Leidende principes Rijnenburg

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
rijnenburg

Inhoud

1. Waarom leidende principes voor Rijnenburg **3**

2. De ambitie voor Rijnenburg: een innovatieve landschapsstad met gezonde gemeenschappen **6**

3. De zes leidende principes voor de ontwikkeling van Rijnenburg **9**

I. Rijnenburg wordt een compleet en levendig stadsdeel voor iedereen 10

II. Rijnenburg wordt toekomstbestendig ontwikkeld vanuit het principe ‘water en bodem sturend’ 13

III. Een robuust groenblauw raamwerk als ruggengraat van Rijnenburg 15

IV. In Rijnenburg is het gezond samen leven 19

V. Duurzame mobiliteit is in Rijnenburg vanzelfsprekend 20

VI. Rijnenburg geeft ruimte voor innovatie en adaptief omgaan met verandering van samenleving, mobiliteit, klimaat en technologie 22

4. Proces en vervolg **24**

Ontwikkelstrategie 24

Vervolg proces gebiedsontwikkeling 25

Samen Stad Maken 26

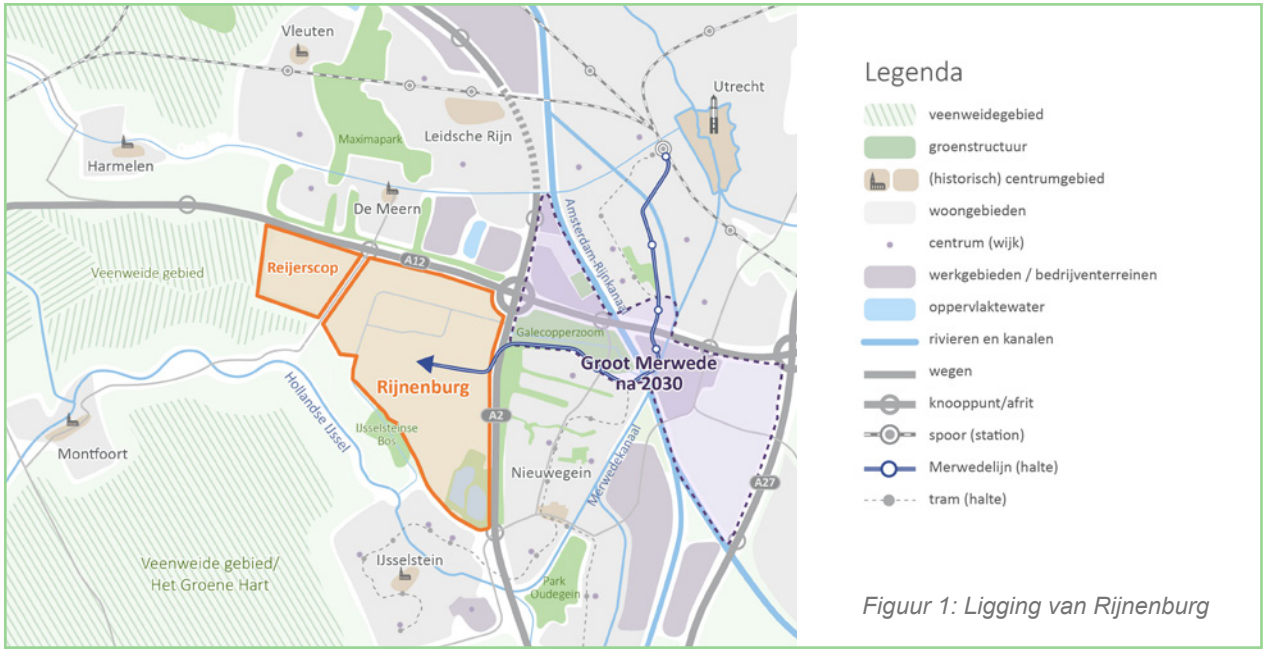
Rijnenburg in de Oplegger
RSU 2040 *(p7 en 9, maart 2023)*

De raad kiest voor de ontwikkeling van Rijnenburg als verstedelijkingslocatie, conform het scenario ‘Klein Rijnenburg’:
“We kiezen in Rijnenburg voor het ontwikkelen van een combinatie van permanente energieopwekking en woningbouw conform scenario Klein Rijnenburg. (...) We voegen de ontwikkeling van Rijnenburg toe aan de RSU2040, waarbij het uitgangspunt is dat het de projecten Merwedekanaalzone, Papendorp, A12-zone en Lunetten-Koningsweg niet mag schaden.”

Daarmee zetten we in op de ontwikkeling van Rijnenburg tot een compacte gemengde stedelijke wijk, met onder meer tussen de 22.000 en 25.000 woningen, bijbehorende (groen)voorzieningen en ruimte voor werkgelegenheid, waarbij de mogelijkheid om een bedrijventerrein toe te voegen wordt onderzocht. De wijk wordt bovendien circulair, klimaatneutraal, en natuurinclusief. Naast de keuze voor compacte verstedelijking in Rijnenburg, maakt de raad ook de keuze om het energielandschap in het noorden van Rijnenburg permanent te maken. De gemeente-raad houdt met deze afspraak vast aan de fasering zoals opgenomen in de RSU.

1. Waarom leidende principes voor Rijnenburg

Polder Rijnenburg. Waar tweeduizend jaar geleden al mensen langs de meanderende Hollandse IJssel woonden en sinds de middeleeuwen sprake is van een open, weids landschap wonen vanaf 2035 zo’n 50.000 mensen in een compacte, levendige en stadse wijk. De wijk wordt klimaatbestendig, duurzaam, groen en waterrijk. De leefomgeving inspireert bewoners tot gezond gedrag en het vormen van inclusieve en veerkrachtige gemeenschappen. Ten noorden van de nieuwe wijk ligt straks een van de grootste landschapsparken van Nederland, met een grote waterplas en ruimte voor het opwekken van duurzame energie, natuur, sport en recreatie. Een nieuw stadsdeel van deze omvang, qua inwonersaantal vergelijkbaar met steden als Houten of Woerden, is niet van vandaag op morgen gebouwd. Met een vergelijkbaar ontwikkeltempo als Leidsche Rijn zal Rijnenburg pas na enkele decennia volledig gerealiseerd zijn. We weten dat tijdens deze periode economische crises en oplevingen zullen plaatsvinden, dat technologische en maatschappelijke ontwikkelingen niet stilstaan en dat ons klimaat zal veranderen met gevolgen voor waterhuishouding en biodiversiteit.



Figuur 1: Ligging van Rijnenburg

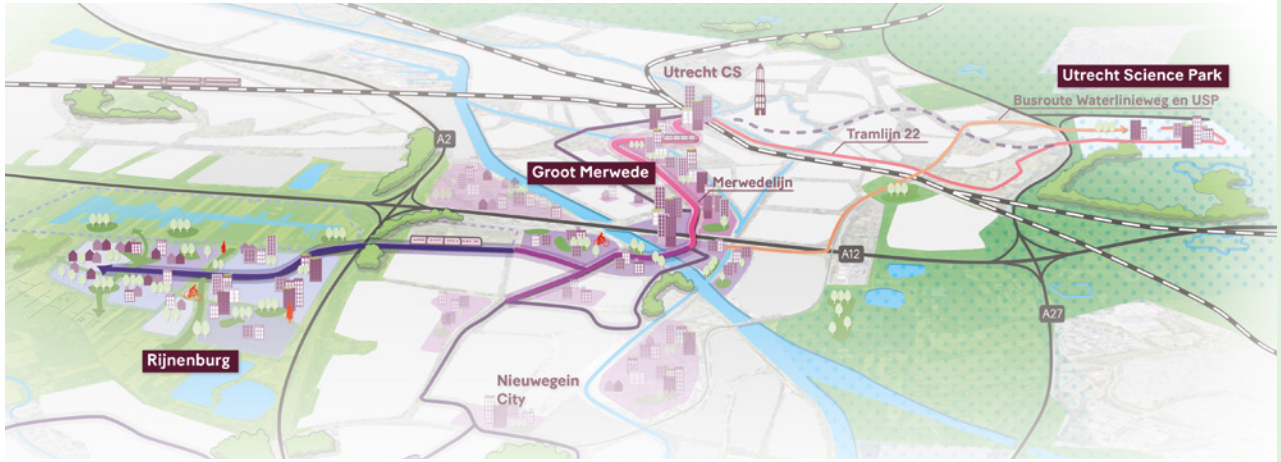
Rijnenburg is een lastige plek om te ontwikkelen. Het ligt vrij ver van het centrum van Utrecht, wordt ingesloten door de A12 en A2 en de snelwegen zitten al vol, waardoor er weinig ruimte overblijft voor extra autoverkeer. Er zijn nog geen voorzieningen of (OV)infrastructuur om op aan te sluiten. Verder liggen delen van het gebied laag en zijn daarom gevoelig voor bodemdaling en wateroverlast.

Deze complexiteit zorgt voor ruimtelijke, sociale en financiële uitdagingen. Die vragen om slimme oplossingen om van Rijnenburg een fijne plek te maken om te wonen, werken en verblijven. Juist die uitdagingen maken het tot een bijzondere kans: een ontwikkeling zoals we die in Nederland nog niet eerder hebben gezien. Om goed om te gaan met de uitdagingen en complexiteit van Rijnenburg, willen we een robuust plan met duidelijke kaders en uitgangspunten. Tegelijkertijd moet het plan flexibel genoeg zijn om ruimte te bieden voor innovatie en aanpassingen, als de situatie daarom vraagt. Dit document is de basis voor het op te stellen plan: de ambitie en leidende principes voor de ontwikkeling van Rijnenburg. De Leidende principes Rijnenburg laat zien welke kwaliteit voor Rijnenburg nodig is om een prettig nieuw stadsdeel te maken. Hiermee legt de raad het vertrekpunt vast voor verdere visievorming voor het gebied. Verdere uitwerking vindt plaats via de Uitgangspuntennotitie (2026) naar de formele omgevingsvisie voor het deelgebied Rijnenburg en Reijerscop (ook wel: het Masterplan) (2028/2029).
Gemeente en consortium van grondeigenaren committeren zich hiermee aan een duurzame ontwikkeling van Rijnenburg waarmee we een prettig nieuw stadsdeel maken voor mens, dier en natuur.

Figuur 2: Sfeercollage van een mogelijke invulling van een centrumgebied

Bij het opstellen van de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg passen wij het beleid van Samen stad maken toe om college en raad een brede belangenafweging te laten maken door extra in te zetten om het ongehoorde geluid van degene voor wie we het doen (de toekomstige bewoners en gebruikers van Rijnenburg) te horen. Daarbij maken we ook gebruik van de nog op te richten Woontafel op basis van het aangenomen initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een stem’. Deze wensen, kansen en zorgen zijn belangrijke input voor de op te stellen Uitgangspuntennotitie.

Zoals afgesproken met het Akkoord van Rijnenburg (2024) vraagt het ontwikkelen van Rijnenburg om een langdurige samenwerking met grondeigenaren in het gebied en intensieve afstemming met medeoverheden zoals het Rijk, provincie, waterschap HDSR, U10 en buurgemeenten Nieuwegein, IJsselstein, Montfoort en Woerden. Nu, bij het bepalen van de principes en uitgangspunten, straks bij het maken van de plannen en later als de realisatie van Rijnenburg van de grond komt. Want alleen samen kunnen we de hoge ambities voor Rijnenburg waarmaken.



Figuur 3: Grootschalige ontwikkellocaties aan de zuidwestkant van Utrecht, met de Merwedelijn als levensader. Bron: Propositie Groot Merwede en Rijnenburg.

Rijnenburg: kans voor stad, regio en land

Het nieuwe stadsdeel Rijnenburg draagt fors bij aan het opvangen van de groei van woningen (165.000) en werkplekken (110.000) in de Utrechtse regio. Op dit moment is de druk op de woningmarkt in Utrecht een van de hoogste van Nederland. Utrecht is een woonmagneet: de grote concurrentiekracht van de metropoolregio Utrecht zorgt voor banengroei, nog meer dan elders in Nederland.

De Metropoolregio Utrecht ligt centraal en is daarmee bij uitstek een aantrekkelijke plek om te wonen of een bedrijf te vestigen. Om de druk op de woningmarkt te verlichten en het goede vestigingsklimaat voor bedrijven te behouden en verder te versterken, wordt aan de zuidwestkant van Utrecht nu al gewerkt aan de transformatie van Groot Merwede, met meer dan 40.000 woningen, en vervolgens aan de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel Rijnenburg met 22.000 tot 25.000 woningen en bijbehorende werkgelegenheid en (groen) voorzieningen.

Met als levensader de openbaar vervoer-verbinding Merwedelijn voor een snelle, hoogfrequente verbinding van Rijnenburg naar de stad en sociaal veilige verbindingen voor langzaam verkeer naar het omliggend gebied.

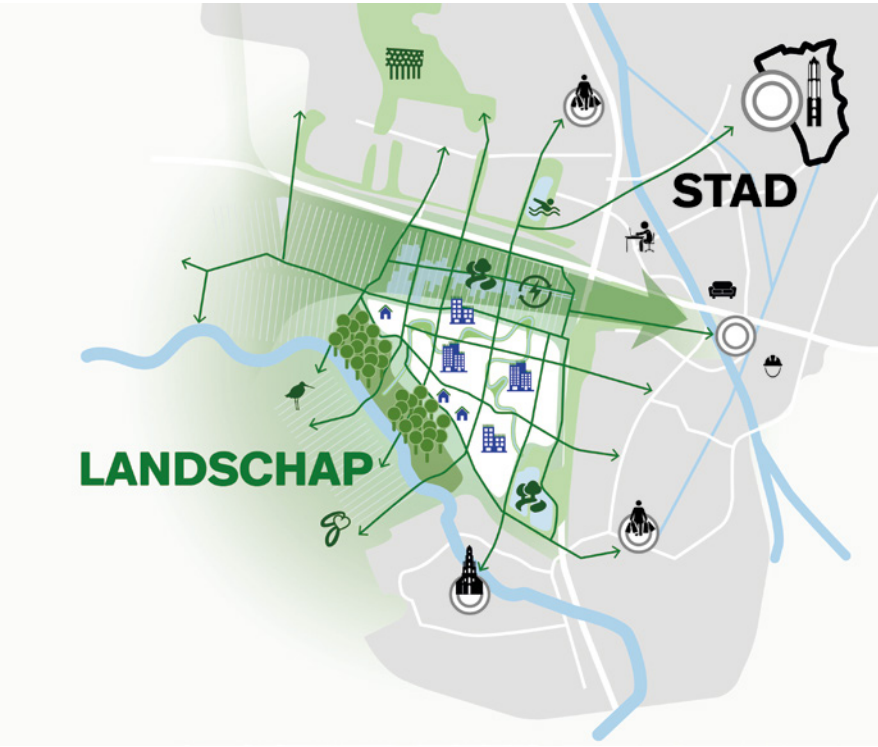
De ontwikkeling van Rijnenburg biedt daarnaast kansen om woningbouw en nieuwe werkgelegenheid te koppelen aan bredere stedelijke en regionale opgaven, zoals waterberging, het vergroten van de biodiversiteit en het opwekken van duurzame energie.

2. De ambitie voor Rijnenburg: een innovatieve landschapsstad met gezonde gemeenschappen

De kracht van Rijnenburg is de unieke ligging, op de overgang tussen de stad en het omringende landschap. Aan de ene kant hebben de stad Utrecht en de buurgemeenten een breed aanbod van voorzieningen en historische rijkdom, anderzijds heeft het gebied rondom de Hollandse IJssel en het Groene Hart waardevolle landschapselementen, zoals uiterwaarden, dijken, vruchtbare oeverwallen, natuurgebieden en een verborgen historie die teruggaat tot de Romeinse tijd. Wij willen deze kracht volop gebruiken en verbinden met de maatschappelijke uitdagingen van de 21e eeuw: voorzien in de groeiende behoefte aan woningen en werkplekken, meebewegen met klimaatverandering, versterken van de natuur, biodiversiteit en een gezonde bodem, faciliteren van schonere en slimmere vormen van mobiliteit en energie, realiseren van een circulaire economie, verbeteren van kansengelijkheid en versterken van sociale cohesie en gemeenschapszin.

Onze ambitie is om een innovatieve landschapsstad te maken waar straks circa 50.000 mensen leven in inclusieve, veerkrachtige en gezonde gemeenschappen. Een plek waar we meebewegen met de bestaande natuurlijke systemen van Rijnenburg, waar stad en natuur in balans zijn en sterke sociale en ruimtelijke verbindingen zijn met de regio.

Wij willen dat Rijnenburg een plek wordt waarin voor iedereen kansen zijn. Bijvoorbeeld door te zorgen voor betaalbare woningen. Dat betekent ook dat er voldoende woningen zijn voor kwetsbare groepen, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen. In Rijnenburg groeien kinderen op in een stabiele, gezonde, stimulerende en liefdevolle omgeving. De inrichting van de wijk stimuleert actief de gemeenschapskracht en faciliteert ontmoetingen en beweging. Scholen, zorg- en sportvoorzieningen, winkels, werkgelegenheid, natuur, cultuur en mogelijkheden voor recreatie voor de wijk en omliggend gebied maken de wijk compleet. Een groot landschapspark in het noordelijk deel vormt samen met het IJsselbos en het Nedereindsepark in het zuiden en groene verbindingen daartussen een robuust groenblauw raamwerk, waar mensen uit Rijnenburg en bezoekers uit de regio van de natuur kunnen



Figuur 4: Door haar ligging kan Rijnenburg zowel profiteren van de nabijheid van de stedelijke voorzieningen van Utrecht, Nieuwegein, IJsselstein en De Meern als de prachtige kwaliteiten van de Hollandse IJssel en het Groene Hart.

genieten en recreëren in een bijzonder landschap. Bewoners, werknemers en bezoekers verplaatsen zich in de wijk en naar het omliggend gebied vooral te voet, per fiets of openbaar vervoer. Een snelle Merwedelijn naar de stad is daarbij randvoorwaardelijk. Rijnenburg wordt daarmee een leefomgeving die gezond samenleven stimuleert.

Een ontwikkeling van deze schaal en opzet is uniek in Nederland. Daarom is uitgebreid onderzoek nodig naar innovatieve en soms nieuwe oplossingen op het gebied van mobiliteit, woonvormen, energieopwekking en klimaatadaptatie. Met een robuust maar flexibel plan houden we rekening met maatschappelijke, technologische en klimatologische veranderingen. We bouwen daarmee voor de toekomst: de ambitie is dat het hier over 100 jaar nog steeds prettig wonen, werken en recreëren is. Op deze manier blijft Rijnenburg ook in de toekomst een vooruitstrevende en onderscheidende leefomgeving en een belangrijk nieuw onderdeel van de Metropoolregio Utrecht.

“Laten we in Rijnenburg een ode brengen aan de diversiteit die een stad maakt. Een plek waar gemeenschappen wortelen, waar ieder mens mag dromen en elk kind een magische jeugd beleeft. Juist in deze tijd van eenzaamheid, polarisatie en mentale druk, bouwen we aan radicale gelijke kansen en blijvende verbinding, met ruimte voor eigenaarschap, vrijheid en verbeelding. Een wijk waar mensen zich uitspreken én elkaar dragen. Als één stad vooroploopt, dit aandurft en waarmaakt, dan is het Utrecht wel.”

David Langerak - Sociaal architect, gemeente Utrecht

Figuur 5: In het toekomstige Rijnenburg loopt het landschap door tot aan de voordeur.

Leven in Rijnenburg

- je leeft in een wijk die is verbonden met het landschap: een combinatie van een stadse omgeving met een autoluwe buurt en veel groen, water en natuur voor de deur en in de buurt.
- je leeft in een wijk waar voor iedereen een geschikte plek is en waar je je hele leven kunt blijven wonen: van alleenstaanden tot gezinnen, van kinderen en studenten tot ouderen; met veel verschillende woningtypes, beschikbaar voor alle prijsklassen.
- je leeft in een wijk met ruimte voor ontmoeting en samenleven door gemeenschappelijke ruimtes in appartementencomplexen en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. Waar je met je buren activiteiten organiseert, het hele jaar door, zodat bewoners elkaar tegenkomen, eenzaamheid voorkomen wordt en veerkrachtige gemeenschappen groeien.
- je leeft in een wijk waar kinderen opgroeien in een stabiele, gezonde, stimulerende en liefdevolle omgeving.
- je woont in duurzame, gezonde en toekomstbestendige woningen die klaar zijn voor het veranderende klimaat en de behoefte aan schone energie.
- je kan werk vinden in de wijk en vindt in de wijk alles wat je in het dagelijks leven nodig hebt: van supermarkt tot café en restaurant, van sportvelden tot gezondheidscentrum, van kinderopvang tot school.
- je komt overal in de wijk makkelijk lopend, fietsend of met het OV en via snelle fiets- en ov-verbindingen naar het centrum van Utrecht, het station of andere centra. En als je de auto toch nodig hebt, maak je gebruik van een deelauto of haal je je auto op in een parkeerhub.
- je hebt wandel- en fietsroutes in de buurt die je zo leiden naar de parken aan de stroomrug, het grote (noordelijk) Landschapspark met veel water, natuur en sport, de prachtige Hollandse IJssel of het Nedereindse park.
- je ervaart dat je leeft in een gebied met rijke historie: van Romeinen via middeleeuws landschap tot aan de huidige tijd.

Kortom, je woont in een wijk die is verbonden met het landschap, waar men bewust leeft, waar men rekening houdt met elkaar, met mens én natuur.

Figuur 6: Sfeercollage van een mogelijke invulling van het landschapspark Rijnenburg

3. De zes leidende principes voor de ontwikkeling van Rijnenburg

In dit hoofdstuk worden de leidende principes voor de ontwikkeling van Rijnenburg beschreven. Het zijn principes die aansluiten bij de sociale en ruimtelijke ambitie voor het gebied en ongeacht de precieze uitwerking leidend zijn en blijven voor de ontwikkeling van Rijnenburg.

De 6 leidende principes voor de ontwikkeling van Rijnenburg zijn:

I. Rijnenburg wordt een compleet en levendig stadsdeel voor iedereen

II. Rijnenburg wordt toekomstbestendig ontwikkeld vanuit het principe ‘water en bodem sturend’

III. Een robuust groenblauw raamwerk met landschapspark voor stad en regio als ruggengraat van Rijnenburg

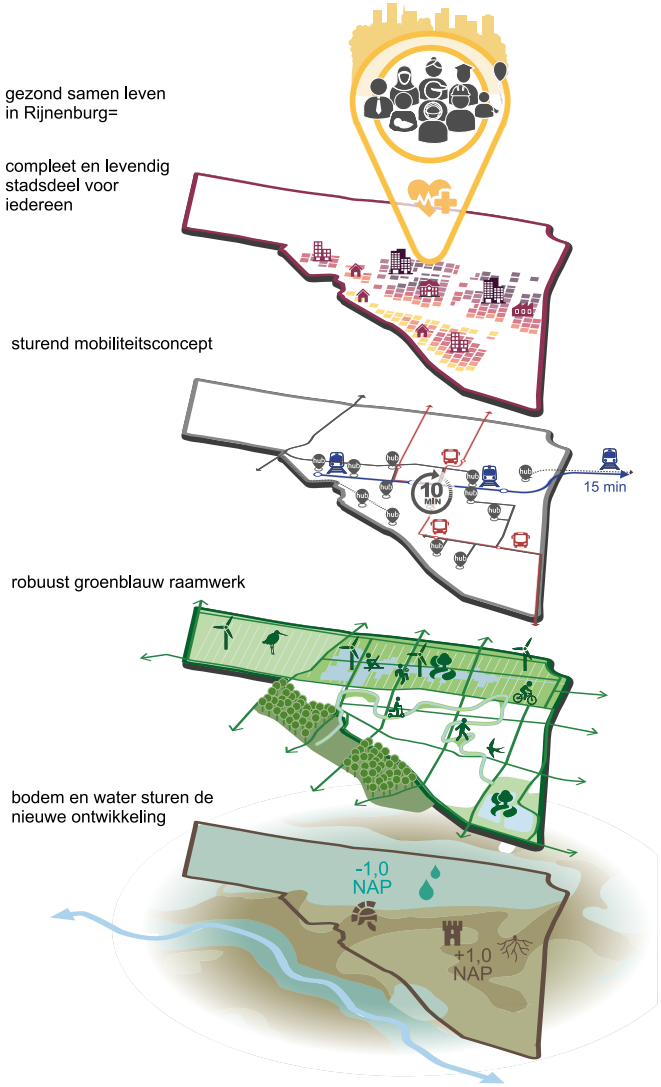
IV. In Rijnenburg is het gezond samen leven

V. Duurzame mobiliteit is in Rijnenburg vanzelfsprekend

VI. Rijnenburg geeft ruimte voor innovatie en adaptief omgaan met verandering van samenleving, mobiliteit, klimaat en technologie

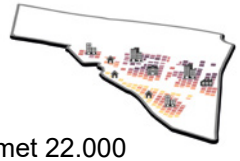
Rijnenburg ontwikkelen we robuust en adaptief

Om goed in te spelen op de uitdagingen en complexiteit die in hoofdstuk 1 zijn beschreven, willen we een robuust plan maken met duidelijke kaders en uitgangspunten. Tegelijkertijd moet het plan flexibel genoeg zijn om ruimte te bieden voor innovatie en aanpassingen als de omstandigheden daar om vragen. Daarom zijn de leidende principes niet in beton gegoten. De ontwikkeling van Rijnenburg is langdurig en complex en waar nodig moet het mogelijk zijn om ambities en uitgangspunten aan te scherpen of aan te passen. Daarbij is het belangrijk om steeds opnieuw een integrale afweging te maken tussen alle ambities - onderling én in relatie tot de financiële haalbaarheid.



Figuur 7: Verbeelding van de leidende principes voor Rijnenburg.

I. Rijnenburg wordt een compleet en levendig stadsdeel voor iedereen



Rijnenburg wordt een compleet en levendig stadsdeel met 22.000 – 25.000 woningen, bijbehorende werkgelegenheid en (groen) voorzieningen. De wijk krijgt een gemengd stedelijk programma met voor een groot deel een stedelijke dichtheid vergelijkbaar met Leidsche Rijn Centrum en delen van de Merwedekanaalzone. Er komen duurzame, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor een brede doelgroep met de bijbehorende voorzieningen en ruimte om te werken. We bouwen natuurinclusief en zorgen voor biodiversiteit in de openbare ruimte, door in de buurt veel ruimte voor groen en water te maken. In het noordelijk deel leggen we een van de grootste landschapsparken van Nederland aan met een grote waterplas.

In Utrecht is de vraag naar woningen groot en voor veel huishoudens wordt het steeds moeilijker om een betaalbare plek te vinden. De ontwikkeling van Rijnenburg kan een grote bijdrage leveren aan de vraag naar betaalbare woningen in Utrecht en de regio. Vanwege de stedelijke lange termijn opgave naar voldoende betaalbare woningen in de voorraad gaan we in beginsel uit van 75% betaalbare woningen in de nieuwbouw van Rijnenburg. De ontwikkeling van Rijnenburg duurt lang en moet meebewegen met demografische ontwikkelingen en het toekomstig woonbeleid van de dan geldende (regionale) woonbehoefte.

In Rijnenburg kan iedereen een plek vinden: er komen alle verschillende woningtypen (grotendeels appartementen) voor allerlei doelgroepen (van alleenstaand tot gezin, van jongeren tot ouderen) en in verschillende segmenten (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrijesector-woningen). Daarnaast is er ruimte voor woonconcepten zoals bijvoorbeeld wooncoöperaties en knarrenhofjes. Door het unieke karakter biedt Rijnenburg een aanvullend woonmilieu op het bestaande regionale aanbod.

Figuur 8: Västra Hamnen in Malmö (Zweden) is een voorbeeld van een buurt waarin groen en water een prominente rol spelen.

“Rijnenburg vraagt om een ijzersterk stadsconcept. Een duurzaam concept dat vol te houden is en flexibel genoeg om jarenlang mee te gaan. De landschappelijke drager is daarin cruciaal. Niet als contramal of groen raamwerk, maar als een verleidelijke identiteitsdrager. We moeten daarin niet schuwen om groots te denken. Ook in maat en schaal. We gaan 20, 30 jaar aan Rijnenburg bouwen, dan kun je niet steeds het roer omgooien omdat iets even niet uitpakt zoals je verwacht had. Ook al kan de precieze invulling in de loop van de tijd evolueren, heb het lef om langjarig vanuit het concept te blijven werken.”

Eric van der Kooij, Conceptontwikkelaar
BPD Ontwikkeling

De wijk krijgt door het aantal woningen en werkplekken een stedelijk karakter waardoor de gebouwen op een stadse manier bij elkaar staan. Het bouwen op deze manier vraagt specifieke aandacht voor de menselijke maat en schaal, gezondheid, natuurinclusiviteit, architectuur en een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte.

Een grootstedelijke ontwikkeling vraagt om een compleet voorzieningenaanbod. Maatschappelijke en commerciële (dagelijkse) functies – zoals scholen, kinderopvang, eerstelijnszorg, winkels, sport, cultuur en horeca – komen zoveel mogelijk binnen 10 minuten loop- of fietsafstand van woningen en worden multifunctioneel gebruikt. Dit zorgt ervoor dat dagelijkse behoeften in de directe woonomgeving zijn, zonder directe afhankelijkheid van de auto. Rond HOV-haltes ontstaan een levendig centrumgebied en meerdere ‘satellieten’ met wijkgerichte voorzieningen en ontmoetingsplekken. Het centrumgebied richt zich primair op de wijk zelf, er is plek voor een stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen en er is aandacht voor specifieke voorzieningen die de identiteit van de wijk versterken. In Rijnenburg is ook ruimte voor moeilijker in te passen grootstedelijke functies. Een nader te bepalen iconische functie / gebouw kan een identiteitsdrager van de wijk worden. Het voorzieningenaanbod is in balans met en in aanvulling op de voorzieningen in omliggende stadsdelen en gemeenten.

Het is belangrijk dat de eerste bewoners zich vanaf het begin thuis voelen in Rijnenburg. Eerdere ervaringen leren ons dat de volgorde van opleveren van grote invloed kan zijn op de ontwikkeling van de wijk. Voorzieningen als bijvoorbeeld een bibliotheek, kinderdagverblijf of supermarkt moeten toegankelijk zijn bij oplevering van de eerste woningen. Hiermee verlagen we ook de druk op voorzieningen in omliggende wijken en gemeenten. Dit vraagt om een adequate ontwikkel- en faseringsstrategie. Aandachtspunt hierbij is de financiering van deze voorzieningen, zodat deze kunnen functioneren voordat het minimale draagvlak is bereikt.

Figuur 9: La Confluence in Lyon (Frankrijk) biedt hoogwaardige architectuur in een hoogstedelijke woonomgeving.

“Het is voor ons belangrijk dat er voldoende woningen bijkomen. De druk op de woningmarkt, zeker in Utrecht, is enorm. Je ziet dit bij alle woningtypen, maar ook specifiek in de sociale huursector waarin wij werkzaam zijn. Als woningcorporatie dragen wij bij aan goed samenleven door te zorgen voor betaalbare woningen in leefbare buurten. Dit doen we voor de mensen die dat het hardst nodig hebben. Hierbij waken we ervoor dat er een te eenzijdige bewonerssamenstelling ontstaat. In Rijnenburg streven we dan ook naar wijken en buurten waarin alle bewoners, van sociale en middenhuur, maar ook vrije sector huur en koop, met elkaar samenleven.”

Ronald Weideman - Acquisiteur, Portaal

Werkgelegenheid en onderwijs zorgt voor levendigheid en leefbaarheid en voor vervoerswaarde van het OV. De vraag naar ruimte voor werken zowel in de wijk als op bedrijventerreinen is groot en groeit mee met de groei van de stad. Rijnenburg kan daarmee ook bijdragen aan het beter in balans brengen van het (type) werk in de stad, waaronder ruimte voor betaalbaarheid en multifunctioneel gebruik. Dit ook passend bij de regionale ambities en in samenhang met regionale programmering.

Bij een innovatieve landschapsstad passen bedrijven die de wijk efficiënt en groen bevoorraden; bedrijven en instellingen die met de modernste en duurzaamste middelen en technieken (preventieve) zorg verlenen of de woningen onderhouden; en bedrijven die producten repareren en refurbishen. Deze bedrijven zijn een voorbeeld van de nieuwe economie, waar maatschappelijke meerwaarde vooropstaat en waar circulair, inclusief en duurzaam gewerkt wordt. Rijnenburg is een modern en innovatief stadsdeel dat innovatie stimuleert bij bedrijven en in de diensten die er gevestigd zijn: een voorbeeld van een efficiënt benutte, groene en duurzame werklocatie, passend bij het profiel van het stadsdeel.

“Bij de grote verdichtingsopgave zie je: wonen verdringt werken. Maar voor een inclusieve, levendige stad moet je wonen en bedrijvigheid juist mengen, uiteraard voor zover de aard van de bedrijfsactiviteiten dat toelaat. Vooral de maakindustrie kan een enorme rol spelen in alle transities waar we voor staan. Dat gaat over duurzaamheidontwikkelingen, maar ook over de wens om vanwege de mondiale onrust weer meer zelf te gaan produceren in Europa. Bedrijvigheid in Rijnenburg moet onderdeel zijn van een ecosysteem, samen met bijvoorbeeld Strijkviertel, Lage Weide en de regio.”

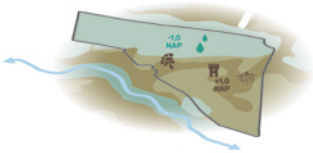
Dr. B. Borra, HvA Lecturer en Researcher,
Lid van de Coalitie Ruimte voor Werk

Een bedrijventerrein heeft een auto-aantrekkende werking. Dit vraagt om zorgvuldige ruimtelijke inpassing voor de bereikbaarheid per auto en het optimaliseren van de OV- en fietsbereikbaarheid voor het bedrijventerrein. Ook is er aandacht voor hubs waarmee bouwstromen, goederen- en pakketdiensten kunnen worden gebundeld.

Bij dit alles is het belangrijk dat de programmering van wonen, werken en bovenwijkse voorzieningen complementair is aan het bestaand omliggend stedelijk gebied van Nieuwegein, IJsselstein en Leidsche Rijn en toekomstige ontwikkelingen zoals Groot Merwede.

Figuur 10: Werkspoor in Utrecht is een aansprekend voorbeeld van een bedrijventerrein in een groene omgeving, met een mix van functies.

II. Rijnenburg wordt toekomstbestendig ontwikkeld vanuit het principe ‘water en bodem sturend’



Utrecht kiest bij de ontwikkeling van Rijnenburg voor het principe ‘water en bodem sturend’ met een concentratie van de verstedelijking op de hoger gelegen delen van Rijnenburg.

De bodem van Rijnenburg is gevormd door de waterstromen die na de ijstijd eeuwenlang door het gebied liepen. Hierbij lieten ze zand en klei achter, waardoor hoger gelegen stroomruggen ontstonden. Op deze hogere en drogere delen met stevigere bodem vestigden zich in de Romeinse tijd de eerste bewoners van Rijnenburg. Het is dan ook vanuit de natuurlijke ondergrond logisch om op deze hoger gelegen stroomruggen de verstedelijking te concentreren en hogere bebouwingsdichtheden toe te passen, zeker met het oog op klimaatverandering. Door water en bodem sturend te laten zijn, kunnen we ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, en voldoende en schoon water als basis voor het leven.

Water en bodem sturend in Rijnenburg betekent:

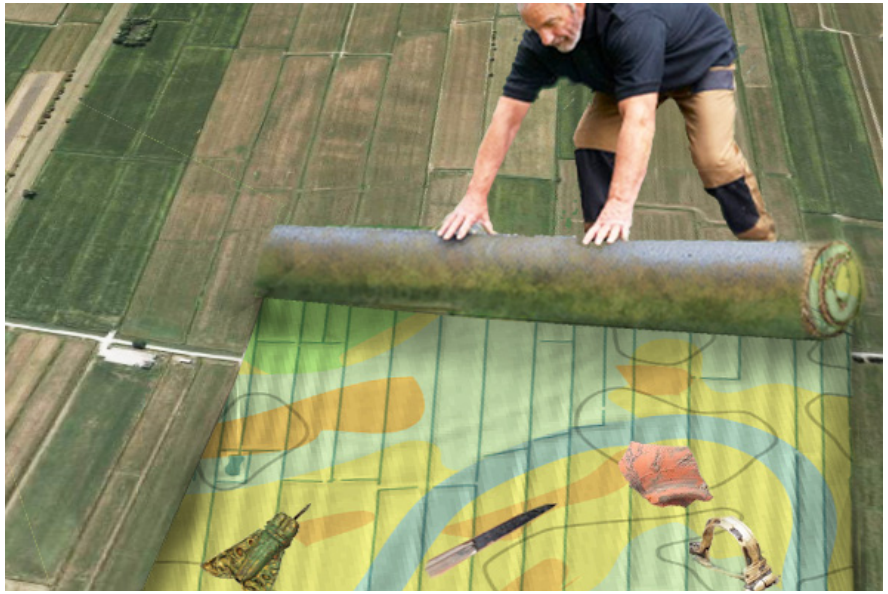
- Natuurlijke processen van het water- en bodemsysteem zijn in sterke mate bepalend voor de ontwikkeling. Natuurlijke oplossingen gaan voor technische oplossingen;
- Archeologie, ecologie en cultuurhistorie van het begin af onderdeel laten zijn van de ontwikkeling;
- De historische gelaagdheid gebruiken en versterken als een identiteitsdrager voor het Rijnenburg van de toekomst;
- Grootste deel verstedelijking concentreren op de hoger gelegen stroomrug en het landschapspark vrij houden van bebouwing met uitzondering van benodigde bebouwing voor maatschappelijke functies en sociaal veilige verbindingen;

Figuur 11: De Lange Vliet is een belangrijke hoofdwatergang in Rijnenburg.

“Rijnenburg heeft de potentie om een goed voorbeeld te worden van hoe Nederland omgaat met de uitdagingen van klimaatverandering en bodemdaling bij nieuw te bouwen woningen. Het Akkoord van Rijnenburg laat zien dat de samenwerking tussen de verschillende partijen, en de ambitie om een klimaatbestendige en gezonde leefomgeving te creëren, een inspiratie vormt voor de Nederlandse gebiedsontwikkeling.”

Els Otterman - Hoogheemraad bij Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

- De bestaande hoofdwatergangen waar mogelijk intact houden;
- Inpassen van de oude Jutphase stroomgeul van de (voormalige) rivier en dit als groenblauwe verbinding te ontwikkelen in de nieuwe wijk;
- Water is in- en om de wijk zichtbaar en toegankelijk. Koppelkansen benutten met groen, recreatie, wonen, natuurontwikkeling, sport, etc;
- Een bodemdalingsbestendige en klimaatadaptieve inrichting, zodat Rijnenburg ook bij extreem weer leefbaar blijft: veel ruimte voor waterberging en infiltratie in de bodem voor de wijk én de omgeving;
- De bovengrondse inrichting van Rijnenburg straalt uit dat Rijnenburg onderdeel uitmaakt van het rivierenlandschap van de Hollandse IJssel;
- Ontwikkelen unieke typen natuur die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis;
- In het landschapspark wordt ruimte gereserveerd voor de waterbergings- en watercompensatieopgave van de ontwikkeling van Rijnenburg zelf. Daarnaast is het streven om ruimte voor extra regionale waterberging tot 1 miljoen m³ in te passen om een maalstop op het Amsterdam-Rijnkanaal te voorkomen of uit te stellen. Er wordt gekeken of dit gecombineerd kan worden, mits ruimtelijk en technisch inpasbaar en financieel haalbaar;
- Het principe van meerlaagsveiligheid[1] wordt toegepast;
- We verbeteren de waterkwaliteit en ecologie, onder andere door de aanleg van natuurvriendelijke oevers.



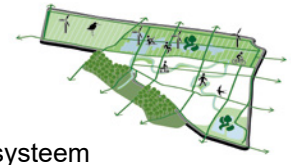
Figuur 12: De afgelopen tijd heeft een uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden in Rijnenburg. Op basis daarvan zijn door Architectuurcentrum Aorta en DS landschapsarchitecten twee ateliers gehouden met experts om bouwstenen te ontwikkelen waarmee archeologie en cultuurhistorie sturend kunnen zijn in de ontwikkeling van Rijnenburg.

“Rijnenburg willen we bouwen vanuit de structuren uit het verleden, de archeologische vindplaatsen en de historische bebouwing. Net als in Leidsche Rijn, waar de historische linten de ankers zijn naar het verleden. Ze breken de enorme massa van het gebied op tot een menselijk formaat. Nu is Rijnenburg natuurlijk wel weer wat anders, met waarschijnlijk een veel hogere dichtheid. Dat wordt dus nog veel spannender, maar kan ook prachtige zichtlijnen en dramatische contrasten opleveren.”

Erik Graafstal - Archeoloog, gemeente Utrecht

[1]Meerlaagse veiligheid betreft een combinatie van maatregelen op het gebied van preventie, ruimtelijke inrichting en rampenbeheersing om de gevolgen in schade en slachtoffers van een overstroming te beperken.

III. Een robuust groenblauw raamwerk met landschapspark voor stad en regio als ruggengraat van Rijnenburg



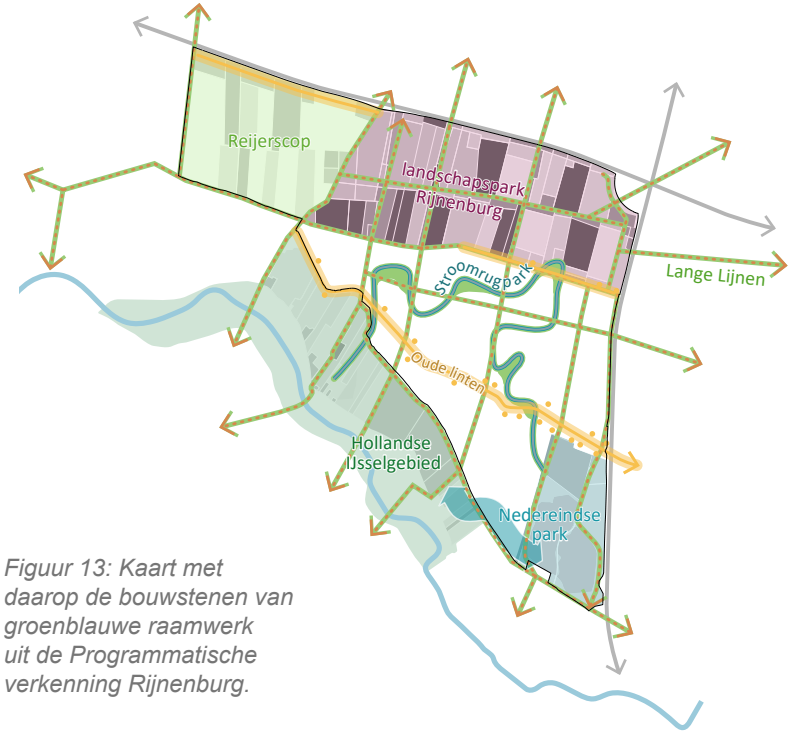
Water en bodem sturend betekent ook een veerkrachtig systeem van water, natuur en groen: het groenblauw raamwerk als ruggengraat van Rijnenburg. Naast het sturen op water en bodem draagt het groenblauw raamwerk ook bij aan (veelal zachte) waarden als identiteit, biodiversiteit, natuur, rust, gezondheid, klimaatbestendigheid, esthetiek, et cetera. Deze waarden zijn niet goed in euro's of exploitaties uit te drukken, maar zijn cruciaal voor het goed functioneren van een gebied en het welbevinden van de bewoners of bezoekers (mens, plant en dier) en daarmee het gezond stedelijk leven voor iedereen.

Het groenblauwe raamwerk bestaat uit zeven bouwstenen die elk op een specifieke manier zorgen voor een gezonde leefomgeving van het Rijnenburg van de toekomst: landschapspark Rijnenburg, het stroomrugpark, lange lijnen, historische linten, Hollandse IJsselgebied, Nedereindse Park en Reijerscop.

Al deze bouwstenen samen zorgen ervoor dat:

- het landschap en natuur doorlopen tot aan de voordeur;
- Rijnenburg verbonden is met de omgeving, zowel voor mens als dier;
- er ruimte is voor groen, water en landschap in en om de wijk;
- er een plek is van en voor iedereen: mens, plant en dier;
- rust en ruimte hun plek krijgen in en om de wijk;
- de bijzondere nu aanwezige en nieuw te vestigen planten en dieren een duurzame toekomst hebben;
- stad en regio er nieuw groengebieden en verbindingen bij krijgen voor ontspanning en ontmoeting.

Kortom, het groenblauwe raamwerk verbindt plekken, mensen, dieren en netwerken van groen, water en infrastructuur en bouwt voort op wat er al is of ooit is geweest. En zorgen we dat de nog te bepalen doelsoorten



Figuur 13: Kaart met daarop de bouwstenen van groenblauwe raamwerk uit de Programmatische verkenning Rijnenburg.

"Als ik door het gebied fiets, probeer ik de geest van de plek te voelen. Rijnenburg lijkt een onbeschreven blad, een lege polder waarin je kunt doen wat je wil, maar zo ontwerp je geen goede wijk. Je hebt hier aan de ene kant de nabijheid van de stad, en aan de andere kant het landschap met het groen en de Hollandse IJssel. Daarnaast heeft Rijnenburg een rijke historie die teruggaat tot de Romeinse tijd. Als het nieuwe stadsdeel goed weet te verbinden met de omgeving en historie, dan heeft Rijnenburg straks het beste van twee werelden."

Dion Koens – Landschapsarchitect, gemeente Utrecht

duurzaam onderdeel worden van het landschap. Door het groenblauwe raamwerk structurerend te laten zijn voor het nieuwe Rijnenburg wordt een solide basis gelegd voor de stad van toekomst waar natuur en biodiversiteit tot bloei kunnen komen.

Het grootste onderdeel van het groenblauwe raamwerk is het landschapspark Rijnenburg. De structuur van het huidige slagenlandschap vormt de basis voor dit park waartussen een afwisselende mix van functies een plek krijgt: (regionale) waterberging, natuur, recreatie, lokale voedselproductie, energieproductie en -distributie, sport met mogelijk ruimte voor roeiwater en maatschappelijke opvang (De Heem). Hiermee wordt het een belangrijke bestemming voor mensen uit Rijnenburg en voor bezoekers uit de omliggende gebieden en verdere regio.

“Het gaat erom dat we voldoende plekken maken waar mensen met groen in aanraking kunnen komen. En dat hoeft echt niet allemaal ‘natuur’ te zijn. Je kunt samen tuinieren, samen voedsel verbouwen of sporten in het groen, als je elkaar maar kunt ontmoeten. Een mooi voorbeeld is de Vlinderhof in het Máximapark, die tuin is er gekomen op initiatief van bewoners. Zoiets moet ontstaan, dat kunnen we niet nu al bedenken. Maar we kunnen er wel ruimte voor vrijhouden en straks helpen bij het faciliteren ervan.”

Tonia Koops - Adviseur Groen en Ruimtelijke Ontwikkeling, gemeente Utrecht

Figuur 14: Søndre Havn in Køge Kyst (Denemarken) een voorbeeld van hoe rust en ruimte hun plek krijgen in een hoogstedelijke omgeving (foto: Mikkel Eye).

Tussenstand ontwerpend onderzoek landschapspark Rijnenburg

In de Uitgangspuntennotitie maken we de ruimtelijke vertaling van de thema's uit de Programmatische Verkenning. Door middel van (ontwerpend) onderzoek maken wij inzichtelijk hoe de belangrijkste thematische uitgangspunten (groenblauw raamwerk, dichtheid, mobiliteit en type programma (wonen, werken, recreëren)) zich tot elkaar en tot de omgeving (stad, landschap en regio) kunnen verhouden. Zo komen we tot integraal afgewogen uitgangspunten waarmee we in de volgende stap een Masterplan kunnen maken voor het hele gebied. Om de lezer mee te nemen in hoe we de ruimtelijke vertaling maken laten we als voorbeeld hier de tussenstand van het ontwerpend onderzoek naar de inrichting van het landschapspark Rijnenburg zien.

De toekomstige bewoners van Rijnenburg hebben ruimte nodig: ruimte om te sporten, te spelen, van de natuur te genieten, elkaar te ontmoeten, de hond uit te laten of tot rust te komen na een drukke dag. Het Landschapspark Rijnenburg biedt deze ruimte, niet alleen voor Rijnenbrug zelf maar ook voor inwoners uit Utrecht, Nieuwegein en De Meern. Als groene scheg dringt het polderlandschap van het Groene Hart hier het stedelijk gebied binnen, over de A2 via de Galecopperzoom helemaal tot aan Westraven. Hierdoor komt het landschap voor veel inwoners (ook in Groot Merwede) dichterbij huis. Het landschapspark Rijnenburg wordt daarmee een belangrijke groene bestemming voor het hele zuidwestelijk deel van de Metropoolregio Utrecht.

Wat nu nog laaggelegen open polderlandschap is met een agrarisch gebruik kan ruimte bieden aan een grote diversiteit aan nieuwe functies: natuur, recreatie, lokale voedselproductie, energieproductie en -distributie, evenementen, sport en (roei)water. Het gebied is 364 hectare groot (ter vergelijking het Máximapark is ca. 250 hectare), maar zowel de ruimteclaims vanuit de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Rijnenburg als vanuit stad en regio zijn nog groter. Dit vraagt dus om het maken van keuzes.

Om deze keuzes goed te kunnen maken, doen we een ontwerpend onderzoek waarin we bekijken hoe deze ruimteclaims zich tot elkaar verhouden en op welke manier ze kunnen worden gecombineerd en ingepast. Daarbij kijken we goed naar het ontstaan van het landschap en de huidige kwaliteiten in het gebied zelf en in de omgeving. Ook doen we een referentiestudie naar landschapsparken met vergelijkbare ligging, oppervlakte en/of programma.

Op basis van de landschapsanalyse en de referentiestudie zien we een drietal variabelen:

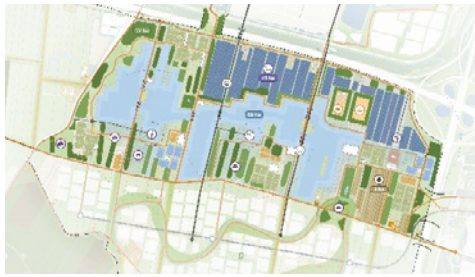
- de mate van openheid van het landschap
- de mate van clustering van het programma
- de locatie van het roeiwater

Door deze variabelen te combineren zijn vijf onderscheidende modellen ontstaan:

Rijnebos: dit model gaat uit van één groot vochtig broekbos waarin de verschillende functies zijn ingepast: energieopwekking, sportparken, voorzieningen en stadslandbouw. De waterplas ligt hierbij aan de rand van het nieuwe stadsdeel van Rijnenburg.

Cope XL: alle noord-zuid structuren vanuit Leidsche Rijn en De Meern worden in dit model zoveel mogelijk onder de A2 doorgetrokken het Landschapspark in. In deze grote kavels met een open karakter ontstaat een grootschalige clustering van functies zoals waterberging, natuurontwikkeling, stadspark, sportvelden en energieopwekking.

Centrale Plas: de Middelwetering is in dit model verbreed tot een plas voor roei- en zwemwater. De oorspronkelijke cope-ontginning is als basis genomen en verrijkt met een grote diversiteit aan kleinschalige landschapselementen: natuurvriendelijke oevers, houtwallen, grienden en broekbosjes en bomenrijen. Sport, recreatie, natuurontwikkeling, voedselproductie & energieopwekking zijn op een kleinschalige wijze in deze landschappelijke coulissen ingepast.



Zonne-eiland: in dit model is het roeirondje ingetekend (gebaseerd op het initiatief van de roeiverenigingen). Zo ontstaat een eiland waarop de zonnevelden worden ingepast. Het zuidelijke deel wordt dan een grote parkzone, waarin natuur, sport, stadslandbouw en recreatie elkaar afwisselen in een kleinschalig coulisselandschap.

Natuurwetering: in deze variant liggen de zonne- en sportparken verscholen in grote bospercelen. Zo ontstaat in het midden een natuurgebied van vochtige hooilanden en brede sloten waar doorheen de Middelwetering en de recreatieve routes vanuit het stedelijk gebied richting het Groene Hart lopen.

We werken deze modellen momenteel verder uit (bovenstaande afbeeldingen geven een laatste stand van zaken). De modellen zijn ervoor om van te leren en een mening te vormen wat het landschapspark kan of moet zijn. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om één van deze modellen te kiezen. Het gaat erom om per model te leren wat de goede elementen zijn en die te combineren tot één integraal ontwerp dat zoveel mogelijk ambities verenigt in een aantrekkelijk en haalbaar landschapspark en goed aansluit op het te verstedelijken deel van Rijnenburg. Daarvoor zijn echter wel duidelijke keuzes nodig: keuzes waarbij het totaal belangrijker is dan de optelsom van alle afzonderlijke wensen en belangen. Deze keuzes maken we bij de Uitgangspuntennotitie.

IV. In Rijnenburg is het gezond samen leven

De manier waarop Rijnenburg is ingericht en de vele voorzieningen die daarbij horen stimuleren gezond samenleven in de wijk. Hierbij gaat het om fysieke, mentale en sociale gezondheid. Belangrijk is om voldoende laagdrempelige en toegankelijke ontmoetingsplekken in de buurt te maken zoals een thuis voor specifieke gemeenschappen. Gebouwde voorzieningen zoals buurtcentra en religieuze gebouwen en ongebouwde voorzieningen zoals publieke pleinen, parken, een evenemententerrein, kinderboerderijen, speelplekken, sportverenigingen en gezamenlijke voedsel- en buurttuinen brengen deze verschillende gemeenschappen met elkaar in contact. Waar nodig worden deze plekken ondersteund met sociale activiteiten of sociaal beheer. Daarnaast nodigt de leefomgeving uit tot gezonde leefgewoonten, zoals bewegen, sporten, spelen, deelname aan cultuur en gezond eten en drinken. Hierbij is specifiek veel aandacht voor een gezonde leefomgeving voor de jeugd, waar ruimte om te spelen en bewegen bijdragen aan kansrijk opgroeien. Gemeenschapsvorming in de buurt stimuleren we actief, bijvoorbeeld door collectieve en goed toegankelijke ruimten te realiseren en door het bouwen van woonvormen die het zorgen voor en omkijken naar elkaar versterken, zoals coöperatieve woonvormen, geclusterde woonvormen en gemengd woonprojecten.

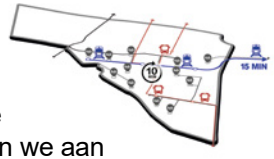
Rijnenburg wordt een complete wijk met een divers, toegankelijk en kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Voorzieningen dragen onder andere bij aan ontmoeting, ontplooiing, meedoen, deelname aan cultuur, educatie, sporten en bewegen, zorg en ontspanning. Bovendien bieden maatschappelijke voorzieningen in de wijk werkgelegenheid.

Voorzieningen zijn laagdrempelig, toegankelijk, uitnodigend, dichtbij en goed verspreid over Rijnenburg (basis op orde). Naast de dagelijkse voorzieningen komt er in het centrum van Rijnenburg ook ruimte voor functies die iets extra's bieden, zoals hoger onderwijs, cultuur of ontspanning. Bij het ontwikkelen van nieuwe buurten streven we ernaar dat (eventueel tijdelijke) voorzieningen gelijktijdig met woningen worden opgeleverd. Bij het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen geldt het principe uit de RSU 2040: 'meervoudig gebruik gaat voor mono-functionaliteit'. Ook houden we ruimte voor experimenten om in te kunnen spelen op creatieve ideeën en wensen van bewoners of onvoorziene omstandigheden en behouden wij gedurende de bouw ruimte voor flexibiliteit om in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen.

"In Rijnenburg hebben we de ruimte om vanaf het begin gezondheid in brede zin goed neer te zetten. Het gaat dan naast gezondheidsbescherming en -bevordering ook om de mentale en sociale gezondheid en kansengelijkheid. We houden op de tekentafel al rekening met meer kwetsbare bewoners. En we hebben aandacht voor een woonomgeving die bijdraagt aan mentaal welbevinden. Bijvoorbeeld door voldoende ruimte voor rust in huis en in de buitenruimte, zodat mensen daar kunnen ontspannen, naast dat ze er elkaar ontmoeten."

Annemarie Ruijsbroek - Adviseur Gezonde Leefomgeving, gemeente Utrecht

V. Duurzame mobiliteit is in Rijnenburg vanzelfsprekend



De druk op de woningmarkt in Utrecht is één van de grootste van Nederland. Om deze te verlichten willen we aan de zuidwest kant van Utrecht, in Groot Merwede - Rijnenburg, circa 75.000 nieuwe woningen bouwen. In Rijnenburg kiezen we voor een stedelijk programma met 22.000 – 25.000 woningen woningen en bijbehorende werkgelegenheid en voorzieningen. Daarnaast is de druk op het omliggende wegennet nu al hoog. Toevoegen van het woon-werk programma in Rijnenburg zorgt voor nog meer autoverkeer waar geen ruimte voor is. Niet in Rijnenburg én niet op de omliggende verkeersnetwerken. Daarom is een sturend mobiliteitsconcept noodzakelijk die de wijk zowel leefbaar als bereikbaar houdt. Een autoluw gebied creëert ruimte voor andere vervoerwijzen, groen, natuur, spelen en ontmoeten, wat zorgt voor een prettige leefomgeving. Van eerdere grote gebiedsontwikkelingen hebben we geleerd dat het OV bij de oplevering van de eerste woningen kwalitatief goed op orde moet zijn. Hiermee voorkomen we dat de eerste bewoners van Rijnenburg afhankelijk zijn van de auto.

In het verdiepend mobiliteitsonderzoek Rijnenburg zijn twee scenario's opgesteld om de mobiliteitsgevolgen van twee sturende mobiliteitsconcepten in beeld te brengen. Deze scenario's bieden inzicht in de bandbreedte van de mobiliteitsgevolgen. Het is dan ook niet de bedoeling om uit deze scenario's te kiezen. Het scenario 'Duurzaam stedelijk' is gebaseerd op het toepassen van bewezen mobiliteitsconcepten op Rijnenburg, maar zorgt (vanwege de relatief verre ligging) nog steeds voor een toename van verkeersknelpunten die waarschijnlijk niet met lokale maatregelen zijn op te lossen. Het scenario 'Ambitieus en experimenteel' gaat uit van een vergaande sturing, waarbij voorbeelden van over de hele wereld zijn samengevoegd tot een meest ambitieus mobiliteitsconcept. Daarmee is de verkeerstoename in dit scenario beperkt en lijken de knelpunten lokaal oplosbaar. Dit scenario vergt vergaande gedragsverandering ten aanzien van mobiliteitskeuzes. Elementen uit dit scenario zijn nog nooit gezamenlijk op deze schaal en op dit type locatie in Nederland toegepast.

Figuur 15: In een wijk zonder auto's is tussen de gebouwen meer ruimte voor de voetganger.

Het uiteindelijk te realiseren mobiliteitsconcept zal waarschijnlijk een tussenvorm worden tussen deze twee scenario's. Bepalende elementen die in ieder geval onderdeel zullen vormen van het mobiliteitsconcept in Rijnenburg zijn:

- Hoogwaardig en robuust OV. Een snelle en hoogfrequente aftakking van de Merwedelijn met als ambitie een reistijd van circa 15 minuten naar Utrecht CS.
- Hoge stedelijke nabijheid. Rijnenburg ontwikkelen als onderdeel van Utrecht Zuidwest (bijvoorbeeld door een A2-overkluizing en verbinding met Groot Merwede) en een hoog voorzieningenniveau in Rijnenburg zelf. Rijnenburg wordt daarmee onderdeel van de 10-minutenstad.
- Aantrekkelijke, snelle en geprogrammeerde fietsroutes in alle windrichtingen. Met bij voorkeur een zo rechtstreeks mogelijke route naar Utrecht centrum;
- Elke woning blijft bereikbaar voor noodzakelijk verkeer. De auto wordt op afstand geparkeerd in goed bereikbare en aantrekkelijke hubs. Er zijn deelauto's en er is relatief weinig eigen autobezit. Auto-infrastructuur voor Rijnenburg passen we zorgvuldig in met aandacht voor de impact op de leefomgeving en het voorkomen van gebiedsvreemd verkeer.
- Rijnenburg wordt goed verbonden met de omgeving. Er zijn nieuwe, sociaal veilige openbaar vervoer- en langzaam-verkeersverbindingen nodig met omliggende gebieden, zoals Leidsche Rijn, Nieuwegein, IJsselstein, Montfoort, Woerden en de Hollandse IJssel. Dit bevordert de uitwisseling van voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiemogelijkheden en zorgt ervoor dat Rijnenburg geen eiland op zichzelf wordt.
- Mobiliteit en OV moet kwalitatief goed op orde zijn bij de oplevering van de eerste woningen, zoals we geleerd hebben van eerdere grote gebiedsontwikkelingen.

"Ik denk dat hubs een heel goede manier zijn om het parkeren te regelen. Alleen worden ze vaak ontwikkeld door verkeersdeskundigen die vooral nadenken over het autoverkeer, terwijl het juist gaat om de integrale aanpak. Dus zorg ook voor aantrekkelijke looproutes en ruimte voor fietsers. Voorzieningen in de buurt, of zelfs een conciërge in het gebouw kunnen helpen de sociale veiligheid te borgen. Of misschien kan de hub ook ruimte bieden aan een co-workingplek, zodat mensen er kunnen werken. Het draait om het zoeken naar de juiste combinaties van functies voor al die verschillende gebruikers."

Ton Venhoeven – Expert afstemming ruimte en mobiliteit, VenhoevenCS

Figuur 16: Onderdeel van het sturend mobiliteitsconcept is dat er goede alternatieven zijn voor de auto.

Figuur 17: Deze hub in Nordhavn, Kopenhagen is een mooi voorbeeld van een hub dat meer is dan een parkeergarage: een recyclecentrum, een supermarkt, speeltuin en groene gevel.

VI. Rijnenburg geeft ruimte voor innovatie en adaptief omgaan met verandering van samenleving, mobiliteit, klimaat en technologie

De ontwikkeling van Rijnenburg beslaat meerdere decennia, waarin de samenleving, mobiliteit, technologie en het klimaat blijven veranderen. Dit vraagt om een flexibel plan wat zich kan aanpassen aan nieuwe inzichten (adaptief) en innovatieve oplossingen. We zoeken actief de samenwerking met experts uit de wetenschap, kennisinstellingen en het bedrijfsleven om samen slimme oplossingen te vinden voor de grote maatschappelijke uitdagingen. Zo blijft Rijnenburg ook in de toekomst een vernieuwende, onderscheidende leefomgeving die waarde toevoegt aan de Metropoolregio Utrecht.

Voor een toekomstbestendig Rijnenburg zijn onder andere de volgende elementen van belang:

- De basis voor de inrichting van het gebied is een robuust raamwerk waarbinnen het natuurlijke systeem centraal staat: bodem, water en archeologie. En waarin boven- en ondergrondse infrastructuur een plek is gegeven: watersysteem, kabels- en leidingen, natuur, fietsen en wandelen. De flexibiliteit wordt ingevuld door onder andere bewust onbestemde ruimtes in te bouwen.
- Vanuit de publieke waarden duurzaamheid, betaalbaarheid en consumentenbescherming maken we in Rijnenburg het energiesysteem van de toekomst. Netbewust bouwen is voor de gebouwde omgeving de norm. Warmte, koude, elektriciteit en mobiliteit worden in een samenhangend systeem bezien, waardoor meer mogelijkheden ontstaan om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Energie wordt zoveel mogelijk lokaal opgewekt, opgeslagen en gebruikt. Hiermee gaan we netcongestie tegen. We sluiten aan op de vastgestelde Visie en Uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop (2020) en Beleidsnota Opwekgebieden voor schone energie in Utrecht (2024) waarmee we bijdragen aan de regionale opgave voor opwek van duurzame energie.

“In gebiedsontwikkeling hebben we vaak meer aandacht voor ruimte dan voor tijd. We denken veel na over wat waar komt, en hoe mooi het allemaal wordt als het straks klaar is. Maar het gaat niet alleen om het wat, maar ook om het wanneer. Denken in decennia dus. In het huidige debat gaat het veel over snel veel huizen bouwen, maar een mogelijke nieuwe wijk blijft er zomaar 150 jaar staan, en de wereld verandert, denk aan het klimaat. Hoe kunnen we Rijnenburg laten meebewegen als de omstandigheden veranderen? Dus wat moet waar komen -of juist niet- én op welk moment, daar moet je zorgvuldig naar blijven kijken.”

Peter Pelzer - Hoogleraar Ruimtelijke Planning en Strategie, TU Delft

“In Rijnenburg werken we aan het energiesysteem van de toekomst, en we gaan samen ontdekken wat dat dan precies is. De opwek en de opslag van energie gaan een groter beslag leggen op de openbare ruimte dan we gewend zijn. Kwantitatief, maar ook kwalitatief. Daarom is mijn oproep: omarm het. Verdiep je erin en maak verstandige keuzes. Dan ontwikkel je liefde voor zo’n energiesysteem en creëren we schoonheid, want die schoonheid gun ik Rijnenburg.”

Hans Kraaij - Teamleider Ontwikkeling energiesystemen, gemeente Utrecht

- De schaal van kringlopen is zo klein als kan en zo groot als moet. Wat de ‘juiste’ schaal is voor het sluiten van grondstoffenstromen, wordt uiteindelijk bepaald door verschillende factoren zoals het gewicht van de materialen, de aard en beschikbaarheid van de stroom en de lokale omstandigheden. In de zoektocht naar de beste schaal gaat de voorkeur ernaar uit om zoveel mogelijk kringlopen binnen Rijnenburg zelf te sluiten.
- Gebouwen en infrastructuur zijn zoveel mogelijk flexibel, aanpasbaar en modulair. Inzet is om de waarde van (bouw)materialen te behouden.
- Een klimaatadaptieve inrichting van Rijnenburg zorgt ervoor dat bij extreem weer de wijk leefbaar blijft: veel ruimte voor verkoelend groen, (regionale) waterberging en infiltratie in de bodem voor de wijk én de omgeving.
- Economische activiteiten in Rijnenburg hebben een positieve impact op mens en milieu. Voor bedrijvigheid ligt de focus op functies die bijdragen aan de nieuwe gezondheidseconomie.
- Lopen, fietsen en OV zijn de belangrijkste manier voor verplaatsingen in Rijnenburg. Daarnaast worden innovatieve en effectieve mobiliteitsvormen onderzocht zoals ‘Light Electric Vehicles’ (LEV): licht en elektrisch aangedreven voertuigen voor relatief korte afstanden, ‘Mobility as a Service’ (MaaS): multimodaal reisadvies op maat en ‘Smart Mobility’: digitalisering en automatisering van de mobiliteit. Collectieve oplossingen hebben daarbij de voorkeur boven individuele. Deze ontwikkelingen veranderen het gebruik van mobiliteit.

Figuur 18: Voorbeeld van drijvend bouwen op de Green Island in Kopenhagen.

4. Proces en vervolg

Met deze ambitie en leidende principes zetten we een volgende stap in de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg. Daarbij zijn de ambitie en leidende principes niet in beton gegoten: gezien de langjarige en complexe ontwikkeling vraagt dit om flexibiliteit in het op te stellen plan en adaptief vermogen van betrokken partijen om in te spelen op maatschappelijke veranderingen. De ambitie en leidende principes kunnen daarom waar nodig bijgesteld of aangescherpt worden als de situatie daarom vraagt. Zo dient continu een integrale weging van alle ambities te worden gemaakt, onderling en in relatie tot de financiële haalbaarheid.

Ontwikkelstrategie

Op 11 december 2024 werd het Akkoord van Rijnenburg gesloten waarin het Rijk, regio en consortium van grondeigenaren zich hebben gecommitteerd om tot realisatie van Groot Merwede en Rijnenburg te komen, met een beoogd aantal van 63.000 tot 75.000 woningen, inclusief alle benodigde condities. Er is nog een groot aantal programmatische, randvoorwaardelijke en financiële knelpunten. De uitdaging ligt in het ontwikkelen van een samenhangende en effectieve ontwikkelstrategie voor het gehele gebied, waarbij de samenwerking tussen betrokken gemeenten, Provincie, het Rijk, private partners en andere stakeholders wordt versterkt zodat snelheid in het planproces wordt ingebouwd en maximaal wordt ingezet op effectieve (en soms innovatieve) interventies. Daarom is afgesproken om de binnen de gebiedsalliantie Groot Merwede Rijnenburg met betrokken partijen een gezamenlijke ontwikkelstrategie op te stellen. De ontwikkelstrategie geeft daarbij ook een antwoord op de vraag welke vorm van regie de gemeente wil en kan voeren in de ontwikkeling van beide gebieden.

Onderdelen van de ontwikkelstrategie zijn onder andere:

- Samenwerkingsvorm met (het consortium van) grondeigenaren in Rijnenburg
- Samenwerkingsvorm met publieke partners
- Businesscase en financieringsvormen
- Fasering

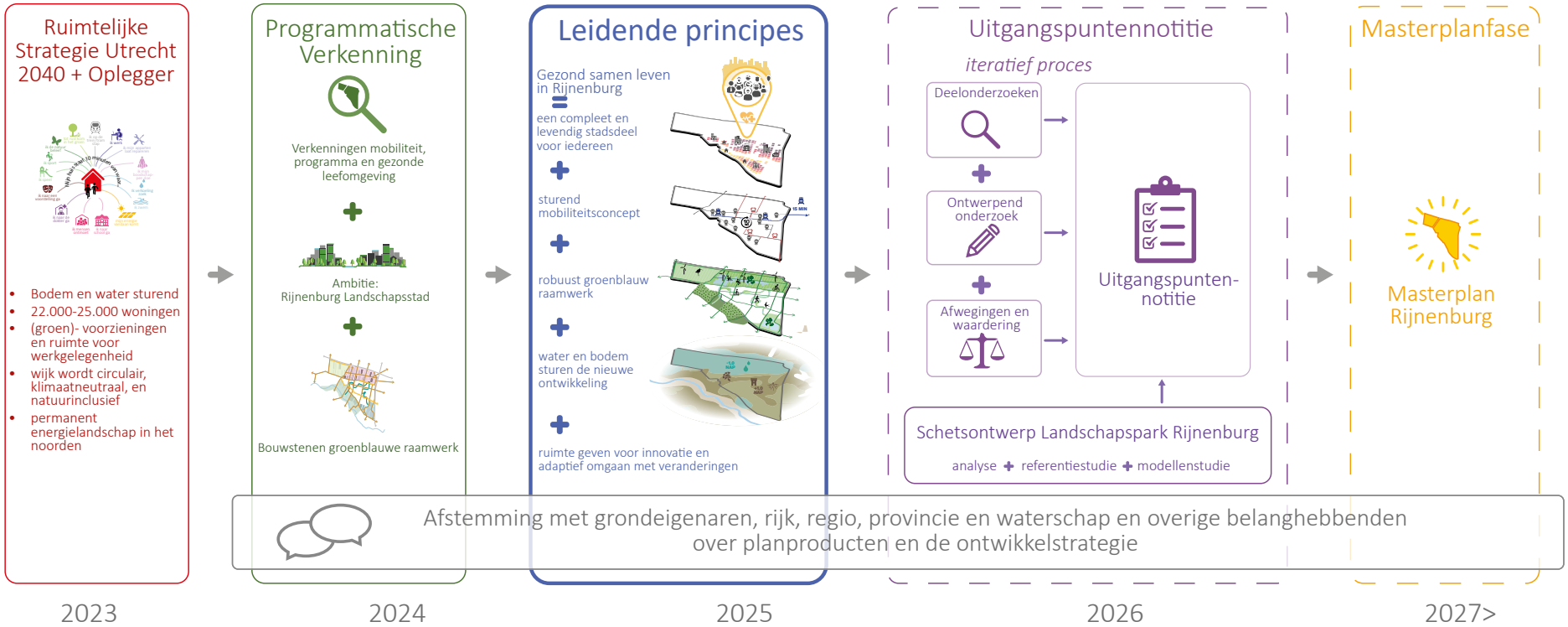
Figuur 19: Gezamenlijk moment bij ondertekening van Akkoord van Rijnenburg door de minister van VRO, regionale overheden, waterschap en consortium van grondeigenaren Rijnenburg

Vervolg proces gebiedsontwikkeling

Gemeente en het consortium van grondeigenaren werken samen aan de volgende stap in het proces: de Uitgangspuntennotitie als basis voor het Masterplan. Met de Uitgangspuntennotitie beschrijven wij de integraal afgewogen en haalbare uitgangspunten om daarmee een antwoord te geven op de uitdagingen om het gebied succesvol tot ontwikkeling te brengen. Door middel van (ontwerpend) onderzoek maken wij inzichtelijk hoe de belangrijkste thematische uitgangspunten (groenblauw raamwerk, dichtheid, mobiliteit en type programma (wonen, werken, recreëren)) zich tot elkaar en tot de omgeving (stad, landschap en regio) kunnen verhouden.

Daarbij weten wij ook dat niet alle beschreven ruimteclaims ingepast kunnen worden. We doen onderzoek naar duurzaam ruimtegebruik en zoeken daarbij naar oplossingen zoals dubbelgebruik van functies en het uitwisselen van functies met omliggend bestaand en toekomstig gebied.

De Uitgangspuntennotitie wordt in de tweede helft van 2026 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd waarna gestart kan worden met het opstellen van een omgevingsvisie voor het deelgebied Rijnenburg en Reijerscop (ook wel: het Masterplan).



Samen Stad Maken

Bij het opstellen van de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg passen wij het beleid van Samen stad maken toe. Een belangrijke doelstelling van Samen stad maken is om college en raad een brede belangenafweging te laten maken door extra in te zetten om het ongehoorde geluid van degene voor wie we het doen (de gebruiker) te horen. In het geval van de ontwikkeling van Rijnenburg gaat het dan om de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. Daarom gaan wij in het samenwerkingsplan voor de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg uitwerken hoe we actief wensen, kansen en zorgen kunnen uitvragen bij huidige bewoners, toekomstige bewoners, ondernemers, gebruikers uit in en om het gebied, de stad en omliggende gemeenten (zoals Nieuwegein, IJsselstein, Montfoort en Woerden). Dit doen we in ieder geval door een combinatie van online (DenkMee) en offline vormen van peilen. Daarbij maken we ook gebruik van de nog op te richten Woontafel op basis van het aangenomen initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een stem’. Deze wensen, kansen en zorgen zijn belangrijke input voor de op te stellen Uitgangspuntennotitie.

In lijn met het Akkoord van Rijnenburg (2024) vraagt het ontwikkelen van Rijnenburg om een langdurige samenwerking met het consortium van grondeigenaren in het gebied en intensieve afstemming met medeoverheden zoals het Rijk, provincie, waterschap HDSR, U10 en buurgemeenten Nieuwegein, IJsselstein, Montfoort en Woerden. Dit doen we nu, bij het bepalen van de uitgangspunten, straks bij het maken van de plannen, en later als de realisatie van Rijnenburg van de grond komt. Want alleen samen kunnen we de hoge ambities voor Rijnenburg waarmaken.

Figuur 20: In gesprek met bewoners van het gebied en uit omliggende gemeenten.

Colofon

Gemeente Utrecht
www.utrecht.nl/rijnenburg
Leidende principes Rijnenburg, september 2025

Concept en vormgeving
O2 communicatie

Status
Ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van Utrecht

Niets uit deze rapportage mag worden overgenomen zonder bronvermelding. Eventuele rechthebbenden op gebruikt beeldmateriaal kunnen contact opnemen met de gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht