Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 6

Datum	15 maart 2023
Van	College B&W
Behandeld door	Bob van Dijck
Doorkiesnummer	030-2868405
E-mailadres	b.van.dijck@utrecht.nl
Kenmerk	10882999
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2023 nummer 6 van Has Bakker (D'66), Rick van der Zweth (PvdA) van 17 januari 2023 over Aan de slag in Welgelegen. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1.
Kan het college aangeven welke stappen er gezet gaan worden met de Visie Welgelegen en hoe de bewoners hierbij betrokken gaan worden, zoals reeds toegezegd in de commissie?
***Antwoord* 1**
De door uw raad vastgestelde Visie Welgelegen (2014) blijft uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied Welgelegen. De bewoners van Welgelegen hebben in het verlengde hiervan een eigen visie opgesteld. Met de bewoners is vorig jaar afgesproken dat wij hun visie in een gezamenlijk overleg tussen gemeente en bewoners naast onze visie zouden leggen (visievergelijking). Dit heeft in verband met de ontwikkelingen rond het initiatief Weltevreden op het Rachmaninoffplantsoen even stilgelegen. In een overleg tussen Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW) en de wethouders Eerenberg en De Vries van 20 januari jl is afgesproken dat wij op korte termijn, samen met de BBW en de andere betrokken bewonersgroepen, aan de slag gaan met de uitwerking van de visie.

Vraag 2.
In hoeverre worden ook toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied betrokken? Is het college het met de vragenstellers eens dat zij ook hierbij betrokken moeten worden?
***Antwoord* 2**
Toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied worden (nog) niet bij de uitwerking van de visie betrokken. Wij staan op zich positief tegenover het betrekken van toekomstige bewoners en gebruikers, maar die zijn op dit moment nog niet bekend. Met de BBW hebben wij een brede vertegenwoordiging van de huidige bewoners in de wijk aan tafel. De toekomstige bewoners kunnen alleen bij het visietraject worden betrokken als ze tijdig bekend zijn.

Vraag 3.
Er liep een traject waar de visie van bewoners en van de gemeente werd vergeleken. Dit zou weer worden hervat. Kunnen hier de tijdslijnen van worden geschetst?
***Antwoord* 3**
Zie antwoord vraag 1. Het traject van de visievergelijking zullen wij inderdaad spoedig hervatten, en dit gaat leiden tot een uitwerking van de visie Welgelegen uit 2014. Hier willen wij komende maand mee starten en wij verwachten dit in de zomer van dit jaar af te kunnen ronden.

Vraag 4.
Kan het college aangeven wat de huidige stand van zaken is met betrekking tot het pand aan de Ravellaan 96? Is bekend wat de plannen van de huidige eigenaar zijn?
***Antwoord* 4**
Het pand Ravellaan 96 is gemeentelijk eigendom, net als de hiervoor gelegen parkeerplaats. Het pand is door onze Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) verhuurd aan Socius wonen ten behoeve van studentenhuisvesting t/m februari 2025. Wij zijn onlangs gestart met onderzoek naar welke invulling wij daarna aan dit gebouw kunnen geven en hoe het gebouw en de omgeving hiervan mogelijk herontwikkeld zou kunnen worden.

Vraag 5.
Welke kansen tot het ontwikkelen van woningbouw ziet het college hier in een ideale situatie?
***Antwoord* 5**
Uit het in vraag 4 genoemde onderzoek zal blijken welke invulling van het gebouw en de omgeving hiervan wij zouden willen realiseren. Daarbij richten wij ons overigens allereerst op de maatschappelijke functies waar wij als gemeente verantwoordelijk voor zijn. Het ligt in de rede dat dit ook woningbouw kan zijn, maar hoeveel en welk soort woningen onderzoeken wij nog. In de plinten zijn publieksfuncties wellicht mogelijk.

Vraag 6.
Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? En deelt het college de ambitie het groen hieromheen te behouden?
***Antwoord* 6**
Wij willen de omliggende ruimte inclusief de parkeerplaats betrekken bij de ontwikkeling van Ravellaan 96. Wij willen de ontwikkeling laten aansluiten bij de visie Welgelegen. Dit deelgebied is onderdeel van een verbonden, openbaar groen raamwerk. Wij delen daarmee de ambitie dat wij bij herontwikkeling van (delen van) het gebied met bijvoorbeeld woningen, de groenopgave van groot belang is. Het plan is om het groene raamwerk een belangrijke drager in het gebied te maken, te versterken en de gebruikswaarde te verbeteren. Nu is het veelal groen en geparkeerde auto's. Verder is de ambitie om ook tussen eventueel toe te voegen bebouwing (buiten het groene raamwerk) groen toe te voegen. Als het mogelijk blijkt het parkeren ondergronds te brengen, geeft dit meer kansen voor woningbouw, groen en een kwalitatief betere openbare ruimte.

Vraag 7.
Wat is ervoor nodig om hier te versnellen en aan welke termijnen wordt er gedacht? Welke belemmeringen zijn er om nu al aan de planvorming voor deze locatie te beginnen?
***Antwoord* 7**
Er is momenteel door de verhuursituatie aan Socius al sprake van woningbouw door studenten en een (publiekstoegankelijke) levendige plint. Het pand komt in begin 2025 beschikbaar, daarom we zijn nog maar onlangs begonnen met onderzoek naar de mogelijkheden van de locatie. Dit maakt dat versnellen op dit moment niet aan de orde is. Maar de urgentie vanuit de gemeenteraad en de

bewoners is duidelijk. Een planning van het proces van (her)ontwikkeling van de locatie zullen wij samen met een plan van aanpak maken.
Belemmeringen om aan de planvorming te beginnen zijn er niet.

Vraag 8.
Bij Ravellaan 96 zou de afweging plaatsvinden of hier een school zou komen. Wat is hier de stand van zaken van?
***Antwoord* 8**
De Ravellaan 96 is inderdaad genoemd als één van de locaties voor een school. De afweging voor de keuze van de locatie moeten wij nog maken. Op dit moment vullen de scholen de tijdelijke huisvestingsbehoefte op de locaties zelf in. Daarmee is er nog geen afweging gemaakt. We voeren samen met de scholen een wijkanalyse uit, waarin we de ontwikkeling van de scholen in de wijk meenemen. We verwachten in Q2 2023 daar richting in te kunnen geven.

Vraag 9.
Kan het college in wat meer detail schetsen wat de stand van zaken is op/rond het bedrijventerrein tussen de Ravellaan-Kanaalweg-Leidseweg ('Ravellaan-Noord')?
***Antwoord* 9**
De stand van zaken met de ontwikkeling van Ravellaan Noord is als volgt. Wij hebben samen met de eigenaar en ontwikkelaar van het gebied een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemaakt. De ontwikkelaar is uiteindelijk niet akkoord met dit SPvE vanwege de in zijn ogen erg hoge ambities van de gemeente, en heeft vervolgens een eigen SPvE gemaakt. Hierover zitten wij met de ontwikkelaar niet op één lijn. Wij hadden de beoordeling van het SPvE van de ontwikkelaar opgeschort in afwachting van onze besluitvorming over hoe om te gaan met de woningbouwambities en in het bijzonder de woningbouwdifferentiatie (Raadsbrief van 14 oktober 2022), ook voor deze locatie.
Onlangs is een ambtelijk gesprek met de ontwikkelaar gevoerd om de herontwikkeling van Ravellaan Noord in relatie tot onze ambities op het gebied van verdichting en woningbouw-differentiatie te bespreken. Conclusie van dit gesprek was dat wij samen met de ontwikkelaar gaan onderzoeken of we met de (nieuwe) eisen van de gemeente een financieel realiseerbaar plan hebben.

Vraag 10.
Er ligt al enige jaren een startnotitie voor Ravellaan-Noord. Wat is hiervan de status en waar zit het verschil van inzicht met de eigenaar in?
***Antwoord* 10**
Wij hebben het startdocument Ravellaan Noord in juni 2019 vastgesteld. Vervolgens is de intentieovereenkomst voor Ravellaan Noord tussen gemeente en de ontwikkelaar van mei 2018 verlengd. Het startdocument was leidend. In het verlengde van het startdocument hebben wij een SPvE opgesteld voor het plangebied Ravellaan Noord. Zoals hiervoor gemeld, is er geen akkoord over het SPvE.
Het verschil van inzicht met de eigenaar zit hem o.a. in het aantal en de differentiatie (% sociaal) van de te realiseren woningen en de financiële haalbaarheid van de plannen.

Vraag 11.
Wat zijn de huidige ambities van het college voor dit bedrijventerrein? Hoe ziet het college de gewenste toekomstige ontwikkelingen?
***Antwoord* 11**
Conform de Visie Welgelegen uit 2014 is het nog steeds onze ambitie om dit bedrijfsterrein te her-ontwikkelen naar een stedelijke woonbuurt, met een intensivering/aantal woningen dat past bij deze plek in de stad en een passende woningbouwdifferentiatie.

Vraag 12.
Op dit bedrijventerrein zijn er meerdere gebouwen sterk verwaarloosd. Ook is de buitenruimte er stenig. Welke mogelijkheden zijn er om dit aan te pakken?
***Antwoord* 12**
In afwachting van herontwikkeling is het gebruikelijk is dat niet meer geïnvesteerd wordt. Tot die tijd kunnen wij de eigenaar aanschrijven als de gebouwen te zeer verwaarloosd worden. Echter dat lijkt op dit moment nog niet aan de orde.
De stenige buitenruimte is particulier terrein en wordt naar verwachting pas aangepakt met de herontwikkeling van het gebied.

Vraag 13.
Naast verwaarlozing lijkt de eigenaar ontwikkelingen – al dan niet doelbewust - te traineren. Is het college het met onze fracties eens dat dit onwenselijk is en hier actie op nodig is?
***Antwoord* 13**
Het is een zorg dat deze herontwikkeling veel te lang duurt, doordat we het niet makkelijk eens kunnen worden over het programma. Hierop is zeker actie nodig en daarom gaan wij op korte termijn in gesprek met de ontwikkelaar. Tegelijkertijd kunnen we als overheid een eigenaar niet dwingen tot een herontwikkeling en is het in ieders belang om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Aan de slag in Welgelegen

17 januari 2023

Vragen:

In Utrecht is grote behoefte aan meer betaalbare woningen. Geschikte locaties waar nieuwbouw of herontwikkeling plaats kan vinden zijn zeer gewenst en schaars tegelijk. Een raadsmeerderheid heeft eind 2022 in motie M401 besloten het haalbaarheidsonderzoek voor woningbouw bij het Rachmaninoff-plantsoen stop te zetten en de Visie Welgelegen die is gemaakt samen met bewoners leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen.

In de motie is ook benoemd kansen voor woningbouw te benutten aan de Ravellaan-Noord en Ravellaan 96. De fracties van D66 en PvdA hebben over deze en andere mogelijke kansen en ontwikkelingen de volgende vragen:

1. Kan het college aangeven welke stappen er gezet gaan worden met de Visie Welgelegen en hoe de bewoners hierbij betrokken gaan worden, zoals reeds toegezegd in de commissie?
2. In hoeverre worden ook toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied betrokken? Is het college het met de vragenstellers eens dat zij ook hierbij betrokken moeten worden?
3. Er liep een traject waar de visie van bewoners en van de gemeente werd vergeleken. Dit zou weer worden hervat. Kunnen hier de tijdslijnen van worden geschetst?

<u>Ravellaan 96:</u>

4. Kan het college aangeven wat de huidige stand van zaken is met betrekking tot het pand aan de Ravellaan 96? Is bekend wat de plannen van de huidige eigenaar zijn?
5. Welke kansen tot het ontwikkelen van woningbouw ziet het college hier in een ideale situatie?
6. Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? En deelt het college de ambitie het groen hieromheen te behouden?
7. Wat is ervoor nodig om hier te versnellen en aan welke termijnen wordt er gedacht? Welke belemmeringen zijn er om nu al aan de planvorming voor deze locatie te beginnen?

8. Bij Ravellaan 96 zou de afweging plaatsvinden of hier een school zou komen. Wat is hier de stand van zaken van?

Ravellaan-Noord:

9. Kan het college in wat meer detail schetsen wat de stand van zaken is op/rond het bedrijventerrein tussen de Ravellaan-Kanaalweg-Leidseweg (‘Ravellaan-Noord’)?
10. Er ligt al enige jaren een startnotitie voor Ravellaan-Noord. Wat is hiervan de status en waar zit het verschil van inzicht met de eigenaar in?
11. Wat zijn de huidige ambities van het college voor dit bedrijventerrein? Hoe ziet het college de gewenste toekomstige ontwikkelingen?
12. Op dit bedrijventerrein zijn er meerdere gebouwen sterk verwaarloosd. Ook is de buitenruimte er stenig. Welke mogelijkheden zijn er om dit aan te pakken?
13. Naast verwaarlozing lijkt de eigenaar ontwikkelingen – al dan niet doelbewust - te traineren. Is het college het met onze fracties eens dat dit onwenselijk is en hier actie op nodig is?

Gesteld door:

- Has Bakker, D66
- Rick van der Zweth, PvdA