021 door uw raad vastgestelde [SPvE](#)):

Categorie woningen	% van totaal	% huurwoningen	% koopwoningen
Sociaal	35%	100%	0%
Middensegment	25%	circa 50%*	circa 50%
Vrije sector	40%	vrije keuze	

* omdat we met aparte bouwblokken werken voor koop- en huurwoningen kan de verdeling net iets anders uitpakken

Sociale woningen

- In Zuilense Vecht worden alle reguliere sociale woningen door een woningbouwcorporatie gerealiseerd. Met de corporaties maken we als gemeente overkoepelende afspraken via de STUW. Zo is bijvoorbeeld afgesproken dat bij sociale huurwoningen van de STUW corporaties 30% met voorrang wordt toegewezen aan kwetsbare doelgroepen om zo de balans te houden in de woningtoewijzing aan alle woningzoekenden. De percentages worden gezien als 'signaalwaarden', die gezamenlijk worden gemonitord. Hierover zijn afspraken gemaakt in het [Plan van Aanpak Huisvesting en Ondersteuning kwetsbare doelgroepen 2019](#). Dit plan van aanpak maakte sindsdien deel uit van de Samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) met de STUW corporaties. Hierbij wordt naar alle toewijzingen in een jaar gekeken. Dit wordt dus niet op projectniveau vastgelegd.
- Naast de STUW-woningen kent het sociale programma voor Zuilense Vecht een zogeheten initiatievenblok. In het initiatievenblok kan een beperkt aantal sociale huurwoningen worden gerealiseerd via een wooncoöperatie. Wij vragen ook de initiatiefnemers van de wooncoöperaties om aandacht te hebben voor de kwetsbare doelgroepen.
- In de [Huisvestingsverordening gemeente Utrecht](#) stellen we regels over de toewijzing van sociale en nieuwe middenhuurwoningen. Voor wooncoöperaties gelden andere toewijzingsmogelijkheden, maar zij hebben zich voor sociale huurwoningen ook te houden aan inkomenseisen, zoals deze zijn gesteld in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.
- Hoewel het bestemmingsplan het realiseren van zelfstandige studentenwoningen toestaat, heeft dit een direct effect op de businesscase. Een keuze voor andere doelgroepen zou ten koste gaan van de percentages (reguliere) sociale huurwoningen, middeldure of vrije sector woningen. Daarom is hier niet voor gekozen.

Verhuur onzelfstandige woonruimte

- In de commissie werd aangegeven dat de regel over de verhuur van onzelfstandige woonruimte niet in lijn is met ons beleid.
- Zoals ook in het vaststellingsrapport is aangegeven, is artikel 19 lid 19.2 sub 5a van de bestemmingsplanregels gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, omdat de Huisvestingsverordening op dit punt is aangepast. Hierdoor staat in artikel 19 lid 19.2 sub 5 a van de planregels nu correct dat het wonen in onzelfstandige woonruimte is toegestaan (...) als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal drie personen.
- Abusievelijk stond in de toelichting op deze planregel nog maximaal twee personen genoemd. En hoewel in artikel 19 lid 19.3 sub 3 wordt verwezen naar de correcte "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht", werd in de toelichting op dit artikel (paragraaf 8.3.3.4) ook nog de oude "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" genoemd. In het aangepaste raadsvoorstel is voor beide gevallen deze achterhaalde informatie in de toelichting hersteld.

Milieuvriendelijkst kunstgras

Wij voeren Motie Milieuvriendelijkst kunstgras ([2018/M82](#)) uit door bij de herontwikkeling van sportpark Zuilense Vecht specifiek aandacht te besteden aan meer milieuvriendelijke vormen van kunstgras. De betrokken specialisten in sportvloeren volgen nauwgezet alle trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaam kunstgras. Utrecht loopt in Nederland voorop bij de toepassing van nieuwe, duurzame, technieken op dit gebied. Er wordt veel samengewerkt/ afgestemd met andere (grote) gemeenten die pilotvelden aanleggen en experimenteren met bijv. klimaatadaptatie. Bij de recent aangelegde velden is rekening gehouden met zorgplicht, de toepassing van recyclede kantplanken (gemaakt van oud kunstgras) en extra waterbuffering onder de velden. Zodoende leggen wij zo milieuvriendelijk mogelijk kunstgras aan dat past binnen de normeringen van de sportbonden. Verder passen we natuurcompensatie toe bij elk aan te leggen nieuw kunstgrasveld, onderdeel van natuur-inclusief bouwen. Dit bestaat uit technische maatregelen om de biodiversiteit rondom het veld te vergroten. Denk hierbij aan ecologische plasdras watergangen graven, nestkasten, groen en bomen aanplanten.

Voor de nog aan te leggen velden wordt in samenspraak met de sportbonden gekeken in hoeverre nieuwe varianten als non-infill kunstgras en/of recyclebaar kunstgras voldoende doorontwikkeld zijn om toegepast te kunnen worden. Ook worden de ervaringen bij de pupillen-pilotvelden bij VVJ (mineraal ingestrooide infill) en Lunetten (non-infill) meegenomen. Dit zijn kleinere - nog niet volwaardige - competitievelden omdat de bond dit op moment van aanleg nog niet toestond.

De ervaringen bij de nieuwe velden in Zuilense Vecht worden weer gebruikt bij sportvelden die elders in de gemeente nog aangelegd worden. Er is en wordt steeds gewerkt met de meest recente door de sportbonden goedgekeurde producten. Op het sportpark lag nog een oud kunstgrasveld met SBR-rubberkorrels, maar dit veld is inmiddels verwijderd en tijdelijk vervangen voor een natuurgrasveld. Met de uitbreiding van de stad zal dit natuurgrasveld komen te vervallen om ruimte te maken voor extra woningbouw. De speeluren-capaciteit van dit veld wordt gecompenseerd door het nieuw aan te leggen kunstgras op het sportpark.

Bijlagen 17 en 19 van het bestemmingsplan geactualiseerd

Het RIVM heeft onlangs geconstateerd dat in de recente actualisatie van Aeries Calculator versie 2023 (van 5 oktober 2023) onjuiste bronkenmerken voor mobiele werktuigen en railverkeer waren toegepast. Op 6 november 2023 is dit in de Aeries Calculator aangepast.

Een bestemmingsplan moet vastgesteld worden met stikstofdepositieberekeningen en een voortoets op basis van de laatste versie van Aeries. Daarom moest de bouwfase opnieuw berekend worden (de uitkomst hiervan is hetzelfde gebleven) en moest vanwege de Aeries versie 2023 een geactualiseerde voortoets gemaakt worden. De uitkomst hiervan is ook onveranderd.

De geactualiseerde bouwfase berekening (bijlage 17) en voortoets van de bouwfase (bijlage 19) vormen onderdeel van de aanpassing van het raadsvoorstel en vervangen de oude versies in het bestemmingsplan. Deze actualisaties zorgen ervoor dat het bestemmingsplan juridisch weer klopt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,