Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Tom van Nieuwenhuijze / Ben Norg	**Datum**	23 september 2025
E-mail	t.van.nieuwenhuijze@utrecht.nl / b.norg@utrecht.nl	**Kenmerk**	30713226
Soort brief	Aanbiedingsbrief, voortgangsbrief	**Onderwerp**	Leidende principes Rijnenburg
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Rijnenburg

Geachte leden van de raad,

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.

Uw raad gaf aan zich uit te willen spreken over de principes die leidend worden voor de verdere ontwikkeling en de basis vormen voor de op te stellen uitgangspuntennotitie Rijnenburg (motie 2025/M24 Kaders voor een raadsvoorstel voor Rijnenburg). En daarom nog in 2025 te willen besluiten hierover. Met het u vandaag toegestuurde raadsvoorstel Leidende principes Rijnenburg geven wij hier invulling aan. Ook handelen we met dit raadsvoorstel toezegging 2024/T861 af.
In deze brief geven wij u meer context bij het raadsvoorstel. Verder informeren wij u over het woningmarktonderzoek dat wij samen met het consortium van grondeigenaren hebben laten uitvoeren en over de stand van zaken van de overige door uw raad aangenomen moties en vanuit ons college gedane toezeggingen.

Toelichting bij het raadsvoorstel Leidende principes Rijnenburg
In september 2024 hebben wij u de Programmatische Verkenning Rijnenburg aangeboden. De Programmatische Verkenning schetst een eerste beeld van wat Rijnenburg kan worden, gebaseerd op diverse thematische studies. De Programmatische Verkenning is een tussenproduct op weg naar de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg die als basis zal dienen voor de op te stellen omgevingsvisie voor het deelgebied Rijnenburg en Reijerscop (ook wel: het Masterplan). In lijn met het dictum van uw motie schetsen wij met de Leidende principes Rijnenburg de hoofdlijnen voor de uitgangspuntennotitie.

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. Daarbij is Rijnenburg een lastige plek om te ontwikkelen. Deze complexiteit brengt ruimtelijke, sociale en financiële uitdagingen met zich mee waarop een passend antwoord gevonden moet worden, wil Rijnenburg uit kunnen groeien tot een stadsdeel waar het prettig wonen, werken en verblijven is. Bovenstaande maakt Rijnenburg tot een unieke locatie om te ontwikkelen op een manier zoals we die in Nederland nog niet kennen.

Als antwoord op de geschetste uitdagingen en complexiteit willen wij 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 en vormt het vertrekpunt voor verdere visievorming voor het gebied. Verdere uitwerking vindt plaats via de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg (2026) naar de formele omgevingsvisie voor het deelgebied Rijnenburg en Reijerscop (ook wel: het Masterplan) (2028/2029). In lijn met de Intentieovereenkomst die het college in december 2024 met het consortium van grondeigenaren heeft afgesloten, heeft het consortium van grondeigenaren in het bestuurlijk overleg de voorliggende Leidende principes Rijnenburg bekrachtigd. Hiermee committeren gemeente en consortium van grondeigenaren zich aan een duurzame ontwikkeling van Rijnenburg waarmee we een prettig nieuw stadsdeel maken voor mens, dier en natuur.

Samen met Provincie en gemeente Nieuwegein zien wij dat de ontwikkeling van Rijnenburg nauw samenhangt met de ontwikkeling van Groot Merwede, zowel inhoudelijk als in fasering. In de oplegger RSU2040 heeft uw raad daarover vastgesteld dat de ontwikkeling van Rijnenburg de projecten Merwedekanaalzone, Papendorp, A12-zone en Lunetten-Koningsweg niet mag schaden.

Woningmarktonderzoek Rijnenburg
Parallel aan de Leidende principes Rijnenburg werken wij aan de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg. Hierin wegen wij de verschillende ambities onderling af en in relatie tot de financiële haalbaarheid. Wij doen verschillende thematische onderzoeken om ons input te geven op deze afweging. Eén van die thematische onderzoeken is het woningmarktonderzoek. Om een beeld te vormen bij het woonconcept van Rijnenburg en voor welke doelgroepen Rijnenburg een plek moet bieden, hebben we samen met het consortium van grondeigenaren aan adviesbureau Stec opdracht gegeven voor een woningmarktonderzoek, zie bijlage 1. Het onderzoek heeft als doel te komen tot een visie op het wonen in Rijnenburg. Niet alleen een demografisch- en woonwensenonderzoek maar juist ook grip krijgen op de vraag welk samenspel tussen mens, programma en plek er nodig is om een goed functionerend, aangenaam en gezond woon-, werk- en leefgebied te realiseren in Rijnenburg. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd uit de Oplegger RSU2040 (2023) en de Programmatische Verkenning Rijnenburg (2024) zoals het aantal woningen van 22.000 tot 25.000 in een compact stedelijk gebied met een autoluw mobiliteitsconcept. De centrale vraag van het onderzoek luidt: ‘Aan welke voorwaarden moet Rijnenburg voldoen, wil het in de periode 2035-2060 voor zo veel mogelijk toekomstige bewoners een aantrekkelijke stadswijk zijn om te gaan wonen gegeven de bestaande uitgangspunten’. De conclusies van het onderzoek zijn vertaald naar gouden regels voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Deze gouden regels schetsen de voorwaarden waaraan Rijnenburg

moet voldoen, wil het in de periode 2035-2060 voor zo veel mogelijk toekomstige bewoners een aantrekkelijke stadswijk zijn om te gaan wonen. De resultaten van het onderzoek worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg.

Beantwoording motie 2025/M25 Grip op Grond en Ontwikkeling Rijnenburg
In Utrecht maken we ons hard om meer regie te houden op een betaalbaardere woningmarkt. Dit doen we door een afgewogen actief grondbeleid te voeren om daarmee grip, sturing en regie te krijgen en ongewenste grondspeculatie tegen te gaan. De gemeente pakt daarmee een stevigere rol om maatschappelijke doelen waaronder die op de woningmarkt te halen. Met motie 2025/M25 Grip op Grond en Ontwikkeling Rijnenburg roept u ons op om bij het raadsvoorstel over de Leidende principes een ambitiedocument toe te voegen met mogelijke grond- en ontwikkelstrategieën voor Rijnenburg.
Op 11 december 2024 hebben wij u geïnformeerd over het Akkoord van Rijnenburg 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. We spraken daarom af om 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

Wij informeren u in de eerste helft van 2026 over de voortgang van de ontwikkelstrategie.

Op weg naar Uitgangspuntennotitie
Gemeente en marktpartijen werken samen aan de volgende stap in het proces: de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg als basis voor de opstellen omgevingsvisie voor het gebied (ook wel: het Masterplan). Met de Uitgangspuntennotitie worden de integraal afgewogen en haalbare uitgangspunten beschreven om daarmee een antwoord te geven op de uitdagingen waar we met elkaar voor staan om het gebied succesvol tot ontwikkeling te brengen. Door middel van (ontwerpend) onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt 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 is bekend dat niet alle beschreven ruimteclaims ingepast kunnen worden. Er wordt onderzoek gedaan naar duurzaam ruimtegebruik en daarbij gezocht naar oplossingen zoals dubbelgebruik van functies en het uitwisselen van functies met omliggend bestaand en toekomstig gebied. We geven bij de Uitgangspuntennotitie ook een antwoord op de door uw raad aangenomen moties 2025/M21 ‘Rijnenburg, meer dan wonen’, 2025/M23 ‘Mobiliteit Rijnenburg’, 2025/M26 ‘Zorg dat we in Rijnenburg met de stroom meeroeien’ en 2025/M27 ‘Samenwerking bij verkenning roeiwater in Rijnenburg’.
Specifiek voor roeiwater hebben wij daarbij in de raadsbrief Stand van zaken roeien in Utrecht van 28 mei jl aangegeven dat wij een definitief besluit over realisatie van roeiwater voorzien na het opstellen van de omgevingsvisie voor Rijnenburg, verwacht in 2028-2029.
De Uitgangspuntennotitie wordt naar verwachting 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).

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.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,