

**Verslag van de openbare middagvergadering van de raadscommissie Stad en Ruimte, gehouden op 5 november 2015 in de raadzaal te Utrecht.**

- 5 Aanwezig: de voorzitter, mw. J. Ferket, de wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen en Vastgoed, dhr. P. Jansen, de leden, dhr. B. Işik (PvdA), dhr. S. Menke (Student&Starter), dhr. H. De Jong (Student&Starter), dhr. P. Zwanenberg (GroenLinks), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), dhr. W. Oostveen (Stadsbelang Utrecht), dhr. T. Schipper (SP),  
10 mw. J. Boerland (D66), mw. S. Schilderman (D66), dhr. M. Koning (D66), mw. A. Sasbrink (PvdD), dhr. H. Verhoeven (ChristenUnie), dhr. L. van Eijndhoven (VVD),  
mw. J. Tielen (VVD), dhr. B-J. Brussaard (CDA), de commissiegriffier, dhr. F. Lith.  
Voorts aanwezig enkele medewerkers.
- Afwezig: er zijn geen afwezigen gemeld.
- 15 Verslag: mw. I.B. Koren (Notuleerservice Nederland).

INHOUD VAN DIT VERSLAG

	pagina
1. <b>Opening en mededelingen</b> .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2. <b>Vaststellen agenda en inventarisatie te bespreken agendapunten</b> ....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
20 3. <b>Verslagen van de vergaderingen van de commissie Stad en Ruimte van 22 en 24 september 2015 en 1 oktober 2015 en de verslagen van de besloten ochtend- en middagvergadering van de commissie Stad en Ruimte van 24 september 2015</b> .....	1
4. <b>Ingekomen stukken</b> .....	1
25 5. <b>Mogelijkheid tot het stellen van rondvraagpunten en vragen met betrekking tot de toezeggingenlijst aan portefeuillehouder Jansen</b> .....	1
21. <b>Opmerkingen toezeggingenlijst en beantwoording rondvraagpunten wethouder Jansen</b> .....	2
17. <b>Raadsvoorstel Omzetten en Splitsen van woningen</b> .....	2
30 18. <b>Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten</b> .....	15
19. <b>Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd</b> .....	16
20. <b>Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan KPN Campus Fockema Andreaalaan, Rubenslaan e.o. vanwege tussenuitspraak Raad van State</b> .....	18

35

**1. Opening en mededelingen**

**De voorzitter** opent de vergadering om 14.00 uur en heet iedereen van harte welkom. Ze meldt dat wethouder Jansen een mededeling heeft.

40

**Wethouder Jansen** vertelt dat vanmorgen bekend is geworden dat er geen beroep is ingesteld tegen het Bestemmingsplan Prinses Máxima Centrum. Hiermee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

45 **2. Vaststellen agenda en inventarisatie te bespreken agendapunten**

**De voorzitter** loopt de agenda langs en stelt deze vast.

50 **3. Verslagen van de vergaderingen van de commissie Stad en Ruimte van 22 en 24 september 2015 en 1 oktober 2015 en de verslagen van de besloten ochtend- en middagvergadering van de commissie Stad en Ruimte van 24 september 2015**

**De voorzitter** constateert dat het gaat om de delen van de portefeuilles van wethouder Jansen. Er zijn geen wijzigingsvoorstellen ontvangen. Zij concludeert dat de verslagen zijn vastgesteld.

55 **4. Ingekomen stukken**

**De voorzitter** concludeert dat er geen ingekomen stukken zijn.

**5. Mogelijkheid tot het stellen van rondvraagpunten en vragen met betrekking tot de toezeggingenlijst aan portefeuillehouder Jansen**

- **Parkeren City Campus Max**

**De heer Menke** (Student&Starter) vertelt dat er meer dan zevenhonderd huurders zijn, waarvan er maar 28 ingeloot kunnen worden voor een parkeerplaats. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan van eisen van het startblok was echter vastgesteld dat voordat betaald parkeren ingevoerd zou worden, eerst gekeken zou worden hoe de parkeergarage in Campus Max beter benut zou kunnen worden. Het is frappant dat het aantal parkeerplekken dat buiten tekort is, hetzelfde is als het aantal plaatsen dat leegstaat in de parkeergarage. Op dit moment wordt een aantal koopappartementen in Campus Max verhuurd waarbij het is uitgesloten dat de parkeerplaats wordt onderverhuurd. Hoe wil de wethouder de parkeergarage beter gaan benutten en hoe wordt omgegaan met de rest die geen plek kan krijgen?

**De heer Işik** (PvdA) merkt op dat deze vraag dinsdag ook gesteld is. Deze zou doorgeleid worden naar wethouder Jansen. Ondertussen is duidelijk geworden dat er een bewonersavond is geweest. De PvdA is benieuwd naar de uitkomsten daarvan.

**De heer Schipper** (SP) merkt op dat de laatste brief van het college over dit onderwerp dateert van april vorig jaar. Toen was er sprake van dat er overleg zou zijn tussen de eigenaar en de huurders, om de parkeergarage beter te benutten. Wat is er in de tussentijd gebeurd?

- **Prestatieafspraken**

**De heer Koning** (D66) heeft gehoord dat de prestatieafspraken mogelijk pas 1 januari gereed zijn en dan pas naar de commissie komen. De prestatieafspraken zouden echter op 1 januari moeten worden vastgesteld om überhaupt geldende prestatieafspraken te hebben waartoe gemeenten verplicht zijn. Hoe zit dit precies?

- **Stadsgesprek nieuwe ruimtelijke strategie**

**De heer Koning** (D66) vertelt dat D66 gisteren aanwezig was bij het stadsgesprek over de nieuwe ruimtelijke strategie. De partij is echter kritisch op de aanpak van dat gesprek. Ten eerste waren er vooral 'insiders' en 'usual suspects' en ten tweede was het gesprek weinig toegankelijk voor mensen die niet goed in het onderwerp zitten. Hoe kijkt de wethouder aan tegen het gesprek, hoe kan de raad betrokken worden bij de evaluatie en hoe wordt een dergelijk gesprek in het vervolg anders gevoerd?

**De heer Brussaard** (CDA) meldt dat hij zich aansluit bij de eerste vraag van D66.

## **21. Opmerkingen toezeggingenlijst en beantwoording rondvraagpunten wethouder Jansen**

- **Parkeren City Campus Max**

**Wethouder Jansen** merkt op dat de feitelijke ontwikkeling laat zien dat er wellicht een iets grotere parkeerbehoefte is vanuit het huurderdeel dan verwacht. Dit is een leerpunt voor KPN Campus. Verder zijn de parkeerplaatsen eigendom van iemand, in dit geval van eigenaar-bewoners van het complex, en die bepalen wat ermee gebeurt. Die parkeerplaatsen mogen van de gemeente doorverhuurd worden, maar het is alleen wel zo, dat de bank wil dat een parkeerplaats vrij is als iemand zijn woning verkoopt. Volgens zijn informatie zijn, sinds de laatste brief waaraan de heer Schipper memoreerde, veertig parkeerplaatsen van eigenaar-bewoners doorverhuurd aan het huurderdeel. De gemeente wil dat dit maximaal gebeurt en is hierover in gesprek, maar hier zijn dus drie partijen bij betrokken: de gemeente, de SSH met Bo-Ex als verhurende partij en de Vereniging van Eigenaren.

- **Prestatieafspraken**

**Wethouder Jansen** geeft aan dat hij het signaal niet kent. Vorige week is een rondje gemaakt langs alle partijen om te horen hoe een en ander loopt en daar heeft hij een goed gevoel aan over gehouden. De toezegging aan de commissie, die voor de kerst het eindresultaat ontvangt, staat dan ook nog steeds.

- **Stadsgesprek nieuwe ruimtelijke strategie**

**Wethouder Jansen** merkt op dat een stadsgesprek altijd geëvalueerd wordt. Dit is wel een voorbeeld van een stadsgesprek over een behoorlijk abstract onderwerp. Zelf vond hij het gezelschap gevarieerd. Hij zal het signaal terugkoppelen en binnenkort komt er een verslag.

## **17. Raadsvoorstel Omzetten en Splitsen van woningen**

**De voorzitter** constateert dat het college voorstelt het raadsvoorstel vast te stellen. Dit onderwerp is eerder aan de orde geweest tijdens de raadsinformatieavond van 27 oktober jl. Per e-mail heeft de commissie nog nadere informatie ontvangen.

5 **De heer Menke** (Student&Starter) merkt op dat de fractie niet blij is met het voorstel. Het zet de  
mogelijkheid van aanpassing van de stad aan nieuwe huishoudensamenstellingen op slot. Daarnaast  
gaat de onvrede van bewonersgroepen over de stad volgens Student&Starter vooral over het uitblijven  
van actie van de gemeente om in te spelen op intensief bewoonde wijken. De fractie behandelt dit  
10 voorstel in twee delen. Het eerste deel gaat in op de aanleiding van dit stuk en het tweede deel gaat  
over concrete punten in het voorstel. Allereerst de punten die de wethouder zelf beschrijft, namelijk  
fietsparkeren, autoparkeren, verschillende leefstijlen, geluidsoverlast en afval en rommeligheid op  
straat. Ten aanzien van fietsparkeren merkt Student&Starter op dat dit een probleem is dat  
gemakkelijk op te lossen is. Bij omzetten blijkt dat studenten vaak geen auto hebben. Parkeerplekken  
15 zouden dan opgeheven kunnen worden waardoor fietsenrekken neergezet kunnen worden. Nu  
behoort het ook al tot de mogelijkheden om een fietstrommel aan te vragen.

**De heer Işik** (PvdA) vraagt wat de oplossing is van Student&Starter in die wijken waar nu al  
parkeerproblemen zijn.

20 **De heer Menke** (Student&Starter) merkt op dat in wijken waar een gebrek aan parkeerplekken is, een  
quotum geldt. De parkeerplek voor een huis dat omgezet wordt, kan dan uit het quotum gehaald  
worden.

**De heer Verhoeven** (ChristenUnie) vraagt of dit niet wat makkelijk geredeneerd is. Mensen blijven  
soms toch langer hangen in een studentenwoning.

25 **De heer Menke** (Student&Starter) merkt op dat gemiddeld genomen bij studentenhuizen de studenten  
geen auto's hebben. Hij vervolgt zijn bijdrage met het autoparkeren. Bij omzetten is het dus geen  
probleem en bij splitsen kan hier anders over geoordeeld worden, omdat dit zelfstandige  
appartementen zijn. Student&Starter heeft ambtelijk gegevens opgevraagd over hoeveel  
30 parkeervergunningen bij gesplitste panden zijn aangevraagd. Deze gegevens kunnen rondgestuurd  
worden. Voor de splitsingen in 2014 blijkt dat er per gesplitst pand een vergunning is aangevraagd. Er  
is dus geen toename van het aantal auto's als er gesplitst wordt. Bij splitsen is het autoparkeren dus  
ook geen probleem.

35 **De heer Brussaard** (CDA) vraagt of de heer Menke de cijfers zou willen doorsturen.

**De heer Menke** (Student&Starter) antwoordt de cijfers te zullen doorsturen.

40 **De heer Işik** (PvdA) kan het zich niet voorstellen dat bij splitsen maar één parkeervergunning wordt  
aangevraagd.

**De heer Menke** (Student&Starter) vervolgt zijn bijdrage met het punt geluidsoverlast. Hiervoor zijn  
eisen opgenomen waar de fractie in mee kan komen. De vraag is alleen hoe realistisch het is om  
45 nieuwbouweisen op te leggen bij verbouwwoningen.

**De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat er sprake is van vernieuwbouw, als meer dan de  
standaard dingen worden gedaan in een huis.

**De heer Menke** (Student&Starter) vraagt zich af of de nieuwbouweis haalbaar is.

50 **De heer Oostveen** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat er volgens hem sprake is van vernieuwbouw  
en niet van nieuwbouweisen.

55 **De heer Menke** (Student&Starter) wacht het antwoord van de wethouder af. Hij vervolgt zijn bijdrage  
met het punt van het afval en de rommeligheid op straat. Als er meer mensen in een straat gaan  
wonen, moet de openbare ruimte misschien intensiever onderhouden worden.

**De heer Brussaard** (CDA) vraagt of er straks een conclusie komt van Student&Starter.

**De heer Menke** (Student&Starter) merkt op het zinnig te vinden goed na te gaan waarom er nieuw beleid voorligt.

5 **Mevrouw Tielen** (VVD) vraagt waarom Student&Starter niet aan de wethouder vraagt waarom er nieuw beleid voorligt.

**De heer Menke** (Student&Starter) merkt op dat Student&Starter eigenlijk vindt dat er geen reden is om nu nieuw beleid in te voeren, zeker niet omdat er over twee jaar volledig nieuwe wetgeving komt.

10 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de heer Menke van mening is, dat het beleid dat er nu ligt succesvol is.

15 **De heer Menke** (Student&Starter) zegt dat de fractie vindt dat het beleid voor splitsen en omzetten niet zozeer een probleem is. De gemeente dient te kijken hoe wijken die intensiever bewoond worden, leefbaar gehouden kunnen worden. Hier dient de focus te liggen. Hij vervolgt zijn bijdrage met de frictie tussen verschillende leefstijlen. De wethouder stelt spreiding voor, maar volgens Student&Starter kijken mensen zelf naar wat zij de meest prettige leefomgeving vinden. Dan de specifieke punten en maatregelen die genoemd worden. Ten eerste de vierkante metereis. Deze moet uit elkaar gehaald te worden. Als uitgegaan wordt van 50 m<sup>2</sup> minimaal dan zou 80% van de studio's in de binnenstad binnen de singels, niet mogen. Dit is vreemd. Bovendien moeten hiervoor prijzen betaald worden van minimaal 900 of 1000 euro. De partij vindt dat de vierkante metereis moet verdwijnen.

25 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat de heer Menke het over Amsterdamse prijzen heeft. Zelf is hij in Utrecht weinig appartementen tegengekomen, zelfstandige eenheden van 50 m<sup>2</sup>, die een huurprijs hebben van 900 euro.

30 **De heer Menke** (Student&Starter) heeft gekeken op Pararius. Als hij überhaupt al kleinschalige appartementen kan vinden, dan hebben deze minimaal een huur van 800-900 euro.

**De heer Zwanenberg** (GroenLinks) vraagt of de heer Menke niet ook vindt dat er ook excessen naar de andere kant zijn. Er zijn namelijk ook studio's van 15 m<sup>2</sup>.

35 **De heer Brussaard** (CDA) merkt op dat de 50 m<sup>2</sup> en de 24 m<sup>2</sup> bij omgezette kamers een beetje een vertekend beeld geven. De verkeersruimte moet ook meegenomen worden. Is de heer Menke zich daarvan bewust?

40 **De heer Menke** (Student&Starter) antwoordt zich daarvan bewust te zijn. Zeker bij splitsingen valt de verkeersruimte heel erg mee. Het komt dan neer op een gang of een paar vierkante meters. Richting de heer Zwanenberg merkt hij op ook niet blij te worden van excessen. Hij geeft aan dat voor de verhuur er wetgeving is, namelijk het woning waarderingstelsel. Op de koopmarkt ligt een en ander lastiger. Op de verhuurmarkt is er dus wetgeving en die moet gehandhaafd worden en hier wil Student&Starter zo een voorstel voor doen. Dan omzetten. Toen de fractie vroeg wat de grond was voor de 24 m<sup>2</sup> bvo, werd ambtelijk aangegeven dat er excessen waren die tegengegaan moesten worden. Er zijn met de bestaande regelgeving dus al excessen. Volgens de fractie gaat een en ander leiden tot illegale verhuur. Verder is de juridische grond voor de vierkante metereis voor kamerverhuur ook niet zo sterk. Deze wordt namelijk afgeleid van woningvorming.

50 **De heer Verhoeven** (ChristenUnie) vindt op dit punt het actieplan Studentenhuisvesting interessant. Dit liet een rooskleurig beeld zien, als het gaat om de huisvesting van studenten. Over een jaar of drie, vier zou vraag en aanbod in principe in evenwicht zijn. Is dit iets wat Student&Starter heeft meegenomen?

55 **De heer Menke** (Student&Starter) merkt op dat het afgelopen academisch jaar het tekort aan studentkamers het grootst was in de afgelopen vier jaar. Er was een tekort van 8300 studentkamers. Dit zijn cijfers van Apollo. De partij maakt zich grote zorgen over wat de komende jaren gaat gebeuren.

60 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) komt op een aantal van 5700 uit, niet op 8300.

**De heer Menke** (Student&Starter) verwijst naar pagina 21 of 23 de onderste tabel, vierde kolom.

**De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat na te kijken.

5 **De heer Menke** (Student&Starter) vervolgt zijn bijdrage met goed verhuurderschap. Hier zijn wat eisen voor en sommige zijn realistischer dan andere. Hij vraagt hoeveel geld binnen het handhavingbudget uitgetrokken gaat worden om hierop toe te zien. Verder vindt de fractie het vreemd dat in de eisen voor goed verhuurderschap niets staat over het navolgen van het woningwaarderingstelsel bij het bepalen van de huurprijs. De partij verzoekt de wethouder dit op te nemen in de eisen en hierop streng te handhaven. Dan de ouder-kindregeling. Deze wordt geschrapt en wordt overgeheveld naar de hospitairegeling. Dit vindt Student&Starter vreemd, omdat bij de hospitairegeling de eis is dat 50% van het gbo exclusief aan de hoofdbezitter van het pand toegewezen moet worden. Verder worden de legeskosten fors hoger om de uitgebreide leefbaarheidstoets te kunnen dekken. Tegelijkertijd ontstaat er veel meer onzekerheid omdat veel strenger getoetst gaat worden op ook best veel zachte factoren. 10  
15 Veel van de factoren kunnen nu al getoetst worden. Kan de wethouder aangeven op welke gebieden het nog wel mogelijk is om om te zetten en de te splitsen met de huidige leefbaarheidstoets? Student&Starter vindt het tegen de lijn van het college ingaan, om nu nieuw beleid te gaan ontwikkelen terwijl er bijna nieuwe wetgeving komt. Daarnaast worden er ook geen scenario's voorgesteld. Het voorstel van Student&Starter is te wachten totdat de omgevingswet van kracht wordt. In de tussentijd kan een plan van aanpak opgesteld worden voor het onderhoud van de openbare ruimte en 20  
aanpassingen daarvan, om in te spelen op een intensieve bewoning van wijken. Verder dienen de woningwaarderingstelseisen opgenomen te worden.

25 **De heer Işik** (PvdA) zegt dat de fractie blij is dat het beleid geactualiseerd wordt. Problemen in de wijk moeten aangepakt worden en het is goed te horen dat adviezen van de wijkraden overgenomen zijn. Een grote ergernis van de bewoners is de wijze waarop het college communiceert. Kan de wethouder toezeggen dat wanneer er sprake is van een vergunningaanvraag rondom splitsen en omzetten, dat de bewoners via een wijkbericht hierover worden geïnformeerd?

30 **De heer Menke** (Student&Starter) vraagt of dan niet alle vergunningen opgenomen moeten worden.

**De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat het vorige college de publicatie van vergunningen uit de lokale kranten heeft gesneden.

35 **De heer Işik** (PvdA) vindt dat de overheid de taak heeft haar inwoners goed te informeren.

**De heer Brussaard** (CDA) merkt op dat er veel wijkberichten zullen volgen. De wijkraad geeft aan dat de gemeente alleen bij de direct omwonenden briefjes door de deur zou moeten doen. Wil de PvdA meer doen dan de wijkraad?

40 **De heer Işik** (PvdA) stelt voor dat de wethouder de gebiedsafbakening bespreekt met de werkgroep Split 030. Graag een toezegging van de wethouder. Verder heeft de PvdA eerder aan de orde gesteld, dat een technische voorinspectie gehouden moet worden zodat kwalitatief goede woningen gerealiseerd kunnen worden. Kan de wethouder dit meenemen in de procedure?

45 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat bij vernieuwbouw altijd gekeken wordt naar de bestaande situatie.

50 **De heer Işik** (PvdA) zegt dat voorstellen gegeven moeten worden zodat tot een kwalitatief goed eindproduct gekomen kan worden.

**De heer Oostveen** (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat de gemeente dit altijd doet.

55 **De heer Işik** (PvdA) zegt dat andere belangrijke punten voor de fractie handhaving en toetsing zijn. Dit zijn zeker verbeterpunten. Dan de buurtfietsenstalling. Kan de wethouder zoeken naar meer mogelijkheden voor de realisatie van buurtfietsenstallingen?

**De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vraagt wat de PvdA nu precies wil.

**De heer Işik** (PvdA) geeft aan dat sommige particuliere eigenaren wellicht garageruimtes hebben die leegstaan. De gemeente kan een faciliterende rol spelen. Dan de WOZ-grens. In eerste instantie lag de grens op 305.000 euro. De PvdA-fractie zou de grens echter graag leggen op 400.000 euro. Woningen voor gezinnen moeten namelijk beschermd worden.

5

**Mevrouw Tielen** (VVD) merkt op dat in het raadsvoorstel verwezen wordt naar een onderzoek in verband met de WOZ-grens van 305.000 euro. Is de PvdA ook nieuwsgierig naar dit onderzoek?

**De heer Menke** (Student&Starter) merkt op dat er overal schaarste is op de Utrechtse woningmarkt. Is er een tekort aan eengezinswoningen in Utrecht, of is er alleen sprake van allocatieproblemen bij eengezinswoningen?

10

**De heer Brussaard** (CDA) merkt op dat de wethouder in het filmpje dat getoond werd op een vrijdagavond in het stadskantoor, aangaf dat de WOZ-waarde naar 400.000 euro opgehoogd zou worden. In het voorstel staat nu toch een WOZ-waarde van 305.000 euro. Wat heeft de wethouder van inzicht doen veranderen en wat is de achtergrond van de 305.000 euro?

15

**De heer Işik** (PvdA) sluit aan bij de opmerking en vragen van de heer Brussaard. Vervolgens de transformatie van leegstaande kantoren. Hoe denkt het college over het toepassen van het nieuwe toetsingskader voor de transformatie van kantoren met betrekking tot de leefbaarheidstoets?

20

**De heer Zwanenberg** (GroenLinks) merkt op dit een doorwrocht stuk te vinden. Omzetten en splitsen voorziet in een belangrijke behoefte, maar het kan ook ongewenste effecten veroorzaken op de leefbaarheid. GroenLinks kan zich verder vinden in een WOZ-waarde van 305.000 euro.

25

**De heer Menke** (Student&Starter) vraagt of niet gekeken moet worden naar waar de grootste schaarste is. Er kan dan naar die kant bewogen kan worden, zodat de schaarste in evenwicht komt.

**De heer Zwanenberg** (GroenLinks) beaamt dat schaarste overal is, maar omdat schaarste aan de onderkant van de woningmarkt zo pregnant is, kan de fractie zich vinden in de keuze. Verder is GroenLinks het ermee eens dat financiële compensatie gehandhaafd wordt. Goed verhuurderschap is een goede zet en de partij hoopt dat het woningwaarderingstelsel daarin wordt meegenomen. Vervolgens is het fijn dat de leefbaarheidstoets nu gaat gelden voor alle woningen en dat deze meer inhoud krijgt. Ook is het fijn dat geluidsisolatie nu geëist kan worden. De gebruikeroppervlakenorm is ook altijd een wens geweest. De wet staat deze nu toe, maar er is nog wel discussie over hoeveel vierkante meter het nu moet zijn. GroenLinks is er nog niet uit of 24 m<sup>2</sup> of 50 m<sup>2</sup> de beste grens is. Verder ziet de partij niets in het toepassen van de leefbaarheidstoets bij transformaties. Tot slot nog drie dingen. Het is zonde dat de in pandige fietsberging gesneuveld is. Daarnaast is de partij voor het opheffen van autoparkeerplaatsen ten faveure van de fiets.

35

**De heer Koning** (D66) begrijpt dat GroenLinks er een voorstander van is om de fietsenstalling wel te verplichten. Het bevreemdt D66 dat GroenLinks extra ruimte, die al schaars is, wil onttrekken.

40

**De heer Zwanenberg** (GroenLinks) vindt dat het past bij GroenLinks om voorstander te zijn van de fietsbergingen.

45

**De heer Koning** (D66) vraagt wie gaat controleren of er daadwerkelijk fietsen staan.

**De heer Zwanenberg** (GroenLinks) zegt dat hij zo direct nog ingaat op toezicht en handhaving. Vervolgens merkt hij op dat de ouder-kindregeling geschrapt wordt. De fractie begrijpt waarom die wordt geschrapt. Tegelijkertijd vindt de partij het wat cru en wijst daarbij op het voorbeeld van de man met de dochter die geneeskunde studeert. GroenLinks zou kiezen voor een soort sterfhuisconstructie. Mensen zouden een keer een verlenging van vijf jaar moeten mogen toepassen. Tot slot zal veel afhangen van toezicht en handhaving. Hierbij dienen scherpe keuzes gemaakt te worden.

50

**De heer Schipper** (SP) vraagt met betrekking tot de ouder-kindregeling of het beleid zoals het op dit moment is, namelijk de mogelijkheid tot eenmalige verlenging, niet voortgezet zou moeten worden.

55

**De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt het eens te zijn.

- 5 **De heer Oostveen** (Stadsbelang Utrecht) sluit zich aan bij het voorstel van GroenLinks voor de verlenging van de ouder-kindregeling. Verder is Stadsbelang het over het algemeen eens met het voorstel dat nu aan de orde is. De partij heeft alleen bezwaren tegen de invulling van het goed verhuurderschap. Door de regels die gesteld worden, wordt een verhuurder automatisch ondernemer. Dit houdt ook in dat die belastingplichtig wordt. Daarnaast worden de huis- en leefregels te scherp gesteld. Deze zijn eigenlijk overbodig en staan ook nog eens opgeschreven in een buitenlandse taal. Verder wordt het onderhoud dat verplicht zou worden, geregeld in de woningwet.
- 10 **De heer Işik** (PvdA) vraagt of Stadsbelang op de hoogte is van de overlastmeldingen. De regeling kan toch juist een bepaald wooncomfort realiseren?
- De heer Oostveen** (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat handhaving hiervoor is.
- 15 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) gaat in op de aangehouden Motie 41/2015, Overbrug de dubbele kloof. Er is toen gevraagd hoe groot de omvang was van mogelijk te splitsen sociale huurwoningen. Stadsbelang wil die inventarisatie toch graag uitgevoerd zien. Is de wethouder alsnog voornemens die inventarisatie uit te laten voeren en gaat hij hierop sturen?
- 20 **De heer Koning** (D66) herinnert zich dat er cijfers aangeleverd zijn door het college. Volgens hem ging het om 64 woningen bij Portaal.
- De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat niet volledig geïnventariseerd is omdat er corporaties waren die hebben aangegeven dat zij het niet zagen zitten om corporatiewoningen te gaan splitsen.
- 25 **De heer Koning** (D66) zegt dat de fractie wil dat problemen met de leefbaarheid in de stad opgelost worden. Hiervoor moet geluisterd worden naar bewoners en dient tegemoet worden gekomen aan problemen die ervaren worden. D66 complimenteert de wethouder met het beleidsvoorstel. Het is een plan waar de partij zich voor een groot deel in kan vinden. De fractie vindt dat het voorstel een oplossing moet bieden voor leefbaarheidproblemen. Tot op zekere hoogte moet dit lukken met dit voorstel. Met name de leefbaarheidstoets die over de hele stad wordt uitgerold biedt rechtszekerheid en de isolatie-eis zal onacceptabele situaties voorkomen. Verder dient de stad niet op slot gezet te worden voor nieuwkomers. Tot slot roept D66 op tot minder regels. Beleid dient vereenvoudigd te worden.
- 30 **Mevrouw Tielen** (VVD) vraagt de heer Koning voorbeelden te geven van regels die met dit nieuwe beleidsvoorstel worden afgeschaft.
- 35 **De heer Koning** (D66) merkt op dat doordat splitsen en omzetten in de behandeling gelijk worden gesteld, een aantal regels worden samengevoegd. Vervolgens heeft D66 nog een aantal vragen, verzoeken en bezwaren bij dit voorstel. Ten eerste stelt de partij een aanpassing van de fysieke eisen voor. Concreet wordt gevraagd naar een verlaging van de minimale gebruikeroppervlakte van 24 m<sup>2</sup> voor omzetten naar 15 m<sup>2</sup> en naar een verlaging van 50 m<sup>2</sup> voor splitsen naar 35 m<sup>2</sup>.
- 40 **Mevrouw Tielen** (VVD) vraagt waarom voor deze cijfers gekozen wordt. Verder hebben veel eengezinswoningen kamers die kleiner zijn dan 15 m<sup>2</sup>. Komen deze huizen dan niet in aanmerking voor omzetten?
- 45 **De heer Koning** (D66) merkt op dat 15 m<sup>2</sup> de landelijke wettelijke eis is. D66 vraagt juist waarom uit wordt gegaan van 24 m<sup>2</sup>.
- 50 **De heer Brussaard** (CDA) vraagt waarom de heer Koning niet wacht op het antwoord van de wethouder.
- 55 **De heer Menke** (Student&Starter) vraagt waarom niet gewoon de landelijke regelgeving gevolgd wordt.
- De heer Zwanenberg** (GroenLinks) merkt met betrekking tot de 50 m<sup>2</sup> op dat het hierbij niet alleen om een kamer gaat. Het is inclusief gebruiksruimte voor het toilet en de keuken.

5 **De heer Koning** (D66) merkt op dat het klopt dat op allerlei locaties woningen worden toegevoegd van 30 m<sup>2</sup> of 35 m<sup>2</sup> en soms minder. In lijn met dit voorstel zouden dan in hele stad, in de bebouwde omgeving, geen woningen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> meer gerealiseerd kunnen worden. Dit is de wereld op zijn kop. D66 stelt voor de eis voor splitsen naar beneden te halen, al is 35 m<sup>2</sup> net zo arbitrair als 80 m<sup>2</sup>.

**De heer Menke** (Student&Starter) zegt dat Student&Starter ook voor verlaging is maar waarom niet het bouwbesluit volgen waar 18 m<sup>2</sup> in staat?

10 **De heer Koning** (D66) vindt dat 18 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woning te klein is voor deze stad. 35 m<sup>2</sup> is een beter voorstel. Vervolgens wil de fractie de instandhouding van de ouder-kindregeling in overweging geven. De leefbaarheidstoets voor omzetten zou hier wel bij toegepast kunnen worden. D66 vindt de ouder-kindregeling een goede regeling waarmee woningen tijdelijk geschikt gemaakt kunnen worden voor intensievere bewoning. In het uiterste geval wil D66 in ieder geval de toezegging dat er een overgangsregeling mogelijk is. Verder ziet de partij graag dat meer inzicht gegeven kan worden in de informatie en besluiten rondom omzetten en splitsen. Dit zou kunnen via open data of een website. Dan het flankerend beleid. Tijdens de raadsinformatieavond bleek dat van handhaving onvoldoende sprake is en dat de middelen hiervoor niet worden verhoogd in tegenstelling tot de middelen voor toezicht die wel omhoog gaan. D66 maakt zich zorgen over deze tekortschietende handhaving, aangezien de kans op vervelende situaties toe kan nemen wanneer te strenge eisen gesteld worden. Als bijvoorbeeld de oppervlakte-eis heel streng gesteld wordt, dan wordt het aantrekkelijker voor huisjesmelkers om over te gaan tot illegale praktijken. Naast betere handhaving wil de partij dat het college aansluiting zoekt bij het beleid over openbare ruimte.

25 **De heer Brussaard** (CDA) zegt dat de fractie best tevreden is over het voorstel. Er is veel progressie gemaakt. Een aantal opmerkingen en vragen. In de commissiebehandeling van 27 augustus heeft het CDA benadrukt dat breder gekeken moet worden dan naar alleen omzetten en splitsen. Het gaat vooral om overlast die wordt ervaren. Het is fijn dat de leefbaarheidstoets voor omzetten en splitsen gaat gelden en dat deze zwaarder wordt aangezet. Graag hoort de partij of bij toetsing ook sprake is van de clustervorming van bijzondere woonvormen. Ook is het CDA blij met de introductie van de norm goed verhuurderschap. Betekent dit dat de gemeente extra middelen krijgt om huisjesmelkers de wacht aan te zetten? Verder is het fijn dat de motie van het CDA uit 2011 nu eindelijk van kracht wordt. Er worden eisen gesteld aan de geluidsisolatie. Wellicht is het mogelijk in die lijn te kijken naar wat de motie over subsidieregeling zei. Met betrekking tot het opnemen van een minimale gebruikeroppervlakte merkt hij op, dat het CDA zich kan vinden in een dergelijk criterium. Wel is de partij benieuwd naar de achtergrond van deze grens. Dan de ophoging van de WOZ-waarde. Waarom is de wethouder afgeweken van zijn eerdere voorstel?

40 **De heer Işik** (PvdA) vraagt wat het CDA vindt van de grens van 400.000 euro.

**De heer Brussaard** (CDA) zegt zich iets te kunnen voorstellen bij die grens. Vervolgens een vraag over de evaluatie. De norm voor de vierkante meters zou over een jaar geëvalueerd kunnen worden.

45 **De heer Koning** (D66) merkt op dat rechtszekerheid geboden moet worden.

50 **De heer Brussaard** (CDA) vindt ook dat er duidelijkheid moet zijn over regels. De fractie hoort graag van de wethouder waarom hij gekozen heeft voor deze vierkante meters. Daarnaast kan altijd nog geëvalueerd worden. Dit betekent niet dat elk jaar of elke twee jaar de grens bijgesteld moet worden. Hij vervolgt zijn bijdrage. Het CDA wil graag een evaluatie over een jaar. Split 030 heeft gevraagd daarbij een rol te krijgen. Dit ondersteunt het CDA. Kan de wethouder dit toezeggen en een termijn verbinden aan de evaluatie? Tot slot twee punten. Met betrekking tot de ouder-kindregeling merkt hij op aan te sluiten bij hetgeen GroenLinks, de SP en D66 hierover hebben gezegd. Verder pleit de fractie voor extra handhaving.

55 **Mevrouw Tielen** (VVD) zegt dat de fractie vindt dat het raadsvoorstel nogal wat grote beleidsveranderingen toont die wat de VVD betreft 'uit de lucht vallen'. Welk probleem wil de wethouder eigenlijk oplossen met deze grote beleidswijziging?

60 **De heer Koning** (D66) vindt dat mevrouw Tielen suggereert dat er geen problemen met leefbaarheid waren.



**De heer Işik** (PvdA) vraagt wat de VVD vindt van de zorgen van bewoners.

5 **Mevrouw Tielen** (VVD) erkent dat er problemen zijn met leefbaarheid in de stad. Dit is alleen niet de oplossing daarvoor. De VVD vindt dat problemen opgelost moeten worden waar deze ontstaan. Verder worden allerlei regels toegevoegd. Deze horen doelmatig en transparant te zijn. Het  
10 facetbestemmingsplan wordt nu toegepast op de hele stad in plaats van op de stadsdelen waar problemen waren. Verwacht de wethouder problemen in andere stadswijken dan waar een en ander van toepassing was? De VVD hoort graag of sprake is van een trend. Dan de leefbaarheidstoets. De  
15 fractie vindt dat wel een beetje meegekeken moet worden met wat er gebeurt in een buurt. De signalen zijn dat de toets iets beter is dan dat die was. De toets is in ieder geval verbeterd op het punt van de geluidsisolatie. Over de gebruiksoppervlakte is al veel gezegd. De partij wil liever niet dit soort normen stellen. Vervolgens gaat zij in op de 305.000 euro WOZ-waarde. Er schijnt onderzoek te zijn waaruit blijkt dat dit de grens is van de grootste schaarste. Kan dit onderzoek gedeeld worden? Dan de tarieven voor de vergunningen. Die gaan twee tot drie keer over de kop. Graag uitleg van de wethouder.

20 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) merkt op dat veel mensen door de clustering van omzettingen en splitsingen hinder ervaren. Hoe staat de VVD hier tegenover en wat voor oplossing heeft die partij hiervoor?

**Mevrouw Tielen** (VVD) gelooft niet dat hier per se een oplossing voor moet zijn. De VVD gelooft niet in de maakbare straat.

25 **De heer Işik** (PvdA) vindt dat de VVD makkelijk praat over de overlast.

**Mevrouw Tielen** (VVD) merkt op dat omzettingen geen problemen creëren. De mensen die er gaan wonen, creëren problemen.

30 **De heer Brussaard** (CDA) merkt op dat de VVD zegt dat de mensen de problemen veroorzaken en niet de omzettingen. Door de omzettingen komen er echter wel meer mensen en hoe meer mensen, hoe meer overlast.

35 **Mevrouw Tielen** (VVD) zegt dat het arbitrair is waar de grenzen gelegd worden. Ten aanzien van de ouder-kindregeling sluit zij zich aan bij D66. Tegelijkertijd vraagt de VVD of deze regeling niet gewoon gehandhaafd kan worden. Tot slot goed verhuurderschap. De fractie is ervoor om vanuit deze waarde het beleid in te vullen. Toch staan er ook gekke dingen in. Waarom heeft de wethouder bijvoorbeeld opgeschreven dat in huis, huis- en leefregels, ook in de taal van herkomst van de bewoners, moeten hangen?

40 **De heer Schipper** (SP) merkt op dat er in Utrecht een stevige woningnood is. Splitsen en omzetten is nodig om nieuwe woonruimte te creëren. Wel dient de concentratie hiervan niet te groot te worden en dient naar de leefbaarheid in buurten gekeken te worden. Verder mogen de huren van nieuw  
45 gecreëerde woonruimte maximaal de wws-puntengrens hanteren en dient er gehandhaafd te worden op bouwkundige voorschriften. Vervolgens vindt de SP het een goed idee als Split 030 betrokken wordt bij een en ander. Tot slot merkt hij op dat de fractie behoorlijk tevreden is. De SP hoort alleen nog graag hoe het zit met de nu lopende aanvragen.

50 **De heer Işik** (PvdA) vraagt hoe de SP denkt over de verhoging van de grens voor de WOZ-waarde.

**De heer Schipper** (SP) vraagt waarom de grens naar 305.000 euro is gegaan, al is voor allebei de grenzen iets te zeggen.

55 **De heer Verhoeven** (ChristenUnie) geeft een compliment voor het voorstel omdat het aardig gelukt is om een afweging te maken tussen belangen van verschillende partijen. Verder sluit de fractie zich aan bij de vraag over de grens van de WOZ-waarde en de vraag van de SP met betrekking tot Split 030. Vervolgens wil de gemeente inzetten op het verbeteren van de communicatie tussen partijen. Wat heeft de wethouder hiervoor in gedachten? Dan een vraag over de illegaliteit. Is er zicht op wat het cijfer nu is ten aanzien van illegaliteit? En neemt dat cijfer mogelijk toe door dit nieuwe voorstel?  
60 Hierbij is handhaving uiteraard ook van belang.

5 **Mevrouw Sasbrink** (PvdD) geeft aan dat de PvdD het splitsen en omzetten van woningen een creatieve oplossing vindt voor de vraag naar woningen. Het is daarbij wel belangrijk dat goed gekeken wordt naar bezwaren van omwonenden. De indruk is dat de gemeente dit door de inzet van de leefbaarheidstoets zorgvuldig gaat doen. Tot slot sluit de fractie aan bij het voorstel van Student&Starter om als de samenstelling van de wijk verandert, een autoparkeerplek op te heffen en uit het quotum te halen, om op die plek fietsenstalling te realiseren.

10 **De voorzitter** schorst de vergadering voor vijftien minuten.

15 **Wethouder Jansen** gaat in op de vraag waarvoor een en ander wordt gedaan. Per 1 januari 2016 vervalt van rechtswege de huisvestingsverordening van de BRU. Er moet dus iets gedaan worden omdat anders op 2 januari omzetten vrij is. Waarom is dan nieuw beleid nodig? De evaluatie gaf geen reden om grote veranderingen door te voeren. De evaluatie was alleen niet van bijzonder hoog niveau. Verder heeft hij geconstateerd dat nog even goed gepraat moest worden met alle partijen in de stad. Dit heeft geleid tot grote betrokkenheid en de 'twee kanten van de medaille' zijn in beeld gekomen. Vervolgens merkt hij op dat spreiding op zich geen doel is. Met betrekking tot de leefbaarheidstoets merkt hij op dat deze aangescherpt is, zodat de knelpunten die zich in de praktijk voordoen, worden betrokken bij de leefbaarheidstoets. Het komt echter niet vaak voor dat geweigerd wordt. Dan het verschil tussen situaties die geregeld worden via de verordening en de situaties die geregeld worden via het bestemmingsplan. Dit heeft een relatie met de WOZ-grens. Er blijkt nog maar één essentieel verschil te zijn tussen die twee situaties in juridisch opzicht. Bij situaties die vallen onder de huisvestingsverordening kunnen ook getoetst worden op goed verhuurderschap en dat kan via situaties die vallen onder het facetbestemmingsplan niet. Goed verhuurderschap of het ontbreken daarvan is een grond om de omzetvergunning in te trekken. Dit kan in situaties die vallen onder het facetbestemmingsplan niet. Tijdens de consultatieavond waar hij een videobijdrage aan geleverd heeft, werd nog gedacht dat er meer verschillen waren. Er werd bijvoorbeeld gedacht dat in een situatie waarin omgezet wordt zonder bouwkundige aanpassing een leefbaarheidstoets niet mogelijk zou zijn. Dit blijkt wel mogelijk te zijn. ***Kortom, het verschil is beperkter dan aanvankelijk gedacht en om die reden is gezegd dat niet de grens van 400.000 euro WOZ-waarde gehanteerd gaat worden. Het zou wel kunnen op grond van het onderzoek. Het onderzoek zal hij overigens toesturen.*** Het gaat hier om een politiek-bestuurlijke keuze. Het college heeft een per saldo afweging gemaakt en heeft uiteindelijk gezegd dat in de mix van maatregelen de 305.000 euro een goed te verdedigen grens is.

35 **De heer Brussaard** (CDA) dankt de wethouder voor zijn toelichting. Hij begrijpt dat gaandeweg duidelijk werd dat er meer mogelijkheden waren om criteria te stellen aan bijvoorbeeld omzetten. De 400.000 euro WOZ-grens was toen eigenlijk niet meer nodig en is naar 305.000 euro gegaan. Is dat een goede weergave van het proces?

40 **Wethouder Jansen** legt uit dat na de consultatieavond een aantal dingen is gedaan. Het gebied dat onder de facetbestemmingsplannen valt, is bijvoorbeeld uitgebreid tot de hele stad. Er is iets vanaf gegaan en er is iets bij gekomen en per saldo denkt het college dat dit een betere mix is om enerzijds de leefbaarheidproblemen op te lossen en anderzijds niet meer regels te maken dan nodig is.

45 **De heer Verhoeven** (ChristenUnie) merkt op dat een en ander plausibel klinkt. De wethouder zei alleen ook dat het een politiek-bestuurlijke keuze is. Er zou ook gezegd kunnen worden dat het verschil met het facetbestemmingsplan zo klein is, dat de 400.000 euro ook prima zou kunnen.

50 **De voorzitter** constateert dat de heer Isik zich aansluit bij deze vraag.

55 **Wethouder Jansen** antwoordt dat de 400.000 euro WOZ-grens juridisch ook zou kunnen. Vervolgens het fietsparkeren. Dit is in de consultatiefase aan de orde geweest. Uiteindelijk is geconcludeerd dat het onvoldoende zeker is dat de fietsenberging ook gebruikt wordt waarvoor deze bedoeld is. Daarnaast is het rendement ervan ongeveer 50% tot 60% en geen 100%. Dit is voor het college reden geweest om te zeggen dat fietsenbergingen toch maar niet worden gedaan. Moet dan iets extra's gedaan worden op straat? In bepaalde straten staan veel fietsklemmen maar als er nog meer of zelfs fietstrommels neergezet worden, gaat dit ten koste van de parkeerplaatsen. Daarnaast is het een feit dat in gebieden waar parkeerdruk is, dus betaald parkeren, elke parkeerplaats die weggaat een bron is voor veel discussie en verzet. Dan het autoparkeren. De heer Menke heeft enige research gedaan.

Gemiddeld blijkt dat per gesplitst pand er een parkeervergunningaanvraag binnenkomt. Vervolgens heeft hij laten natrekken hoe het zit bij een gemiddeld huisnummer in de binnenstad. 56% van de adressen in de binnenstad heeft geen auto. Als er per gesplitst pand een aanvraag komt, dan is dat meer dan het gemiddelde. Dan het geluid. De geluidseisen zullen niet in alle gevallen haalbaar zijn. In de meeste gevallen overigens wel. Met betrekking tot de oppervlakte-eis merkt hij op dat die betrekking heeft op de kamer en op de overige voorzieningen zoals de gang, de badkamer, de keuken, het toilet en de inpandige berging. Het gaat dan om ongeveer 9 m<sup>2</sup> en 24 m<sup>2</sup> min 9 m<sup>2</sup> is 15 m<sup>2</sup>.

5  
10 **De heer Menke** (Student&Starter) is verbaasd over de argumentatie van de wethouder. De eisen aan oppervlakte mogen alleen maar gesteld worden op basis van leefbaarheid. De wethouder argumenteert nu alleen op basis van woongenot.

15 **De heer Koning** (D66) zegt dat uit cijfers uit 2012 blijkt, dat in Utrecht de gemiddelde oppervlakte van een kamer 22,2 m<sup>2</sup> is. Als dit het gemiddelde is, waarom wordt dan nog zo'n zware eis gesteld aan nieuw te creëren kamers?

20 **Wethouder Jansen** merkt op dat de situatie wat betreft oppervlakte voor nieuwbouwcomplexen anders is dan voor woningen die omgezet worden. Hij merkt op dat de oppervlakte-eis zowel goed is voor de leefbaarheid als voor de student zelf. 15 m<sup>2</sup> voor een studentenkamer is een redelijke norm. Gaat dit nu de prijs opdrijven? Zijn analyse is dat verhuurders kijken wat de student kan betalen. Hij voorspelt dat een en ander niet gaat leiden tot hogere prijzen. Dit zal gemonitord worden. Verder is de oppervlakte-eis van 50 m<sup>2</sup> voor appartementen de huidige eis en dit heeft de afgelopen jaren niet tot grote problemen geleid. Het betreft wel een eis van 50 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak). De eis is nu gedefinieerd als gebruiksoppervlak. Hier kan wellicht nog eens goed naar gekeken worden.

25 **De heer Koning** (D66) merkt op dat de oppervlakte-eis niet voor de hele stad nodig is.

30 **Wethouder Jansen** merkt op dat het gaat om appartementen die via splitsing in bestaande woningen gecreëerd worden. Hier komt 'pas-problematiek' bij kijken. De 50 m<sup>2</sup> eis is gebaseerd op de ervaringen in de praktijk. Vervolgens gaat hij in op de handhaving. Op het moment dat er een goed sluitend stelsel is aan de voorkant, dan kan dit veel problemen voorkomen. Desondanks is handhaving ook aan de achterkant nodig, bijvoorbeeld om illegale omzetting aan te pakken. Op het punt van illegale omzetting overweegt hij het volgende. Tot nu toe is het zo dat als een illegale situatie geconstateerd wordt dat de persoon in kwestie de kans krijgt om alsnog een aanvraag te doen. Hij overweegt nu om als illegale omzetting mocht toenemen, een bestuurlijke boete uit te delen.

35  
40 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt met betrekking tot de bestuurlijke boete op, dat dit instrument er al lang ligt.

40 **De heer Işik** (PvdA) vraagt of de wethouder overweegt direct een bestuurlijke boete op te leggen als hij het probleem constateert.

45 **De heer Brussaard** (CDA) vraagt wanneer de wethouder dit gaat doorvoeren. Daarnaast vraagt hij of de wethouder ook vindt dat extra mankracht nodig is voor handhaving.

50 **Wethouder Jansen** wil eerst kijken wat er gebeurt. Daarna wordt een en ander rond de bestuurlijke boete wel fatsoenlijk voorbereid, als hiertoe besloten wordt. Er komt dan een voorstel naar de commissie.

50 **De heer Koning** (D66) vraagt of de wethouder het ermee eens is dat op het moment dat de regels te strak worden aangetrokken, er een risico is dat illegale situaties aantrekkelijk worden gemaakt.

55 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) begrijpt er niets meer van. In de vorige collegeperiode is gesproken over actief handhaven op woonfraude. Nu blijkt dat er helemaal geen sprake is van handhaving.

60 **De heer Brussaard** (CDA) vraagt of de wethouder kan aangeven wanneer hij uiterlijk de afweging maakt in verband met illegale omzettingen.

5 **Wethouder Jansen** merkt op dat het fenomeen illegaal splitsen en omzetten niet onder de definitie van woonfraude valt. De heer Brussaard vraagt op welke termijn er conclusies worden getrokken. Hij geeft aan goed naar de praktijk te kijken. Als die niet verandert, dan is het niet erg urgent om met een voorstel te komen. Verder gaat wethouder Geldof over mogelijk 'realtime' monitoren. Als dit blijkt te kunnen, dan kan de commissie direct meekijken. Als dit niet kan, dan komt er eens per jaar een monitorrapportage. Dit is dan het moment om aan te geven dat er iets moet gebeuren. Vervolgens denkt hij op dit moment niet dat extra middelen nodig zijn voor handhaving. **Ten aanzien van de ouder-kindregeling zegt hij toe, dat met situaties zoals van de vader met de dochter die medicijnen studeerde, soepel omgegaan zal worden.** Verder moet hij constateren dat deze regeling erg lijkt op omzetten, zowel qua procedure, er zit bijvoorbeeld een leefbaarheidstoets in, als vanwege het feit dat het vergunningplichtig is. Omwonenden maken hier overigens geen onderscheid tussen. Het college heeft nu gezegd dat er of sprake is van de hospitaregeling of van omzetten. De eerste is niet vergunningplichtig en de tweede wel.

15 **De heer Menke** (Student&Starter) denkt dat een studentenhuis dat ontstaan is door de ouder-kindregeling zich anders kenmerkt dan een studentenhuis van bijvoorbeeld een pandjesmelker. Daarnaast kan de hospitaregeling niet gehanteerd worden voor een studentenhuis, omdat een persoon dan exclusief de helft van het gebruiksoppervlak moet kunnen gebruiken.

20 **Wethouder Jansen** denkt dat ouders soms rustige kinderen hebben en soms drukke. Ook zijn er heel rustige studentenhuizen en heel drukke.

25 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) begrijpt dat illegale kamerverhuur niet op de lijst van woonfraude past. Misschien moet de website over legaal wonen dan aangepast worden.

30 **Wethouder Jansen** legt uit dat woonfraude is, dat mensen die in een sociale huurwoning wonen hun woning onderverhuren en zelf ergens anders gaan wonen.

35 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat op de website bij woonfraude duidelijk ook illegale kamerverhuur wordt genoemd.

40 **De heer Koning** (D66) geeft aan het met de heer Bos eens te zijn, maar het is wel vooral een definitie kwestie. Verder denkt D66 dat een voordeel van het in stand houden van de ouder-kindregeling is, dat deze niet voor langer dan tien jaar aangevraagd zal worden.

45 **Mevrouw Tielen** (VVD) heeft gevraagd hoe vaak de ouder-kindregeling toegepast wordt.

50 **De heer Menke** (Student&Starter) vraagt zich af of überhaupt wel zeker is dat studentenhuizen die ontstaan zijn door de ouder-kindregeling, overlast veroorzaken als bewoners geen onderscheid maken.

55 **Wethouder Jansen** legt uit dat bewoners denken dat er sprake is van omzetting terwijl dan blijkt dat er sprake van een ouder-kindregeling. Omgekeerd komt ook voor. Het effect maakt dus geen verschil. Verder meldt hij dat de ouder-kindregeling in de afgelopen periode 327 keer is toegepast en dat er 150 verlopen zijn. Op dit moment zijn er ongeveer 200 vigerende situaties die wat hem betreft soepel zullen uitsterven. Tegen de heer Koning zegt hij dat de hospitaregeling waarschijnlijk de meest aantrekkelijke optie is. Tegen de heer Bos zegt hij de website over woonfraude aandachtig te zullen gaan bestuderen. Wellicht leidt dit tot voortschrijdende inzichten. Tot slot het blokje overig. De PvdA heeft gevraagd huis aan huis bekend te maken dat er een vergunning is aangevraagd. Dit moet dan wel voor alle vergunningaanvragen gedaan worden. Eerder heeft de gemeente gezegd dat dit niet meer nodig is vanwege de ontwikkeling van het digitale tijdperk. Dit was overigens ook een bezuinigingsopdracht. Hij constateert dat degene die dit voorstelt, geen dekking hiervoor heeft en die ziet hij op dit moment ook niet. Wellicht is een 'alert-sms' een betere zoekrichting. Hij stelt voor de discussie hieromtrent te voeren met de portefeuillehouder die gaat over publiekscommunicatie.

60 **De heer Işik** (PvdA) merkt op dat er problemen rondom de digitalisering zijn. Bewoners moeten op een bepaalde manier geïnformeerd worden.

65 **Wethouder Jansen** merkt op dat de wijkbureaus heel goed bijhouden wat eraan vergunningen loopt. Ook zijn er wijkraden die de oren en ogen van de buurt zijn. Dan de evaluatie. De commissie wordt

jaarlijks geïnformeerd over splitsen en omzetten. Daarnaast wijst hij erop dat een en ander eigenlijk een overgangsregeling is richting de omgevingswet. Over twee jaar wordt een compleet nieuw instrument gebouwd dat gebaseerd is op de nieuwe omgevingswet. De inschatting is dat het instrumentarium dan eenvoudiger wordt. Een jaar of half jaar hiervoor, is het slim te gaan evalueren.

5 Tot slot de vraag of het criterium voor bonafide huur opgenomen kan worden bij goed verhuurderschap en of de overige regels niet te paternalistisch zijn zoals het in allerlei talen weergegeven van de huisregels. Dit laatste is staand beleid. Het eerste is beleidsmatig uitermate logisch om te doen. Juridisch is het ook mogelijk om het mee te nemen. De gemeente treedt alleen niet in de vraag of de huurprijs in overstemming is met het woningwaarderingstelsel omdat dit een  
10 privaatrechtelijk aspect is terwijl dit een publiekrechtelijke regeling is. Daarnaast is er het huurteam dat als waakhond fungeert. Hij voelt echter wel met de commissie mee. Tot de raadsbehandeling kan gekeken worden of er nog een mouw aan te passen valt.

15 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat als de beleidsregels voor goed verhuurderschap toegepast worden, eigenlijk aangezet wordt tot ondernemerschap.

**Wethouder Jansen** dacht dat de heer Bos een btw-probleem aan de orde stelde.

20 **De heer Oostveen** (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat als een eigenaar een pand heeft en het gewoon verhuurt, dat het onroerend goed of de opbrengst daarvan dan belastingvrij is. Het gaat dan om de opbrengst en de huuropbrengst. Als een huisjesmelker of kamerverhuurder meer activiteiten verricht dan het ontvangen van de huur, wordt hij belastingplichtig.

**Wethouder Jansen** zegt geen fiscaal specialist te zijn.

25 **De voorzitter** constateert dat de wethouder heeft aangegeven dat hij de ouder-kindregeling nog een keer wil verlengen en dat hij die wil handhaven. Zij vraagt zich af wat nu precies de toezegging is die genoteerd kan worden.

30 **Wethouder Jansen geeft aan dat de tweehonderd bestaande gevallen die nog niet geëxpireerd zijn, dat daar soepel mee omgegaan zal worden zoals in de situatie van de vader met de dochter die medicijnen studeerde. Na die tweehonderd is het over en uit. De toezegging is dus dat de tweehonderd bestaande gevallen soepel afgerond zullen worden.**

**De voorzitter** herhaalt de toezeggingen.

35 **Wethouder Jansen rondt, met betrekking tot agendapunt 17, Raadsvoorstel Omzetten en Splitsen van woningen, de tweehonderd bestaande gevallen van de ouder-kindregeling op een soepele manier af.**

40 Wethouder Jansen stuurt, met betrekking tot agendapunt 17, Raadsvoorstel Omzetten en Splitsen van woningen, het onderzoek met betrekking tot de te hanteren WOZ-waarde naar de commissie met een motivering daarbij.

**Wethouder Jansen zegt dat hij het onderzoek met betrekking tot de te hanteren WOZ-waarde op korte termijn, voor de raadsbehandeling, zal toesturen.**

45 **De voorzitter** herhaalt de toezegging.

**Wethouder Jansen stuurt, met betrekking tot agendapunt 17, Raadsvoorstel Omzetten en Splitsen van woningen, op korte termijn, voor de raadsbehandeling, het onderzoek met betrekking tot de te hanteren WOZ-waarde naar de commissie met een motivering daarbij.**

50 **De voorzitter** constateert dat de heer Menke ook nog informatie zal sturen naar de commissie over de parkeerplekken bij gesplitste woningen.

**De heer Schipper** (SP) had nog gevraagd wat er gebeurt met lopende aanvragen.

55 **Wethouder Jansen** antwoordt dat de regeling die geldt op het moment van de aanvraag, bepalend is. Aanvragen van na 1 januari 2016 worden getoetst aan de nieuwe regeling.

**De voorzitter** constateert dat de tweede termijn ingaat.

- 5 **De heer Menke** (Student&Starter) zegt dat de fractie niet overtuigd is van de noodzaak van dit voorstel. Met betrekking tot het woonwaarderingstelsel, de wethouder noemde het bonafide huur, ziet Student&Starter graag voor de raadsbehandeling verder uitgewerkt wat wel en niet kan. Verder is de partij nog niet overtuigd van de juridische grond van de vierkante metereis voor het omzetten van woningen. Vervolgens verwacht de partij dat illegale verhuur toe gaat nemen omdat ook de uitwonende beurs weggevallen is. Bij handhaving hierop, dient goed zicht gehouden te worden op de rechten van de huurders. Met betrekking tot de parkeervergunning merkt de fractie op benieuwd te zijn naar de hoeveelheid parkeervergunningen die uitgeschreven zijn op de panden voordat die gesplitst werden.
- 10 **De heer Işik** (PvdA) vindt dat studenten ook eigen verantwoordelijkheid hebben. Zij dienen uit te zoeken of zij legaal gaan huren.
- 15 **De heer Menke** (Student&Starter) merkt op dat dit lastig en teveel gevraagd is.
- De heer Işik** (PvdA) merkt op dat een kopie van de omzetvergunning in een pand opgehangen kan worden.
- 20 **De heer Menke** (Student&Starter) vervolgt zijn tweede termijn. Hij roept de wethouder op om een plan van aanpak te maken om de openbare ruimte aan te passen in wijken die intensief bewoond worden. Ook dient het onderhoudsniveau daar verbeterd te worden. Tot slot verwacht de partij dat met deze strenge leefbaarheidstoets het gesprek afneemt en het klagen toeneemt.
- 25 **De heer Işik** (PvdA) zegt dat de fractie aan drie punten hecht: voorinspectie, na-inspectie en het uitvoeren van de werkzaamheden op basis van de vergunning en de grens. Verder wil de PvdA de WOZ-grens graag verhogen naar 400.000 euro.
- 30 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) roept de wethouder op nogmaals te kijken naar de regels met betrekking tot goed verhuurderschap.
- De heer Zwanenberg** (GroenLinks) denkt dat de wethouder GroenLinks heeft overtuigd, maar er zal nog in de fractie gesproken worden. Dit punt wordt een B-punt.
- 35 **De heer Schipper** (SP) merkt op dat de SP-fractie mogelijk een amendement overweegt met betrekking tot het handhaven van de ouder-kindregeling.
- 40 **De heer Koning** (D66) merkt op er niet van overtuigd te zijn dat de hospitaregeling een goed alternatief is voor de ouder-kindregeling. Verder zijn er zorgen over de verwachte toename van illegale verhuur. D66 vraagt de wethouder kritisch te kijken naar de oppervlakte-eis. De partij ziet liever nu een bescheiden oppervlakte-eis.
- 45 **De heer Brussaard** (CDA) zegt op de meeste punten blij te zijn met de antwoorden van de wethouder. Hij zegt over twee punten na te denken. Allereerst over het ophogen van de WOZ-grens van 305.000 euro naar 400.000 euro en ten tweede heeft het CDA nog een concrete vraag over de leefbaarheidstoets en de clustervorming die daarin zit. Worden bij clustervorming ook de bijzondere woonvormen meegenomen die vergunningvrij zijn?
- 50 **De heer Koning** (D66) zegt dat de 305.000 euro een prijsaanpassing is van de 280.000 euro die nu nog geldt. Is het CDA van mening dat woningen met een WOZ-waarde van tussen de 305.000 euro en 400.000 euro beschermd moeten worden?
- 55 **De heer Işik** (PvdA) merkt op dat hij in de laatste anderhalf jaar zeven gezinnen heeft zien vertrekken vanwege het feit dat erin dat segment te weinig woningen zijn.
- 60 **De heer Brussaard** (CDA) merkt richting de heer Koning op dat de wethouder aangaf dat het met goed verhuurderschap te maken heeft. Het CDA wil nog wel met experts spreken.
- De heer Koning** (D66) merkt richting de heer Işik op dat er veel woningen gebouwd worden voor gezinnen. Er is alleen veel vraag naar kleinere woningen vanwege huishoudenverdunding.

**De heer Işik** (PvdA) vindt dat er voldoende woningvoorraad moet komen voor elke doelgroep.

5 **Mevrouw Tielen** (VVD) dankt de wethouder voor de heldere antwoorden. De VVD is alleen niet overtuigd. Dank voor de toezegging voor het sturen van het onderzoek rondom schaarste en de WOZ-grens. Verder is het fijn te horen hoe de wethouder denkt over de geluidsisolatiernorm. Ook is het fijn dat hij wil handhaven en dat hij het heeft over goed verhuurderschap, maar dat het staand beleid is dat de huisregels in de taal van herkomst van alle bewoners aan de muur moet hangen, dat heeft zij nog niet terug kunnen vinden. Verder constateert zij dat dit voorstel geen oplossing is voor de overlast die mensen ervaren. In dit geval wil de VVD liever minder regels dan meer. De oppervlakte eis dient 10 bijvoorbeeld losgelaten te worden. Over twee jaar als de omgevingswet opnieuw toegepast moet worden in de huisvestingsverordening, kan teruggekeken worden hoe groot de problemen daadwerkelijk zijn.

15 **De heer Verhoeven** (ChristenUnie) zegt dat zijn fractie geïnteresseerd is in het rapport rond de WOZ-waarde. De ChristenUnie gaat uitzoeken of de 400.000 euro een goed idee kan zijn. Verder heeft de wethouder een goede toelichting gegeven op de vierkante meters.

20 **Mevrouw Sasbrink** (PvdD) vindt de leefbaarheidstoets en goed verhuurderschap goede punten. Over fietsparkeren zal nog even nagedacht worden.

25 **Wethouder Jansen** zegt dat de zaken die hij toegezegd heeft, voor raadsbehandeling per brief aan de commissie worden toegestuurd. In de brief zal ingegaan worden op het verhaal rondom het woningwaarderingstelsel en goed verhuurderschap. Met betrekking tot de handhaving van illegale situaties merkt hij op dat de ultieme consequentie is dat studenten uitgezet worden. Ten 30 aanzien van de vervolgvraag van de heer Menke over de parkeerplaatsen merkt hij op, dat het niet lukt die informatie naar boven te halen. Dat kost teveel ambtelijke capaciteit. Dan de leefbaarheidstoets die een goed gesprek in de weg zou staan. Hij stelt voor de monitor goed in de gaten te houden. Het kan namelijk zijn dat er niet zoveel in de aantallen gaat veranderen, maar dat er alleen een verschuiving plaatsvindt van ongeschikte naar geschikte panden. Verder zal hij nog een keer goed naar de regels en de uitvoeringsbepaling voor goed verhuurderschap kijken. In de brief komt hij hierop terug. Met betrekking tot de ouder-kindregeling merkt hij op dat er minder bureaucratie ontstaat als deze verdwijnt. Dan de oppervlakte-eis. Hij heeft aangegeven hoe het college hier naar kijkt. 35 **Ambtelijk wordt nog uitgezocht wat het percentageverschil is tussen bruto vloeroppervlak (bvo) en gebruikersoppervlak (gvo).** Vervolgens de 305.000 euro naar 400.000 euro WOZ-waarde. Het college vindt de 305.000 euro de meest evenwichtige variant. Tot slot de clustervorming. Als er meldingen zijn over een andere bron van overlast, dan worden die meegenomen in de afweging.

40 **De heer Brussaard** (CDA) vraagt wat het verschil is tussen een bewoner in de stad die naast beschermd wonen woont of naast horeca.

45 **Wethouder Jansen** zegt dat bijvoorbeeld een ijssalon die 's avonds om 21.00 uur dichtgaat waar geen klachten over zijn, geen relevante factor is. Iets wat geluidsoverlast veroorzaakt waar klachten over komen, dat is wel een relevante factor. Hij merkt op dat de klachtenregistratie beter moet.

50 **De heer Menke** (Student&Starter) heeft specifiek naar de rechtsgrond van de vierkante metereis gevraagd bij goed verhuurderschap voor omzetten.

55 **Wethouder Jansen** zegt dat er een juridische grond is voor de leefbaarheidstoets. Het is een aspect van de leefbaarheidseffecten.

60 **De voorzitter** herhaalt de toezeggingen.  
**Wethouder Jansen stuurt, met betrekking tot agendapunt 17, Raadsvoorstel Omzetten en Splitsen van woningen, voor de raadsbehandeling, een brief naar de commissie over goed verhuurderschap, de oppervlakte-eis in verband met een paar specifieke zaken en de 55 uitvoeringsbepalingen zoals bijvoorbeeld het verschil tussen gbo (gebruiksoppervlak) en bvo (bruto vloeroppervlak).**

60 **De voorzitter** concludeert dat dit punt een B-punt wordt en dat voor de bespreking in de raadsvergadering van 26 november een uur gereserveerd wordt.

## **18. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten**

**De voorzitter** constateert dat het college voorstelt het raadsvoorstel vast te stellen. Dit raadsvoorstel is behandeld tijdens de raadsinformatieavond van 27 oktober jl.

5 **De heer Işik** (PvdA) vertelt dat bewoners tijdens de raadsinformatieavond hebben aangegeven dat zij graag willen dat er een akoestiekonderzoek wordt uitgevoerd. Het college wil een dergelijk onderzoek niet, maar er ligt een uitspraak van de Raad van State die de PvdA graag aan de wethouder wil overhandigen. Als het college bij zijn standpunt blijft, dan wil de partij graag dat de gemeente samen met de stakeholders komt tot een beheerplan.

10 **Mevrouw Schilderman** (D66) merkt op dat veel wijzigingen zijn doorgevoerd doordat bewoners de plannen zo goed gelezen hebben. Over een van de wijzigingen heeft de fractie nog wel een vraag, namelijk over de tekst in paragraaf 2.4.3.4.a. over de hotels. Gaat de hele paragraaf weg of alleen een zinnetje of ook het stuk over Oog in Al?

15 **De heer De Jong** (Student&Starter) vindt het slim om technische ervaring op te doen. De fractie hoort graag hoe dit is bevallen. Verder is Student&Starter het niet eens met het beleid omtrent omzetten en splitsen. De partij plaatst vraagtekens bij de juridische rechtsgronden in dit beleid en zal daarom niet instemmen met het bestemmingsplan.

20 **Wethouder Jansen** merkt op dat de PvdA het had over geluidsoverlast door de speelplaats van de school. Na de raadsinformatieavond heeft hij gebeld met de UVO. Hij legt uit dat het niet direct iets met het bestemmingsplan te maken heeft. De school en de woningen stonden er namelijk al en de bestemming is niet veranderd. ***UVO en de schoolleiding kunnen met elkaar gaan praten om te kijken hoe de overlast verminderd kan worden. Of daarna nog een akoestisch onderzoek nodig is, zal blijken.*** In de richting van Student&Starter merkt hij op, dat tot nu toe positieve ervaringen zijn opgedaan. Die partij is overigens consistent als gezegd wordt, dat als de omzet- en splitsingbepaling gebruikt wordt, Student&Starter daar dan tegen is. Hij suggereert wel, om dan alleen tegen dat onderdeel van het bestemmingsplan te stemmen. Tot slot merkt hij met betrekking tot de tekst in paragraaf 2.4.3.4.a. op dat hier van ambtelijke zijde een antwoord op komt. Hij vraagt een medewerker hierop in te gaan.

25 **Mevrouw Tijbosch** (gebiedsontwikkeling) legt uit dat de tekst in de paragraaf is blijven staan omdat in Oog in Al wel een hotel aanwezig is.

35 **De voorzitter** herhaalt de toezeggingen.  
***Wethouder Jansen gaat, met betrekking tot agendapunt 18, Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten, in gesprek met de school en omwonenden om eventuele maatregelen voor het beperken van de geluidsoverlast te treffen en informeert de commissie hierover.***

40 **De voorzitter** concludeert dat dit agendapunt als A-punt naar de raadsvergadering van 26 november gaat.

## **19. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijsweerd**

45 **De voorzitter** constateert dat het college de raad voorstelt, het raadsvoorstel vast te stellen. Per 1 januari heeft de huurder, Maatschappelijke Ontwikkeling gemeente Utrecht, het gebouw verlaten. Het gebouw was in gebruik als kantoor en nu wordt voorgesteld dat functies toegevoegd kunnen worden. Dit raadsvoorstel is behandeld tijdens de raadsinformatieavond van 27 oktober. Ook is een  
50 aanvullende brief naar de commissie gestuurd.

**De heer Zwanenberg** (GroenLinks) merkt op dat de fractie het mooi vindt dat hier iets gaat gebeuren en hoopt dat er wat kleur gegeven kan worden aan de straat. GroenLinks vraagt de wethouder nadrukkelijk om groen mee te nemen in de herontwikkeling, evenals levendige plinten. Ook dient naar  
55 de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersoverlast gekeken te worden. Tot slot vraagt de partij of de wethouder enig idee heeft wanneer de bomen die zouden komen, geplant gaan worden.

**De heer Işik** (PvdA) sluit zich aan bij de laatste opmerking van GroenLinks over de bomen. Vervolgens gaat hij in op de plint. Is het college bereid de plint zo in te richten dat er meerdere  
60 toegangen zijn en meerdere functies mogelijk zijn? Dan de geluidsoverlast. Het college is voornemens



om in het gebied hogere geluidswaarden vast te stellen. Welke mogelijkheden ziet het college om de overlast te verminderen? Tijdens de raadsinformatieavond spraken bewoners hun zorgen uit over de verkeersveiligheid en stelden zij een goede en veilige afstelling voor van de stoplichten. Is het college bereid dit mee te nemen? Graag een toezegging. Verder zijn er meerdere bouwprojecten in het gebied. Waarom kiest het college niet voor een integrale aanpak? Vervolgens hebben de insprekers gevraagd of de openingstijden van de brug bij de Kaatstraat duidelijk aangegeven kunnen worden. Dan de communicatie. Bij de wijkraad Noordwest is aangegeven dat de communicatie niet goed loopt. Kan het college in overleg met bewoners met een concrete aanpak komen voor het oplossen van dit probleem?

**Mevrouw Schilderman** (D66) sluit zich aan bij de opmerkingen van GroenLinks. Daarnaast vraagt zij de wethouder de omwonenden tussentijds, voor de oplevering van het gebouw in het eerste kwartaal van 2017, goed op de hoogte te houden. Verder zijn er bewonersinitiatieven voor gevelgroen en andere zaken. D66 ziet graag dat bewoners zo goed mogelijk betrokken worden. Graag een toezegging.

**De heer Verhoeven** (ChristenUnie) sluit ten aanzien van het groen aan bij de oproep van GroenLinks. In de brief die kwam na de raadsinformatieavond staat dat de elf provinciën een financiële bijdrage doen voor de herinrichting van de Kaatstraat. De ChristenUnie is geïnteresseerd in de hoogte van de bijdrage en heeft daarnaast vragen over de invulling van het gebouw. In de brief staat dat de precieze invulling later bepaald wordt. Zijn er afspraken gemaakt over de verhouding in verband tot de invulling? De ChristenUnie stelt voor bijvoorbeeld 20% maatschappelijke voorziening op te nemen. Tot slot de knijp Monicabrug. Deze wordt waarschijnlijk meegenomen in Slimme routes, slim regelen. De partij gaat daar vanuit.

**De heer De Jong** (Student&Starter) zegt dat de fractie enthousiast is over de plannen. Verder sluit Student&Starter zich aan bij de punten die genoemd zijn ten aanzien van groen. Kan niet een mooi levendig groen dak gecreëerd worden?

**De heer Schipper** (SP) merkt op dat de straat alleen maar kan opknappen van wat groen omdat die nu wel erg stenig is. Daarnaast moet ook gekeken worden naar effecten van ontwikkelingen in de omgeving.

**Mevrouw Sasbrink** (PvdD) merkt op dat de PvdD blij is met de voorgenomen ontwikkelingen in de Kaatstraat. Ook is het fijn dat door verruiming van de functiemogelijkheden leegstaande kantoorruimte wordt voorkomen. Verder is het fijn dat de gemeente en de ontwikkelaar afspraken maken over het vergroenen van de Kaatstraat en dat de eigenaar er zelfs aan mee wil betalen. Op dit moment zijn er in de Kaatstraat geen bomen. De partij sluit zich aan bij de vraag van GroenLinks en de PvdA over wanneer de beloofde bomen komen. Vervolgens hoopt de fractie dat in de toekomst er meer ruimte voor de fietser en voetganger komt.

**Wethouder Jansen** merkt op dat dit bestemmingsplan een gevolg is van een transformatie. Hierbij wordt ook altijd geprobeerd om de omgeving wat beter van te maken. Een voorbeeld is de herinrichting van de Kaatstraat. De eigenaar is bereid om mee te betalen aan deze herinrichting. Het college is bezig met het verkeersluwer maken van het gebied. Met betrekking tot de communicatie met bewoners verwijst hij naar het Utrechts planproces waarbij afgesproken is dat bij een particuliere ontwikkeling de eigenaar primair verantwoordelijk is voor dit soort overleg. De gemeente vormt met de bewoners de 'waakhond' die erop let dat de eigenaar zich houdt aan die afspraak. Ten aanzien van de plint merkt hij op dat het doel is de variatiegraad te verbeteren.

**De heer Işik** (PvdA) vraagt of de wethouder bereid is om met de ontwikkelaar in gesprek te gaan over de plint.

**Wethouder Jansen** antwoordt daarover in gesprek te zijn.

**De heer Verhoeven** (ChristenUnie) vraagt wat de insteek is van het college in het gesprek. Is er bijvoorbeeld een doelstelling met betrekking tot een minimum aan maatschappelijke voorzieningen?

**Wethouder Jansen** zegt dat de doelstelling van het college is, de variatie in de plint qua gebruik te verhogen. Hierbij heeft de hoek van de Vecht en de Kaatstraat prioriteit.

**De ambtenaar** legt uit dat flexibiliteit is gegeven in de plint. Het aantal vierkante meter detailhandel is wel beperkt tot maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo.

5 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) heeft een vraag over de herbestemming van maatschappelijk naar meer commercieel. Bij sommige panden is het gebruikelijk om de meerwaarde die uit de herbestemming komt, gedeeltelijk terug te zien in een financiële vergoeding. Is daar hier sprake van?

10 **Wethouder Jansen** antwoordt dat dit geen erfpachtsituatie is en dat dit daardoor niet kan. Vervolgens de vraag waarom het lang duurt voordat de bomen aan de zuidzijde geplant worden. Dit is een nadeel van integraal ontwikkelen, maar hij onderschrijft dat dit niet te lang moet duren. Dan de brugopening. Een en ander hieromtrent zal hij doorgeven aan wethouder Geldof. Met betrekking tot de verkeersveiligheid merkt hij op dit aspect mee te nemen met de verkeersdiscussie. Slimme routes, slim regelen past hier goed bij. ***Verder heeft de PvdA gevraagd of er een meer integrale benadering van het hele gebied kan komen. Hij zal hier naar kijken, want het is waar dat dit een buitengewoon dynamisch gebied is. Hij zegt toe dat de commissie voor de jaarwisseling hoort of hij aanleiding ziet om meer beleidsmatig aan te geven welke kant het op moet gaan in samenhang der dingen.***

20 **De heer Işik** (PvdA) vraagt dit te doen in overleg met de wijkraad en organisaties die daar actief zijn.

**Wethouder Jansen** vindt dat een goede suggestie. Met betrekking tot de hogere geluidswaarde merkt hij op dat deze vastgesteld kan worden als sprake is van hogere verkeersbelasting. Dit is dus de reden en het is dus niet zo dat met deze bepaling meer geluidsoverlast toegestaan wordt.

25 **De heer Işik** (PvdA) heeft gelezen in de stukken dat het college voornemens is om in het gebied een hogere geluidswaarde vast te stellen. Kan er geluidsisolatie plaatsvinden in de gevels?

30 **Wethouder Jansen** merkt op dat als een hogere geluidsbelasting plaatsvindt, dat er dan bepaalde voorzieningen getroffen moeten worden op grond van het bouwbesluit. Bij nieuwe situaties wordt daaraan getoetst en bij bestaande situaties niet.

**De heer Verhoeven** (ChristenUnie) merkt op dat er aan de zuidzijde al driedubbel glas zit. Verder hoort hij graag wat de financiële bijdrage is van de elf provinciën aan de herinrichting.

35 **Wethouder Jansen** antwoordt dat dit nog niet bekend is. In de brief die over twee maanden komt, zal hij dit meenemen.

**De voorzitter** concludeert dat dit agendapunt als A-punt naar de raadsvergadering van 26 november gaat. Zij herhaalt de toezeggingen.

40 **Wethouder Jansen** geleidt, met betrekking tot agendapunt 19, Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd, de vraag met betrekking tot de brugopening door naar wethouder Geldof met het verzoek de commissie te informeren en binnen twee maanden informatie te verstrekken over de integrale benadering ten aanzien van verkeer en groen en daarin te vermelden wat de bijdrage is van de elf provinciën.

45 **Wethouder Jansen merkt op dat de vraag vanuit de raad volgens hem was, te schetsen hoe de initiatieven in het gebied passen in de totaalvisie voor de omgeving. Binnen twee maanden komt hij hierop terug.**

50 **De voorzitter** herhaalt de toezegging.

**Wethouder Jansen geleidt, met betrekking tot agendapunt 19, Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd, de vraag met betrekking tot de initiatieven in het gebied door naar wethouder Geldof met het verzoek de commissie te informeren en binnen twee maanden aan te geven hoe de initiatieven passen in de totaalvisie voor de omgeving.**

55

## **20. Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan KPN Campus Fockema Andreaalaan, Rubenslaan e.o. vanwege tussenuitspraak Raad van State**

**De voorzitter** constateert dat het een juridische aanpassing betreft onder andere met betrekking tot de parkeerregels.

60

5 **Mevrouw Sasbrink** (PvdD) merkt op dat de fractie het jammer vindt dat de herontwikkeling van dit terrein door deze zaak vertraagd wordt. Tegelijkertijd is de PvdD blij dat zorgvuldig naar alle zaken is gekeken omdat de partij, net als de bewoners van de Notebomenlaan, zorgen heeft over de fietsbereikbaarheid, de toename van verkeer op de Fockema Andreaalaan en de hoeveelheid groen in het te herontwikkelen gebied. De fractie maakt zich ook zorgen over de verslechtering van de luchtkwaliteit die samenhangt met de toename van het verkeer. Met betrekking tot het parkeerprobleem dat nu voorligt merkt de PvdD op, dat er meer dan genoeg parkeerplaatsen komen in het plan. Mocht er toch een parkeerprobleem ontstaan, dan ziet de partij de oplossing niet in het realiseren van meer parkeerruimte maar in bijvoorbeeld het stimuleren van het gebruik van andere vormen van vervoer.

10 **Mevrouw Schilderman** (D66) merkt op dat D66 het ook jammer vindt als vertraging optreedt. De fractie vraagt welke borging er is, dat deze aanpassing voldoende is. Klopt het dat alleen de verwijzing naar de parkeernota wordt aangepast en niets inhoudelijks aan het plan?

15 **Wethouder Jansen** antwoordt dat er materieel gezien niets verandert. Met betrekking tot de vraag of deze aanpassing voldoende is, merkt hij op dat dit een gewetensvraag is. Het college denkt hiermee de zaak gerepareerd te hebben, maar dit is pas zeker op het moment dat de behandeling voor de Raad van State is afgerond. Soms zijn er nieuwe inzichten bij de Raad van State of is er nieuwe wetgeving wat kan leiden tot dit soort 'bedrijfsongevallen'.

20 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vraagt welke risico's de gemeente loopt. Wat zijn mogelijke bezwaarpunten?

25 **De voorzitter** constateert dat dit een vraag is bij alle bestemmingsplannen.

30 **Wethouder Jansen** merkt op geen honderd procent garantie te kunnen geven. Hij verwacht wel dat zaken nu goed geregeld zijn. Richting de PvdD merkt hij op dat de discussie al gevoerd is en dat materieel gezien niets veranderd is sinds behandeling in eerste instantie. Alle antwoorden die hij eerder gegeven heeft staan nog steeds.

**De voorzitter** concludeert dat dit agendapunt als A-punt naar de raadsvergadering van 26 november gaat. Ze sluit de vergadering om 18.05 uur.