

Naar een passend woningprogramma voor de ontwikkellocatie Rijnenburg

Bouwstenen, kernkeuzes en gouden regels voor woningprogramma voor de ontwikkeling van Rijnenburg

23 juli 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting 4
Achtergrond van het onderzoek en hoofdvraag die centraal staat 4
Conclusies van het onderzoek 5
De gouden regels voor Rijnenburg 6
Hoe verder na dit onderzoek: agenda voor vervolg 8

1. Inleiding 10
1.1 Rijnenburg: 22.000-25.000 woningen als volwaardig onderdeel van de U10 10
1.2 De aanpak voor het woningmarktonderzoek Rijnenburg 13
1.3 Leeswijzer 15

2. De bouwstenen van het onderzoek voor Rijnenburg 16
2.1 Trends, ontwikkelingen en transities die het wonen in 2050 beïnvloeden 16
2.2 Demografische ontwikkelingen 17
2.3 Huidige woonwensen en gedragingen in beeld 19
2.4 Kwalitatieve woonbehoefte 2035-2050 21
2.5 Kwalitatieve woonbehoefte stedelijke doelgroepen 22
2.6 Prognosticeren van toekomstige woonwensen en gedragingen 23

3. Ontwerpend onderzoek 25
3.1 Op basis van ruimtelijk verkenning, uitgangspunten en bouwstenen zijn 21.000 tot 24.000 woningen in Rijnenburg mogelijk 32
3.2 Ruimtelijk verkenning: circa 70% appartementen 33

4. Confrontatie bouwstenen en ruimtelijke verkenning 35
4.1 Indicatief woonprogramma dat inspeelt op behoefte heeft 72% betaalbare woningen 35
4.2 Indicatief programma Rijnenburg kan diverse stedelijke doelgroep bedienen 36

5. Lessen uit de vergelijking 38

6. Interdisciplinaire SWOT 42
6.1 Sterkte en kans 44
6.2 Kans en zwakte 45
6.3 Zwakte en bedreiging 46
6.4 Bedreiging en sterkte 47

7. Randvoorwaarden 49

8. Gouden regels voor Rijnenburg 52
8.1 Rijnenburg als ‘Utregs stadsdeel’ 52
8.2 Woonprogramma Rijnenburg als afspiegeling van Utrechtse behoefte, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteiten en begrenzingen 53

8.3 Een volwaardig stadsdeel vraagt om een grote(-re) mix van functies en hoogwaardig ov 54
8.4 Maat en schaal Rijnenburg dwingt tot creëren van verschillende buurten en woonmilieus 55
8.5 Wonen en werken in een gebied met een menselijke maat en schaal 55
8.6 Rijnenburg is er ook voor gezinnen, in alle deelgebieden 57
8.7 Bouw aan de sociale cohesie, niet enkel aan woningen 59
8.8 Hoe groter de druk op de omgeving, hoe hoogwaardiger de inrichting van de openbare ruimte moet zijn 60
8.9 Benut unieke identiteit van stadsdeel in het landschap tot aan de voordeur 60
8.10 Flexibiliteit koppelen aan het ruimtelijk raamwerk 61

Bijlage A: Belangrijke ontwikkellocaties in Utrecht en de regio in beeld 62

Bijlage B: Bijlagen bouwstenen 65
B1: Trends, ontwikkelingen en transities die het wonen in 2050 beïnvloeden 65
B2: Demografische ontwikkelingen 75
B3: Huidige woonwensen en gedragingen in beeld 79
B4: Kwalitatieve woonbehoefte 2035-2050 84
B5: Kwalitatieve woonbehoefte stedelijke doelgroepen 85
B6: Prognosticeren van toekomstige woonwensen en gedragingen 87

Bijlage C: Ontwerpend onderzoek 92

Bijlage D: (inter-) Nationale voorbeelden 98

Bijlage E: Een grote(-re) mix in Rijnenburg 110

Bijlage F: Whize segmenten en Stec doelgroepen 116

Bijlage G: Bronnen 139

Samenvatting

Achtergrond van het onderzoek en hoofdvraag die centraal staat

De druk op de woningmarkt is groot in de regio U10 en de stad Utrecht. De komende jaren groeit naar verwachting het aantal huishoudens flink, waardoor de woningbehoefte verder zal toenemen. De ontwikkeling van Rijnenburg als volwaardig stadsdeel van Utrecht biedt kansen om de woningbehoefte in de regio aan te pakken. Dit onderzoek richt zich dan ook op het woonprogramma voor de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Rijnenburg in Utrecht.

De hoofdvraag die centraal staat in dit onderzoek

De hoofdvraag die centraal staat is: 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.

Stappen die gezet zijn om de hoofdvraag te beantwoorden

Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn allereerst analyses uitgevoerd met betrekking tot trends, ontwikkelingen en transities die het wonen in 2050 beïnvloeden en huidige woonbehoeften en gedragingen van doelgroepen. Daarmee zijn de toekomstige woonwensen en gedragingen van huishoudens geprognotiseerd. Vervolgens is met ontwerpend onderzoek gewerkt aan een ruimtelijk verkenning voor Rijnenburg. Op basis daarvan zijn conclusies getrokken voor Rijnenburg.

Samen met de ruimtelijke verkenning, de (inter-) nationale vergelijking en de SWOT analyse zijn op basis van deze conclusies aandachtspunten geformuleerd. Die dienen als randvoorwaarde voor de verdere uitwerking van de plannen voor Rijnenburg. De randvoorwaarden zijn op hun beurt vertaald naar de gouden regels voor Rijnenburg. Dit om antwoord te geven op de hoofdvraag.

Het onderzoek is resultaat van een gezamenlijk proces met vertegenwoordigers van de gemeente Utrecht en het consortium van grondeigenaren Rijnenburg, KAS en Stec Groep.

De bestaande uitgangspunten voor Rijnenburg

Voor de ontwikkeling van Rijnenburg zijn in eerdere fasen uitgangspunten geformuleerd. Deze reeds bestaande uitgangspunten vormen de leidraad voor het onderzoek. De belangrijkste uitgangspunten voor Rijnenburg op een rij:

- 22.000 - 25.000 woningen
- Stedelijk gestapeld woonprogramma
- 10-minuten stad met goede aansluiting op bestaande stedelijke netwerken
- Hoogwaardig openbaar vervoer
- Autoluw

Conclusies van het onderzoek

Conclusies toekomstige woonvraag, doelgroepen en ruimtelijke verkenning

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn samen te vatten tot een zevental punten, te weten:

1. De trend is dat het aantal huishoudens blijft groeien. Zo komen er in de gemeente Utrecht Tussen 2024 en 2050 circa 50.000 nieuwe huishoudens bij. Ook in de regio neemt het aantal huishoudens toe. Hier zullen nieuwe woningen voor gebouwd moeten worden.
2. In 2050 is circa 50 tot 55% van de huishoudens in Utrecht alleenstaand. Dit heeft consequenties voor de woningaantallen, de woonvorm en naar verwachting ook voor de gemiddelde omvang van woningen. De prijs, ligging, voorzieningen en aandacht voor ontmoeten worden daarbij belangrijker voor de woningzoekende. Gezinnen blijven in absolute aantallen een van de grotere huishoudensgroepen in Utrecht: circa 25% van alle huishoudensgroepen. De overige circa 20 tot 25% van de huishoudens in Utrecht betreft stellen zonder kinderen.
3. Woonwensen en gedragingen van huishoudens in Utrecht laten een grote nadruk op betaalbare segmenten zien. Circa 70 tot 75% gaat uit naar een woning in het betaalbare segment. Het gaat om sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.
4. Zo'n 75% tot 80% van de woningvraag in 2035 - 2050 is afkomstig van stedelijk georienteerde huishoudens. Het stedelijk wonen manifesteert zich in een grotere mix van functies en voorzieningen en een groot aandeel gestapelde woningen.
5. Op basis van de ruimtelijke verkenning zijn circa 21.000 tot 24.000 woningen in Rijnenburg mogelijk. Ongeveer 70% van het programma kan op basis van de ruimtelijke verkenning en de woonwensen en gedragingen van Utrechtse huishoudens bestaan uit appartementen.
6. Mensen zijn bereid tot het maken van concessies wanneer de primair gewenste woning niet voor hen beschikbaar of betaalbaar is. Daadwerkelijke verhuisbewegingen in Utrecht laten dit zien. Zo verhuisde een deel van de Utrechtse huishoudens die primair een gezinswoning zocht (wens) uiteindelijk naar een appartement in de stad (gedrag).
7. Vanuit stedelijke gezinnen is er een sterke behoefte voor stedelijke gezinswoningen. Het binden van gezinnen aan een stedelijk woonmilieu is een belangrijke ontwerpopgave voor Rijnenburg, zowel ten aanzien van de gebouwen (hybride woning) als de inrichting van de woonomgeving (gezinsvriendelijk).

Randvoorwaarden voor de succesvolle ontwikkeling van Rijnenburg

De conclusies uit het woononderzoek zijn afgezet tegen de meegegeven uitgangspunten voor Rijnenburg (zie kader op voorgaande pagina). Samen met ruimtelijke verkenning, de (inter-) nationale vergelijking en de SWOT analyse worden de volgende aandachtspunten (A t/m I) meegegeven die als randvoorwaarde dienen voor de verdere uitwerking van de plannen voor Rijnenburg:

A. Noodzaak voor voldoende differentiatie en afwisseling in woningtypen, doelgroepen en woonmilieus. De omvang van Rijnenburg maakt dit noodzakelijk. Een divers en complementair woonprogramma zorgt dat verschillende huishoudensgroepen in Rijnenburg een plek kunnen vinden.

B. Mogelijkheid om wooncarrière te maken in Rijnenburg als starter, gezin en oudere, ongeacht het inkomen. Dit draagt op de langere termijn bij aan de leefbaarheid, diversiteit en doorstroming in Rijnenburg.

C. Flexibiliteit in het (woon-)programma om in te kunnen spelen op sociale, economische en culturele veranderingen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Rijnenburg op langere termijn.

D. Rijnenburg moet tijd hebben om te groeien en te rijpen. De ontwikkeling van Rijnenburg zal vele jaren in beslag nemen. Door organisch te groeien kan Rijnenburg op een adaptieve en robuuste manier volwassen worden. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Rijnenburg op langere termijn.

E. Complementariteit met andere gebiedsontwikkelingen waaronder Groot Merwede. Gebieden moeten niet als concurrentie gezien worden, maar complementair zijn en elkaar versterken. Rijnenburg moet écht Utrechts zijn om succesvol te zijn, zowel in uitwerking als marketing. Het gaat om de perfecte mix van stad, groen, cultuur en ontmoeten. Zie hiervoor pagina 12.

F. Een goede mix tussen wonen, werken en voorzieningen om stedelijk doelgroep te verleiden. Daarmee kan Rijnenburg zich onderscheiden van bestaande en meer op wonen georiënteerde wijken in en rondom Utrecht.

G. Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en een breder mobiliteitsconcept om het autoluwe uitganspunt waar te maken. Er moet een goede aansluiting op de bestaande stad zijn (vanaf de start) om van Rijnenburg een aantrekkelijk stedelijk gebied te maken. Belangrijk daarbij is de uitwerking van het bredere mobiliteitsconcept van Rijnenburg.

H. De dichtheid en stedelijkheid vraagt om andere ontwerpprincipes waarbij de hoge (ruimtelijke) kwaliteit van zowel het vastgoed als de openbare ruimte in alle fasen van de ontwikkeling aandacht vragen, vooral ook in relatie tot de realisatie van betaalbare woningen.

I. De perifere ligging van Rijnenburg vraagt nog eens extra aandacht in de uitwerking van het concept van de 10-minutenstad. De uitwerking van onder meer het programma, de dichtheden, verbinding met de stad, mobiliteitsconcept en autoluwe uitgangspunt moeten gezamenlijk resulteren in écht hoge kwaliteit van Rijnenburg die hiervoor kan compenseren.

De gouden regels voor Rijnenburg

Deze conclusie zijn vervolgens vertaald in de volgende 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 gegeven de bestaande uitgangspunten. Daarmee geven de gouden regels antwoord op de hoofdvraag van het onderzoek.

1. Rijnenburg als ‘Utregs stadsdeel’

Rijnenburg is een Utregs Stadsdeel, maar onderscheid zich ook door de nabijheid van stad en landschap, de sterke integratie van stedelijkheid met landschappelijke waarden, de nabijheid van stedelijke voorzieningen en een vernieuwend mobiliteitsconcept. Rijnenburg kan zich ontwikkelen tot landschapsstad van de toekomst. Een vernieuwende en onderscheidende leefomgeving die niet alleen iets toevoegt voor de nieuwe bewoners, maar waar ook bewoners van de stad en regio naar toe komen. Om Rijnenburg te laten aanvoelen als onderdeel van de stad zijn goede, snelle, comfortabele verbindingen belangrijk. Utrechtse knooppunten en herkenningspunten moeten bereikbaar zijn, zodat toekomstige bewoners het idee hebben dat ze ‘in de stad Utrecht wonen’. Het gaat om de perfecte mix van stad, groen, cultuur en ontmoeten. Zie pagina 12.

2. Woonprogramma Rijnenburg als afspiegeling van Utrechtse behoefte, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteiten en begrenzingen

Rijnenburg dient een afspiegeling te worden van Utrecht. Op basis van het ontwerpend onderzoek is een aantal van circa 23.900 woningen, gegeven de uitgangspunten in het programmatisch vertrekpunt, denkbaar. Om in te spelen op de Utrechtse behoefte komt de verkenning tot een indicatief programma met circa 70 tot 75% woningen in het betaalbare segment. Het gaat om sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Om de beoogde dichtheid en stedelijkheid te behalen ligt de nadruk in het indicatieve programma op appartementen. Circa 70% van alle woningen in Rijnenburg zal op basis van dit onderzoek een appartement kunnen zijn. Dit sluit aan bij de behoeften van diverse doelgroepen in de regio en op demografische trends zoals de groei van het aandeel kleine huishoudens. Een deel van deze vraag naar appartementen ontstaat omdat huishoudens bereid zijn concessies te doen wanneer de primair gewenste woning niet voor hen beschikbaar of betaalbaar is in Utrecht.

3. Een volwaardig stadsdeel vraagt om een grote(-re) mix van functies en hoogwaardig ov
Stedelijk wonen wordt gewaardeerd vanwege de nabijheid van voorzieningen voor de bewoners. Dit is nadrukkelijk een uitwerking van de tienminutenstad. Om Rijnenburg tot een tienminutenstad te ontwikkelen is een grote(-re) mix van functies in Rijnenburg dan ook noodzakelijk. Ook is goed en hoogwaardig ov van belang. Dit om alle functies die niet in Rijnenburg landen en daarmee niet binnen 10 minuten lopen of fietsen te bereiken zijn toch bereikbaar te maken. Dat bevordert ook de Rijnenburgse integratie met de rest van de stad.

4. Maat en schaal Rijnenburg dwingt tot creëren van verschillende buurten en woonmilieus
Rijnenburg is zo groot dat er in verschillende buurten en woonmilieus gewerkt moet worden. De deelgebieden hebben idealiter verschillende karakteristieken (en daarmee ook een verschillend programma en verschijningsvorm/mengvorm). Elke buurt krijgt zo een eigen identiteit door variatie in het programma. Dit draagt bij aan het trekken van verschillende doelgroepen. Het programma biedt hiermee ruimte voor de volle breedte van doelgroepen, zowel aan jongeren (studenten) en starters op de woningmarkt als stedelijke gezinnen en ouderen.

5. Wonen in een gebied met een menselijke maat en schaal
Een menselijke maat betekent dat bewoners of bezoekers zich niet overweldigd voelen door de omgeving, ook wel dat bewoners zich geborgen voelen. In Rijnenburg zal in hogere dichtheden gebouwd worden. Het is dan belangrijk om de menselijke maat en schaal te behouden. Hiervoor is het van belang niet in te zetten op de ontwikkeling van veel grootschalige gebouwen maar juist de komst van herkenbare gebouwen aan te moedigen. Toevoeging van hoogbouw is op beperkte schaal voorstelbaar, bijvoorbeeld rondom HOV-haltes. Ook dan blijft de relatie tussen bouwhoogten, maatvoering en openbare ruimte in balans.

6. Rijnenburg is er ook voor gezinnen, in alle deelgebieden
Gezinnen zijn een belangrijke doelgroep voor Rijnenburg. Gezinnen dragen voor een groot deel bij aan het creëren van een gemeenschap en de sociale cohesie in de nieuwe wijken en buurten in Rijnenburg. Grotere delen van Rijnenburg zullen gebouwd worden in een gestapeld stedelijk programma. Het laten landen van gezinnen in een stedelijk milieu is dan ook een belangrijke ontwerpopgave voor Rijnenburg. Hybride woonvormen bieden gezinnen een aantrekkelijk alternatief in stedelijke setting. Naast hybride woonvormen zijn op een aantal plekken in Rijnenburg ook de meer traditionele gezinswoningen denkbaar.

7. Bouw aan de sociale cohesie, niet enkel aan woningen
Belangrijk is dat het mogelijk moet zijn om wooncarrière te maken in Rijnenburg, in alle fasen van het leven. Rijnenburg moet daarom voor ieder huishoudenstype een plek bieden. Deze mix van huishoudens past bij de identiteit van de stad Utrecht. Ook moet het ontmoeten centraal staan in de gebouwde en ongebouwde omgeving. Denk aan sportplekken in het groen of speelvelden waar jongeren en gezinnen met kinderen elkaar ontmoeten. Het toenemend aantal kleinere woningen en eenpersoonshuishoudens vraagt om extra aandacht voor sociale cohesie bij het ontwerp van de stad. Wooncoöperaties en woongemeenschappen zijn daarbij voor Rijnenburg een mogelijke kans om op complexniveau de sociale cohesie te bevorderen.

8. Hoe groter de druk op de omgeving, hoe hoogwaardiger de inrichting van de openbare ruimte moet zijn
Het openbaar gebied draagt bij aan ontmoetingen, ontspanning en recreatie. In gebieden waar hoge stedelijke dichtheden worden gerealiseerd is de druk op het openbaar gebied groter. De openbare ruimte wordt dan vaker gezien als verlengstuk van de woning. De functies die de buitenruimtes moeten hebben zijn meervoudig, dit brengt meer beheer en onderhoudskosten met zich mee. Dit vraagt aandacht in alle fasen van de ontwikkeling van Rijnenburg en daarna.

9. Benut unieke identiteit van stadsdeel in het landschap, tot aan de voordeur
Het bestaande landschap van Rijnenburg kan als drager van de planontwikkeling dienen, wat bijdraagt aan de identiteit van het nieuwe stadsdeel. De identiteiten van de landschappen kunnen binnen Rijnenburg een uniek karakter geven aan wijken en de buurten tot aan de voordeur aan toe, aansluitend op de programmatische verkenning. In de hoge dichtheden is er meer een stedelijk landschap gewenst waar de groenstructuur invulling kan bieden voor stedelijke behoeftes, zoals bijvoorbeeld een hardlooproute of ligweides. Stad, groen en blauw kunnen op deze manier worden gecombineerd voor een uniek karakter en de beleving van Rijnenburg.

10. Flexibiliteit koppelen aan het ruimtelijk raamwerk
Gezien de omvang van het project, is het belangrijk met verschillende deelgebieden en scenario's te werken. Houdt daarbij rekening met de lange looptijd: de ontwikkeling van Rijnenburg zal mogelijk vele jaren in beslag nemen. Waar nodig zal tussentijds bijgestuurd moeten worden om in te spelen op (onvoorziene) ontwikkelingen. Borg daarom flexibiliteit in de plannen en werk bijvoorbeeld in bandbreedtes in het programma om zo de realisatie van Rijnenburg zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Hoe verder na dit onderzoek: agenda voor vervolg

De resultaten uit dit onderzoek vormen slechts één van de bouwstenen voor vervolg

Het onderzoek heeft uiteengezet aan welke voorwaarden Rijnenburg moet voldoen om vanaf 2035 een aantrekkelijk en complementair stadsdeel te worden voor toekomstige bewoners, rekening houdend met de bestaande uitgangspunten. Het is in eerste instantie een woningbehoefteonderzoek en een ruimtelijke verkenning gebaseerd op de uitgangspunten vanuit het Coalitieakkoord, de RSU en het programmatisch vertrekpunt.

Dilemma's en vragen die om vervolg vragen

Het onderzoek is niet alles omvattend en raakt ook aan andere bouwstenen voor Rijnenburg die nu geen plek hebben gekregen. Verschillende aangestipte dilemma's en vragen zijn hierdoor nog niet opgelost of beantwoord. Deze vragen om vervolg en verder uitwerking. Het gaat onder meer over hoe er in Rijnenburg omgegaan moet worden met:

A. **De balans tussen betaalbaarheid, kwaliteit en haalbaarheid**: de vraag naar woningen blijft groot. De ligging aan de zuidwestkant van Utrecht en de hoge dichtheden vragen om extra aandacht om Rijnenburg aantrekkelijk te maken. Daarnaast vragen de kwaliteit en de uitwerking van het aspect 'ontmoeten' aandacht. Een hoogstedelijk gebied met veel betaalbare woningen kan de financiële haalbaarheid en de kwaliteit van Rijnenburg onder druk zetten. De uitdaging is om een balans te vinden waarin betaalbaarheid en kwaliteit gewaarborgd worden, zowel in de woning als in de omgeving. Dit vraagt om verdieping in hoe de uitgangspunten en het programma voor Rijnenburg elkaar beïnvloeden, zowel op het gebied van leefbaarheid als financieel. Wat zijn bijvoorbeeld de uitgangspunten voor het sociale deel van het programma in locaties en producten? En hoe kunnen innovatieve bouwmethoden worden ingezet om bij te dragen aan de balans van kwaliteit, beleving en betaalbaarheid?

B. **De mix van doelgroepen in stad en regio**: de uitgangspunten van Rijnenburg zorgen voor een hoogstedelijk karakter. Ook op andere locaties in Utrecht en de regio worden veel woningen in stedelijke setting ontwikkeld. Het vraagt nadere uitwerking hoe Rijnenburg zich verhoudt tot andere gebieden in Groot Merwede en de regio en hoe Rijnenburg voor alle doelgroepen een aantrekkelijk woonmilieu kan zijn (bijv. gezinnen, starters of senioren). Hoe kan bijvoorbeeld een aantrekkelijk mix van inkomensgroepen en huishoudens ontstaan en concentratis worden voorkomen en vinden gezinnen er een

goede plek. Dit vraagt om een nadere uitwerking van hoe de openbare ruimte in Rijnenburg en de verschillende deelgebieden ingericht moeten worden in relatie tot de doelgroepen en concurrerende locaties.

C. **Mix van voorzieningen en 10-minutenstad:** een (hoog)stedelijk stadsdeel vraagt om levendige wijken en nabijheid van wonen, werken en voorzieningen. Rijnenburg moet niet alleen aantrekkelijk zijn voor 'Rijnenburgers' maar op elk moment van de dag ook inwoners uit andere delen van stad en regio aantrekken. Dit kan tevens bijdragen aan een evenwichtige benutting van het HOV. In hoeverre kan het programma van Rijnenburg pendelstromen twee kanten op realiseren? Dat vraagt om een goede uitwerking van welke voorzieningen noodzakelijk zijn, hoeveel werkgelegenheid gerealiseerd kan worden en welke '+' Rijnenburg biedt voor stad en regio. Het vraagt om een nadere uitwerking van het HOV en het mobiliteitsconcept en daarmee het waarborgen van de lage parkeernormen in relatie tot de inwoners en gebruikers in Rijnenburg.

1. Inleiding

Dit hoofdstuk

De regio Utrecht (U10) staat voor een grote uitdaging. De stad Utrecht heeft een grote aantrekkingskracht en de druk op de woningmarkt is groot. De komende jaren groeit naar verwachting het aantal huishoudens in zowel de stad Utrecht als de U10 nog flink, waardoor de woningbehoefte verder zal toenemen. In dit hoofdstuk leiden we de ontwikkelopgave van de Utrechtse uitbreidingswijk Rijnenburg in, en de vragen die in de rapport worden verkend.

1.1 Rijnenburg: 22.000-25.000 woningen als volwaardig onderdeel van de U10

Een van de locaties waar de verwachte groei van de stad en de regio kan landen, is Rijnenburg. De polder Rijnenburg is nu nog een landbouwgebied, gelegen ten zuidwesten van de stad Utrecht. Het gebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door snelwegen, de zuidelijke punt grenst aan recreatiegebied de Nedereindse plas en de kern IJsselstein. De westelijke rand grenst aan weilanden en natuur. Er zijn circa 22.000-25.000 woningen beoogd in Rijnenburg, met aanvullend ook ruimte voor werk en voorzieningen, zodat er een echt volwaardig stadsdeel van Utrecht ontstaat met een compleet daily urban system[1] conform de tienminutenstad en de Utrechtse barcode[2]. Rijnenburg is samen met Groot Merwede een van de grootste gebiedsontwikkelingen van Nederland. Het is dan ook voor Utrecht evenals de grotere regio een belangrijk gebied om woningtekorten terug te dringen.

Rijnenburg is niet de enige locatie waar woningbouw zal plaatsvinden. Andere grootschalige locaties zijn Groot Merwede, Westraven en Galecopperzoom. In totaal gaat het samen met Rijnenburg om een toevoeging van circa 77.000 woningen. In de U10 is er een woonbehoefte van 104.000 tot 125.000 woningen. Daarvoor is volgens het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) een programmering van circa 124.000 tot 148.000 woningen tot 2040 nodig.

In bijlage A is een lijst opgenomen met enkele belangrijke ontwikkellocaties in Utrecht en de regio.

De hoofdvraag voor Rijnenburg die centraal staat en waar we een antwoord op formuleren:
Aan welke voorwaarden moet Rijnenburg voldoen, wil het in de periode vanaf 2035 voor zo veel mogelijk toekomstige bewoners van Rijnenburg en voor bewoners van de stad en de regio (zoals Houten, Nieuwegein en IJsselstein) een aantrekkelijk en complementair stadsdeel zijn, rekening houdend met de bestaande uitgangspunten?

Het voorliggende onderzoek is in eerste plaats een woningbehoefteonderzoek en een ruimtelijke verkenning op basis van de meegegeven uitgangspunten vanuit het Coalitieakkoord, de RSU en het programmatisch vertrekpunt. Het is echter onvermijdelijk om in dit onderzoek een breder perspectief te hanteren gericht op wonen, werken, voorzieningen en ruimtelijke aspecten.

---

[1] Het gebied rond een stad waarbinnen de belangrijkste dagelijkse woon- werkverplaatsingen plaatsvinden.

[2] De Utrechtse Barcode laat zien wat per 10.000 woningen verder allemaal in een gebied moet komen en hoeveel ruimte hiervoor nodig is binnen de stad, zoals ruimte voor alle bijbehorende voorzieningen, groen, blauw, werkplekken, infrastructuur en energie. De Barcode is vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht (RSU).

De bestaande uitgangspunten voor Rijnenburg

Voor de ontwikkeling van een passend woningprogramma van Rijnenburg zijn in eerdere fasen uitgangspunten geformuleerd in onder andere het coalitieakkoord de RSU en het programmatisch vertrekpunt. Deze uitgangspunten vormen de leidraad voor het onderzoek. De volgende uitgangspunten zijn de belangrijkste uitgangspunten voor Rijnenburg zoals deze in de opdracht voor deze verkenning zijn meegegeven:

- 22.000 - 25.000 woningen
- Stedelijk gestapeld woonprogramma
- 10-minuten stad met goede aansluiting op bestaande stedelijke netwerken
- Hoogwaardig openbaar vervoer
- Autoluw

Resultaten van het onderzoek naar het woonprogramma krijgen plek in de nog op te stellen uitgangspuntennotitie voor Rijnenburg

In september 2024 heeft de gemeente Utrecht het programmatisch vertrekpunt voor Rijnenburg gepubliceerd. Daarin is aangegeven hoe er uitwerking wordt gegeven aan de opgave om tot een passend woonprogramma voor Rijnenburg te komen. Het programmatisch vertrekpunt beschrijft de resultaten van uitgevoerde onderzoeken naar mobiliteit, werken en voorzieningen en welke thematische uitgangspunten worden gehanteerd. Dit programmatisch vertrekpunt is een tussenproduct op weg naar de nog op te stellen uitgangspuntennotitie, waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Rijnenburg worden vastgelegd. Ook de resultaten van dit onderzoek naar het woonprogramma zullen een plek moeten krijgen in de uitgangspuntennotitie.

Figuur 1: Ligging van Rijnenburg en Groot Merwede (links) en de verbeelding van de tienminutenstad (rechts)





Bronnen: MIRT-onderzoek/ Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg (gemeente Utrecht, september 2024), RSU en Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg en Reijerscop (Gemeente Utrecht, 2024)



Wonen in Utrecht - de perfecte mix van stad, groen, cultuur en ontmoeten!

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 koestert vijf belangrijke ruimtelijke kwaliteiten voor Utrecht:

1. rijke historie en erfgoed;
2. compacte stad te midden van diverse landschappen;
3. knooppunt in nationaal netwerk;
4. hoogontwikkeld kenniscluster en voorzieningenniveau;
5. een grote stad met een menselijke maat, een stad voor iedereen.

Het merk Utrecht is dan ook ijzersterk! Het is een aantrekkelijke mix van historisch erfgoed, moderne voorzieningen en een centrale ligging. Binnen die vijf ruimtelijke kwaliteiten zijn de volgende kernpunten extra belangrijk voor de positionering van Rijnenburg:

1. Centraal en bereikbaar
Utrecht is het kloppende hart van Nederland, ideaal gelegen met uitstekende verbindingen via de trein, auto en fiets, niet persé met ander hoogwaardig ov. De stad ligt centraal in de krachtige Noordvleugel van de Randstad én de rest van Nederland. Utrecht is bij uitstek aantrekkelijk als je midden in het land wilt wonen.

2. Gezellig stadsleven
Utrecht ademt historie en gezellig stadsleven. Charmant, prachtige grachten, echt oude gebouwen en een bruisende cultuur. Tegelijkertijd heeft Utrecht de gezelligheid van een dorp. Utrecht is gemoedelijk en is wat dat betreft écht anders dan andere grote steden.

3. Diverse stad voor iedereen
Van luxe appartementen in de binnenstad tot gezinswoningen in groene wijken zoals Leidsche Rijn, kamers voor studenten op de IBB en alles ertussenin. Utrecht hecht daarnaast ook waarde aan betaalbaarheid en bereikbaarheid van het wonen voor iedereen.

4. Groen en fiets-minded wonen
Utrecht profileert zich als fietsstad. Door vrijwel de gehele stad lopen aantrekkelijke loop- en fietsroutes. Deze bevorderen het fietsgebruik en werken duurzame mobiliteit in de hand. Utrecht biedt volop groen binnen de stad, van het Wilhelminapark tot het Máximapark en is omgeven door natuurgebieden.

5. Utrecht is cultuur en elkaar ontmoeten
Utrecht heeft een levendige cultuur met een sterke culturele scene, festivals en theaters en een gevarieerd aanbod aan restaurants en cafés. Bovendien bieden de vele plekken en pleinen in de stad ruimte voor ontmoeting.

6. Sterke kenniseconomie
Met de aanwezigheid van de Universiteit Utrecht, het UMC en een groeiend aantal tech- en creatieve bedrijven is Utrecht een hotspot voor kennis en innovatie. Dit trekt theoretisch opgeleide bewoners aan en stimuleert een dynamische economie.

1.2 De aanpak voor het woningmarktonderzoek Rijnenburg

Dit onderzoek richt zich op het woonprogramma voor Rijnenburg tot 2050 en verder
In het onderhavige onderzoek ligt het accent op de ingrediënten die maken dat er in Rijnenburg een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied ontstaat, vanuit het oogpunt van woongeluk en leefbaarheid. Het onderzoek is geen ontwerp voor Rijnenburg, maar verkent wat past en ruimtelijk haalbaar is, aansluitend op de wensen en behoeften van toekomstige inwoners. Hierbij baseren we ons op al verricht onderzoek voor Rijnenburg, uitgangspunten zoals deze zijn meegegeven in het Coalitieakkoord, de RSU, het Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg en Reijerscop, door het consortium van grondeigenaren en de analyses die Stec Groep en KAS hebben verricht ten behoeve van dit onderzoek.

We kijken verder vooruit dan regulier woononderzoek
We kijken in het voorliggende onderzoek nadrukkelijk verder vooruit dan reguliere woononderzoeken. De realisatie van Rijnenburg start naar verwachting vanaf 2035 en zal enkele tientallen jaren in beslag nemen. Als horizon voor dit onderzoek nemen we de meest recente langjarige bevolkings- en huishoudensprognoses tot 2050 als leidraad, met ook een doorkijk naar de jaren daarna.

Prognosticeren van de toekomstige woonwensen en gedragingen van huishoudens
Om te komen tot een toekomstig woningbouwprogramma voor Rijnenburg, brachten we allereerst de huidige opbouw van de bevolking en de woonbehoeften en gedragingen van Utrecht en de regio in beeld. Vervolgens zoomden we in op de verwachte autonome huishoudensgroei op basis van ABF Primos (tot 2050). Daarnaast maakten we een onderbouwde prognose van de toekomstige woonwensen en gedragingen van huishoudens. Hiervoor worden de woonwensen (op basis van woonwensenonderzoek) en de daadwerkelijke gedragingen van huishoudens in Utrecht (op basis van CBS microdata) gecombineerd. Deze prognose is gekoppeld aan de trends, ontwikkelingen en transities die gezien worden en van invloed zijn op het toekomstig woningbouwprogramma voor Rijnenburg. Zo brachten we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor wonen in Rijnenburg in beeld.

We wonen in 2050 anders dan we nu gewend zijn

Om het wonen in Rijnenburg in 2035-2050 te beschrijven is het niet toereikend om te kijken naar enkel de huidige woonwensen en gedragingen. Op dit moment wonen we in Nederland erg ruim ten opzichte van andere Europese landen. De woningbehoefte is echter fors en de betaalbaarheid van wonen staat voor veel huishoudens onder druk. Het rijksbeleid stuurt aan op betaalbaar wonen door middel van onder andere geïndustrialiseerd bouwen; 50% dient fabrieksmatig te zijn vanaf 2030. Deze trend is het gevolg van demografische veranderingen (denk aan de groei van een- en tweepersoonshuishoudens), maar ook van het aanbod betaalbare en dus kleinere appartementen als gevolg van de hoge stichtingskosten. Daarbij worden woonomgeving en (gedeelde) voorzieningen steeds belangrijker. Deze ontwikkelingen vragen om op een ander manier te kijken naar het wonen in het Rijnenburg van 2050.

Ontwerpend onderzoek als belangrijke stap om te komen tot programma Rijnenburg
We voerden een ruimtelijke analyse uit om meer inzicht te krijgen in het ruimtebeslag van het te ontwikkelen gebied en de gebiedskenmerken. Belangrijk onderdeel daarvan is een ruimtelijke verkenning, waarbij we een aantal ruimtelijke knoppen vaststelden. Zo brengen we de ruimtelijke consequenties van keuzes voor de ontwikkeling van Rijnenburg in zicht, met een focus op het effect ervan op de woonmilieus.

Verkenning, ontwerpend onderzoek en (inter)nationale vergelijkingen

Belangrijk is dat de ontwikkeling van Rijnenburg voor gemeente Utrecht nieuw in zijn soort is. Utrecht heeft in haar geschiedenis meerdere grote stadsuitbreidingen gekend. Rijnenburg is vanwege de beoogde stedelijkheid en dichtheid op een relatief grotere afstand van het centrum van de stad echter niet het volgende Leidsche Rijn of Lunetten. Op andere locaties in Nederland en internationaal is al ervaring opgedaan met grootschalige stedelijke ontwikkelingen die uitdrukkelijk behoren tot de centrumstad maar zich wel op afstand van de binnenstad bevinden, vergelijkbaar met Rijnenburg. We trokken lessen uit zowel de geslaagde voorbeelden als de minder geslaagde voorbeelden.

Interdisciplinaire SWOT als resultante van de verkenning en voorzet voor de gouden regels

De brede verkenning, het ontwerpend onderzoek en de lessen uit de voorbeelden van andere stedelijke ontwikkelingen op afstand van het stadscentrum resulteerden in een interdisciplinaire SWOT-analyse voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Deze analyse geeft de belangrijkste sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van Rijnenburg weer. Het vormt de opmaat naar de gouden regels voor het ontwerp en de ontwikkeling van Rijnenburg.

Met de uitwerking van de gouden regels geven we antwoord op de hoofdvraag voor Rijnenburg

Op basis van de bouwstenen concludeerden we wat er écht belangrijk is voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Dat is samengevat tot de ‘gouden regels’ voor Rijnenburg. Met deze gouden regels beantwoorden we de hoofdvraag: aan welke voorwaarden moet Rijnenburg voldoen, wil het in de periode vanaf 2035 voor zo veel mogelijk toekomstige bewoners een aantrekkelijke stadswijk zijn om te gaan wonen? Daarbij werkten we het woningbouwprogramma in aantallen, segmenten, woonvormen en uitgiftetempo nader uit, passend binnen de (ruimtelijke) randvoorwaarden.

In een gezamenlijk proces is telkens de opbrengst besproken

In circa tien werksessies die in de periode juni 2024 – april 2025 plaatsvonden, bespraken we telkens de opbrengst van iedere stap. Op basis hiervan hebben we vervolgens voortgebouwd om te komen tot de kern voor Rijnenburg. In iedere werksessie waren vertegenwoordigers van de gemeente Utrecht en het consortium van grondeigenaren Rijnenburg, KAS en Stec Groep aanwezig. De groep van vertegenwoordigers van de gemeente en het consortium duiden we voortaan aan als de Kopgroep.

Disclaimer

De voorliggende verkenning is anno 2024/2025 verricht, uitgaande van de verwachte toekomstige trends en ontwikkelingen. Hierin speelt een rol dat de huidige woningmarkt een aanbiedersmarkt met het accent op binnenstedelijke ontwikkeling is. Verwacht mag worden dat met een toekomstige aanhoudende verstedelijking en een robuuste trend van circa 50% één persoonshuishoudens dit ook naar de toekomst zo zal blijven. Huishoudens zijn gewend om compromissen te sluiten in hun woonwensen. Voor stedelijk georiënteerde huishoudens gaat het daarbij over het algemeen om compromissen ten aanzien van de woninggrootte. Vanuit deze uitgangspunten gaven we deze verkenning zo zorgvuldig mogelijk weer. Belangrijk is dat Rijnenburg goed ontsloten moet zijn met de binnenstad van Utrecht.

De consortiumpartijen geven aan te streven naar een woningaanbod voor Rijnenburg dat gericht is op voldoende betaalbare aanbod. De realisatie hiervan dient te gebeuren op basis van reële woonwensen van de te onderscheiden doelgroepen en met inachtneming van demografische ontwikkelingen.

1.3 Leeswijzer

In dit document beschrijven we kernachtig welke keuzes we zien voor het programma en de toekomstige ontwikkeling van Rijnenburg. In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste bouwstenen voor het onderzoek naar Rijnenburg geschetst. Aanvullend volgt in hoofdstuk 3 de ruimtelijke verkenning. De analyses en conclusies uit deze hoofdstukken worden in hoofdstuk 4 samengebracht om te komen tot een indicatief woonprogramma voor Rijnenburg. Dit hoofdstuk vormt daarmee als het ware een compact, samenvattend hoofdstuk van de uitgebreide analyses die besproken zijn in de verschillende werksessies. In hoofdstuk 5 worden vervolgens lessen uit de praktijk getrokken.

Vanuit deze verkenning en het ontwerpend onderzoek benoemen we in hoofdstuk 6 de belangrijkste sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van Rijnenburg in samenhang. In hoofdstuk 7 leest u de randvoorwaarden voor het succes van Rijnenburg. Dit vormt de basis voor de ‘gouden regels’ voor Rijnenburg die we toelichten in hoofdstuk 8.

Prijsgrenzen in onderzoek hebben prijspeil 2024

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode 2024 -2025. De gehanteerde uitgangspunten en prijsgrenzen voor het onderzoek hebben hierdoor prijspeil 2024. De prijsgrenzen voor sociale huur (max. € 879,66), middenhuur (€ 879,66 tot max. € 1.165,81) en betaalbare koop (max. €390.000) worden jaarlijks geïndexeerd/gewijzigd.

2. De bouwstenen van het onderzoek voor Rijnenburg

Dit hoofdstuk

De woningmarkt verandert. Conjunctuurschommelingen zorgen mede voor het stijgen en dalen van de woningprijzen. Woonvoorkeuren van consumenten zijn ook aan verandering onderhevig. Om het wonen in 2035, 2050 en daarna te benaderen, keken we naar reeds ingezette trends, ontwikkelingen en transities. Welk effect hebben deze op de woning, de woonomgeving, mobiliteit en randvoorwaarden voor het wonen in Rijnenburg in 2035 en verder?

Dit hoofdstuk schetst de kern van de analyses die door Stec Groep en KAS zijn gemaakt. De uitgebreide toelichting is opgenomen in bijlage B.

2.1 Trends, ontwikkelingen en transities die het wonen in 2050 beïnvloeden

Zes belangrijke trends, ontwikkelingen en transities met naar verwachting grote invloed op het toekomstige wonen in Rijnenburg

In verschillende duidingssessies werkten we samen met vertegenwoordigers van de gemeente en het consortium toe naar een overzicht van trends, ontwikkelingen en transities die naar verwachting de meeste invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van Rijnenburg. De nadruk ligt op de elementen die raken aan het wonen in Rijnenburg. Vanuit een longlist van verschillende trends, ontwikkelingen en transities zijn we gekomen tot zes trends die op basis van een gezamenlijke inschatting het belangrijkst zijn voor Rijnenburg. Zie de tabel op de volgende pagina.

Deze compacte weergave komt voort uit een longlist van trends en gesprekken hierover met de kopgroep. Deze longlist met een nadere duiding van alle besproken trends, ontwikkelingen en transities staat in bijlage B van dit document. Telkens benoemen we wat de betreffende trend betekent en wat de impact is op de gebiedsontwikkeling Rijnenburg, vanuit een lange termijn perspectief.

In tabel 1 onderscheiden we de kolommen woning, woonomgeving, mobiliteit en randvoorwaarden. We vatten hiermee samen hoe sterk de betreffende trend ingrijpt op bijvoorbeeld de woning of de woonomgeving, de mobiliteit en/of de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Hoe donkerder de kleur groen, des te sterker de invloed is. Dit is ook aangegeven met +/- (minder sterk), + (sterk) en ++ (zeer sterk).

Een uitgebreidere tabel met toelichting is opgenomen in blijage B1.

Tabel 1: Shortlist van belangrijkste trends, ontwikkelingen en transities voor het wonen in Rijnenburg in 2050

		Woning	Woon-omgeving	Mobiliteit	Rand-voorwaarden
1	Demografie: aanhoudende groei kleine huishoudens	++	++	+/-	+
2	Compromissen in woninggrootte ten faveure van ligging	++	++	+/-	++
3	Mobiliteit: toenemend ov-gebruik	+/-	+	++	+/-
4	Demografie: het blijft aanhoudend druk	+/-	++	+	+
5	Belang van flexibele huisvesting en veranderingen in samenlevingsvormen	+/-	++	+/-	++
6	Groeiende aantrekkelijkheid van gemengde gebieden (tienminutenstad)	+	++	++	++

Bron: Stec Groep, opbrengst gesprekken met kopgroep (2024). Hoe donkerder groen, des te sterker de invloed op het wonen, woonomgeving, mobiliteit of de randvoorwaarden. Dit is ook aangegeven met +/- (minder sterk), + (sterk) en ++ (zeer sterk).

2.2 Demografische ontwikkelingen

De ABF Primos 2024 huishoudensprognose vormt de basis voor het aantal huishoudens in 2024 en het verwachte aantal huishoudens in 2050

In dit model wordt de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) weergegeven. Deze prognose vormt ook de basis voor de landelijk gestelde woningbouwopgave. Belangrijk uitgangspunt voor de prognose in Primos 2024 is dat er rekening wordt gehouden met sterfte-, geboorte- en migratiecijfers. Al deze ontwikkelingen, gemeten over langjarige gemiddelden, vormen de basis voor het prognosticeren van de huishoudensontwikkeling in Utrecht in de komende jaren. De prognose van ABF kijkt niet verder dan 2050.

Het aantal huishoudens in de U10 en gemeente Utrecht groeit tot 2050 stevig door

Rijnenburg vormt een belangrijke ontwikkellocatie in de Utrechtse regio. In de U10 is sprake van een toename van het aantal huishoudens van ruim +20% tot 2050. Circa de helft van deze toename in de U10 komt voor rekening van Utrecht. Het aantal huishoudens in de gemeente Utrecht neemt vanaf 2024 tot 2050 toe met bijna 49.000 nieuwe huishoudens. Zie tabel 2.

Binnen de verwachte huishoudensontwikkeling is een afname te zien van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Dit hangt samen met de landelijke trend van ontgroening, die in grote delen van Nederland al langer speelt. Illustratief is dat er in 2024 voor het eerst sinds 1900 meer 65-plussers in Nederland zijn dan 20-minners. Deze ontwikkeling heeft ook een weerslag op de huishoudensontwikkeling van de U10 en gemeente Utrecht.

Als studentenstad en centrale centrumstad trekt Utrecht veel jongeren van andere delen van Nederland, maar de ‘aanvoer’ neemt landelijk fors af. De positie van Utrecht als stad van jonge mensen blijft. Dit blijkt ook uit de situatie dat de omvang van het aantal jongeren en stellen tot 35 jaar de grootste huishoudensgroep in Utrecht is en blijft, gevolgd door de groep gezinnen (inclusief éénoudergezinnen). In veel andere gemeenten gaat het inmiddels vooral om de groei van oudere huishoudens.

De toename van het aantal oudere huishoudens is vooral resultaat van het ouder worden van bestaande huishoudens in Utrecht

Vooral de toename van het aantal jonge huishoudens leidt tot een nieuwe woningvraag. Het gaat dan om instromers en starters op de woningmarkt die nog geen eigen woning in Utrecht hebben. De toename van het aantal oudere huishoudens is voornamelijk resultaat van huishoudens die al in Utrecht wonen en simpelweg ouder worden. Veranderende woonvoorkeuren van deze oudere huishoudens resulteren mogelijk in een vraag naar andere type woningen. Daarmee ontstaan er kansen voor het bouwen van woningen in Rijnenburg die de doorstroming van oudere huishoudens mogelijk maken.

Sterke groei in eenpersoonshuishoudens

50 tot 55% van alle huishoudens in Utrecht is alleenstaand in 2050. De toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens betreft een trend die landelijk zichtbaar is. Gemeten over de hele bevolking zijn er meer alleenstaande jongeren en ouderen. Zowel jong als oud blijft daarbij langer alleen.

In bijlage B2 zoomen we verder in op bijzonderheden van de huishoudensontwikkeling van Utrecht, om hiermee een basis te geven voor de verwachte huishoudensontwikkeling waar Rijnenburg als belangrijkste Utrechtse ontwikkellocatie op in moet spelen.

Tabel 2: Aantal een- en meerpersoonshuishoudens naar leeftijd in gemeente Utrecht in 2024 tot 2050

Huishoudens		2024	2034	2024 - 2035	2049	2024 - 2050	
Leeftijd	**Samenstelling**	**Abs.**	**Abs.**	**Abs.**	**Abs.**	**Abs.**	**%**
tot 35 jaar	**Alleenstaand**	52.220	52.470	+255	53.215	+1.000	+2%
	Stel	17.460	16.235	-1.225	15.085	-2.375	-14%
Alle leeftijden	**1-ouder gezin**	10.950	12.245	+1.295	13.725	+2.780	+25%
	Stel met kinderen	40.010	43.935	+3.925	49.565	+9.555	+24%
35-55 jaar	**Alleenstaand**	19.790	22.710	+2.920	25.915	+6.120	+31%
	Stel	8.320	11.965	+3.645	11.895	+3.575	+43%
55-75 jaar	**Alleenstaand**	17.970	21.605	+3.635	24.560	+6.590	+37%
	Stel	11.880	15.870	+3.990	17.730	+5.855	+49%
75+	**Alleenstaand**	8.130	12.405	+4.275	19.220	+11.090	+136%
	Stel	3.860	4.230	+375	7.775	+3.915	+102%
Overig		1.790	2.140	+350	2.620	+825	+46%
Totaal		**192.375**	**213.675**	**+23.440**	**241.310**	**+48.935**	**+25%**
Totaal excl. overige		190.595	211.535	+23.090	238.690	+48.110	+25%

Bron: ABF Primos (2024), bewerking Stec Groep (2024)

Daarnaast is er nog een restopgave om woningtekort in te lopen, voornamelijk voor woningen voor huishoudens tot 35 jaar

Naast de woningen die nodig zijn om alle nieuwe huishoudens te huisvesten zijn er ook woningen nodig om het woningtekort in de regio in te lopen. Het gaat om woningen die toegevoegd moeten worden voor mensen die nu ongewenst samenwonen of nog thuis wonen. Dit betreft voornamelijk jonge huishoudens tot 35 jaar en leidt tot een extra woningbehoefte afkomstig uit deze groep. Het gaat om een extra opgave van circa 27.000 woningen.[3] Dit is in het kader van het onderzoek voor Rijnenburg niet meegenomen of verder uitgewerkt.

Nieuwe woningen voorwaardelijk voor opvangen groei van het aantal huishoudens in Utrecht

Hoe verder we vooruit kijken in de prognose, des te meer sprake er is van onzekerheid rondom het waarmaken van de verwachte huishoudensontwikkeling. Een belangrijke factor is dat er voldoende woningen moeten zijn om de verwachte huishoudensontwikkeling te kunnen opvangen. Ieder extra huishouden vraagt in de regel een extra (zelfstandige) woning. Zonder de uitbreiding van het aantal woningen kan het aantal huishoudens in Utrecht in beginsel naar verwachting niet (sterk) toenemen. Er is dan simpelweg geen extra (zelfstandige) woonruimte beschikbaar om meer huishoudens te huisvesten. Met andere woorden: de capaciteit van de woningvoorraad beperkt dan de groei die de prognose kan laten zien. Daarom is nieuwbouw – naast het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformatie – een cruciale factor in het aanpassen van bevolkings- en huishoudensprognoses.

Rijnenburg vervult met de geplande ontwikkeling van circa 22.000-25.000 woningen een belangrijk deel van de woningbehoefte. Daarmee is Rijnenburg een belangrijke sleutel om de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling mogelijk te maken.

2.3 Huidige woonwensen en gedragingen in beeld

Om te bepalen hoe de toekomstige bewoners van Rijnenburg willen wonen, zijn de ontwikkeling van woonwensen en gedragingen onderzocht. Dit is gedaan aan de hand van alle individuele verhuizingen naar zelfstandige woningen in de afgelopen jaren in Utrecht en de U10, anno 2024 en 2025, uitgaande van de huidige wet- en regelgeving[4].

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staat onder druk, Utrechtse huishoudens zoeken compromis

De woningmarkt is sterk aanbodgedreven. Primaire woonvoorkeuren kunnen in de praktijk lang niet altijd worden ingevuld. Ook in Utrecht is dit het geval. Op basis van het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens in Utrecht maakten we inzichtelijk welke concessies huishoudens in Utrecht doen om aan een passende woning te komen. In figuur 2 zijn voor verschillende typen huishoudens hun woonwensen (gebaseerd op WoON) geconfronteerd met hun daadwerkelijke verhuisgedrag in Utrecht.

[3] Het statistisch woningtekort in de regio U10 volgens Primos 2024 bedraagt in 2024 ca. 27.000 woningen (6,6% van de woningvoorraad). Het is wenselijk om het woningtekort te reduceren naar 2%.

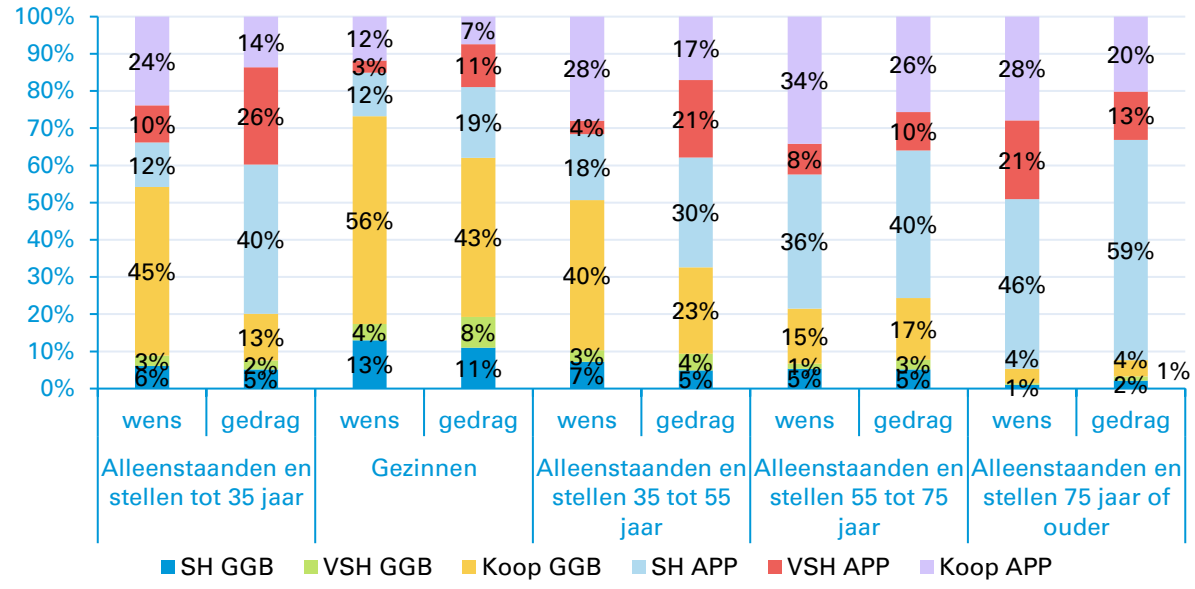
[4] Op verschillende overheidsniveaus wordt gewerkt aan nieuw beleid om woningaanbod te vergroten en de betaalbaarheid te verbeteren. De voorliggende analyse gaat uit van de huidige situatie. Denkbaar is dat als gevolg van een toekomstig groter aandeel geïndustrialiseerd bouwen de prijskwaliteitverhouding van nieuwbouwwoningen kan verbeteren. Omdat de woningmarkt een voorraadmarkt is, is het geen automatisme dat dit ook ten faveure van toekomstige bewoners zal uitpakken.

Wat valt op:

- Over alle typen huishoudens heen ligt een grote nadruk op woningen in het betaalbare segment (65 tot 75% van alle verhuizingen) en appartementen (75 tot 90% van alle verhuizingen).
- Over alle huishoudens gemeten verhuizen vrijwel alle Utrechtse huishoudens vaker dan de wens naar een huurappartement. Andersom wordt er minder vaak dan gewenst verhuisd naar een grondgebonden woning of koopappartement. Daadwerkelijke verhuisbewegingen in Utrecht laten dit zien.
- Zowel appartementen in de sociale huur als vrijesectorhuurappartementen worden vaker opgenomen dan de primaire woonvoorkeur.
- Jonge huishoudens en huishoudens met een laag en middeninkomen sluiten een groter compromis op hun woonwensen dan huishoudens met een hoger inkomen.
- Jonge huishoudens en huishoudens met een laag en middeninkomen belanden bijvoorbeeld vaker in de vrijesectorhuur dan hun wens.
- Gezinnen in Utrecht zijn bereid te verhuizen naar appartementen aansluitend bij hun woonvoorkeur, maar ook als compromis wanneer de primaire woonvoorkeur niet verwezenlijkt kan worden. Circa 25 tot 30% van de gezinnen heeft een voorkeur voor een appartement. Op basis van gedrag verhuisd bijna 40% van alle gezinnen in Utrecht uiteindelijk naar een appartement, voornamelijk in het huursegment. Daadwerkelijke verhuisbewegingen in Utrecht laten dit zien. Daarmee verhuisde een deel van de Utrechtse gezinnen die een grondgebondenwoning zochten (wens) uiteindelijk naar een appartement in de stad (gedrag).
- Een uitzondering hierop vormen de stedelijke gezinnen met een hoog inkomen in Utrecht. Circa 75% van deze gezinnen met een hoog inkomen zoekt een grondgebonden koopwoning in het koopsegment. 41% van alle stedelijke gezinnen met een hoog inkomen heeft een voorkeur voor een grondgebonden koopwoning met een koopprijs boven de € 390.000. Dit is fors hoger dan andere doelgroepen in Utrecht. Zie hiervoor tabel 19 in bijlage B3.

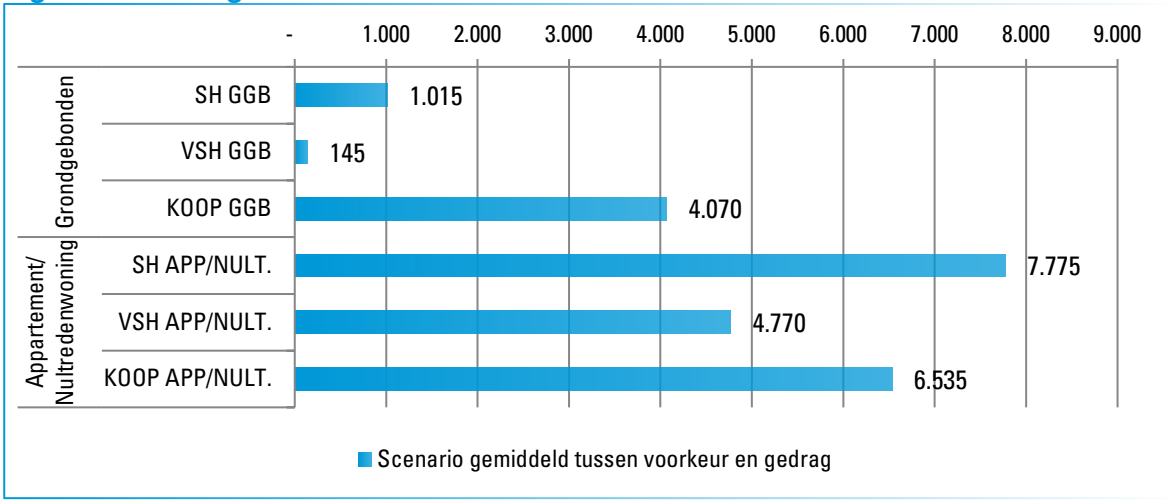
In bijlage B3 worden de knelpunten tussen woonwensen en verhuisgedrag in Utrecht verder toegelicht. Hierin staat ook een uitgebreide versie met 31 doelgroepen weergegeven (gekoppeld aan inkomen en voorkeuren voor woonmilieu).

Figuur 2: Confrontatie verhuiswens en verhuisgedrag van huishoudens in Utrecht



Bron: ABF Primos (2024), WoON (2021), CBS microdata (2024), bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = grondgebonden, APP = appartement. Deze data is obv verhuisbewegingen naar bestaande bouw. Bij nieuwbouw en in Rijnenburg bestaat de kans om aan de verhuiswens te voldoen.

Figuur 3: Woningbehoefte Utrecht 2035-2050



Bron: ABF Primos (2024), WoON (2021), CBS microdata (2024), bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

2.4 Kwalitatieve woonbehoefte 2035-2050

Een indicatief programma Rijnenburg dat inzet op het bedienen van de regiobehoefte

Om te komen tot een divers en overwegend Utrechts woonprogramma voor Rijnenburg, zetten we de omvang, de woonvoorkeuren en het verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen in de gemeente Utrecht tegen elkaar af. In paragraaf 4.2 vertalen we dit verder naar Rijnenburg. We corrigeerden de woonvoorkeur voor betaalmogelijkheden en het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens in Utrecht. In figuur 3 is de woningbehoefte in Utrecht voor de periode 2035 – 2050 uiteengezet. Het betreft hier een gemiddeld scenario waarbij het midden is genomen tussen voorkeur en verhuisgedrag, voor alle typen huishoudens in Utrecht.

Uitgangspunt is dat voor ieder extra huishouden tot 2050 een extra woning nodig is. Het aantal woningen is hierdoor gelijk aan de verwachtte huishoudenstoename van Utrecht in de komende jaren. Het betreft een bruto toevoeging en houdt geen rekening met de extra opgave die voortkomt uit het inlopen van het woningtekort en de sloop of ontrekking van woningen.

Wat valt op:

- Op basis van het scenario waarin wordt uitgegaan van het gemiddelde van verhuiswens en verhuisgedrag is er tussen 2035 en 2050 behoefte voor circa 19.080 appartementen en nultredenwoningen in Utrecht. Dit is circa 78% van de totale woningbehoefte in die periode.
- Circa 22% van de behoefte betreft een grondgebonden woning. Het gaat in totaal om 5.230 woningen in Utrecht.
- Circa 74% van de behoefte gaat uit naar een woning in het betaalbare segment, waaronder sociale huur (36% van de totale behoefte), middenhuur (circa 14%) en betaalbare koop (circa 24%) in de periode 2035-2050.

In bijlage B4 is een toelichting gegeven op de totstandkoming van figuur 3 en is een figuur met beide scenario's opgenomen.

Absolute woonbehoefte 2035-2050 in dit onderzoek wijkt af van prognose huishoudenontwikkeling volgens Primos 2024

Op basis van de huishoudensontwikkeling (ABF Primos) wordt in de periode 2024-2050 een toename van 48.110 huishoudens verwacht in Utrecht, waarvan 25.020 huishoudens in de periode 2035-2050. De woonbehoefteraming door Stec op basis van het Doorstroommodel toont een woningbehoefte in de periode 2035-2050 van 24.300 woningen. Dit is een verschil van circa 700 huishoudens / woningen. Dit verschil is te verklaren door de bewerking die Stec Groep heeft gedaan op de onderliggende ABF Primos prognose. Daarbij heeft een correctie plaatsgevonden op het aantal oudere huishoudens dat intramuraal woont (dat wil zeggen: binnen de muren van een instelling woont) en daardoor niet tot de reguliere huishoudens wordt gerekend.

2.5 Kwalitatieve woonbehoefte stedelijke doelgroepen

Circa 80% van alle huishoudens in Utrecht betreft een stedelijk huishouden

Naar verwachting zal het aantal stedelijk georiënteerde huishoudens in absolute aantallen het sterkst toenemen in de komende jaren. Wanneer we de woonbehoefte uiteenzetten naar woonmilieu dan valt op dat circa 80% van de Utrechtse woonbehoefte in de periode 2035-2050 uitgaat naar een woning in een stedelijk woonmilieu.

Tabel 3: woonbehoefte naar woonmilieu in gemeente Utrecht in 2024 tot 2050

Woonmilieu	Woonbehoefte 2035-2050	Aandeel in behoefte
Stedelijk	+18.970	78%
Suburbaan	+5.120	21%
Landelijk	+220	1%
Totaal*	**+24.300**	**100%**

Bron: ABF Primos (2024), bewerking Stec Groep (2024).

De woonbehoefte in Utrecht in de periode 2023-2050 is sterk stedelijk georiënteerd

Het bedienen van deze doelgroepen is een belangrijk aandachtspunt voor Rijnenburg, zowel vanuit de vraagdruk als vanuit het woonprogramma. We pellen daarom de woonbehoefte van stedelijk georiënteerde huishoudens verder af naar type woning en segment. Daarbij corrigeren we de voorkeur met het daadwerkelijk verhuisgedrag van deze huishoudens in Utrecht. Zo ontstaat een robuust beeld van de woonbehoefte, rekening houdend met eventuele concessies die huishoudens doen binnen de woningmarkt. Wat valt op:

- **Lage inkomens** hebben een sterke voorkeur voor appartementen in het sociale huursegment. Circa de helft van de behoefte vanuit alleenstaanden en stellen landt in dit type woning.
- Van **gezinnen met lage inkomens** gaat circa 33% van de behoefte uit naar een appartement in de sociale huur. Ook gaat circa 31% van de behoefte uit naar een grondgebonden woning in de sociale huur.
- **Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een midden en hoog inkomen** hebben voornamelijk behoefte aan appartementen in de betaalbare segmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Ook is een behoefte naar grondgebonden betaalbare koop (circa 20 tot 25%).

- **Van gezinnen met een hoog inkomen** gaat de behoefte relatief vaak uit naar een koopwoning in de vrije sector (41%) of de betbaalbare koop (35%). Ze hebben een beperkte behoefte aan appartementen (16%).
- **De woonbehoefte van alleenstaanden en stellen van 35 jaar en ouder tonen gelijkenis.** Voor lage inkomens gaat de woonbehoefte voornamelijk uit naar appartementen in de sociale huur. De woonbehoefte van midden en hoge inkomens gaat juist uit naar koopwoningen in het betaalbare segement en de vrije sector. Het gaat zowel om grondgebonden woningen als appartement.

De vergelijking tussen wens en gedrag laat zien dat vrijwel alle verschillende huishoudenstypen in Utrecht concessies doen. Deze zijn het grootst voor jonge huishoudens en huishoudens met een laag inkomen. Zij verhuizen minder vaak naar een koopwoning en vaker naar appartementen in het huursegment dan gewenst.

In bijlage B5 zijn aanvullend de knelpunten tussen woonwens en verhuisgedrag voor verschillende huishoudenstypen in Utrecht in kaart gebracht.

2.6 Prognosticeren van toekomstige woonwensen en gedragingen

Huishoudensverdunning en betaalbaarheid bepalen in grote mate hoe we in de toekomst willen wonen

Op basis van de trends, ontwikkelingen en transities (paragraaf 2.1), demografische ontwikkelingen (paragraaf 2.2) en de huidige woonwensen en gedragingen van huishoudens in Utrecht (paragraaf 2.3, 2.4 en 2.5) prognosticeren we de toekomstige woonwensen en gedragingen. Dit om het effect op het wonen in het toekomstige Rijnenburg te bepalen. Belangrijke elementen die het wonen in de toekomst bepalen zijn de volgende:

- Naar verwachting neemt de druk op de ruimte tot 2050 alleen maar toe.
- Sinds tien jaar worden nieuwbouwwoningen gemiddeld genomen kleiner in Nederland. Dit is een trendbreuk met de periode sinds WOII, waarin nieuwbouwwoningen in Nederland groter worden. Dit hangt samen met de huishoudensverdunning.
- Het kleiner wonen is een resultante van enerzijds demografische ontwikkelingen waarbij huishoudens steeds kleiner worden. Anderzijds van dat wonen steeds minder betaalbaar is voor een grotere groep huishoudens.
- De gemiddelde omvang van appartementen neemt hierdoor af. Het kleiner wonen kent daarbij wel een ondergrens. Zowel gedreven door minimale vereisten aan wooncomfort als door de beleggings- en toekomstwaarde.
- Het doorzetten van deze trends resulteert voornamelijk in kleinere woningen zoals compacte appartementen in Rijnenburg.
- Kleiner wonen is vrijwel altijd een compromis tussen woonoppervlak en woonidentiteit, in combinatie met wat huishoudens zich kunnen veroorloven
- Gedeelde ruimtes en voorzieningen bepalen aantrekkelijkheid van kleiner wonen, hierdoor worden voorzieningen in de woonomgeving belangrijk.

De vraag naar stedelijk wonen neemt toe, circa 80% van de uitbreidingsbehoefte in Utrecht is afkomstig van stedelijke doelgroepen

Het stedelijk wonen manifesteert zich in grotere dichtheden, een grotere mix van functies en een groot aandeel gestapelde woningen. In Utrecht is circa 80% van de uitbreidingsbehoefte tot 2050 afkomstig van stedelijke doelgroepen (Primos 2024, zie paragraaf 2.5). Dit zijn zowel jonge als oudere huishoudens en gezinnen. Hoewel het overgrote deel van de woningbehoefte tot 2050 uitgaat naar een appartement, is er ook behoefte voor stedelijke gezinswoningen.

Aantrekkelijk stedelijk wonen voor gezinnen is naar de toekomst toe een steeds belangrijker wordende ontwerpopgave

Gezinnen blijven in absolute aantallen een van de grotere huishoudensgroepen in Utrecht; het gaat om circa 25% van alle huishoudensgroepen naar de toekomst toe. Het binden van deze gezinnen aan een stedelijk woonmilieu is een belangrijke ontwerpopgave, met financiële opgaven om voor deze doelgroepen passende woningen te maken. De uitdaging zit vooral in de mate waarin de wens voor een grondgebonden gezinswoning gevat kan worden in een gestapeld woonproduct.

De hybride woning maakt aantrekkelijk stedelijk wonen voor gezinnen mogelijk

Dit zijn woningen die inspelen op de primaire woonwensen van deze Utrechtse gezinnen, maar zich bevinden in een gestapeld gebouw. Belangrijk zijn dan een goede en kindvriendelijke buitenruimte en voldoende (speel-) ruimte in de woning en het gebouwcomplex.

In bijlage B6 verdiepen geven we een verdieping op toekomstige woonwensen en gedragingen en de 'hybride' woonvorm.

Belangrijkste conclusies op basis van de bouwstenen voor Rijnenburg

- Het aantal huishoudens in de regio Utrecht groeit stevig. In gemeente Utrecht komen er tot 2050 naar verwachting bijna 50.000 huishoudens bij.
- Daarbij is in 2050 circa 50 tot 55% van de huishoudens in Utrecht alleenstaand. Dit heeft consequenties voor de woningaantallen, de woonvorm en naar verwachting ook voor de gemiddelde omvang van woningen, maar ook voor de wensen en eisen die huishoudens aan hun woning stellen: prijs, ligging, voorzieningen en aandacht voor ontmoeten. Dit heeft consequenties voor de woningen die in Utrecht toegevoegd moeten worden; ook in Rijnenburg.
- We zien in Utrecht een sterke behoefte aan appartementen, gezien woonwensen en verhuisgedrag (78%). Dit is een hoger aandeel dan de primaire woonvoorkeuren van huishoudens in Utrecht. Het is het compromis dat Utrechtse huishoudens relatief vaak sluiten (in plaats van verhuizen naar een plek waar een grondgebonden woning betaalbaar is voor hen).
- We signaleren op basis van de analyse stadsbreed een grotere nadruk op betaalbare segmenten (74%), samenhangend met huishoudensomvang. Dit is in lijn met het Coalitieakkoord van gemeente Utrecht.
- Circa 80% van de behoefte tussen 2035 en 2050 is afkomstig van stedelijke doelgroepen met een stedelijke woonvoorkeur en voorkeuren voor voorzieningen en diensten die aanwezig zijn in een stad. Dit is dan ook een zeer belangrijk aandachtspunt voor de ontwikkeling van Rijnenburg.
- Vanuit stedelijke gezinnen is er een sterke behoefte voor stedelijke gezinswoningen. Het is vanuit de toekomstige woningbehoefte belangrijk om in Rijnenburg ruimte te bieden aan stedelijke gezinnen. Dit heeft consequenties voor de ontwerpopgave van Rijnenburg.

De analyses raken sterk aan de zes belangrijkste trends voor Rijnenburg en vormen vanuit het woningbehoefte onderzoek belangrijke input voor de ruimtelijke verkenning die we in de volgende paragraaf samenvatten. Zie ook paragraaf 2.1. Het gaat daarbij verder dan alleen de woningen in Rijnenburg. Ook de woonomgeving, voorzieningen, werken en de openbare ruimte vormen belangrijke ankers om van Rijnenburg een robuust en toekomstbestendig stadsdeel te maken, passend bij de woningbehoefte van de stad Utrecht.

3. Ontwerpend onderzoek

Dit hoofdstuk

Om meer grip te krijgen op de woonbehoeftes van de toekomstige bewoners van Rijnenburg en de woonmilieus, deden we een ruimtelijke verkenning in de vorm van ontwerpend onderzoek. We voerden een ruimtelijke analyse uit om meer inzicht te krijgen in het ruimtebeslag van het te ontwikkelen gebied en de gebiedskenmerken. Daarnaast deden we een ruimtelijke verkenning waarbij we een aantal ruimtelijke knoppen vastzetten en inzicht kregen in de ruimtelijke consequenties en het effect hiervan op de woonmilieus. De verkenning biedt algemene inzichten in de ontwikkeling van Rijnenburg, en specifiek inzicht in de knoppen waaraan gedraaid kan worden in deze ontwikkeling. De uitgangspunten voor het ontwerpend onderzoek stammen uit het programmatisch vertrekpunt Rijnenburg zoals dat door de gemeente is vastgesteld.

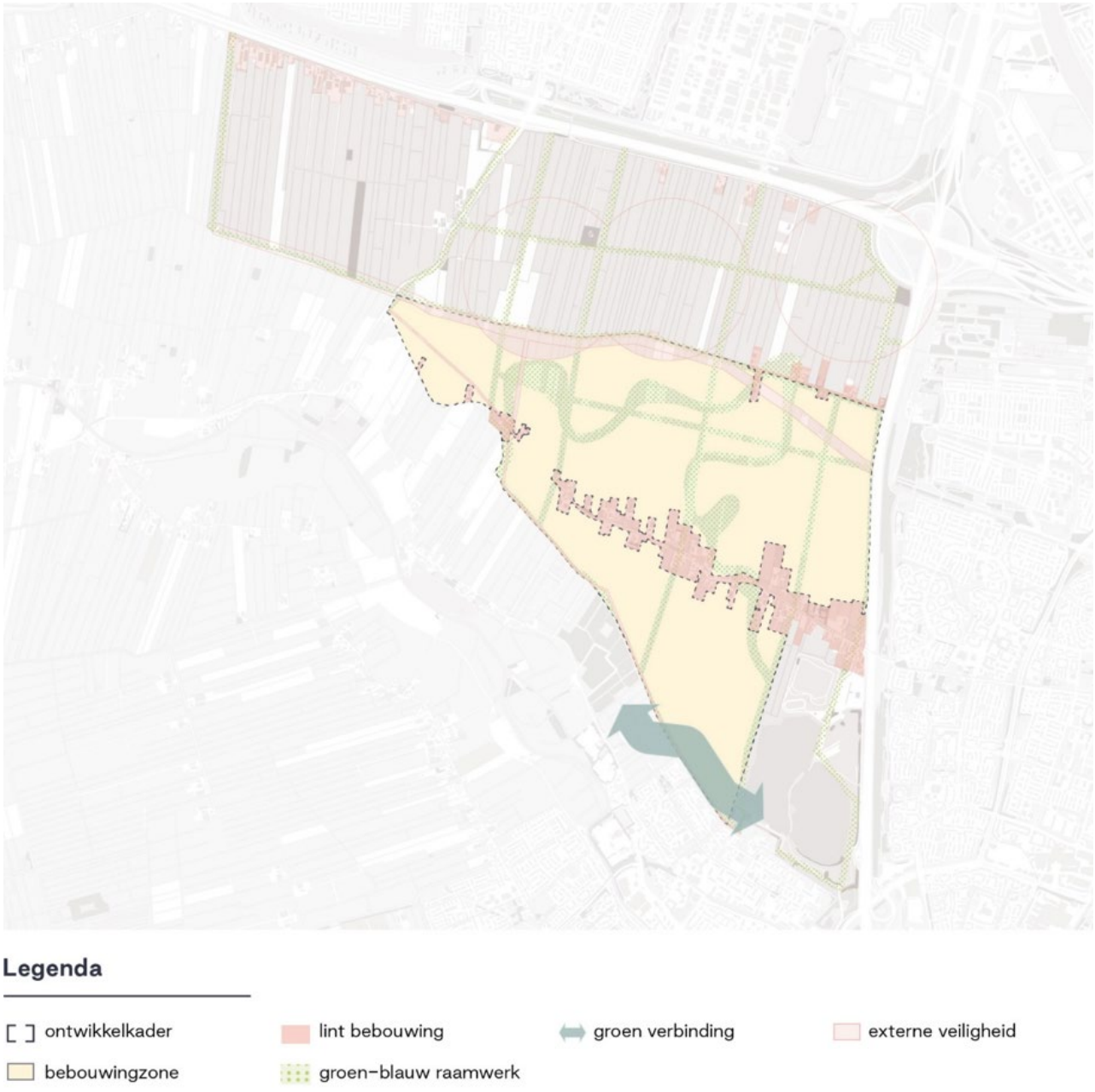
Polder Rijnenburg is 1.228 hectare, waarvan conform Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg circa 356 hectare bruto te ontwikkelen is

Rijnenburg inclusief Reijerscop is een enorm groot gebied van 1.228 hectare waarvan maar een deel ontwikkelbaar is, gezien de uitgangspunten uit het programmatisch vertrekpunt. Het betreft circa 29% van het oppervlak, ofwel circa 356 hectare. Zo bestaat een flink deel van Rijnenburg en Reijerscop uit een groen-blauw raamwerk.

Met inachtneming van het bodem-watersysteem is er in het programmatisch vertrekpunt Rijnenburg voor gekozen de hoger gelegen gebieden van de polder Rijnenburg te bebouwen, en het noordelijk lager gelegen deel onbebouwd te laten. Voor dit deel van Rijnenburg is gekozen om een landschapspark in te richten, waarmee het alsnog deel zal uitmaken van het nieuwe stadsdeel. Daarnaast is het niet mogelijk te bouwen bovenop de gasleidingen die door het gebied heengaan. In het noordelijk deel van Rijnenburg is ruimte voor groenstructuren en parken, waterberging, energieopwekking, recreatie, voorzieningen, lokale voedselproductie en sport en spel. We zien het dan ook als een kans om de delen waar geen woningbouw plaatsvindt te combineren met recreatief en agrarisch gebruik. Zie figuur 4.

In totaal gaan we er op basis van de uitgangspunten van uit dat circa 356 hectare bruto van de polder Rijnenburg te benutten is voor de bouw van woningen (en ander vastgoed). Indien dit wordt vergeleken met een aantal andere steden en nieuwe ontwikkelingen aansluitend op grote steden, wordt de grote schaal van Rijnenburg inzichtelijk (figuur 5). Interessante vergelijkingen zijn de binnenstad van Delft, Nieuw Rivium in Capelle aan den IJssel (als Rotterdamse uitbreidingslocatie) en IJburg in Amsterdam. De grootte van Rijnenburg heeft twee belangrijke consequenties. In de eerste plaats maakt dit dat het creëren van gevarieerde woonmilieus en buurten essentieel is om een brede doelgroep aan te trekken. In de tweede plaats is het belangrijk de schaal en maat van het stadsdeel naar een menselijke maat te vertalen door het maken van verschillende buurten waarin gemeenschappen kunnen ontstaan.

Figuur 4: Ontwikkelbaar gebied van Rijnenburg

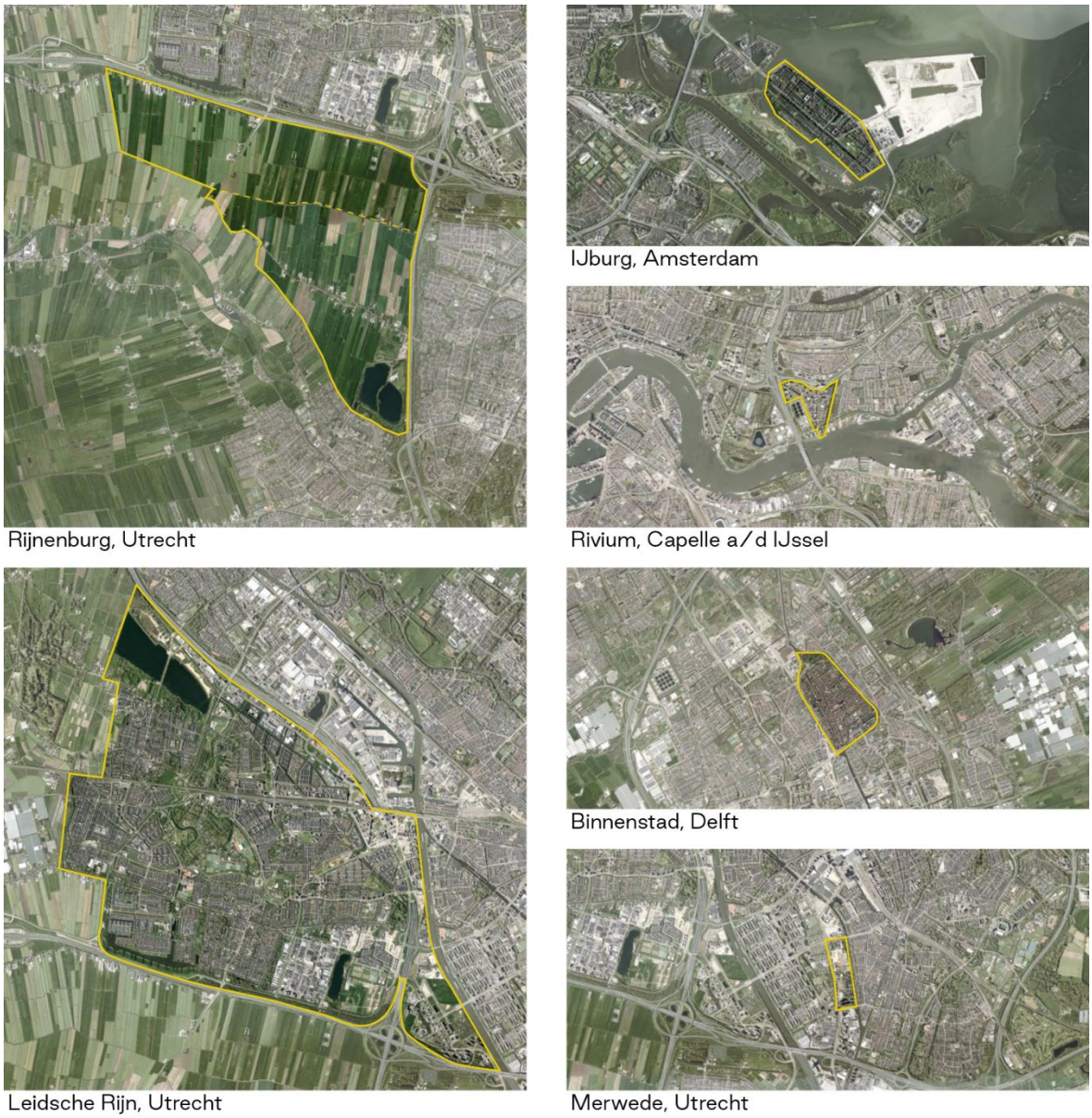


Bron: KAS architectuur & stedenbouw (2024)

Rijnenburg een stadsdeel verweven met het landschap op de overgang naar landelijk gebied

Een belangrijke onderscheidende kwaliteit van Rijnenburg – zeker in vergelijking met andere stadsdelen in Utrecht – is dat Rijnenburg aan twee zijden omringd wordt door een variatie aan landschappelijk en recreatief groen. Rijnenburg ligt op de overgang naar het landelijk gebied. Je bent als toekomstig bewoner zo in de natuur. Rijnenburg ligt dichtbij de Hollandse IJssel als landschappelijk recreatief gebied. Ook worden delen van het ontwikkelgebied ingericht als een groen-blauw landschapspark met een grote diversiteit aan functies. Daarnaast zien we recreatieve mogelijkheden voor het beoogde Stroomrugpark door het stadsdeel heen en aantrekkelijke (fiets-)verbindingen door het groen naar de landschappelijke randen en de stedelijke groenstructuur van Nieuwegein, IJsselstein, De Meern en Leidsche Rijn. Hierdoor gaat de beleving van het stadsdeel onderscheidend zijn van Utrecht. Rijnenburg krijgt een eigen karakter dat letterlijk ingebed is in de landschappelijke context waarbinnen het ligt.

Figuur 5: Schaalvergelijking om grip te krijgen op de grootte van het gebied[5]



Bron: KAS architectuur & stedenbouw (2024)

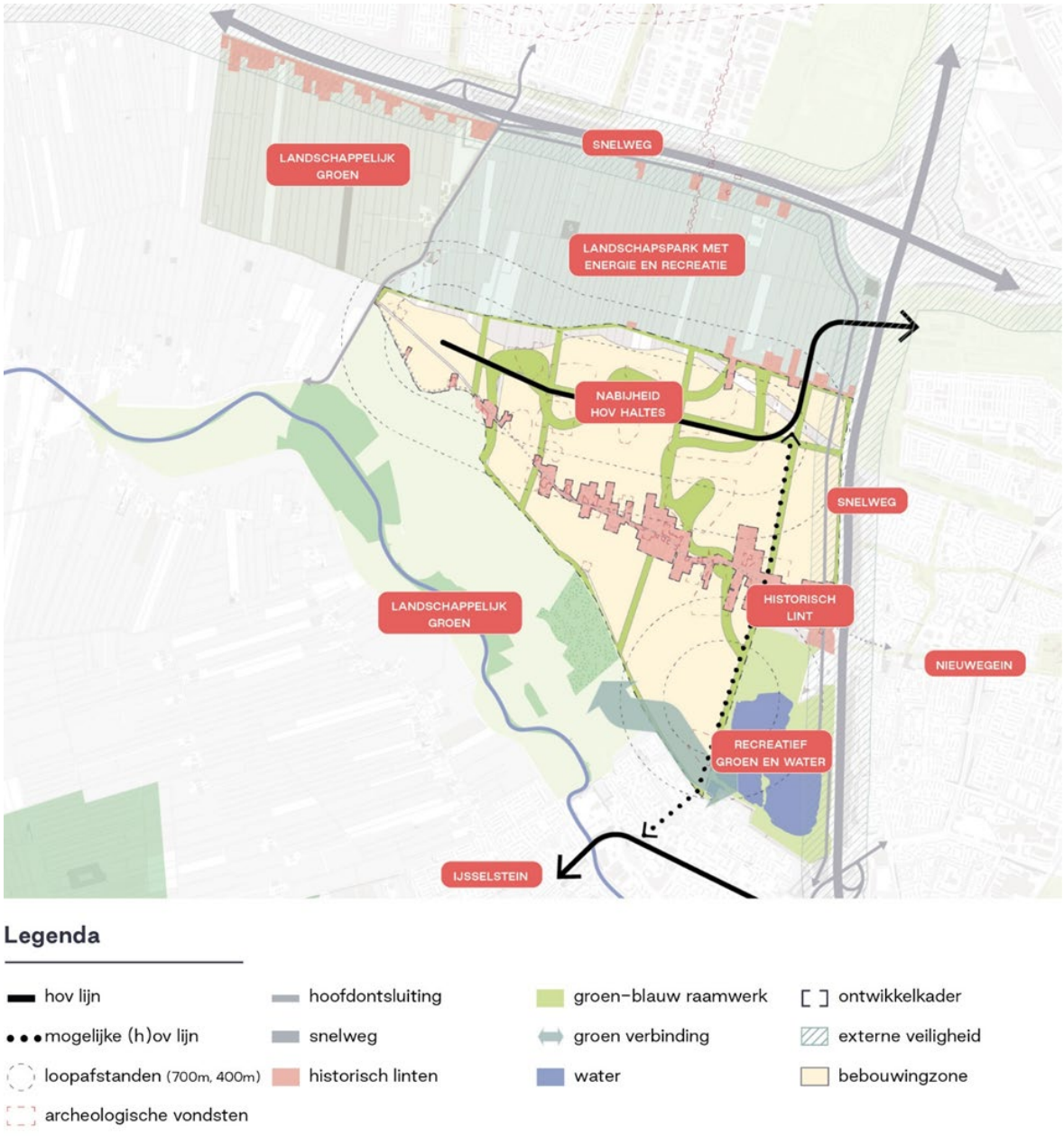
Gebiedskenmerken en woningbehoefte zijn bepalend voor opbouw van stadsdeel Rijnenburg

Een stadsdeel van deze schaal is te groot om één identiteit te hebben en als één buurt ervaren te worden. We raden aan om Rijnenburg daarom op te bouwen uit meerdere buurten met een eigen karakter en woonmilieu. De overkoepelende identiteit van Rijnenburg is de landschapsstad. Binnen de buurten kan dat op verschillende wijzen worden uitgewerkt. Op buurtniveau ontstaat een maat en schaal waarin sociale binding en betrokkenheid van de bewoners kan ontstaan, aansluitend op de toekomstige doelgroepen waarvoor er binnen Utrecht de komende tientallen jaren een uitbreidingsbehoefte bestaat. Zo ontstaan binnen de overkoepelende identiteit van Rijnenburg (waarbinnen de verweving van stad en landschap centraal staat) gebieden met wijken en buurtjes met elk een eigen karakter.

[5] Op de foto staat het hele plangebied Rijnenburg en Rijerskop (1228 ha), inclusief het te ontwikkelen groen-blauwe raamwerk

Om het karakter van de buurten vorm te geven, vinden we het belangrijk om te kijken naar de gebiedskenmerken die al aanwezig zijn door het ruimtelijk raamwerk van bodem, landschap en historie, aangevuld met kenmerken die nieuw worden toegevoegd, zoals een HOV-landschap en de andere toekomstige verkeersroutes door Rijnenburg. Deze gebiedskenmerken zorgen óók voor diversiteit en identiteit. Op basis van de uitgangspunten zoals deze zijn vastgesteld in het programmatisch vertrekpunt Rijnenburg destilleerden we enkele belangrijke ruimtelijke gebiedskenmerken. Deze komen naar voren in de indicatieve visualisatie van figuur 6.

Figuur 6: Gebiedskenmerken vormen een basis om verschillende buurten te creëren (dit figuur is een uitwerking van één van de mogelijkheden, meerdere ontwerpen zijn mogelijk)



Bron: KAS architectuur & stedenbouw (2024)

Rijnenburg opgebouwd rondom vijf buurten met divers en onderscheidend karakter

De kenmerken van de gebieden geven een buurt identiteit en herkenning. We bouwden Rijnenburg in het ontwerpend onderzoek op uit circa vijf buurten met een divers karakter en onderscheidende gebiedskenmerken. Per buurt geven we een globale beschrijving van hoe het er mogelijk uit kan komen te zien, vanuit de meegegeven kaders in het programmatisch vertrekpunt. Deze globale beschrijving staat in figuur 7.

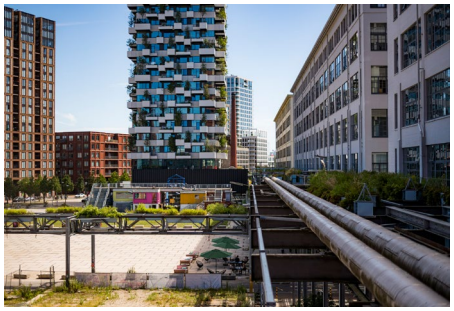
1. **Het hart van Rijnenburg** is gelegen tussen de Nedereindseweg en het noordelijk landschapspark. Deze buurt leent zich het meest logisch voor de positionering van een HOV-lijn met meerdere haltes, zowel vanwege de draagkracht van de ondergrond als de ligging binnen het ontwikkelgebied van Rijnenburg als geheel. Het is daarmee ook een gebied waar hogere dichtheden mogelijk zijn. Het gebied heeft een breedte van zevenhonderd meter. Dit resulteert in acceptabele loop- en fietsafstanden naar een HOV-halte[6], wat bijdraagt aan de bereikbaarheid van deze zone. Het samenvoegen van HOV met woonmilieus in hogere dichtheden zorgt ervoor dat meer mensen HOV in de nabijheid hebben en het ov-gebruik gestimuleerd wordt. Daarvoor is het belangrijk dat het HOV comfortabel is en een hoge frequentie met korte reistijd heeft naar in ieder geval Utrecht Centraal Station.

   We zien het Hart van Rijnenburg als een stedelijk gebied met een hoog voorzieningsniveau. We stellen voor het accent te leggen op fietsers, voetgangers en HOV, waardoor een hoogwaardige openbare ruimte met stedelijk groen gemaakt kan worden. In het Hart zal wat ons betreft een gestapeld woonprogramma worden gerealiseerd. Als referentie voor het Hart kan gedacht worden aan Aspern Seestadt in Wenen.



2. **Woon-werkzones** zorgen voor voldoende plek voor werken in het gebied. Er zijn goede kansen om op goed bereikbare plekken met HOV woon-werkgebieden te creëren. Deze zijn onderscheidend van karakter en liggen op de plekken waar HOV en naar ons inzicht autobereikbaarheid elkaar kruisen; langs de oost- en westflank van het hart van Rijnenburg. Wel moet nader onderzocht worden hoe deze woon-werk gebieden gecreëerd kunnen worden passend bij de autoluwe opzet en het bredere mobiliteitsconcept van Rijnenburg.

   De woon-werkzones zijn elk stedelijke gebieden met een mix van wonen en een brede mix van werken, in de lijn van de analyse zoals deze in het programmatisch vertrekpunt is meegegeven (zie ook bijlage E voor een verdieping op de woon-werkanalyse van Sweco en onze aanvulling daarop). Het gebied is optimaal te bereiken voor alle vervoersmiddelen en is goed verbonden met het omliggende landschap. Voornamelijk zal hier een gestapeld woonprogramma worden toegepast. Als referentie voor de menging van het wonen en het werken in dit deelgebied valt te denken aan Strijp-S in Eindhoven.



3. **Het historische lint** is de plek met bestaande lage dichtheden en het meest centraal gelegen in het te ontwikkelen gebied. Het huidige landelijke karakter is hier heel sterk te beleven. Denk

[6] *De acceptabele loopafstand die mensen willen afleggen is voor een bushalte circa 350 meter, voor een metro/tram maximaal 700 meter. Brom: CROW (2004)*

aan lage dichtheden, kleine schaal, weilandjes, veel afwisseling, verspringende rooilijnen en behoud van monumenten en kenmerkende bebouwing liggen hier wat ons betreft voor de hand. Het lint zelf leent zich niet voor een gebied ontsluitende functie voor autoverkeer en zal daarom vooral dienen als fietsroute en voor bestemmingsverkeer. We vinden het belangrijk om het lint zorgvuldig in te passen. Dit kan door hier met lagere dichtheden op aan te sluiten, maar ook door wat afstand te behouden van hogere dichtheden en massa's. Het is daarnaast het gebied dat de grootste afstand heeft tot de omringende ontsluitingsstructuur, waardoor minder verkeersintensiteiten gewenst zijn.

In het historische lint wordt de structuur behouden en aangevuld met lage bebouwing. Het buitengebied, de lintstructuur met bomenlaan en slotenstructuur worden zoveel mogelijk intact gehouden. Gewenst is om een ruime en landschappelijke opzet met groen te plaatsen. Als referentie voor het gebied valt te denken aan Groenedijk in Utrecht (foto hiernaast).



4. **De Zuidelijke rand** is het gebied dat het verst van (de hoofdverbindingen van) het HOV af ligt en waarbij de autobereikbaarheid ook lastig te bewerkstelligen is. Ook ligt deze zone langs de zuidrand van de Hollandse IJssel. Ook ligt dit gebied het dichtst bij IJsselstein, waar al voorzieningen zijn. Mogelijk vraagt dit gebied om het doortrekken van OV (naar IJsselstein), met een vorm van OV.

De Zuidrand is een gebied met een grotere nadruk op laagbouw. Door het gebied ruimer op te zetten en optimaal te benutten, kunnen de landschappelijke structuren naar binnen worden gehaald. Hier kan worden gewoond in het groen met goede verbindingen naar het nabije 'park Hollandsche IJssel'. Als referentie voor het gebied waarin natuur en landschappelijke structuren de identiteit van het (woon-)gebied versterken valt te denken aan Bosrijk in Eindhoven (foto hiernaast).

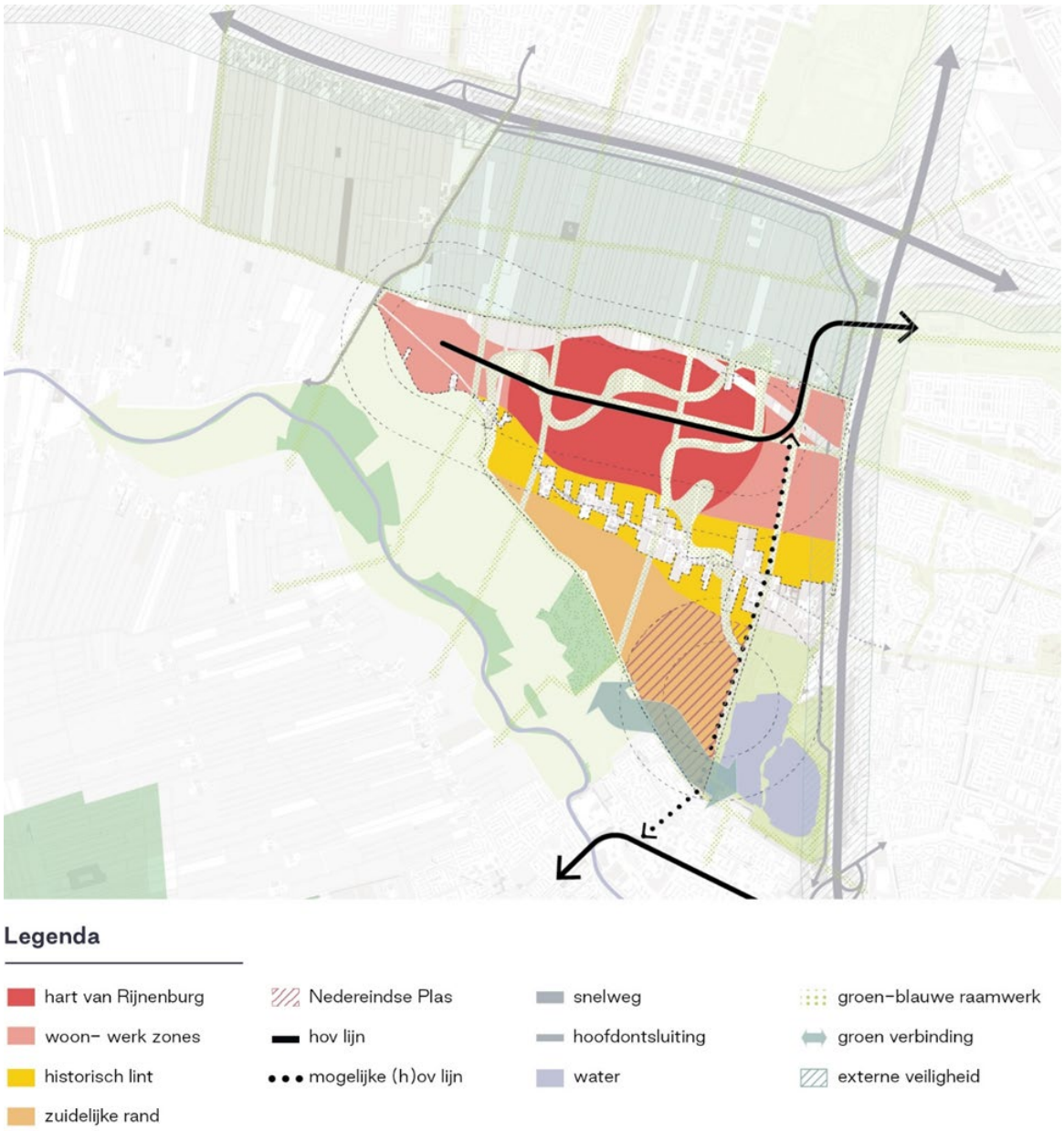


5. **De Nedereindse plas** is door groen en water een karakteristieke plek die in een toekomstige situatie een goede basis kan vormen voor een eigen karakteristieke groene en recreatieve woonbuurt.

De Nedereindse plas is een gebied dat gekenmerkt wordt door de plas. Het is een groen gebied met een stedelijk karakter. Het heeft een meer open opzet om ruimte te bieden aan het groen. Accent wordt gelegd op de fietsers, voetgangers en HOV, waardoor een hoogwaardige openbare ruimte gemaakt kan worden. Als referentie voor het gebied valt te denken aan Haveneiland in Amsterdam (foto hiernaast).



Figuur 7: Deelgebieden binnen Rijnenburg



Bron: KAS architectuur & stedenbouw (2024)

Rondom HOV-haltes zijn hoogste dichtheden te realiseren

Hoewel de exacte route en de positie van haltes nog niet gedefinieerd is, toont het onderzoek dat de HOV-haltes de plekken zijn waar verdichting en een stedelijk woonmilieu het beste kan plaatsvinden. Op deze locaties is de tienminutenstad en de nabijheid van het centrum van Utrecht en Centraal Station Utrecht het meest optimaal. Dit zijn de plekken waar inwoners zeer beperkt gebruik maken van de auto en het gebruik van het HOV in de grootste aantallen benut wordt. Op plekken waar de halte van het HOV verder ligt dan circa zevenhonderd meter kunnen alleen lagere dichtheden gerealiseerd worden, met woonmilieus die ontspannen zijn en die toch een goede toegang hebben tot de voorzieningen binnen de zevenhonderd meter radius. Op deze manier is Rijnenburg nagenoeg in zijn geheel een tienminutenstad.

3.1 Op basis van ruimtelijk verkenning, uitgangspunten en bouwstenen zijn 21.000 tot 24.000 woningen in Rijnenburg mogelijk

Woningdichtheden en typologieën in verschillende deelgebieden Rijnenburg

Op basis van de ruimtelijke en onderscheidende gebiedskenmerken werkten we per deelgebied uit hoeveel woningen er per hectare en in totaliteit in ieder deelgebied ontwikkeld kunnen worden, passend bij de ruimtelijke uitgangspunten uit het programmatisch vertrekpunt, de bouwstenen hiervoor en de doelstelling om tussen 22.000 tot 25.000 toe te voegen in Rijnenburg. We benadrukken dat ook andere ruimtelijke uitwerkingen naar deelgebied mogelijk zijn. De weergave past echter bij de gestelde uitgangspunten. Daarnaast kunnen ook binnen een deelgebied meerdere buurten met elk een eigen identiteit gecreëerd worden.

Tabel 4: Indicatief woonprogramma Rijnenburg, conform ruimtelijke verkenning

Deelgebieden	Dichtheid in woning/ha	Aantal woningen per deelgebied	Woonmilieu
Hart van Rijnenburg	150 wo/ha	16.205	stedelijk
Woon-werkzones	50 wo/ha	2.125	stedelijk
Historisch lint	15 wo/ha	905	laag en dorps
Zuidelijke rand	25 wo/ha	1.070	laag en groen
Nedereindse plas	60 wo/ha	3.600	groen met stedelijk karakter
Totaal		**23.905**	

Bron: Stec Groep & KAS (2024). Kolommen 3 t/m 6 afgerond op vijftallen

Knoppen om aan te draaien om de woonmilieus en dichtheden nader te definiëren

Om tot een kwalitatieve spreiding van woonmilieus en dichtheden te komen, zijn er diverse knoppen waaraan gedraaid kan worden. Hierbij is van belang wat een aannemelijke dichtheid per deelgebied kan zijn. Figuur 7 toont een proefopzet van hoe de verschillende deelgebieden/buurten in Rijnenburg kunnen worden ingedeeld. Het maken van diverse plekken met een hogere dichtheid biedt kansen om het streven van 25.000 woningen te ‘behalen’.

Voor Rijnenburg als geheel, inclusief het gebied rondom de Nedereindse Plas, is onderzocht hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden bij een lagere of een hogere dichtheid.

- In geval van een lagere dichtheid worden er circa 21.000 woningen gerealiseerd.
- In geval van een hogere dichtheid worden er circa 24.000 woningen gerealiseerd.

Daarbij zet het scenario hogere dichtheid in op een verdichting rondom de Nedereindse plas. In het scenario lagere dichtheid heeft dit gebied dezelfde dichtheid als de Zuidelijke rand. **Het scenario waarin een hogere dichtheid wordt gehanteerd vormt het uitgangspunt voor de verdere verkenning**.

De dichtheid is een knop om aan te draaien om diverse woonmilieus te creëren en om invloed te hebben op het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. In de ontwerpverkenningen zijn, naast de dichtheid, de volgende knoppen naar voren gekomen:

- De route van het HOV, de hoeveelheid haltes en de positie van haltes. Dit is de knop met het grootste effect op de dichtheden. Doortrekken van het ov door de Zuidelijke rand naar

IJsselstein is ook een mogelijkheid om de dichtheid in dit gebied te verhogen, maar we dienen hierbij wel te waken het onderscheidend vermogen in de deelgebieden niet te veel onder druk te zetten. Hier ontstaat immers echt een onderscheidend milieu: laag en groen.
- De grootte van het deelgebied, hoofdzakelijk bepaald door de positie van de HOV-halte. Relevant is het aantal haltes en de frequentie van het openbaar vervoer, in relatie tot hoe lang mensen bereid zijn te lopen of fietsen om aan te takken op een bepaalde halte.
- De mate waarin het woonmilieu gecombineerd wordt met werkfuncties.
- De gebiedskenmerken. Deze zijn deels bepaald door wat er al is, maar kunnen nog veranderen door aanvullingen en veranderingen. Verandering aan het groene raamwerk draagt bijvoorbeeld bij aan wat voor milieus er gemaakt kunnen worden.

In dit onderzoek wordt geen antwoord gegeven op de vraag hoe Rijnenburg eruit moet komen te zien, maar hoe gebiedskenmerken en de knoppen ingezet kunnen worden om verschillende soorten woonmilieus en buurten te creëren. In dit onderzoek zijn een aantal knoppen vastgezet om inzicht te krijgen in de dichtheden die dit per deelgebied oplevert, welk type woonmilieu dat oplevert en welke inzichten dat oplevert. Deze hebben we naar de ‘gouden regels’ vertaald.

3.2 Ruimtelijk verkenning: circa 70% appartementen

Ruimtelijke mogelijkheden en dichtheden resulteren in programma met 70% appartementen
Op basis van de woningdichtheid, het beoogde woonmilieu pelden we af hoeveel woningen er van ieder type (appartement, hybride, grondgebonden) gerealiseerd kunnen worden. Dit staat in de tabellen hieronder. Een indicatief woonprogramma voor Rijnenburg, dat aansluit op de ruimtelijke kwaliteiten en begrenzingen, geeft een programma dat voor circa twee derde (70%) kan bestaan uit appartementen.

Tabel 5: Deelgebieden Rijnenburg in dichtheden(wo/ha), woningaantallen, typologie en woonmilieu (incl. hogere dichtheid aan de Nedereindse plas)

Deelgebieden	Dicht-heid	Aantal woningen	Aandeel in programma deelgebied			Woon-milieu
			App.	Hybride	Grond-gebonden	
Hart van Rijnenburg	150 wo/ha	16.205	85%	15%	0%	stedelijk
Woon-werk zones	50 wo/ha	2.125	90%	10%	0%	stedelijk
Historisch lint	15 wo/ha	905	10%	0%	90%	laag en dorps
Zuidelijke rand	25 wo/ha	1.070	15%	5%	80%	laag en groen
Nedereindse plas	60 wo/ha	3.600	25%	25%	50%	groen met stedelijk karakter
Totaal		**23.905**	**70%**	**15%**	**15%**	

Bron: Stec Groep & KAS (2024), *Kolom 3 afgerond op vijftallen

We verwachten dat circa 50% van grondgebonden behoefte als hybride woning gerealiseerd kan en moet worden

Circa 30% van het programma (7.070 woningen) kan ingevuld worden met grondgebonden woningen en hybride woningen. Daarmee kan Rijnenburg inspelen op de woonwensen en eisen van de gezinnen. De hybride woningen spelen wel een belangrijke rol om deze doelgroepen te faciliteren. Hybride woningen houden het midden tussen een appartement en een grondgebonden woning waarmee ingespeeld kan worden op stedelijk wonen voor gezinnen, zie ook hoofdstuk 2.

Op basis van het verschil tussen woonvoorkeur en verhuisgedrag van huishoudens in Utrecht is de verwachting dat circa 50% van deze 7.070 woningen als een grondgebonden woning en 50% als een hybride woonvormen gerealiseerd moet worden. Dit om de gewenste stedelijkheid te creëren en aantrekkelijke en betaalbare woningen voor onder andere gezinnen in een stedelijk woonmilieu te kunnen realiseren.

Lagere dichtheden vooral aantrekkelijk voor suburbaan georiënteerde huishoudens

Een deel van Rijnenburg kent een lagere gemiddelde woningdichtheid. Het gaat om het Historische lint en de Zuidelijke rand waar de gemiddelde woningdichtheden respectievelijk 15 en 25 woningen per hectare zijn. In deze gebieden ligt de nadruk meer op reguliere grondgebonden woningen, vaker in het koopsegment.

In bijlage C wordt een verdieping gegeven op de ruimtelijke verkenning per deelgebied. Daarin komen de kenmerken, het indicatief programma, woondproducten en de bediende doelgroepen per deelgebied aan bod.

4. Confrontatie bouwstenen en ruimtelijke verkenning

We combineren in dit hoofdstuk de bouwstenen (hoofdstuk 2) en de gebiedskenmerken, ruimtelijke mogelijkheden en dichtheden uit de ruimtelijke verkenning (hoofdstuk 3). Dit om te komen tot een indicatief woonprogramma voor Rijnenburg gekoppeld aan deelgebieden en doelgroepen.

Uitgangspunt voor de confrontatie is dat er uit de ruimtelijke verkenning blijkt dat er circa 23.900 woningen in Rijnenburg mogelijk zijn. Dit resulteert in een gemiddelde woningdichtheid van circa zeventig woningen per hectare.

4.1 Indicatief woonprogramma dat inspeelt op behoefte heeft 72% betaalbare woningen

Een indicatief woonprogramma voor Rijnenburg, dat aansluit bij de woonwensen en het verhuisgedrag van de huishoudens in Utrecht bestaat uit een programma van 72% betaalbare woningen. Een woning in het betaalbare segment betreft een woning in de sociale huur, middenhuur of koopwoningen in het segment tot €390.000 (prijspeil 2024). Deze betaalbare woningen zijn financieel passend voor huishoudens met een inkomen tot circa twee keer modaal Daarnaast is op basis van het onderzoek circa 34% van de woningen binnen het indicatieve programma een woning in de sociale huur.

Op niveau van stadsdeel Rijnenburg is het aandeel betaalbaar in de woningbehoefte hoger dan op grond van de wettelijke kaders

Beide percentages (betaalbaar 72%, waarvan sociale huur 34% op het niveau van Rijnenburg) liggen hoger dan de landelijke vereiste dat twee derde van alle nieuwbouw in het betaalbare segment en 30% in de sociale wordt gerealiseerd. Kijkend naar de woningbehoefte, dan gaat het voornamelijk om betaalbare appartementen waarmee ingespeeld kan worden op het grote aantal alleenstaande huishoudens (circa 50% van de vraag). Ook de hybride woningen landen relatief vaak in het betaalbare segment.

Naast het vooral gestapelde programma is het denkbaar om op enkele plekken in Rijnenburg meer traditionele gezinswoningen te ontwikkelen. Dit sluit aan op de behoefte en is van wezenlijk belang voor de uitstraling en de aantrekkelijkheid van Rijnenburg voor gezinnen. De meer traditionele grondgebonden woningen zullen naar verwachting voornamelijk landen in de vrije sector en daarmee vooral aantrekkelijk zijn voor stellen en gezinnen met een hoger inkomen.

De deelgebieden Hart van Rijnenburg en de woon-werkzones voorzien hierdoor naar verwachting in relatief hogere percentages betaalbaar en sociaal dan de andere gebieden in Rijnenburg. De gebieden met een minder hoge woningdichtheid en grotere focus op grondgebonden woningen hebben juist een hoger aandeel vrijesectorwoningen. Belangrijk is om op stadsdeelniveau oog te

houden voor het vereiste percentage betaalbaarheid, waarbij op niveau van de deelgebieden gedifferentieerd kan worden. Dit betekent dat woningen voor gezinnen in het Hart van Rijnenburg overwegend een hybride karakter zullen hebben.

Tabel 6: Indicatief aantal woningen naar segmenten en deelgebieden inspelend op brede behoefte

Deel-gebieden	Aantal woningen	Aandeel in programma deelgebied								
		Grondgebonden			Hybride			Appartementen		
		So-ciaal	Overig betaal-baar*	Vrije sec-tor (koop & huur)	So-ciaal	Overig betaal-baar*	Vrije sector (koop & huur)	Sociaal	Overig betaal-baar*	Vrije sec-tor (koop & huur)
Hart van Rijnenburg	16.205	-	-	-	470	960	1.000	5.610	5.125	3.035
Woon-werk zones	2.125	-	-	-	40	85	90	780	710	420
Historisch lint	905	160	320	335	-	-	-	35	35	20
Zuidelijke rand	1.070	165	340	350	10	20	25	65	60	35
Nedereindse plas	3.600	350	710	740	175	355	370	365	335	200
Totaal Rijnenburg	**23.905**	**675**	**1.370**	**1.425**	**695**	**1.420**	**1.485**	**6.855**	**6.265**	**3.710**
Aandeel totaal		3%	6%	6%	3%	6%	6%	29%	26%	16%

Bron: Stec Groep & KAS (2024). Getallen afgerond op 5-tallen, percentages op gehele procenten. *overige betaalbaar = middensegment exclusief sociaal

4.2 Indicatief programma Rijnenburg kan diverse stedelijke doelgroep bedienen

Indicatief programma Rijnenburg richt zich voornamelijk op stedelijk georiënteerde doelgroepen
Ruim tweederde van het programma voor Rijnenburg kan ontwikkeld worden in een dichtheid van gemiddeld 150 woningen per hectare. Nog eens 24% betreft een gemiddelde dichtheid van zo'n 50 tot 60 woningen per hectare. Daarmee landt circa 92% van het indicatieve programma voor Rijnenburg in een (zeer) stedelijk woonmilieu. Deze deelgebieden trekken vanwege de hoge dichtheden in combinatie met de nadruk op appartementen hoofdzakelijk doelgroepen die stedelijk georiënteerd zijn. Dit sluit aan op de vraag van stedelijke huishoudens die circa 80% van de totale woningbehoefte in Utrecht bepalen. In gebieden met de hoogste dichtheden (waaronder Hart van Rijnenburg) zullen naast appartementen vooral hybride woningen gerealiseerd kunnen worden.

In onderstaande tabel weergeven we per deelgebied de Whize doelgroepen die primair worden bediend op basis van het indicatieve programma.

In bijlage F wordt een toelichting gegeven op de Whize segmenten, inclusief een korte beschrijving van het profiel.

Tabel 7: Primaire doelgroepen voor het wonen per deelgebied in Rijnenburg

Deelgebied	Woon-milieu	Programma meest geschikt voor	Top Whize doelgroepen[7]
Hart van Rijnenburg	stedelijk	• Alleenstaanden en stellen, jong en oud • Stedelijk georienteerde gezinnen • Lage en middeninkomens • Sociale doelgroep • Koopstarters • Potententiele doelgroep: studenten	1. Dromen en Rondkomen 2. Jong en Hoopvol 3. Volks en Uitgesproken 4. Stedelijke dynamiek 5. Gezellige emptynestes
Woon-werk zones	stedelijk	• Jonge en middelbare alleenstaanden en stellen • Lage en middeninkomens • Sociale doelgroep • Koopstarters • Potententiele doelgroep: studenten	1. Jong en Hoopvol 2. Volks en Uitgesproken 3. Bescheiden Ouderen 4. Stedelijke dynamiek 5. Gewoon gemiddeld
Historisch lint	laagbouw en dorps	• Stellen van middelbare leeftijd • Gezinnen • Ouderen • Midden en hoge inkomens	1. Plannen en Rennen 2. Zorgeloos en actief 3. Luxe leven
Zuidelijke rand	laag en groen	• Stellen van middelbare leeftijd • Gezinnen • Ouderen • Midden en hoge inkomens	1. Plannen en Rennen 2. Zorgeloos en actief 3. Luxe leven
Nedereindse plas	groen met stedelijk karakter	• Stedelijk georienteerde stellen en gezinnen • Midden en hoge inkomens • Koopstarters • Doorstromende huishoudens • Ouderen	1. Gewoon Gemiddeld 2. Gezellige emptynestes 3. Plannen en Rennen 4. Zorgeloos en actief 5. Luxe leven

Bron: Stec Groep en KAS (2024). De Whize segmentatie is op basis van socio-demografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag

In bijlage C wordt een verdieping gegeven op de ruimtelijke verkenning per deelgebied. Daarin komen de kenmerken, het indicatief programma, woonproducten en de bediende doelgroepen per deelgebied aan bod.

[7] We noemen in deze tabel de belangrijkste doelgroepen. Per deelgebied komen vrijwel alle doelgroepen voor. In de bijlage is een toelichting op de doelgroepen opgenomen.

5. Lessen uit de vergelijking

Dit hoofdstuk

Op basis van (inter-)nationale voorbeelden verkennen we in dit hoofdstuk welke lessen er getrokken kunnen worden voor de ontwikkeling van Rijnenburg.

Hoge dichtheden vragen om andere ontwerpprincipes

Gebiedsontwikkelingen met hoge dichtheden vragen om passende hierop aansluitende ontwerpprincipes, gebouwen en verschijningsvormen en een hierop aansluitende inrichting van de openbare ruimte, zeker in vergelijking met bijvoorbeeld de Vinexwijken die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd en een substantieel lagere dichtheid kennen.

Dichtheid van Rijnenburg vergeleken met (inter)nationale voorbeelden

In omvang is het beoogde woonprogramma voor Rijenburg niet uniek. Wat de ontwikkeling van Rijnenburg in de Nederlandse context wel relatief uniek maakt, is de beoogde dichtheid in combinatie met de perifere ligging aan de rand van de stad Utrecht. We trekken daarom ook een vergelijking: met welke (inter)nationale voorbeelden kan de beoogde woningdichtheid van Rijnenburg zich vergelijken?

In totaal verwachten we, zoals eerder is aangegeven, dat er circa 356 hectare van de polder Rijnenburg benut kan worden voor de woningbouw. Uitgaande van een programma van circa 23.900 woningen, geeft dit een gemiddelde woningdichtheid van circa zeventig woningen per hectare. Daarmee is de woningdichtheid vergelijkbaar met Strijp-S in Eindhoven en grote delen van Aspern Seestadt in Wenen, zie tabellen 8 en 9. Het gaat nadrukkelijk om een gemiddelde woningdichtheid. Dit kan afhankelijk van het deelgebied of de kavel en de verschillen in woninggrootte verschillen. Daarnaast houdt woningdichtheid geen rekening met andere functies, zoals de ruimtevraag van dagelijkse voorzieningen, gebouwgebonden voorzieningen en werkgelegenheid die ook een plek moeten krijgen in Rijnenburg. Wel betreft Rijnenburg in absolute aantallen een fors grotere ontwikkellocatie dan de genoemde voorbeelden en zijn de voorbeelden ook onderling verschillend in omvang. Aandachtspunt hierbij is voorts dat de gebieden deels centrumvoorzieningen in zich herbergen, en dat de gebieden deels leunen op centrumgebieden buiten de benoemde voorbeelden. Desondanks kunnen deze locaties dienen als voorbeelden van hoogstedelijke gebiedsontwikkelingen die als inspiratie voor (deelgebieden in) Rijnenburg kunnen gelden.

In bijlage D zijn de nationale en internationale voorbeelden verder uitgewerkt. Deze bijlage geeft een verdieping en achtergrondinformatie over de verschillende voorbeelden en vergelijkbaarheid met Rijnenburg.

Tabel 8: Nationale voorbeelden en dichtheden

Ontwikkeling	Merwede, Utrecht *centraalstedelijk gelegen*	Strijp-S,* Eindhoven *centraalstedelijk gelegen*	GWL-terrein, Amsterdam *centraalstedelijk gelegen*	Haveneiland noordoost, Amsterdam *perifeer-rand-stedelijk gelegen*
				
Aantal woningen	6.000	2.200	600	2.320
Plangebied	24,5 ha	30 ha	7 ha	34 ha
Gemiddelde woningdichtheid	245 wo/ha	75 wo/ha	91 wo/ha	67 wo/ha

Bron: Citymaker Common Affair (2024), Gemeente Utrecht (2024), diverse projectwebsites, bewerking Stec Groep en KAS (2024) *Naast het aandeel woningen zit er ook veel werkgelegenheid in het gebied.

Tabel 9: Internationale voorbeelden en dichtheden

Ontwikkeling	Aspern Seestadt, Wenen *perifeer-rand-stedelijk gelegen*	Freiham, München *perifeer-rand-stedelijk gelegen*	Clichy – Batignolles, Parijs* *Centraal-stedelijk gelegen*	Chapelle international, Parijs *Centraal-stedelijk gelegen*
				
Aantal woningen	11.500	6.200	3.400	1.000
Plangebied	240 ha	55 ha	54 ha	7 ha
Gemiddelde woningdichtheid in woningen per ha[8]	48 wo/ha	113 wo/ha[9]	63 wo/ha	143 wo/ha

Bron: Vereniging Delta metropool (2020), diverse projectwebsites, bewerking Stec Groep en KAS (2024) *Naast het aandeel woningen zit er ook veel werkgelegenheid in het gebied.

[8] Woningen per hectare geven een indruk van de aard en dichtheid van het gebied. Het is één maat. Andere mogelijkheden zijn de MXI (mixed use index, het woonoppervlak in relatie tot het totale bebouwde oppervlak) en FSI (Floor Space Index, het grondoppervlak op maaiveld in relatie tot totale bebouwde oppervlak) zijn ook bepalend voor het karakter. Van de verschillende locaties zijn niet alle meeteenheden beschikbaar.

[9] Fase 1 van Freiham is inmiddels gerealiseerd en heeft een gemiddelde dichtheid van circa 112 wo/ha, dit betreft het centrumgbied van Freiham

Lessen voor Rijnenburg uit de vergelijking

1. Freiham en Aspern Seestadt zijn interessant in de vergelijking vanwege de mix in het programma, de ligging ten opzichte van het centrum en de autoluwe opzet en dichtheden.
2. We signaleren dat er in de Nederlandse context uit de afgelopen decennia slechts beperkt vergelijkingslocaties beschikbaar zijn die de ligging en de ambitie van hoogstedelijkheid met een sterke menging combineren. De uitgangspositie van Rijnenburg is substantieel anders dan die van de Vinexlocaties sinds de jaren negentig, waar overwegend gebouwd werd voor gezinnen en het accent vooral op wonen en ondersteunende voorzieningen lag. De voorbeelden van Freiham en Aspern Seestadt zijn in die zin zeer inspirerend wat betreft programmering, ligging en dichtheden.
3. Clichy-Batignolles is hoogstedelijker en kent meer hoogbouw. Het heeft ook een sterke stedelijke uitstraling met meer iconische gebouwen en een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit.
4. De locaties die zijn meegenomen in de vergelijkende studie laten zien dat grote gebieden met een rand-stedelijke ligging en omvangrijke woningaantallen een HOV (metro) als belangrijke voorwaarde hebben. In de Internationale voorbeelden wordt de ov-ontsluiting in beginfase/start van de ontwikkeling gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld in Aspern Seestadt, waar net als in Rijnenburg een sterk accent ligt op betaalbare woningbouw. We zien dit als een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Daardoor is de tienminutenstad makkelijker te realiseren en te ontsluiten en kan gelijk ingezet worden op een beperkte bijpassende parkeervoorziening.
5. Dichtheid is een belangrijke maat maar niet allesbepalend: menselijke maat en schaal kunnen op verschillende manieren worden bereikt. Een hoge dichtheid is ook met een relatief beperkte hoogte te realiseren.

De levenscyclus van de groeikernen van de jaren ’70 en ’80

De hedendaagse voorbeelden geven mooie aanknopingspunten voor Rijnenburg. Wanneer we verder terugkijken naar het verleden (voor de Vinexlocaties) zijn er ook interessante ervaringen uit Nederland met de ontwikkeling van de groeikernen uit de jaren ’70 en ’80.
In de jaren '70 werden in Nederland meer dan tien 'New Towns' ontwikkeld om te voldoen aan de behoefte om suburbaan te wonen en om de woningvraag buiten de grote steden op te vangen. Dit resulteerde in een snelle groei van plaatsen zoals Nieuwegein en Zoetermeer. De woningbouw in deze plaatsen heeft mede geleid tot betaalbare en grote woningen in buurten en wijken die toen functioneel en geliefd waren. Er is vooral gebouwd voor gezinnen, wat heeft geleid tot rijtjeshuizen met tuinen. De woningen waren relatief ruim en naar de wens van de doelgroepen. Veel inwoners van steden trokken hierdoor naar de groeikernen aan de rand van de stad. Met name jonge (aanstaande)gezinnen uit de middenklasse verlieten de stad voor een huis met een tuin en voorzieningen voor hun kinderen.

Met name op het vlak van het bieden van een mix tussen wonen, werken en voorzieningen en de gerichtheid op een dwarsdoorsnede van een stedelijke bevolking zijn er belangrijke lessen voor Rijnenburg te trekken. De groeikernen die ontstonden zijn snel en vaak ook sober gebouwd met weinig variatie in woningtypes en woonmilieus. Ook bleken de groeikernen door hun stedenbouwkundige structuur en materiaalgebruik slecht aanpasbaar voor veranderende woonwensen en -eisen en veranderende huishoudenssamenstellingen. In vergelijking met organisch gegroeide steden en dorpen bleken de groeikernen minder goed bestand tegen sociale, economische en culturele veranderingen. De stedenbouwkundige en architectonische flexibiliteit was beperkt en onvoldoende aangepast aan diverse maatschappelijke ontwikkelingen, zoals toenemende individualisering, grotere diversiteit van bewonersgroepen, vergrijzing en toenemend autobezit. De groeikernen scoren daardoor in de huidige tijd slechter op

woonaantrekkelijkheid dan andere steden en dorpen. Zo worden de gebouwde omgeving, de ervaren rust, ruimte en overlast minder aantrekkelijk gevonden. Ook ontbreken er voorzieningen en is de sociale samenstelling gemiddeld eenzijdig en kwetsbaar in vergelijking met omliggende steden.

Een groot deel van de woningen, voornamelijk uit de jaren '80, is van lage kwaliteit. In de tussenliggende periode is er in een lager tempo nog bijgebouwd. Dit heeft in beperkte mate geleid tot een diversificatie van het aanbod. Hierdoor trekken doorstromende huishoudens met hoge inkomens weg uit de groeikernen en worden huishoudens met een lager inkomen juist uit de stad gedwongen richting de groeikernen. Deze kenmerken laten zich vertalen in een negatiever imago en achterblijvende vastgoedwaarden. De relatief lage grond- en vastgoedopbrengsten in de groeikernen leiden tot nieuwbouwontwikkelingen van lagere kwaliteit dan die in andere steden en regio's. De lage transactieprijzen bemoeilijken zo ook in de huidige tijd kwaliteitsverbeteringen. Deze lagere kwaliteit komt in die zin ook nu nog tot uiting in een eenzijdige sociaaleconomische samenstelling, monotone vormgeving, een gebrek aan voorzieningen en sobere architectuur en openbare ruimte.

Lessen voor Rijnenburg uit de vergelijking

Uit de geschetste ontwikkeling van de groeikernen kunnen verschillende lessen getrokken worden voor Rijnenburg. Zo moet er om de groeikernproblematiek te voorkomen oog zijn voor zowel de ontwikkeling als de instandhouding op langere termijn. Daarbij zijn de volgende elementen belangrijk:

1. Betaalbaarheid heeft de grootste prioriteit.
2. Het is essentieel woningen te realiseren die aansluiten bij de behoeften, wensen en het verhuisgedrag van woonconsumenten.
3. De differentiatie en afwisseling in woningtypen, doelgroepen en woonmilieus.
4. Mogelijkheid om wooncarrière te maken voor starter, gezin en oudere, ongeacht het inkomen.
5. Hoge kwaliteit van zowel het vastgoed als de openbare ruimte en deze in stand kunnen houden.
6. Flexibiliteit inbouwen om in te kunnen spelen op sociale, economische en culturele veranderingen.
7. Borgen dat er een goede mix is tussen wonen, werken en voorzieningen.

6. Interdisciplinaire SWOT

Dit hoofdstuk

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van Rijnenburg uitgewerkt. Daarna lichten we deze verder toe. De interdisciplinaire SWOT is het resultaat van de analyses en verkenningen uit voorgaande hoofdstukken.

Als basis voor de informatie over Rijnenburg is het programmatisch vertrekpunt gebruikt. De wijze waarop we de deze informatie duiden is op basis van inschattingen, ervaring en analyse van Stec Groep en KAS.

Sterkte-zwakte analyse Rijnenburg

Een sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundige benadering die de sterktes en zwaktes intern en de kansen en bedreigingen van de omgeving duidt als basis voor een strategie om het profiel van Rijnenburg te bepalen. Deze benadering kan ook in ruimtelijke contexten worden gebruikt, om zo te komen tot een integraal beeld van kansen en bedreigingen te komen voor een (te ontwikkelen) gebied.

Tabel 10: SWOT-analyse Rijnenburg

SWOT		
Sterk	1	**Sterke woningvraag,** zowel nu als in komende jaren, afkomstig vanuit brede doelgroep alleenstaanden, stellen en gezinnen, jong en oud.
	2	**De ligging binnen gemeente Utrecht** zorgt voor grotere trekkracht en potentie dan concurrerende woongebieden rondom Utrecht die geen deel van gemeente Utrecht uitmaken.
	3	**Centrale ligging** in het midden van het land en de noordvleugel van de Randstad (economisch de meest krachtige regio!). De autobereikbaarheid door de ligging aan de A2/A12 is zeer sterk, echter is de capaciteit van op- en afritten beperkt.
	4	**Landschappelijke omgeving** als onderdeel van de ontwikkellocatie Rijnenburg. De ontwikkellocatie maakt deel uit van een groen-blauwe landschapszone, met cultuurhistorie en archeologische vindplaatsen die identiteit geven.
Zwak	5	**Afstand:** de afstand tot Utrecht is groot en fysieke barrières vragen om het realiseren van goede verbindingen met de bestaande stad.
	6	**Onbewezen stadsdeel:** de polder Rijnenburg is nog geen bewezen woon-werkgebied.
	7	**Ligging aan de zuidwestkant** vergt extra aandacht om Rijnenburg echt Utrechts te maken, onderscheidend van Nieuwegein, Houten en IJsselstein en complementair aan de beoogde gebiedsontwikkelingen in Groot Merwede.

	8	**Geluid snelwegen:** de ligging aan de A2/A12 maakt ook dat er geluidsoverlast kan zijn, als dit niet goed wordt ingepast. Ook ten aanzien van de aanwezig windturbines moet rekening gehouden worden met eventuele (geluids-)overlast.
Kans	9	**Groene ligging:** in het landschap en de nabijheid van groen en recreatie die aantrekkelijk vormgegeven kan worden.
	10	**Onderscheidend karakter en eigen identiteit gebaseerd op gebiedskenmerken:** mogelijk ten opzichte van andere bestaande en nieuwbouwlocaties. Het duurzame karakter van Rijnenburg kan daarin een aantrekkelijke asset zijn (energieneutraal, zelfvoorzienend, houtbouw, healthy urban living).
	11	**Gemengd stedelijk programma:** in het programma van Rijnenburg zit een menging die aantrekkelijk is en aansluit op de behoefte aan gemengde stedelijke gebieden (steeds aantrekkelijker).
	12	**Grootschaligheid van het project:** biedt kans om binnen Rijnenburg verschillende buurten en woonmilieus te ontwikkelen aansluitend op de tienminutenstad.
	13	**Pionieren:** het beoogde gemengd stedelijk programma is op de schaal van Rijnenburg nog niet eerder in Nederland gerealiseerd in dit locatietype. Als het concept van Rijnenburg echt nieuw gaat zijn, dan moet het wel helemaal goed zijn.
Bedreiging	14	**Benodigde HOV komt er niet of komt te laat tot stand:** het onvoldoende kunnen realiseren van aansluiting op bestaand Utrecht is een bedreiging voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Daarbij spelen de kwaliteit en de vorm van het HOV een belangrijke rol. De volgende vraag moet ook gesteld worden: sluit het mobiliteitsconcept aan op de doelgroep?
	15	**Concurrentie:** projecten binnen en buiten Utrecht, waaronder Groot Merwede (Westraven en Gallecopperzoom), bedienen ook een deel van de woningvraag. Het concept van Rijnenburg is nog niet bewezen in vergelijking met de andere ontwikkellocaties.
	16	**Gestapeld en betaalbaar**: groot aandeel gestapelde en betaalbare woningen in beoogd programma sluiten aan bij de woningbehoefte, maar brengen het risico van een eenzijdige wijk met zich mee. Dit is ook een temporaal risico; als woonwensen en -behoeften veranderen, hoe houden we het programma flexibel?
	17	**Mengen van wonen en werken moet flink zijn**: een echt Utrechts en volwaardig stadsdeel vraagt om een grote(-re) mix van functies.
	18	**Benodigde kwaliteit komt er niet.** Borgen kwaliteit is randvoorwaardelijk: de ruimtelijke kwaliteit van Rijnenburg moet écht heel hoog en onderscheidend zijn, zowel in begin als in latere fasen. Dit kan op gespannen voet staan met de markttechnische woningbehoefte en de uitgangspunten uit het Coalitieakkoord waarin betaalbaar wonen een belangrijke waarde is.

Stec Groep & KAS (2024)

Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen die elkaar sterk beïnvloeden of onderling samenhang vertonen

In tabel 11 is aangegeven welke van de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen elkaar sterk beïnvloeden of onderling samenhang vertonen. Daarna volgt een toelichting.

Tabel 11: Elementen in de SWOT die elkaar beïnvloeden

		Sterkte				Zwakte			
		1. Sterke vraag	2. Ligt in Utrecht	3. Centrale ligging	4. Landschap omg	5. Afstand	6. Onbewezen	7. Ligging Zuidwest	8. Geluid A2/A12
Kans	9. Groene ligging		X		X	X	X		
	10. Onderscheidend/identiteit				X			X	X
	11. Gemengd stedelijk programma	X	X			X	X		
	12. Grootschaligheid	X		X					
	13. Pionieren			X	X				
Bedreiging	14. Aansluiting HOV Utrecht		X	X	X	X	X	X	
	15. Concurrentie	X	X	X	X	X	X	X	X
	16. Gestapeld en betaalbaar	X							
	17. Mengen wonen/werken		X	X		X	X	X	
	18. Kwaliteit komt er niet	X			X		X	X	

Stec Groep & KAS (2024)

6.1 Sterkte en kans

Er is een grote vraag naar woningen in de stad Utrecht. De ligging in het midden van het land is sterk en heeft een aantrekkend effect. Rijnenburg is een nieuw Utrechts stadsdeel als onderdeel van het landschap. Het ‘merk’ van de stad Utrecht is sterk en zorgt naar verwachting dat de vraagdruk groot blijft. Het groen-blauwe landschap dat deel uit maakt van Rijnenburg is daarbij ook een van de kernwaardes van het ‘merk’ Utrecht: stad nabij groen. Rijnenburg biedt de kans een deel van deze woningvraag op te vangen. De grootschaligheid van Rijnenburg maakt daarbij dat er binnen het gebied in grote mate gedifferentieerd kan worden.

Het beoogde gemengd stedelijk programma is op de schaal en maat van Rijnenburg nog niet eerder in Nederland gerealiseerd. Rijnenburg valt daarbij op qua dichtheid, de mix met werkgelegenheid en alle aspecten van de tienminutenstad die naar voren zullen komen. Het is een kans om (zeker in de eerste fase) pioniers te trekken die vanwege alle unieke kenmerken kiezen voor Rijnenburg. Niet alle huishoudenstypen kwalificeren als pioniers. Het gaat vooral om de jongere huishoudens die door beperkte mogelijkheden sneller kiezen voor een woning in de eerste fasen van Rijnenburg. Binnen de Whize leefstijl gaat het vooral om ‘Jong en Hoopvol’ en ‘Stedelijke Dynamiek’. Deze huishoudens zijn in Utrecht sterker vertegenwoordigd dan in de U10.

Dit aspect vraagt nadrukkelijk om het innovatief mixen van wonen en werken in typologisch slim ontworpen bouwblokken en zones. Mogelijk licht hier een kans voor de toepassing van industriele bouw. Wanneer het in Rijnenburg lukt echt vernieuwend en onderscheidend te zijn en een nieuw stadsdeel te vormen dat past binnen de uitgangspunten van het programmatisch

vertrekpunt, dan zal een grote groep woningzoekenden zich in Rijnenburg, als deel van de stad Utrecht, willen vestigen.

De volgende punten vragen daarom om aandacht:

- Vol inzetten op het merk en de aantrekkingskracht van de stad Utrecht en de U10, en in brede zin de ligging in Midden-Nederland.
- Borgen dat het programma voor Rijnenburg een onderdeel van de stad Utrecht wordt, ook gericht op jongeren.
- Het innovatief mixen van wonen en werken in typologisch slim ontworpen bouwblokken en zones.

6.2 Kans en zwakte

Vanuit de stad Utrecht zijn andere delen van het land snel te bereiken en is er volop werkgelegenheid te vinden op relatief korte reisafstand. De snelle verbinding van Rijnenburg met de stad en het centraal station en daarmee de rest van het land vormt een belangrijke overweging om te wonen in Rijnenburg. Dit raakt direct aan het onderscheidende karakter van Rijnenburg binnen de metropoolregio en de complementaire woongebieden in Groot Merwede, en hangt sterk samen met de HOV-keuze. Een hoogwaardige snelle verbinding met Utrecht is essentieel om het gebied te positioneren als onderdeel van Utrecht. Daarmee kan Rijnenburg zich op een complementaire manier ook onderscheiden van Nieuwegein of IJsselstein. Een suboptimale keuze voor een HOV-ontsluiting kan afbreuk doen aan de vraag naar het wonen, werken en verblijven in het toekomstige Rijnenburg en in de metropoolregio als geheel.

Het beoogde gemengde stedelijk woonmilieu in een blauw-groene landschapszone vormt een kans om onderscheidend te zijn binnen Utrecht en daarbuiten. De groene ligging is een kans om doelgroepen aan te trekken die centraal en stedelijk willen wonen, nabij het groen. Om die stedelijk georiënteerde doelgroep aan te trekken, moet de verbinding met Utrecht goed zijn, anders bestaat het risico dat Rijnenburg eerder als groene New Town gezien zal worden dan écht onderdeel van Utrecht.

Een aandachtspunt voor het programma van Rijnenburg is dat de beoogde mix tussen wonen en werken en het beoogde gemengd stedelijk programma zoals dat in het programmatisch vertrekpunt naar voren komt uitgebreid dient te worden. Dit om te voorkomen dat de pendel in Rijnenburg te groot wordt. Een echt en volwaardig Utrechts stadsdeel vraagt om een nog wat grotere mix van functies. De schaal van Rijnenburg maakt dat ook mogelijk. Een hoger aandeel werkfuncties in de beoogde diversiteit versterkt daarbij het onderscheidende karakter. Dit is ook nodig om van het beoogde stedelijk programma een succes te maken. Voorkomen moet worden dat Rijnenburg het volgende suburbaan gelegen stadsdeel zal worden, waar andere functies slechts beperkt plek vinden. Rijnenburg moet bovendien andere woonmilieus toevoegen dan (meer suburbaan gelegen) woongebieden in de nabijheid (zoals uitbreidingswijken van Nieuwegein en Houten en Leidsche Rijn in Utrecht). De nieuwe ontwikkellocaties Westraven en Galecopperzoom kunnen op termijn ‘stepping stones’ richting Rijnenburg worden. Deze ontwikkellocaties zullen na Rijnenburg worden geraliseerd. In het verlengde daarvan is het belangrijk dat ook in deze uitbreidingswijken gewerkt wordt aan een grotere mix tussen wonen en werken. Een goede uitwerking van de tienminutenstad is daarom essentieel voor Rijnenburg[10]. Er moet overdag en in de avond wat te doen zijn voor alle bewoners van Rijnenburg. Dat zorgt voor een onderscheidend stedelijk karakter.

[10] Het vormt wellicht ook een belangrijk aandachtspunt voor de stadsvernieuwing in het centrum en de uitbreidingswijken van Houten, Nieuwegein en IJsselstein als onderdeel van de grotere Metropoolregio, maar dat is geen onderdeel van de voorliggende verkenning.

De volgende punten vragen daarom om aandacht:

- De keuze voor het HOV is bepalend voor de potentie van het wonen, werken en verblijven.
- Uitwerking van de tienminutenstad in combinatie met een nieuw stadsdeel als onderdeel van het landschap als onderscheidende karaktereigenschappen.

6.3 Zwakte en bedreiging

De afstand van Rijnenburg tot de bestaande stad en het realiseren van de aansluiting met Utrecht vormt een van de belangrijkste uitdagingen. Dit is mede gedreven door de fysieke barrière, zoals de snelwegen aan de noord- en oostzijde van Rijnenburg en het moeten oversteken van het Amsterdam-Rijnkanaal. Hoe sterker de verbinding van Rijnenburg met de stad, hoe aantrekkelijker Rijnenburg zal zijn voor woningzoekenden in de regio Utrecht. Die relatie en verbinding met Utrecht moet vanaf de start duidelijk aanwezig zijn om te overtuigen dat Rijnenburg een volwaardig onderdeel van Utrecht is en niet een satellietstad. Ook vanuit het oogpunt van (het voorkomen van een hoog aandeel) autobezit is dit belangrijk. Als dit niet gerealiseerd kan worden, zal Rijnenburg voor een veel kleinere groep een interessante woonlocatie zijn. Het wonen in Rijnenburg moet voelen als ‘ik woon in Utrecht’. In de omliggende gemeenten worden diverse woningbouwplannen rondom stationslocaties ontwikkeld, waaronder in Driebergen-Zeist en Bilthoven. Zie ook bijlage B. Hoewel deze plannen geen onderdeel zijn van Utrecht, hebben deze locaties wel voordelen ten aanzien van de bereikbaarheid per ov. Mogelijk verliest Rijnenburg van deze locaties als Rijnenburg niet duidelijk een onderdeel is van de stad Utrecht. Hoewel in de positionering van verschillende locatie in de U10 ook woningaanbod en prijssegmentatie een rol speelt, verwachten we dat het imago dat gepaard gaat met wonen in de stad Utrecht wezenlijk gaat zijn voor Rijnenburg.

Een stedelijk gemengd woonmilieu op deze schaal is in Nederland nog niet eerder gerealiseerd. Het zal zich nog moeten bewijzen als prettig en leefbaar woonmilieu. Daarbij is een menselijke maat en schaal, passend bij het karakter van de stad Utrecht, een belangrijke uitdaging voor het stedenbouwkundige ontwerp. Dat houdt in: niet te hoog en te dicht, maar een gemoedelijke gezellige dichtheid, zowel van gebouwen als van de openbare ruimte. Slaagt Rijnenburg er niet in om de kenmerkende Utrechtse sfeer (de perfecte mix van stad, groen, cultuur en ontmoeten, zie ook profiel van Utrecht in hoofdstuk 1) neer te zetten, dan zal de afstand tot de stad Utrecht gevoelsmatig groter worden. Wanneer ook de menselijke maat niet gehaald kan worden, zal de leefbaarheid van Rijnenburg onder druk komen te staan.

Het grote aandeel gestapelde en betaalbare woningen in het programma vraagt veel van de verdere mix in het gebied. Wanneer woningen compacter zijn, vormen gebouwde voorzieningen (inclusief gebouw gebonden voorzieningen) en de openbare ruimte in toenemende mate een verlengstuk van de woning. Dit vergroot het gebruik en daarmee ook de druk op de openbare ruimte. De inrichting hiervan moet tegen deze druk bestand zijn. Daarnaast neemt het belang van de kwaliteit toe. De ruimtelijke kwaliteit van Rijnenburg moet zowel in beginsel als op termijn écht blijvend hoog zijn om dat te kunnen doen en zich te onderscheiden van concurrerende locaties binnen de stad, maar ook daarbuiten. Vooral bij de start moet blijken wat voor een bijzonder en aantrekkelijk gebied Rijnenburg zal worden. Lukt het daarbij niet om in de eerste fase van de ontwikkeling de juiste toon te zetten, dan kan dit afbreuk doen aan de toekomstverwachtingen voor Rijnenburg en om uiteindelijk de diverse doelgroepen aan te trekken in de vervolgfases.

In Rijnenburg moet een Utrechtse gemeenschap kunnen ontstaan waarin een mix van huishoudens zijn plek kan vinden: jong tot oud, student tot gezin. Het grote aandeel gestapelde woningen kan afbreuk doen aan de initiële aantrekkelijkheid van Rijnenburg voor gezinnen. De

bedreiging hier is dat gezinnen niet naar Rijnenburg trekken en daardoor een beperkte sociale diversiteit ontstaat. Het is hierdoor extra belangrijk om binnen de stedelijke opzet voldoende ruimte te maken voor gezinnen en kinderen, waarbij de vernieuwende stedelijke woonvorm zo goed mogelijk moet aansluiten op de wensen van gezinnen.

De volgende punten vragen daarom om aandacht:
- Rijnenburg in alles een volwaardig onderdeel van de stad Utrecht maken.
- Menselijke maat en schaal in gebouwen en openbare ruimte: een leefbaar en sfeervol Rijnenburg.
- De kwaliteit van de openbare ruimte en gebouwen moet onder alle omstandigheden goed zijn, in alle fasen.
- Gemeenschap Rijnenburg: voor iedereen, ook voor gezinnen.

6.4 Bedreiging en sterkte

Zonder goede aansluiting op de bestaande stad blijft de potentie van het 'merk' Utrecht onbenut en de mogelijke mix in Rijnenburg beperkt. Zie hoofdstuk 1 voor een toelichting op het 'merk' Utrecht. Dit verslechtert de aantrekkingskracht en daarmee de concurrentiepositie van Rijnenburg. Het zal afbreuk doen aan de vraag naar het wonen in Rijnenburg ten faveure van andere woningbouwlocaties in en rondom de stad Utrecht.

Ook het werken en verblijven in het toekomstige Rijnenburg worden beïnvloed door de mate van aansluiting op de bestaande stad. Voorzieningen in Rijnenburg hebben hoofdzakelijk een wijkgebonden karakter. Het gaat om dagelijkse voorzieningen zoals de supermarkt, huisarts, scholen en maatschappelijke voorziengen. Er landen (mogelijk) geen voorzieningen in Rijnenburg die de gehele stad bedienen. Dit beperkt het aantal bezoekers vanuit de rest van de stad naar Rijnenburg. Dit alles vraagt om een zo groot mogelijke mix en de overweging om voorzieningen van elders te verplaatsen naar Rijnenburg om de tienminutenstad mogelijk te maken en het gewenste stedelijke milieu te kunnen realiseren. Voor sommige voorzieningen in Rijnenburg kan vanwege de nabijheid ook aansluiting worden gevonden bij IJsselstein en Nieuwegein. Onzeker is wat dit doet voor de 'Utrechtse' beleving van Rijnenburg.

De kwalitatieve mix van typologieën en segmenten moet zo groot mogelijk zijn. Dit draagt bij aan de mix van doelgroepen en leefstijlen en daarmee aan de sociale cohesie. Ook het borgen van de ruimtelijke kwaliteit in Rijnenburg, zowel in eerste jaren als in latere fasen, moet voorop staan. Om robuust te zijn voor de toekomst moet Rijnenburg adaptief zijn, zowel in de ruimtelijke opzet als in het programma. Dit vraagt in alle delen en fasen van Rijnenburg om flexibiliteit en schuifruimte. Daarmee houdt Rijnenburg ruimte voor oplossingen voor toekomstige vraagstukken. Daarmee kan eenzelfde problematiek als in de new towns uit de jaren '70 en '80 beter voorkomen worden.

De volgende punten vragen daarom om aandacht:
- Een volwaardig stadsdeel vraagt om een grote-(re) mix van functies en kwalitatieve differentiatie van woningen, daarbij lerend van de eenzijdige sociale samenstelling en vormgeving van de groeikernen.
- Flexibiliteit behouden in de uitwerking van verschillende fasen van Rijnenburg en schuifruimte creëren om toekomstige opgaven een plek te geven en Rijnenburg meer organisch te laten groeien.

Belangrijkste conclusies voor Rijnenburg

Op basis van de SWOT analyse trekken we de volgende conclusies voor Rijnenburg:

1. Het *belang* en de zwaarte van individuele sterkten en zwakten laat zich niet één op één afwegen. Het feit dat er naar de toekomst toe langjarig een grote markt voor Rijnenburg gaat zijn en dat Rijnenburg vanwege de centrale ligging in Nederland altijd aantrekkelijk is, maakt de zwakkere kenmerken als de afstand tot het centrum of het feit dat het een onbewezen locatie is minder zwaarwegend.
2. Als we inzoomen op de kansen en de bedreigingen, signaleren we dat de Rijnenburg een buitengewoon kansrijke locatie is waarin belangrijke woonopgaven in Utrecht gerealiseerd kunnen worden conform de wensen en eisen zoals deze in het programmatisch vertrekpunt en het coaliteakkoord zijn vastgelegd, aansluitend op de woningbehoefte.
3. Ontwerptechnisch kent Rijnenburg belangrijke uitdagingen die maken dat de ontwikkellocatie niet zonder meer geslaagd hoeft te zijn. Het concept voor Rijnenburg is nog niet vaak vertoond, en het risico op een eenzijdige wijk kan op de loer liggen als de uitvoering van de plannen niet conform het hoge ambitieniveau gaan zijn. De geschetste bedreigingen zijn reëel en zwaarwegend en vergen een uitermate zorgvuldig ontwerp-, ontwikkel- en realisatieproces. We kunnen dit niet genoeg benadrukken.
4. De sleutel in het toekomstig succes van Rijnenburg is het feit dat Rijnenburg een Utrechtse locatie is. Het is dan ook belangrijk om in de ‘branding’ volop in te zetten op het merk en de aantrekkingskracht van de stad Utrecht. Dit gaat verder dan branding alleen: Rijnenburg dient in alles een volwaardig onderdeel van de stad Utrecht te zijn. Belangrijk hiervoor zijn de uitwerking van de 10-minuten stad en dat Rijnenburg goed ontsloten moet zijn met de binnenstad van Utrecht. Daarnaast is ook de aansluiting op de omliggende buurgemeenten en aangrenzende netwerken en gebieden van belang.
5. De keuze voor het HOV is bepalend voor de potentie van het wonen, werken en verblijven. We benadrukken dat het belangrijk is dat de keuzes rondom de manier waarop het HOV vormgegeven wordt daarom niet te lang uitgesteld kan worden, omdat het directe invloed heeft op de aantrekkelijkheid en het laadvermogen van Rijnenburg.
6. Daarnaast is het ook belangrijk dat de HOV-aansluiting bij de start van de realisatie van het programma van Rijnenburg op orde is, dan wel dat er klip en klaar uitzicht is op het moment waarop het HOV zal functioneren.
7. Het innovatief mixen van wonen en werken (gebiedsgericht en in sandwichgebouwen) in de juiste balans en in typologisch slim ontworpen bouwblokken en zones gaat een belangrijke asset vormen van Rijnenburg. Het is daarbij belangrijk de menselijke maat en schaal in gebouwen en openbare ruimte te hanteren zodat er een leefbaar en sfeervol Rijnenburg ontstaat. De kwaliteit van de openbare ruimte en gebouwen moet onder alle omstandigheden goed en hoog zijn, in alle fasen.
8. Voorzieningen vormen over de hele linie een belangrijke smaakmaker van Rijnenburg. Dit is tweeledig: zowel in de uitwerking van de tienminutenstad als in combinatie met de ligging in een groen-blauw landschapspark als onderscheidende karaktereigenschappen.
9. Tot slot is het belangrijk is dat Rijnenburg voor iedereen is: voor het groeiende aantal kleine huishoudens én voor gezinnen. Dit vergt een differentiatie van woonvormen en gebieden en maakt het ook belangrijk om rekening te houden met de situatie dat woonwensen in de toekomst ook veranderlijk kunnen zijn. Het is dan ook belangrijk om flexibiliteit te behouden en schuifruimte te creëren om toekomstige opgaven een plek te geven en Rijnenburg meer adaptief te laten groeien.

7. Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk benoemen we voortvloeiend uit de vorige stappen enkele belangrijke randvoorwaarden. Deze elementen overlappen met de gouden regels, maar we willen deze rondvoorwaarden voor de realisatie van Rijnenburg extra benadrukken.

Werk vanuit verschillende scenario's maar zorg voor balans en robuuste mix

Het is te overwegen om in de eerste fase in te zetten op een licht hoger aandeel betaalbare woningen. Dit zonder dat alleen op deze segmenten ingezet wordt om zo de balans met de rest van het programma te waarborgen. Het zou negatieve consequenties voor het imago van Rijnenburg met zich meebrengen als de focus te veel op het betaalbare (en sociale) segment zou liggen. Een voordeel van een kickstart in het betaalbare segment (tot €405.000, prijspeil 2025) is dat u meer massa maakt en iets sterker direct in kunt spelen op de urgente woonbehoefte voor huishoudens met een inkomen tot circa twee keer modaal. Dit heeft als consequentie dat in de eerste fase het ontwikkeltempo op korte termijn hoog is, bijvoorbeeld gekoppeld aan de ontwikkeling van het Hart van Rijnenburg, gekoppeld aan het HOV-knooppunt.

Deze focus maakt het mogelijk om doorstroming in de woningmarkt te genereren. Om vervolgens te voorkomen dat het huidige marktsentiment te hard drukt op de toekomst van Rijnenburg, is het van belang om in de latere fases de koers naar het algehele beoogde programma terug te brengen. Daarom adviseren wij om in de latere fase in te zetten op een programma met een (iets) lager aandeel sociale/betaalbare woningen en een grotere mix van andere segmenten zodat er een robuuste mix kan ontstaan. Dit kost tijd, maar is noodzakelijk om Rijnenburg volwassen te laten worden,

Rijnenburg moet tijd hebben om te groeien en te rijpen

De ontwikkeling van Rijnenburg zal vele jaren in beslag nemen. Rijnenburg zal vanaf het begin nog niet het Rijnenburg zijn van de toekomst. Door een adaptieve groei moet het stadsdeel volwassen worden. Rijnenburg zal daardoor dan ook niet vanaf het begin van de ontwikkeling in dezelfde mate aantrekkelijk zijn voor alle doelgroepen die later in het stadsdeel zullen wonen. In grotere gebiedsontwikkelingen zien we dat er vaak meer jongere huishoudens komen wonen. Als een wijk zich heeft ontwikkeld en voorzieningen zijn gerealiseerd, wordt de wijk aantrekkelijker voor bijvoorbeeld oudere huishoudens. Naarmate de tijd verstrijkt worden de pioniers van Rijnenburg ouder en zullen zij mogelijk doorstromen binnen het stadsdeel.
Het werken in deelgebieden en met verschillende gebiedsprofielen, waarbij in sommige deelgebieden zoals het Hart van Rijnenburg massa wordt gemaakt en in andere deelgebieden juist herkenbaarheid en een kleinschalige identiteit wordt gecreëerd, biedt kansen om de hierboven beschreven groei in de ontwikkelfase van Rijnenburg te begeleiden. Op deze wijze kan dan ook worden ingespeeld op de urgente behoefte, zonder de toekomstbestendigheid van Rijnenburg uit het oog te verliezen en kan de focus in verschillende ontwikkelfases (of deelgebieden) in het programma dus telkens anders zijn.

We adviseren om binnen de deelgebieden de in het zicht liggende randen en locaties te gebruiken als plek voor identiteitsmakers. Zet op deze plekken in op bijzondere architectuur of

bijzondere woongebouwen. Identiteitsmakers moeten al vanaf de eerste fase aanwezig zijn. Zij vormen het vliegwiel voor de verdere ontwikkeling.

Mogelijke ontwikkeling Rijnenburg in meerdere fasen

De ontwikkeling van Rijnenburg kan grofweg in drie fasen worden ingedeeld (korte termijn middellange termijn, lange termijn), waarvan over elke fase een indicatieve verdeling kan worden gegeven. In tabel 12 is dit indicatief uitgewerkt. De eerste fase trekt naar verwachting voornamelijk jongere huishoudens (instromers/starters en doorstarters op de woningmarkt). In de latere fasen, wanneer Rijnenburg 'volwassen' wordt, zal zoals eerder is aangegeven het wonen in Rijnenburg ook voor de meer gevestigde huishoudens (doorstromers) aantrekkelijk worden. In deze fase wordt ingezet op het creëren van een (wat) grotere mix van andere segmenten.

Tabel 12: indicatief programma wonen in verschillende ontwikkelfasen Rijnenburg

Onderwerp	Ontwikkelfase 1 (korte termijn)	Ontwikkelfase 2 (korte tot middellange termijn)	Ontwikkelfase 3 (lange termijn)
Doel ontwikkelfase wonen	Inspelen op betaalbare behoefte en massa maken (in balans met andere segmenten)	Programma verbreden en diversifiëren	Meer differentiatie en aantrekken van andere doelgroepen
Prioriteer in deze fase deelgebied(-en)	• Hart van Rijnenburg	• Hart van Rijnenburg • Woon-werkzones • Nedereindse plas	• Hart van Rijnenburg • Woon-werkzones • Historisch lint • Landschappelijke rand • Nedereindse plas
Woonproducten	• Betaalbare (starters) appartementen en compacte studio's • Studentenhuisvesting • Hybride woningen voor gezinnen	• Mix van compacte/ betaalbare en ruimere appartementen + hybride woonvormen • Grondgebonden woningen	• Ruimere en bijzondere (koop) appartementen + hybride woonvormen • Wonen met zorg • Grondgebonden woningen
Primaire doelgroepen	• Jongeren en studenten • starters op de woningmarkt	• Alleenstaanden, stellen, gezinnen. • Mix van starters en doorstromers	• Stellen, gezinnen en senioren, • Doorstromers in de woningmarkt

Bron: Stec Groep (2024)

De bovenstaande uitwerking veronderstelt dat de HOV-verbinding beschikbaar is, of dat er uitzicht is op wanneer de HOV-verbinding er is. Wanneer de verbinding er niet is en het uitzicht daarop te lang op zich laat wachten, kunnen intensieve plangebieden zoals het Hart van Rijnenburg niet gerealiseerd worden en ligt het voor de hand te starten met kleinschalige gebieden zoals de linten. We raden dit echter niet aan.

Het sterk stedelijk gemengd woon- en werkmilieu moet écht onderscheidend zijn

Om Rijnenburg écht onderscheidend te laten zijn, moet het programma écht onderscheidend zijn. Het gaat om het creëren van een hoogstedelijk gemengd milieu waarin wonen, werken en

voorzieningen samenkomen. In de startfase van het programma is het daarnaast belangrijk dat er binders zijn (bijvoorbeeld een beeldbepalende en identiteit gevende functie) die wat van de startfase gaan maken. In Rijnenburg moet voldoende ruimte gereserveerd zijn om de verschillende functies in samenhang een plek te geven. Om de mix van huishoudens, passend bij de Utrechtse opbouw te versterken, moet op niveau van Rijnenburg als geheel worden ingezet op een mix van goedkope, betaalbare en dure woningen in lijn met het WBO. Wij verwachten daarnaast dat een complementair woonprogramma op de langere termijn ten goede komt aan de leefbaarheid, diversiteit en doorstroming in de woningmarkt.

Op (deel-)gebiedsniveau goed borgen dat er ook gewerkt kan worden

Om een echt gemengd gebied te realiseren, zal er op het niveau van verschillende deelgebieden moeten worden gekeken naar de mate waarin een mix van functies mogelijk is en op welke manier deze mix (op gebouw of op straatniveau) tot stand kan komen. De toevoeging van deze functies zal pas interessant worden als een groot deel van de woningen is gerealiseerd. Om flexibel te blijven en de mogelijkheid open te houden veel verschillende functies op een later moment toe te kunnen voegen, adviseren wij om hier specifiek delen van deelgebieden voor te reserveren en deze niet toe te wijzen aan het wonen. We signaleren het risico dat onder invloed van de druk op de woningmarkt het tempo van de woningbouwontwikkeling hoger zal zijn dan het tempo van de ontwikkeling van gemengde werkmilieus in Rijnenburg. Het is daarom belangrijk hier in de fasering en uitgifte rekening mee te houden. Dit kunt u doen door op (deel)gebiedsniveau een balans van werken en wonen te behouden. Op blokniveau moeten wel 100% wooncomplexen kunnen komen. Zo creëert u flexibiliteit én snelheid.

In bijlage E wordt een verdieping gegeven op het komen tot een mix van functies.

HOV maar ook alternatieve mobiliteitsoplossingen moeten vanaf de eerste fase een plek hebben

De toekomstige bewoners van Rijnenburg zullen zich zowel in de stad als naar buiten de stad willen verplaatsen. In een stedelijke ontwikkeling met een hoge dichtheid en grote aantallen wonen is de druk op de openbare ruimte groot. Traditionele verkeersoplossingen (parkeren voor de deur) maken hierdoor steeds meer plaats voor integrale mobiliteitsoplossingen, zoals deelmobiliteit en parkeerhubs. Hierdoor kunnen autoluwe woonstraten ontstaan die bijdragen aan de beleving van het gebied en is er meer ruimte voor lopen, fietsen en ontspanning. Dit hangt samen met het hanteren van een lage parkeernorm voor de woningen. Voorwaarde om een lage parkeernorm te kunnen doorvoeren is dat er voldoende alternatieven beschikbaar zijn.

Bovenstaande sluit goed aan op de kenmerken van de stedelijke doelgroepen die kansrijk zijn voor Rijnenburg. Het zijn doelgroepen die minder auto georiënteerd zijn en vaker dan andere doelgroepen gebruik maken van de fiets of het openbaar vervoer. De stedelijke doelgroepen laten echter onderling ook verschillen zien. Zo zijn jongeren vaker geneigd om van een (gedeeld) alternatief gebruik te maken. Ook ouderen maken in toenemende mate gebruik van deelmobiliteit. Gezinnen hechten daarentegen juist meer waarde aan het gebruik van bijvoorbeeld een eigen auto. Voor alle doelgroepen geldt echter dat het alternatief vanaf begin af aan beschikbaar moet zijn om het tot een succes te maken.

Blijvende aandacht voor hoogwaardige kwaliteit openbare ruimte noodzakelijk

Om van de grootschalige ontwikkeling een onderscheidende wijk te maken die niet alleen bij start aantrekkelijk is, maar ook na dertig, vijftig of honderd jaar nog ‘werkt’, moet er ook voldoende aandacht (en geld) zijn voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit is nodig om het gebied aantrekkelijk te maken voor wonen en werken, nu en in de toekomst. Belangrijk is niet alleen de inrichting, maar ook de instandhouding van dit hoogwaardige niveau. Wanneer er onvoldoende aandacht is voor onderhoud, zal de openbare ruimte op den duur zijn meerwaarde verliezen en zo afbreuk doen aan het onderscheidende karakter. Er is sprake van een spanningsveld tussen hoogwaardige kwaliteit en het programma voor Rijnenburg.

8. Gouden regels voor Rijnenburg

Dit hoofdstuk

Op basis van de bouwstenen concluderen we wat er écht belangrijk is voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Dat vatten we samen tot de 'gouden regels' voor Rijnenburg. Met deze 'gouden regels' beantwoorden we de hoofdvraag: *aan welke voorwaarden moet Rijnenburg voldoen, wil het in de periode 2035-2050 en verder voor zo veel mogelijk toekomstige bewoners een aantrekkelijke stadswijk zijn om te gaan wonen?*

We werken de volgende tien 'gouden regels' in dit hoofdstuk compact uit.

1. Rijnenburg als 'Utregs stadsdeel'
2. Woonprogramma Rijnenburg als afspiegeling van Utrechtse behoefte, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteiten en begrenzingen
3. Een volwaardig stadsdeel vraagt om een grote(-re) mix van functies en hoogwaardig ov
4. Maat en schaal Rijnenburg dwingt tot creëren van verschillende buurten en woonmilieus
5. Wonen en werken in een gebied met een menselijke maat en schaal
6. Rijnenburg is er ook voor gezinnen, in alle deelgebieden
7. Bouw aan de sociale cohesie, niet enkel aan woningen
8. Hoe groter de druk op de omgeving, hoe hoogwaardiger de inrichting van de openbare ruimte moet zijn
9. Benut unieke identiteit van stadsdeel in het landschap, tot aan de voordeur
10. Flexibiliteit koppelen aan het ruimtelijk raamwerk

8.1 Rijnenburg als 'Utregs stadsdeel'

Rijnenburg moet een écht Utrechts stadsdeel worden

In Rijnenburg moeten alle kwaliteiten van de stad landen om het écht Utrechts te maken. Zoveel mogeijk van alle Utrechtse kwaliteiten moeten tot in de haarvaten van Rijnenburg uitgewerkt zijn om Rijnenburg een écht onderdeel van Utrecht te laten zijn. Er moet op zijn minst voor gezorgd worden dat het gevoel van 'alles dichtbij' ook echt tot uiting komt. Dit sluit aan bij het uitgangspunt: Rijnenburg tienminutenstad. Belangrijk zijn daarom snelle verbindingen naar het centrum van ons 'stadsie'. Met de fiets moet je binnen twintig à vijfentwintig minuten onder aan de Domtoren kunnen staan. Een goede koppeling met Utrecht Centraal, als belangrijkste treinstation van het land, is essentieel om aantrekkelijk te zijn voor huishoudens die in Utrecht wonen en daarbuiten werken.

Het totale woonprogramma van Rijnenburg moet recht doen aan de Utrechtse mix: jong en oud, gezinnen, lage en hoge inkomens en mogelijk ook een plek bieden aan studenten. De omvang van Rijnenburg vraagt om hier op gebiedsniveau uitwerking aan te geven. Het biedt in het aantrekkelijke groen-blauwe landschap en de relatieve nabijheid van het centrum mogelijkheden om in verschillende deelgebieden meer aandacht en ruimte te bieden voor deze Utrechtse mix.

Kenmerkend voor Rijnenburg zal de sterke menging van wonen en werken op een hoogstedelijke manier met een goede balans tussen bebouwing, openbare ruimte en landschap zijn, met een optimale aansluiting op de stad. Daarmee zal het anders zijn dan Nieuwegein, IJsselstein of – in mindere mate - ook Houten die op bijna dezelfde geografische afstand van Utrecht liggen. Hiermee zal de ontwikkeling van Rijnenburg als Utrechtse locatie, met een daarbij passende menging van wonen en werken en uitstekende HOV met het centrum van Utrecht, ook minstens zo goed bereikbaar moeten zijn als andere projecten zoals de Galecopperzoom en Westraven. De branding van Rijnenburg speelt hier een belangrijke rol in, net als de psychologie van 'in de stad Utrecht wonen'. Daarnaast zal Rijnenburg ook een verblijfs- en bestemmingswaarde op zichzelf moeten gaan krijgen.

Kwaliteiten van de stad Utrecht

Utrecht, de vierde stad van Nederland, combineert gemoedelijkheid met kleinschaligheid. Het is een toegankelijke en geliefde stad, vaak gezien als het grootste dorp van Nederland. Mede vanwege het studentenleven bruist de stad. Alles ligt relatief dichtbij en de stad voelt menselijk aan. Daarnaast is Utrecht goed bereikbaar vanuit alle hoeken van het land. Culturele voorstellingen in onder andere Tivoli Vredenburg en het grootste overdekte winkelcentrum van Nederland zorgen ervoor dat het centrum van de stad overdag, maar ook in de avonden leeft. Buiten het centrum kan men er aantrekkelijke woonbuurten vinden. De stad wordt omgeven door groengebieden die de stad inprikken. Dit wordt nog versterkt door de ligging aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug, het rivierenlandschap van de Kromme Rijn en Vecht, Het groene Hart en de nabijheid van landerijen zoals Haarzuilens en Amelisweerd is een grote diversiteit aan natuur en landschap. Dit is ook vanuit het centrum van de stad altijd dichtbij. Door de ontwikkeling van Rijnenburg raakt de stad Utrecht ook verbonden met de Hollandse IJsselstreek. Rijnenburg en het gebied Hollandse IJssel zijn voor Utrecht deels ook nog onbekend gebied. Dit kan een van de nieuwe uitloopgebieden van de stad worden en dat maakt de stad nog aantrekkelijker om te wonen voor mensen die buiten Utrecht werken, bijvoorbeeld in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam of Den Bosch. Dit draagt bij aan een diverse mix van inwoners: jong en oud, studenten en gezinnen, lage en hoge inkomens.

8.2 Woonprogramma Rijnenburg als afspiegeling van Utrechtse behoefte, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteiten en begrenzingen

Een ruimtelijk passend woonprogramma voor Rijnenburg met circa 22.000 tot 25.000 woningen

Om Rijnenburg zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de stad Utrecht, moet Rijnenburg een afspiegeling zijn van de stad. Op basis van de bouwstenen (hoofdstuk 2) en het ontwerpend onderzoek (hoofdstuk 3) brachten we het laadvermogen van Rijnenburg en de verschillende deelgebieden daarbinnen in beeld. Op basis van de verschillende dichtheden in de verschillende deelgebieden is de inschatting dat er tussen de 21.000 en 24.000 woningen kunnen komen gerechtvaardigd. In het ontwerpend onderzoek kwamen we op een aantal van circa 23.900 woningen, gegeven de uitgangspunten in het programmatisch vertrekpunt. Daarbij is gerekend met een relatief hoge woningdichtheid in het deelgebied Nedereindse plas.

Door beide analyses te confronteren ontstaat er een programma voor Rijnenburg dat enerzijds een afspiegeling kan zijn van de Utrechtse behoefte en anderzijds rekening houdt met de ruimtelijke kwaliteiten en begrenzingen van de verschillende deelgebieden. We raden aan het programma uit de ruimtelijke verkenning als indicatieve leidraad voor Rijnenburg te hanteren. De

dichtheden zoals die in de ruimtelijke verkenning naar voren kwamen, zoeken de balans tussen een streven naar het maximale laadvermogen van deelgebieden en de mogelijkheden om een gedifferentieerd woongebied te maken. We vinden het hierin belangrijk de menselijke schaal en maat in beeld te houden en zoveel mogelijk aan te sluiten bij passende dichtheden in lijn met de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen. De (inter)nationale referenties vormden een check op de beleving van deelgebieden.

Uitdaging: goede balans vinden om gewenst programma te realiseren zonder al te veel compromissen te sluiten op de kwaliteit van Rijnenburg

Het geschetste woningbouwprogramma sluit goed aan bij de woningbehoefte en bij de randvoorwaarden zoals die naar voren komen uit het Coalitieakkoord en het programmatisch vertrekpunt. Daar staat tegenover dat we ook risico's realiseren die met dit programma samenhangen. Het is immers belangrijk om voldoende middelen te hebben om de kwalitatieve ambities zoals die in het programmatisch vertrekpunt naar voren komen te kunnen realiseren, zie ook de SWOT (hoofdstuk 5) en de gouden regels die in dit hoofdstuk volgen.

Keuzes in programma Rijnenburg beïnvloeden stad als geheel

Keuzes in de programmering van Rijnenburg hebben niet alleen effect op Rijnenburg zelf, maar beïnvloeden ook de programmering en de mate van stedelijkheid in andere gebieden in Utrecht. De keuze voor een lager of hoger aandeel sociale of betaalbare woningen in Rijnenburg heeft bijvoorbeeld direct effect op andere plekken in de stad. De behoefte zal dan immers op andere ontwikkellocaties in Utrecht moeten landen. Naast de woonproducten en segmenten is ook de spreiding van huishoudenstypen van belang. Belangrijk is om daarom oog te houden voor het evenwicht en de spreiding over de hele stad, zowel in producten als in doelgroepen/huishoudens.

8.3 Een volwaardig stadsdeel vraagt om een grote(-re) mix van functies en hoogwaardig ov

Hoewel we in dit onderzoek enkel het woonprogramma hebben onderzocht, kan er niet aan het aanvullende programma voorbij worden gegaan. Een belangrijk aspect is dat al het benodigde programma (wonen,werken, voorziengen) binnen Rijnenburg wordt geïntegreerd zonder het naar locaties buiten Rijnenburg te verplaatsen. We benadrukken het belang van een goede mix waarbij pendel naar werk en/of voorzieningen buiten Rijnenburg zelf zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Dit is geheel in de geest van de tienminutenstad en kent belangrijke voordelen in termen van het minimaliseren van pendelbewegingen, maar ook omdat werk in de nabijheid van waar je woont voor veel doelgroepen (woonachtig in Rijnenburg) een belangrijke randvoorwaarde is om aan werk te komen en dit te behouden. Vanuit het oogpunt van een robuust en toekomstbestendig stadsdeel creëren van een volwaardige mix van wonen en werken voor het stadsdeel Rijnenburg dan ook een 'must'.

In bijlage E wordt een verdieping gegeven op wat de grote mix van functies voor Rijnenburg kan betekenen.

8.4 Maat en schaal Rijnenburg dwingt tot creëren van verschillende buurten en woonmilieus

Deelgebieden hebben eigen identiteit en trekken daarmee diverse doelgroepen

Rijnenburg moet een diverse doelgroep verleiden. Belangrijk is daarbij het creëren van verschillende buurten en woonmilieus die onderling verschillen in stijl, maat en schaal. Hierdoor ontstaan verschillende buurten die door de verschillende sferen net een andere doelgroep aantrekken. Het programma biedt ruimte voor de volle breedte van doelgroepen, zowel aan jongeren (studenten) en starters op de woningmarkt als stedelijke gezinnen en ouderen. Afhankelijk van deelgebied en sfeer ligt het accent bijvoorbeeld meer op jongere huishoudens of op oudere huishoudens.

Door te werken met verschillende gebiedsprofielen kan houvast worden geboden bij de ruimtelijke en programmatische invulling van Rijnenburg. De deelgebieden hebben idealiter verschillende karakteristieken (en daarmee ook een verschillend programma en verschijningsvorm/mengvorm). In de deelgebieden van Rijnenburg komen verschillende functies samen in wisselende verhoudingen. Hoe precies is nu nog niet definitief vast te stellen, zeker ook omdat de totale ontwikkeling van Rijnenburg een lange doorlooptijd heeft[11].

8.5 Wonen en werken in een gebied met een menselijke maat en schaal

Gemiddelde gebouwhoogte van zes of zeven lagen

Rijnenburg moet in de komende jaren ontwikkeld worden tot een levendig stadsdeel met verschillende deelgebieden, elk met hun eigen beleving. Het Hart van Rijnenburg is zeer levendig en druk en de historische linten hebben een meer dorpse beleving. Belangrijk voor de ontwikkeling van Rijnenburg als geheel is het creëren van buurten met een menselijke maat en schaal, in lijn met de Stedenbouwvisie 2040 van gemeente Utrecht. Een menselijke maat betekent dat bewoners of bezoekers zich niet overweldigd voelen door de omgeving, ook wel dat bewoners zich geborgen voelen. Bij de uitwerking van de menselijke maat in de stedenbouwkundige opzet moet er oog zijn voor detail en de beleving van de stedelingen op ooghoogte. Zo geven compacte straten en pleinen een gevoel van geborgenheid. Het zorgt ervoor dat plekken als prettig worden ervaren, dat mensen er blijven ‘hangen’, waardoor de kans op niet-voorziene ontmoetingen toeneemt. In de referentiestudie zien we dat een compacte stedelijke menselijke maat vaak wordt uitgevoerd door gebouwen in basis zes- of zevenlaags te maken. Dit is een hoogte waarbij je nog contact hebt tussen de woning en de straat. Bij bouwlagen daarboven ben je niet meer georiënteerd op de straat maar op het uitzicht en de verdere omgeving. Met een gemiddelde bouwhoogte van zes of zeven lagen kunnen gevarieerde bouwblokken gerealiseerd worden. Goede voorbeelden van straten met gemiddeld zes tot zeven bouwlagen zijn het project Zijdebalen in Utrecht en de Overhoeks in Amsterdam Noord. Wereldwijd hebben steden met een aangename maat en schaal vaker een dergelijke hoogte. Dat wil niet zeggen dat er niet ook grotere hoogtes toegevoegd kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van torens of accenten. Ook dan blijft de relatie tussen bouwhoogten, maatvoering en openbare ruimte in balans.

[11] Het voorliggende onderzoek is geen stedenbouwkundige verkenning, maar biedt op grond van het WBO en de ruimtelijke verkenning eerste denkrichtingen om een scherper gevoel te krijgen bij de manier waarop het stadsdeel Rijnenburg vormgegeven kan worden. Het is geen stedenbouwkundige studie, maar geeft wel overwegingen mee voor een toekomstige stedenbouwkundige verkenning.

Figuur 8: Impressie gebouwhoogte zes tot zeven bouwlagen



Bron: funda.nl, bewerking Stec Groep (2024). Links: Korenschoofstraat Utrecht (project Zijdebalen), rechts Ceramiquelaan Amsterdam

Hoogte- en laagteaccenten zijn mogelijk, hoogbouw is op beperkte schaal voorstelbaar, bijvoorbeeld rondom HOV-haltes

De geadviseerde bouwhoogte van zes tot zeven lagen is nadrukkelijk een gemiddelde, waarbij zowel lagere als hogere bebouwing mogelijk moet zijn. Hogere bouwhoogten zijn denkbaar nabij ov-haltes en lagere dichtheden aan de randen of op plekken met lage ov-bereikbaarheid. Hoogteaccenten worden geclusterd om herkenbare plekken in de skyline te worden en vormen zo oriëntatiepunten binnen en buiten Rijnenburg. Solitaire hoogbouw wordt voorkomen, deze leveren namelijk door vooral wind te veel beperkingen.

Hoogbouw wordt ruimtelijk op een manier ingepast dat er tegemoet wordt gekomen aan de menselijke maat en schaal. De hogere delen van de gebouwen liggen meer naar achteren dan de lagere delen, waardoor de hoge gebouwen minder dominant zijn op straatniveau en er minder windhinder ontstaat. Ook zaken als de situering van de balkons, de beëindiging van de hoogbouw en de materialisering zijn van belang. Wie een menselijke stad wil ontwikkelen, moet oog hebben voor detail en de beleving van de stedelingen.

Naast de bouwhoogte zijn er ook andere ruimtelijke aspecten die bijdragen aan de menselijke maat en schaal

Denk daarbij aan het maken van gebouwen die niet te grootschalig zijn zodat er een community kan ontstaan, ook gezien de verwachting dat het aantal eenpersoonshuishoudens (van alle leeftijden) fors zal zijn. Bouwen voor gemeenschapsvorming is dan ook essentieel voor een aantrekkelijk en robuust Rijnenburg. Belangrijk is te zorgen voor ontmoeting binnen gebouwen van een beperkte groep bewoners, in de fietsenstalling, bij de entree, bij gemeenschappelijke voorzieningen zoals een daktuin, werkplekken en sportvoorzieningen. Doordat de woningen kleiner worden, zijn deze gemeenschappelijke ruimtes extra belangrijk voor het stimuleren van de ontmoeting en om de kleinere woning in ruimte te compenseren.

Het maken van herkenbare gebouwen draagt ook bij aan een prettig stadsontwerp. Denk aan je eigen woning kunnen aanwijzen vanaf de straat. Verschil in kleur, materiaal, ritme en plastiek zijn elementen die zorgen voor een gevarieerd gevelbeeld. Belangrijk is ook de invulling en het ontwerp van de plint. Een actieve plint draagt bij aan de sociale cohesie. Er kan in de plint ruimte zijn voor commerciële ruimten en voor voorzieningen die bijdragen aan het ontmoeten, of er kan gekozen worden voor wonen in de plint. Functies die zorgen voor interactie tussen binnen en buiten zijn ook belangrijk. Door veel entrees in de plint te maken, is er meer zicht op straat en ontstaat er levendigheid. Dit draagt weer bij aan het gevoel van veiligheid. Een zorgvuldig ontworpen overgang tussen plint en straat zorgt daarbij voor sfeer en schaal, denk aan een

Delftse stoep, een strook van circa anderhalve meter langs het pand met plek voor een bankje, plantenpotten en klimplanten. Op ooghoogte kan groen aangeplant worden om gebouwen aan de straat te hechten. Daarnaast vraagt de plint meer aandacht voor architectonische kwaliteit op ooghoogte. Denk aan gevels met plastiek (dus niet te vlak) en een hoge mate van details.

8.6 Rijnenburg is er ook voor gezinnen, in alle deelgebieden

Gezinnen dragen bij aan het ontstaan van de gemeenschap Rijnenburg

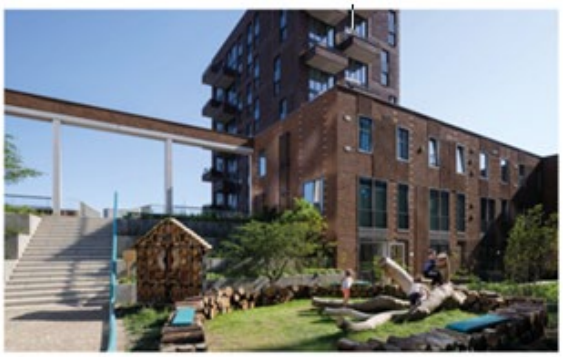
En belangrijke doelgroep voor Rijnenburg vormen de gezinnen. Gezinnen dragen voor een groot deel bij aan het creëren van een gemeenschap en de sociale cohesie. Zo ontmoeten ouders elkaar bij de opvang of op het schoolplein, waardoor er een zekere mate van gemeenschapszin ontstaat. Het is daarom voor de gemeenschapsvorming binnen Rijnenburg essentieel om hen een plek te geven. Grotere delen van Rijnenburg zullen gebouwd worden in een gestapeld stedelijk programma. Vooral in hoge dichtheden zal ontmoeten ook in het gebouw plaatsvinden. Het ontwerp van gebouwen kan ondersteunen hierin. Ook moeten deze gebieden ruimte bieden aan gezinnen die graag in een stedelijke setting willen wonen. Het vraagt extra aandacht om gezinnen in de gebieden met de hoogste dichtheden te krijgen, maar deze investering draagt bij aan het maken van een inclusieve buurt en meer levendigheid op straat.

Hybride woonvormen bieden gezinnen een aantrekkelijk alternatief in stedelijke setting

Het inzetten op hybride woonvormen in het programma vergroot de aantrekkelijkheid en verbetert de concurrentiepositie van Rijnenburg. De praktijkvoorbeelden (figuur 9) laten gebouwde voorbeelden zien. Te denken valt aan plintwoningen (maisonnettes) met een eigen voordeur aan de straat, een opgetild binnenhof of gezinsappartementen met voldoende buitenruimte. Dit zal niet alle gezinnen aantrekken. Het gaat vooral om gezinnen die kiezen voor een goede ‘value for money’. Deze gezinnen zijn bereid concessies te doen om in te stad te wonen en daardoor compacter te wonen zonder grote tuin. Een Utrechts voorbeeld is het defensieterrein, met twee lagen eengezinswoningen en daarboven een gestapeld programma. Belangrijk voor deze gezinnen is dat de openbare ruimte veilig is ingericht en dat er voor de kinderen voldoende nabije (speel)voorzieningen zijn binnen hun actieradius, denk aan formele (toestellen) en informele (grasvelden, bosjes, heuvels) speelvoorzieningen. Autoluwe buurten bieden goede kansen voor een kindvriendelijke openbare ruimte. Naarmate kinderen ouder worden, neemt ook hun actieradius toe. Zie ook onderstaande figuur 10.

Naast hybride woonvormen zijn ook de meer traditionele gezinswoningen denkbaar in Rijnenburg. Deze sluiten aan op de behoefte en zijn wezenlijk voor de uitstraling en de aantrekkelijkheid van Rijnenburg voor gezinnen. Het gaat dan vaker om de gezinnen met hogere inkomens die door de grotere bestedingsruimte meer te kiezen hebben.

Figuur 9: praktijkvoorbeelden stedelijk wonen voor gezinnen (hybride wonen)



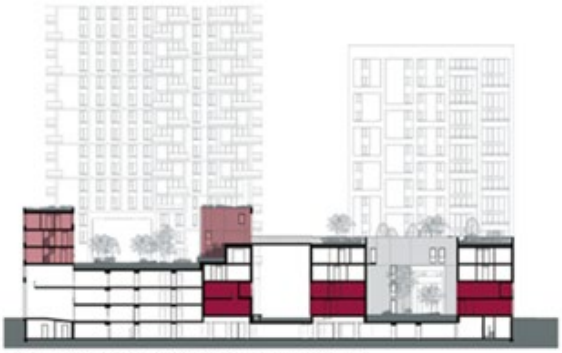
Bron: De Groene Kaap, Bureau Massa



Bron: De Maasbode, Van Bergen Kolpa



Bron: ANA Architecten, The Family

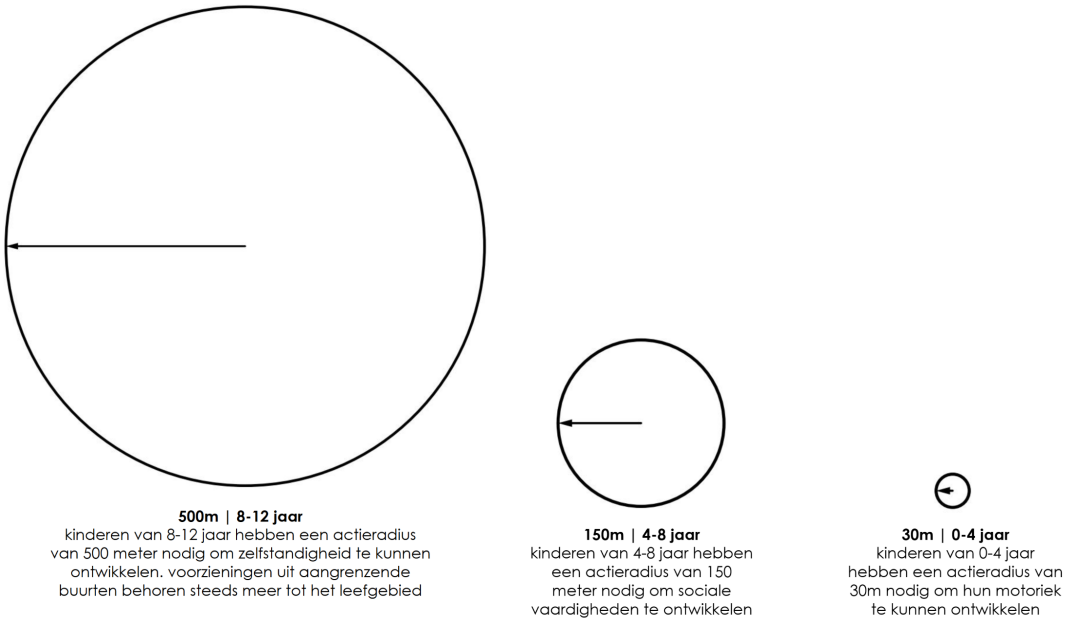


Bron: De Groene Kaap, Bureau Massa



Bron: De Nieuwe Defensie Utrecht, ANA architecten

Figuur 10: Actieradius van kinderen



Bron: Het gezin in de stad, Heren 5 architecten

8.7 Bouw aan de sociale cohesie, niet enkel aan woningen

Ontmoeten centraal stellen in gebouwde en ongebouwde omgeving en organiseren

Het toenemend aantal kleinere woningen en eenpersoonshuishoudens vraagt om meer aandacht voor sociale cohesie bij het ontwerp van de stad, zoals ook al in de SWOT en in het WBO naar voren kwam. Met Rijnenburg ligt er een kans om daarin een voorbeeldfunctie te nemen. Op gebouw- en gebiedsniveau is aandacht nodig voor het stimuleren van de ontmoeting en het tegengaan van sociaal isolement. Denk aan meerdere gemeenschappelijke ruimtes in appartementencomplexen voor jongeren en ouderen. Er zijn mooie voorbeelden gebouwd die kunnen inspireren. Complexen waar er gezamenlijke tuinen zijn, grote keukens, logeerkamers, sportruimtes, werkplekken, deelmobiliteit en meer. En het gaat dan niet alleen om het fysiek aanleggen van deze plekken, maar ook om de organisatie: het zorgen voor een programmering en het stimuleren van het gebruik. Het organiseren van activiteiten, het hele jaar door, zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en eenzaamheid voorkomen wordt. Wooncoorporaties en woongemeenschappen zijn daarbij voor Rijnenburg een mogelijke kans om op complexniveau de sociale cohesie te bevorderen.

Een divers en inclusief Rijnenburg door mix van huishoudens

Een te eenzijdige focus op huishoudenstypen en woonproducten kan afbreuk doen aan het toekomstige Rijnenburg, zie ook de lessen uit de vergelijking met de groeikernen (paragraaf 3.4). Rijnenburg moet daarom voor ieder huishoudenstype een plek bieden. De mix van huishoudens past bij de identiteit van de stad Utrecht. Door in te zetten op een evenwichtige spreiding van het programma (sociaal/betaalbaar/vrije sector) is het mogelijk om te sturen op de samenstelling en spreiding van de toekomstige bewoners van Rijnenburg op gebieds- en buurtniveau in lijn met de Whize-doelgroepen. Een goede mix vraagt echter ook om zorgvuldige uitwerking op blok- en gebouwniveau. Daarbij laten niet alle doelgroepen zich als vanzelf even goed mengen.

8.8 Hoe groter de druk op de omgeving, hoe hoogwaardiger de inrichting van de openbare ruimte moet zijn

In gebieden waar hoge stedelijke dichtheden worden gerealiseerd is de druk op het openbaar gebied groot. Doordat huishoudens vaker alleenstaanden zijn en betaalbaarheid onder druk staat worden woningen kleiner. Meer mensen zullen hierdoor meer gebruik gaan maken van de openbare gebieden, waardoor deze intensiever benut zullen worden. Het openbaar gebied draagt bij aan ontmoetingen, de ontspanning (bijvoorbeeld in een stadspark), sportgelegenheden en meer. Het openbaar gebied vormt ook wel het verlengstuk van de woning. De functies die de buitenruimtes moeten hebben zijn meervoudig, dit brengt meer beheer en onderhoudskosten met zich mee.

Figuur 11: Verbeelding inrichting intensief gebruikte openbare ruimte



Bron: Aan het IJ, bureau Sant en Co.

8.9 Benut unieke identiteit van stadsdeel in het landschap tot aan de voordeur

Om Rijnenburg heen is een gevarieerd landschap: een recreatief landschap, agrarisch landschap, polderlandschap en rivierenlandschap. De identiteiten van de landschappen kunnen binnen Rijnenburg een uniek karakter geven aan wijken en de buurten tot aan de voordeur aan toe, aansluitend op de programmatische verkenning. Er kan worden gedacht aan het naar binnen halen van de landschappelijke structuur door middel van boomrijen, ruimte voor boomgaarden en schapen in een wei, maar ook manier waarop het stroomrugpark door het stadsdeel loopt en de manier waarop ook cultuurhistorische en archeologische elementen in Rijnenburg zichtbaar worden gemaakt. Dit zit onder meer in het zichtbaar maken van archeologische schatten uit het Romeinse Rijk, het laten zien van landschapselementen zoals de verschillen in reliëf, cultuurhistorie zoals eendenkooien, knotwilgen natuurlijk de historische linten en de verkavelingsstructuur. In de hoge dichtheden is er meer een stedelijk landschap gewenst waar de groenstructuur invulling kan bieden voor stedelijke behoeftes, zoals bijvoorbeeld een hardlooproute of ligweides. Het is wenselijk het grote stedelijk groen als natuurgebieden en voorzieningen zoals sportvelden binnen tien minuten te bereiken. Zoals eerder gezegd kan het

noordelijke deel van Rijnenburg grote groene stedelijke/recreatieve functies vervullen, mits er vanuit de diverse deelgebieden aansluitende routes zijn om het gebied goed te bereiken.

Figuur 12: Het huidige landschappelijke karakter van Rijnenburg en Reijerscop



Bron: Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg en Reijerscop (Gemeente Utrecht, 2024)

8.10 Flexibiliteit koppelen aan het ruimtelijk raamwerk

Borg flexibiliteit en adaptiviteit in alle fasen en deelgebieden

Gezien de omvang van de gebiedsontwikkeling, adviseren wij u te werken met verschillende deelgebieden en diverse scenario's binnen de verschillende gebieden van Rijnenburg. Het ruimtelijk raamwerk (water, landschap, archeologie, mobiliteit) vormt hierbij een belangrijke verbinder, drager en borger. Zo blijft het proces rondom de ontwikkeling flexibel. De ontwikkeling van Rijnenburg zal jaren in beslag nemen. Dit maakt het gevoelig voor veranderende marktomstandigheden en onzekerheden die vooraf niet bekend zullen zijn. Daarom is een adaptieve strategie en een overkoepelend ruimtelijk raamwerk voor het gebied als geheel van groot belang. Dit geeft helderheid in de richting van de ontwikkeling en stelt kaders. Door niet alle ontwikkelingen volledig van begin tot eind vast te leggen, blijft er ruimte om plannen aan te passen. Wij adviseren hierbij (deel)gebieden op te knippen in verschillende deelontwikkelingen, zodat ontwikkelingen niet te veel van elkaar afhankelijk zijn. Op deze wijze ontstaat speelruimte binnen de planontwikkeling.

Daarnaast is flexibiliteit belangrijk om van de enorme opgave een succes te kunnen maken. Door flexibiliteit in te bouwen en soms dus ook openbare ruimte vrij te houden kan bijsturing plaatsvinden waar dat nodig is met ruimtegebruik dat we nu nog niet weten. Concreet raden we aan om de ontwikkelvelden in Rijnenburg klein te houden, zodat per vlek de juiste mix gerealiseerd kan worden passend bij de behoefte, de beoogde ambitie en bij wat er op dat moment markttechnisch mogelijk is. Kleine ontwikkelvelden bieden meer flexibiliteit voor het totale gebied.

Bijlage A: Belangrijke ontwikkellocaties in Utrecht en de regio in beeld

Deze bijlage

In deze bijlage staan belangrijke actuele en toekomstige ontwikkellocaties in Utrecht en de regio weer gegeven. Telkens geven we – voor zover bekend – het aantal woningen, de segmentatie en een verwijzing naar een website weer. Dit geeft een indruk van de nieuwbouw die in de pijplijn zit in Utrecht en de regio en de segmentatie in prijssegmenten.

We signaleren dat het aandeel huur van 30% vaak geborgd is in de plannen en dat het aandeel woningen in het betaalbare segment nog afwijkt van de afspraken zoals deze in de Woondeal zijn gemaakt en die in de Wvrv zijn opgenomen. Ook valt op dat van een flink aantal plannen buiten Utrecht de segmentatie in woningtypen nog onbekend is.

Nr.	Project	Aantal woningen	Woningtypen[12]	Opmerkingen
1	De Nieuwe Defensie 	950	**Huur**: 100 midden segment tot € 1.000 per maand 220 sociaal segment **Koop**: 150 tot NHG grens 480 vrije sector	https://www.nieuwbouw-denieuwedefensie.nl/
2	Groot Merwede (Galecopperzoom en Westraven)	13.360	30% sociaal segment 25% midden segment en betaalbare koop 45% vrije sectorhuur en -koop	https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/merwedekanaalzone/projecten-in-de-merwedekanaalzone/merwede

[12] Huur top = > 1.465, huur hoog = 1.123 – 1.465, huur midden = 879 – 1.123, huur sociaal = < 879, Koop top = > 595.000, koop hoog = 390.000 – 595.000, koop midden = 224.000 – 390.000.

				
3	Cartesiusdriehoek 	4.843	25% sociaal segment	https://www.cartesius-utrecht.nl/
4	Merwedekanaalzone 	6.000	30% sociale huur 25% middenhuur en betaalbare koop 45% koop- en huur vrije sector	https://merwede.nl
5	Wisselspoor 	1.050	30% sociale huur 15% middeldure koop	https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/wisselspoor-nieuwbouw-deelgebied-2-tot-en-met-4
6	Spoorzone Bilhoven 	500 – 1.000	Onbekend*	https://www.debilt.nl/wonen-en-bouwen/projecten/centrumplan/spoorzone-bilthoven
7	Snellerpoort Woerden 	800	Onbekend*	https://snellerpoort.nl/
8	Stationsgebied Zeist/Driebergen *- geen afbeelding -*	1.500 – 2.500	Onbekend*	https://www.zeist.nl/projecten/projectenoverzicht/stationsgebied-drieber gen-zeist
9	Stationsomgeving Bunnik 	1.000 - 1.500	Onbekend*	https://www.svp-svp.nl/projecten/nieuwe-stationsbuurt-bunnik

10	Centrum, Molenzoom, Koppeling in Houten *- geen afbeelding -*	1.400	Onbekend*	https://houtenpraatmee.nl/nl-NL/projects/de-koppeling/2
11	Nieuwegein Rijnhuizen 	1.400	https://www.woneninrijnhuizen.nl/nieuwbouw/	https://www.woneninrijnhuizen.nl/
12	Rijnsweerd 	2.500 – 3.500	Onbekend*	https://www.nieuwbouw-in-utrecht.nl/project/10742/rijnsweerd/
13	Leidsche Rijn Centrum 	4.035	Onbekend*	https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/projecten-in-leidsche-rijn/buurten-in-leidsche-rijn/leidsche-rijn-centrum
14	Groenewoud 	1.500	50% sociaal- en middenhuursegment 50% vrije sectorhuur en -koop	https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/projecten-in-leidsche-rijn/buurten-in-leidsche-rijn/groenewoud
15	Jaarbeurs 	Minstens 2.500	35% sociale huur 25% betaalbare koop en huur	https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/beurskwartier-bouw-stadswijk
16	Kromme IJssel Park 	1.500 – 2.500	Onbekend*	https://www.nieuwbouw-ijsselstein.nl/project/15581/kromme-ijssel-park/

Bron: Woondeal Utrecht 2022-2030, bewerking Stec Groep, 2024. *Het programma is nog onbekend, maar we gaan ervan uit dat de verdeling in het programma gemaakt wordt op basis van de regels van het Rijksbeleid: 2/3 betaalbaar.

Bijlage B: Bijlagen bouwstenen

B1: Trends, ontwikkelingen en transities die het wonen in 2050 beïnvloeden

Deze bijlage

In deze bijlage staat de longlist van trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Na de samenvattende tabel zoals die hieronder staat lichten we de trends en ontwikkelingen telkens kernachtig toe.
In de kolommen woning, woonomgeving, mobiliteit en randvoorwaarden staat telkens weergegeven of en hoe sterk de betreffende trend ingrijpt op bijvoorbeeld de woning of de woonomgeving. Hoe donkerder de kleur groen, hoe sterker de invloed is.

Tabel 13: Overzicht longlist van trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor de ontwikkeling van Rijnenburg vanaf 2025-2050 en verder

		Woning	Woon-omgeving	Mobiliteit	Rand-voorwaarden
1	Demografie: het blijft aanhoudend druk				
2	Demografie: vergrijzing is een zekerheid, óók voor de lange termijn				
3	Demografie: aanhoudende groei kleine huishoudens				
4	Compromissen in woninggrootte ten faveure van ligging				
5	Belang van flexibele huisvesting en veranderingen in samenlevingsvormen: jonge professionals, ouderen, co-living				
6	Extramuralisering noopt tot positieve gezondheidszorg, met het accent op welzijn en aandacht voor geclusterde woonvormen				
7	Gebruik deelvoorzieningen				
8	Groeiende aandacht voor duurzaamheid: vanuit milieubewustzijn, kosten, gezondheid en welzijn				
9	Toenemend belang van klimaatadaptatie op het wonen (watermanagement,				

	overstromingsrisico's, hittegolven, verminderen uitstoot, etc.)				
10	Groeiende aantrekkelijkheid van gemengde gebieden, naar een 10-minutenstad				
11	Waardering van autogebruik (waarde, parkeren, ontwikkelrichting, geïntegreerde mobiliteitsoplossingen, transformatiepotentieel)				
12	OV-gebruik				
13	Verzuiling 2.0/verbubbeling van de samenleving				
14	Groeiende complexiteit van gebiedsontwikkeling. Netcongestie, water en bodem leidend, stikstofrisico's, gemengde woon-werkgebieden, sociale inclusiviteit				

1. Demografie: het blijft aanhoudend druk

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
De Demografische druk in Nederland neemt op de lange termijn nog stevig toe. Volgens de meest recente ABF-Primos prognose groeit het aantal inwoners in Nederland met bijna twee miljoen tot 2050. Het aantal huishoudens groeit procentueel gezien nog sneller met ruim +1.230.000 huishoudens tot 2050.	Rijnenburg heeft gedurende haar hele ontwikkeltermijn te maken met een hoge marktdruk. Het afzettempo kan dan ook flink zijn, en er zijn geen zorgen of er marktruimte is voor Rijnenburg. In de concurrentie met andere gebieden in Utrecht en de grotere regio is het belangrijk telkens divers te bouwen en te voorkomen dat er te veel identieke woonmilieus tegelijk op de markt komen. We zien vooral aandachtspunten ten aanzien van de afstemming met Nieuwegein (Galecopperzoom), en ventielsteden verderop. Verwacht mag worden dat de ontwikkeling van Rijnenburg in beginsel als aantrekkelijker ervaren zal worden. We constateren een zeer goed perspectief voor Rijnenburg; weinig grote ontwikkellocaties zijn zo gunstig gelegen, onder marktomstandigheden met een aanhoudende marktdruk.

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

2. Demografie: vergrijzing is een zekerheid, ook voor de lange termijn

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Onderliggend gebeurt er demografisch gezien veel. Het overgrote deel van de huishoudensgroei is afkomstig vanuit de 75-plusdoelgroep. Deze groep huishoudens zal tot 2050 naar verwachting met circa 1,3 miljoen huishoudens. Voor jongere doelgroepen is de ontwikkeling een stuk minder goed te voorspellen en mede afhankelijk van (arbeids)migratiestromen. Regionaal verschilt het beeld in Nederland. Utrecht is relatief jong. Op de zeer lange termijn neemt de impact van de vergrijzing mogelijk relatief af (afhankelijk van de leeftijd van migratie-instroom de komende jaren, op dit moment overwegend 25-35 jarigen, dan ligt een nieuwe vergrijzingsgolf weer op de loer). Dat wil echter niet zeggen dat we dan demografisch belanden in een situatie met meer gezinnen, zoals 'vroeger'.	Een flink deel van de onderliggende demografische ontwikkeling is voor de middellange termijn met zekerheid te voorspellen: vergrijzing. De babyboomgeneratie vergrijst in een rap tempo. De vergrijzing komt dus voor het overgrote deel vanuit huishoudens die nu al in Nederland wonen en de komende jaren een aantal tredes 'doorschuiven' op de bevolkingspiramide. Levensloopbestendigheid en de mogelijkheid voor zorg, maar vooral voor ontmoeten en lekker leven zijn voor deze grote en groeiende doelgroep het devies. 75-plussers vormen de eerste 25 jaar de dominante groep huishoudens in de stad. De Need to Have's en Nice to Have's van ouderen zijn anders dan van jongeren. Denk aan: belangrijk om in de nabijheid veel ontmoetingsmogelijkheden te hebben, voorzieningen in de buurt, goede bereikbaarheid en veiligheid en prettig wonen staan centraal. De doelgroep is dit al te locatiegevoelig. Tegelijkertijd is een aangenaam leef en woonomgeving essentieel. Dat zegt iets over de uitstraling van gebouwen en gebieden, de korrelgrootte (in je eigen buurtje wonen) en net iets minder locatiegevoelig.

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

3. Demografie: aanhoudende groei kleine huishoudens

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
CBS verwacht dat er aanhoudend een ontwikkeling is van meer kleine huishoudens. Kleiner dan nu gemiddeld. Bijvoorbeeld een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,3 persoon lijkt anno 2024 valide. De huishoudensgroei in Gemeente Utrecht en de grotere regio behoort aanhoudend tot de grootste verwachte groei van het land. Alleen al tot 2050, gaat om een uitbreiding van 15% meer huishoudens tot circa 260.000 huishoudens in Utrecht.	Ook verder weg kijkend is het essentieel rekening te houden met substantiële aandelen kleine huishoudens: het betekent dat de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen heel belangrijk wordt. Daarmee is het concept van de 10 minuten stad met aandelen betaalbare woningen zoals in het gemeentelijk beleid is opgenomen cruciaal om te borgen dat Rijnenburg een echt Utrechtse nieuwe stadswijk wordt.

De consequenties van aanhoudend meer kleine huishoudens is zwaarwegend: betaalbaarheid wordt een groter thema, maar ook waar en hoe wil ik wonen?	Daarom is deze ontwikkeling van groot strategisch belang.

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

4. Compromissen in woninggrootte ten faveure van ligging

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Deze ontwikkeling is een trendbreuk met de naoorlogse trend waarin circa vijftig-zestig jaar lang telkens steeds groter gebouwd werd. Mede door demografische ontwikkelingen (groeiend aandeel een persoonshuishoudens) en veranderingen in leefstijlkeuzes (stedelijk leven, de stad als huiskamer) is deze trend doorbroken. **Er is een verschuiving zichtbaar van 'groot wonen' naar 'kleiner wonen met de stad als huiskamer', waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van de leefomgeving en ontmoetingsmogelijkheden.** **Hiervoor zijn er twee hoofdoorzaken. Ten eerste staat de betaalbaarheid van (nieuwbouw)woningen sterk onder druk waardoor o.a. kleiner wordt gebouwd.** Ten tweede speelt de omvang van de woning een steeds minder grote rol in de afwegingen die steeds meer huishoudens in hoe ze willen wonen. De dalende omvang van huishoudens speelt een leidende rol in wat je belangrijk vindt.	Deze verschuivingen benadrukken het belang van het ontwerpen van woningen en woonomgevingen die flexibel zijn en kunnen meebewegen met de veranderende behoeften en voorkeuren van bewoners, en uitdrukkelijk rekening levendige en inclusieve gemeenschappen te maken waar mensen zich thuis voelen en verbonden zijn met hun omgeving. Met een kleiner eigen woonoppervlak neemt het belang en het gebruik van de ruimte in de direct omgeving van de woning toe. Het kan daarbij gaan om deelvoorzieningen in een complex maar ook voorzieningen in de directe omgeving van het complex.

Deze trend kent een vrij grote zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

5. Belang van flexibele huisvesting en veranderingen in samenlevingsvormen: jonge professionals, ouderen, co-living

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
De woningmarkt in Nederland wordt steeds flexibeler. Jonge mensen, vooral hoogopgeleide, hechten meer waarde aan beleving (of gebruik) dan aan bezit. Ook de woonlasten groeien de laatste jaren door waardoor keuzes worden heroverwogen. Zij	De standaard woning bestaat niet meer. Door generationele verschillen, groeiende flexibiliteit in woningbehoefte en grote verscheidenheid in woonvormen is geen ontwikkeling hetzelfde. Betaalbare gedeelde

vragen zich daardoor steeds meer af wat ze perse nodig hebben en wat niet (keuze tussen 'need' en 'nice' to have wordt scherper). Deze doelgroep is door hun focus op beleving meer naar buiten georiënteerd. De woonomgeving wordt daardoor een verlengstuk van de woning. De nadruk verschuift daardoor van de woning naar de locatie. Eigendom is ondergeschikt aan gebruik.

Huishoudens zijn bereid – mede als gevolg van schaarste - meer te delen. Het kan om de woning zelf gaan (friends-concepten), maar ook om voorzieningen zoals een wasruimte of dakterras, mits het delen betrekking heeft op een overzichtelijk aantal mensen, die eigenaarschap voelen. Daarnaast speelt door individualisering van de samenleving de problematiek van eenzaamheid (onder een aanzienlijk deel van de eenpersoonshuishoudens. Co-living spaces en woongebouwen gefocust op community-building kunnen deze problemen verminderen.

voorzieningen, passend bij de doelgroep worden belangrijker.

De groeiende diversiteit aan woonvormen en huisvestingswensen vereist een meer flexibele en inclusieve benadering van gebiedsontwikkeling, waarbij de buitenruimte als verlengstuk van de woning geldt.

Communityvorming wordt belangrijker. Een gemeenschappelijke ruimte aanbieden is niet genoeg. Het gaat erom een inclusieve wijk en stad te maken, uitgaande van de principes van een 10 minuten stad, met op gebouw en gebiedsniveau ook voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden. Dit vergt in het programma van Rijnenburg dat er rekening gehouden wordt met een wat groter programma aan voorzieningen en niet-woonruimtes.

Deze trend kent een vrij grote mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

6. Extramuralisering noopt tot positieve gezondheidszorg, met het accent op welzijn

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Het rijksbeleid is gericht op 'langer zelfstandig thuis' worden steeds meer mensen oud in een zelfstandige woning. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Zonder grote (politieke) interrupties zal een zeer groot deel van de groeiende zorgvraag in de reguliere woningvoorraad opgevangen moeten worden.	Het welzijn van mensen in Nederland gaat verder dan een passende woning en een geschikt zorgaanbod. Het gaat om leven in een fijne buurt, je thuis voelen, veilig zijn, ontmoeten een toegankelijke openbare ruimte en de mogelijkheid tot het kunnen uiten van creativiteit. De samenleving is in een rap tempo aan het individualiseren, waardoor o.a. eenzaamheid onder alle doelgroepen toeneemt. Een goede sociale basis extra belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning. Een sterke sociale basis stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfred-zaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen.

Deze trend is relatief onzeker en kent een gemiddelde impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

7. Gebruik deelvoorzieningen

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Hoe hoger de woningdichtheid hoe meer (deel)voorzieningen mogelijk / wenselijk zijn. In geval van kleinere woningen vormen (deel)voorzieningen het verlengstuk van de woonkamer. Voorzieningen in het gebouw en voorzieningen in de gebouwomgeving zijn hierbij deels uitwisselbaar.	Hoewel deelvoorzieningen meer en meer gebruikt worden, is de trend sinds Covid-19 wat meer onzeker van aard geworden, en kristalliseert het gebruik van deelvoorzieningen ook wat meer uit. Ook over welke voorzieningen in de persoonlijke levenssfeer liever privé zijn, terwijl voorzieningen die iets verder van je af staan prima te delen zijn. Uiteraard zien we per voorziening verschillen in gebruik wanneer we naar verschillende doelgroepen kijken. We zien het gebruik van deelvoorzieningen voornamelijk als nichemarkt, door starters op de woningmarkt en/of voor hen waarvoor betaalbaarheid prioriteit nummer één is. We verwachten niet dat deelvoorzieningen in alle segmenten aftrek gaan vinden in de toekomst. Kern is wat ons betreft ruimtes die of heel praktisch zijn en weinig gebruikt worden (logeerkamer), en ruimtes die bijdragen aan ontmoeting en gemeenschapsontwikkeling.

Dit is een trend die al enkele jaren gaande is. Ook in de komende jaren is voortzetting van deze trend waarschijnlijk en zal het een grote impact kunnen hebben op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg.

8. Groeiende aandacht voor duurzaamheid: vanuit milieubewustzijn, kosten, gezondheid en welzijn

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Nederlandse huishoudens worden zich steeds meer bewust van de impact van hun levensstijl op het milieu én hun portemonnee. Energiezuinige huizen, gebouwd met duurzame materialen en voorzien van groene technologieën en materialen zoals houtbouw, regenwateropvangsystemen, efficiënte isolatie, zonnepanelen, et cetera worden aantrekkelijker. Dit komt vanuit milieubewustzijn en kostenoverwegingen. Dit is op middellange en lange termijn een trend,	Duurzaamheid, gezondheid en welzijn komen hoger en hoger op de agenda. Circulariteit en klimaatbestendigheid staan voor nu nog relatief in de kinderschoenen. Het zal de komende jaren echter een steeds grotere rol gaan spelen in gebouw- en gebiedsontwikkelingen. Zeer duurzame woningbouw betekent initieel een hogere investering. Tegelijkertijd profiteren de stad en de huishoudens hiervan op de lange termijn. Vanuit maatschappelijke

en van overheidswege een transitie die steeds belangrijker wordt.

De nu op de woningmarkt startende generatie heeft duurzaamheid hoger op de agenda staan dan eerdere generaties. Ook de kostenoverwegingen blijven altijd een rol spelen bij woningkeuze. Naar verwachting zal deze trend zich op de lange termijn voortzetten.

kosten baten is investeren in duurzaamheid dan ook zeer waardevol.

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

9. Toenemend belang van klimaatadaptatie op het wonen (watermanagement, overstromingsrisico's, hittegolven, verminderen uitstoot, etc.

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Er moeten landelijk fors veel woningen worden toegevoegd: op lange termijn gaat het om miljoenen woningen. Daarnaast worden ook diverse nieuwe werklocaties ontwikkeld, vragen natuur, energietransitie om ruimte. We realiseren ons steeds meer dat grote delen van Nederland kwetsbaar zijn met een risico op overstromingen, wateroverlast, beperkingen in de drinkwatervoorziening en/ of bodemdaling. Naast de geboden en in ontwikkeling zijnde bescherming door waterkeringen (en bijbehorende reserveringszones), oppervlaktewater en gemalen is het de komende jaren van belang om bij de ruimtelijke inrichting rekening te houden met deze kwetsbaarheden. Dit speelt op dit moment sterker in de Zuidvleugel van de Randstad, dan in de Noordvleugel, maar we signaleren dat alle scenario's van de afgelopen jaren in rap tempo door de tijd zijn in gehaald, de actualiteit laat zien dat deze thema's worden onderschat en urgentie vragen.	Naast de grotere aandacht voor de duurzaamheid van vastgoed en gebiedsontwikkelingen speelt de klimaatadaptiviteit op middellange en lange termijn een belangrijke rol. De recent groeiende aandacht hiervoor laat zien dat dit een factor is die in belang groeit om de (brede) waarde van gebieden op lange termijn te behouden, inclusief mogelijke effecten op locatiekeuze. Op korte en middellange termijn speelt een rol dat in bouwvoorschriften meer aandacht zal ontstaan voor allerlei klimaataspecten: rondom hitte, overstroming. Een vertaling wat water en bodem sturend gaat betekenen in gebieden zal niet lang op zich laten wachten. Dit betekent ongetwijfeld iets voor de uitgeefbaarheid van Rijnenburg, maar biedt ook kansen over: water wonen, en echt leven met het klimaat in het land waar we wonen. Ook signaleren we dat huishoudens die uit de Randstad verhuizen klimaatadaptatie in hun 'verhaal' aanhalen. En: hypotheekverleners houden rekening met klimaatrisico's en dit thema gaat fors in belang toenemen, ook in Rijnenburg.

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

10. Groeiende aantrekkelijkheid van gemengde gebieden, naar een 10 minuten stad

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Grote gebiedsontwikkelingen anno 2024-2050-2100 gaan om meer dan alleen wonen. Voor de sterkste stedelijke locaties speelt er al een aantal jaar een 'paradigmawissel' van monofunctioneel woningbouwtoevoegen naar multifunctioneel en integraal. We verwachten een structurele en groeiende trend van gemengde gebiedsontwikkelingen op locaties waar de ruimtedruk het grootst is, omdat je domweg niet anders kunt. Het Rijk zet sinds enkele jaren in op mixed use in de grote hoogstedelijke gebiedsontwikkelingen (NOVEX-locaties), zowel binnenstedelijk als aan de stadsrand. Deze zijn zeer aantrekkelijk ook vanwege substantiële (rijks-) investeringen in infrastructuur. Het aantal NOVEX-gebieden neemt met rasse schreden toe. Van 14 bij start, naar 19 in 2024, tot naar verwachting 40 tot 60 (in voorbereiding) op veel meer plekken in Nederland. Allen stedelijke mixed-use gebieden met substantiële woon- en werkprogramma's.	Belangrijk is een zorgvuldige uitwerking van de gemeentelijke barcode voor de 10 minuten stad in Rijnenburg. In de eerste plaats moet alles wat nodig is op wekelijkse basis in Rijnenburg voor handen zijn qua winkels, dienstverlening, sport, welzijn en zorg. Aandachtspunt is zorgen voor voldoende werkgelegenheid van verschillende typen. In andere grootschalige gebieden heeft dit de consequentie dat bijna 50% van alle meters gaat bestaan uit niet wonen functies. De impact op de rentabiliteit van de gebiedsontwikkeling is enorm. We raden daarom aan hele duidelijke keuzes te maken over: realiseren van voldoende werkgelegenheid, zonder dat dit al te zeer ten koste gaat van het verdienvermogen van Rijnenburg. Dit is echter een zwaar wegende opgave en vraagt tegelijkertijd om zeer goede openbaar vervoersverbinding met andere werkgelegenheidsconcentraties en keuzes die zorgen voor veel banen in het gebied. Het is echter geen geëigende kantorenlocatie. De bulk van de banen zal van voorzieningen en dienstverlening en maatschappelijke functies moeten komen. Hier zit spanning op: wonen en werken behoort tot het hart van de 10 minuten stad. Het risico op forse pendel of een eenzijdige wijk op afstand van Utrecht is reëel.

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

11. Waardering van autogebruik (waarde, parkeren, ontwikkelrichting, geïntegreerde mobiliteitsoplossingen, transformatiepotentieel)

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
De waardering van autogebruik is aan verandering onderhevig. Dit heeft invloed op de manier waarop gebiedsontwikkelingen worden vormgegeven. De nadruk verschuift naar duurzamere mobiliteitsoplossingen en het creëren van leefbare wijken die goed bereikbaar zijn zonder de auto. Door verschillende vervoerswijzen te combineren binnen een gebied wordt het gebruik van een	De ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit speelt een cruciale rol in Rijnenburg, meer nog dan in andere grote gebiedsontwikkelingen. Er is echter nog lange tijd onzekerheid over de te kiezen OV. Voor de ontwikkelstrategie brengt dit grote dilemma's met zich mee om vanaf de start al een goed werkend stadsdeel te worden, en in het ruimtegebruik consequent te kiezen voor een ondergeschikte rol van de auto, parkeren en

auto ontmoedigd en soms helemaal overbodig. Gebiedsontwikkelingen worden gestuurd naar een meer duurzame en multimodale mobiliteit. Dit omvat het ontwerpen van gebieden die gemakkelijk bereikbaar zijn te voet, per fiets of met het openbaar vervoer, en het verminderen van de afhankelijkheid van auto's als primaire vervoerswijze.	de inverse hiervan: in de ruimtelijke inrichting OV, fiets en wandelen centraal te stellen. Dit heeft ook consequenties voor welke doelgroepen en leefstijlen aangetrokken worden voor de locatie Rijnenburg. Parkeerruimte wordt bij en afnemend autogebruik steeds meer een strategische reservering voor toekomstig transformatiepotentieel.

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

12. OV-gebruik

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
We komen uit een periode van langjarige groei van het OV-gebruik. Covid-19 heeft gezorgd voor een (tijdelijke) trendbreuk. De verwachting is echter ook dat er op middellange termijn minder gereisd zal worden met onder andere de trein. Daarnaast worden in de Noordvleugel en de Zuidvleugel nieuwe vormen van hoog frequent en hoogwaardig OV toegevoegd (MRA en MRDH, MRU).	Hoogwaardige OV-locaties zijn al jaren hotspots voor hoogstedelijke woningbouw. Verandert dit nu er (naar verwachting) voorlopig minder wordt gereisd met het openbaar vervoer? Wij denken van niet. Stationslocaties (ook de nieuwe metrohaltes) zijn, zeker onder stedelijke doelgroepen, blijvend populaire woonlocaties waar vrijesectorhuur over het algemeen veelvuldig landt. We schatten in dat de eerder gesignaleerde afname van de behoefte aan parkeervoorzieningen bij woningen op korte en middellange termijn stabiliseert en dat de doelgroepen in de vrije sector huur en de middenhuur weer wat vaker een auto zullen bezitten. In de Randstad zien we dit als een tijdelijke ontwikkeling. Daarbuiten blijft autogebruik en autobezit een belangrijkere factor (en daarmee belangrijk voor de omvang van de parkeerplaatsen in de vrije sector huur).

Deze trend kent een hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

13. Verzuiling 2.0 / verbubbeling van de samenleving

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Nederlanders wonen steeds meer in hun eigen bubbel. Naast het toenemende individualisme in zijn algemeenheid liggen hieraan een aantal gerelateerde factoren aan ten grondslag, zoals social media gebruik, groeiende economische ongelijkheid,	Het is belangrijk om te erkennen dat het wonen in een 'bubbel' zowel positieve als negatieve aspecten kan hebben. Terwijl het mensen een gevoel van verbondenheid en gemeenschap in de directe leefomgeving kan bieden, kan het ook leiden tot segregatie,

wantrouwen in de samenleving en een verhardende politieke discussie.

Ook in de woningmarkt speelt de groeiende segregatie van doelgroepen langs de lijnen van inkomen, opleidingsniveau en normen en waarden. Ook hoe we wonen is meer gesegmenteerd geraakt, met verschillende wijken en buurten die zich richten op specifieke sociaal-maatschappelijke groepen en leefstijlen, zoals jonge gezinnen, ouderen, expats, studenten, enzovoort. Dit is een trend die al langer gaande is, en naar verwachting de komende jaren ook niet snel zal stoppen.

beperkte blootstelling aan diversiteit, vermindering van empathie voor de ander en lagere sociale cohesie tussen verschillende bevolkingsgroepen. Hiermee wordt de afstand tot 'een ander' alleen maar groter.

De vraag is hoe u hier in Rijnenburg mee om wilt gaan, en in ruimtelijke structuren, schaal en maat van deelgebieden, woningtypen prijssegmenten op blokniveau en koppeling van wonen aan (deel)voorzieningen zo goed mogelijk mee om gaat. Het vergt een mate van social engineering die we nog niet goed kennen in Nederland. Het is een cruciaal aandachtspunt, maar oplossingen in de blauwdruksfeer zijn gedoemd om te mislukken. Het vergt dan ook een grote mate van adaptiviteit in gebouwen, gebieden, openbare ruimte en structuur.

Deze trend kent een vrij hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

14. Groeiende complexiteit van gebiedsontwikkeling. Netcongestie, water en bodem leidend, stikstofrisico's, gemengde woon-werkgebieden, sociale inclusiviteit

Reikwijdte van de ontwikkeling	Wat betekent dit voor Rijnenburg?
Er staan op dit moment veel seinen op rood in de gebiedsontwikkeling. Op de korte termijn is de overvolle netcapaciteit misschien wel het grootste probleem. Maar ook zaken als water & bodem, stikstofuitstoot en het spanningsveld tusen ruimtevraag vanuit woon- én werkfuncties maakt dat gebiedsontwikkelingen complex zijn. De uitdagingen van gebiedsontwikkelaars zijn dus groot en divers. Dit vraagt van gemeente en consortium om een gezamenlijke visie, lef en innovatiekracht een grote ontwikkeling zoals Rijnenburg. U zult samen een grote diversiteit van doelen met elkaar weten te verbinden. Het vak van ontwikkelaar is substantieel ingewikkelder geworden, en vraagt om innovateurs en koplopersdie ook onder deze veelheid van eisen die aan gebiedsontwikkeling worden gesteld kunnen leveren.	Belangrijk om voldoende vakinhoudelijke expertise, creativiteit en innovatie aan te trekken. U heeft dit beginsel al sterk in het DNA van betrokken partijen zitten. Rijnenburg is echter ook een gebiedsontwikkeling zoals we die nog helemaal niet kennen in Nederland. Plus: het risico is dat je kunt verzanden in de stapeling van ambities, zonder oog te houden voor de kern, en dat is: voorzien in de grote behoefte aan woningen, en het creëren van een aantrekkelijk nieuw stadsdeel. Het dan ook belangrijk te kiezen welke doelen (glas) hard zijn, en welke wenselijk. Het ontwikkelen van substantiële woningaantallen (25.000 woningen) in de gewenste betaalbaarheid in een robuuste mix staat wat dat betreft voorop Daarnaast is wezenlijk een ontwikkelstrategie te ontwerpen die gestoeld is het meebewegen met veranderingen op die thema's die de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg zo ingewikkeld maken.

Deze trend kent een vrij hoge mate van zekerheid en heeft een grote impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnenburg

B2: Demografische ontwikkelingen

Deze bijlage

In deze bijlage worden de demografische trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor de ontwikkeling van Rijnenburg geschetst.

Om te bepalen wie de toekomstige bewoners van Rijnenburg zijn, lichten we eerst de verwachte demografische ontwikkeling van de U10 regio[13] en gemeente Utrecht toe voor de periode tot 2050.

De U10: bijna 462.500 huishoudens in 2024, groei tot 2050 met circa 98.800 huishoudens
Rijnenburg vormt een belangrijke ontwikkellocatie in de Utrechtse regio. In de U10 is sprake van een toename van het aantal huishoudens van ruim +20% tot aan 2050. Circa de helft van deze toename in de U10 komt voor rekenening van Utrecht. Zie tabbellen 2 en 3. We signaleren dat vrijwel alle typen huishoudens in aantal toenemen, met uitzondering van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen van 55-75 jaar. Daarnaast is de aangroei van jongeren en gezinnen in de stad Utrecht sterker dan in de regio.

Utrecht: circa 192.375 huishoudens in 2024, groeit tot 2050 met circa 49.000 huishoudens
Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Utrecht groeide de afgelopen jaren sterk, zowel door migratie als door natuurlijke aanwas van de bevolking. In het peiljaar 2024 ligt het aantal huishoudens in Utrecht op circa 192.375. Ook voor de komende jaren wordt een flinke toename van het aantal inwoners en huishoudens verwacht. Op basis van de meest recente huishoudensprognose neemt het aantal huishoudens in de gemeente Utrecht vanaf 2024 tot 2050 toe met circa 48.935 nieuwe huishoudens2F . Daarmee neemt het aantal huishoudens met circa 25% toe ten opzichte van 2024. Rijnenburg zal, zoals eerder is aangegeven, mogelijk vanaf 2035 worden gerealiseerd. Op basis van de huishoudensprognose mag verwacht worden dat het aantal huishoudens in gemeente Utrecht tussen 2035 en 2060 (de indicatieve ontwikkeltermijn van Rijnenburg) met ruim 25.000 nieuwe huishoudens zal toenemen.

Tabel 15 laat voor Utrecht op hoofdlijnen een lichte ontgroening zien, gecombineerd met de ontwikkeling van een gestaag doorzettende vergrijzing. De verwachte huishoudensontwikkeling laat een afname zien van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Dit hangt samen met de landelijke trend van ontgroening, die in grote delen van Nederland al langer speelt. Illustratief is dat er in 2024 voor het eerst sinds 1900 meer 65-plussers in Nederland zijn dan 20-minners. Deze ontwikkeling heeft ook een weerslag op de huishoudensontwikkeling van Utrecht. Als studentenstad en centrale centrumstad trekt Utrecht veel jongeren van andere delen van Nederland, maar de ‘aanvoer’ neemt landelijk fors af. De positie van Utrecht als stad van jonge mensen blijft. Dit blijkt ook uit de situatie dat de omvang van het aantal jongeren en stellen tot 35 jaar de grootste huishoudensgroep in Utrecht is en blijft, gevolgd door de groep gezinnen (inclusief éénoudergezinnen), waar het in veel gemeenten inmiddels vooral gaat om de groei van oudere huishoudens. We zoomen hierna verder in op bijzonderheden van de huishoudensontwikkeling van Utrecht, om hiermee een basis te geven voor de verwachte huishoudensontwikkeling waar Rijnenburg als belangrijkste Utrechtse ontwikkellocatie op in moet spelen.

[13] U10 is een netwerkorganisatie van de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

Tabel 14: Verwachte huishoudensontwikkeling U10 exclusief Utrecht tot 2050

Doelgroep	2024	2024 - 2035	%	2035 - 2050	%	2024 - 2050	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	28.895	+3.765	+13%	-4.705	-16%	-935	-3%
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	96.625	+2.305	+2%	+8.700	+9%	+11.005	+11%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	29.250	+8.090	+28%	+3.150	+11%	+11.240	+38%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	72.575	-1.545	-2%	-4.475	-6%	-6.020	-8%
Alleenstaanden & stellen 75+	41.830	+17.165	+41%	+17.110	+41%	+34.275	+82%
Overig	925	+120	+13%	+160	+17%	+280	+30%
Totaal	**270.100**	**+29.900**	**+11%**	**+19.945**	**+7%**	**+49.845**	**+18%**
Totaal excl. Overige	269.175	+29.780	+11%	+19.785	+7%	+49.565	+18%

Bron: ABF Primos (2024), bewerking Stec Groep (2024)

Tabel 15: Verwachte huishoudensontwikkeling Utrecht tot 2050

Doelgroep	2024	2024 – 2035	%	2035 - 2050	%	2024 - 2050	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	69.675	-970	-1%	-400	-1%	-1.370	-2%
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	50.955	+5.220	+10%	+7.110	+13%	+12.335	+24%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	28.110	+6.565	+23%	+3.130	+9%	+9.695	+35%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	29.850	+7.625	+26%	+4.815	+13%	+12.440	+42%
Alleenstaanden & stellen 75+	11.990	+4.645	+39%	+10.360	+62%	+15.005	+125 %
Overig	1.790	+350	+20%	+475	+22%	+825	+46%
Totaal	**192.375**	**+23.440**	**+12%**	**+25.490**	**+12%**	**+48.935**	**+25%**
Totaal excl. Overige	190.585	23.090	+12%	25.015	+11%	48.110	+25%

Bron: ABF Primos (2024), bewerking Stec Groep (2024)

Daarnaast nog een restopgave om woningtekort in te lopen, voornamelijk voor woningen voor huishoudens tot 35 jaar

Naast de woningen die nodig zijn om alle nieuwe huishoudens te huisvesten zijn er ook woningen nodig om het woningtekort in de regio in te lopen. Het gaat om woningen die toegevoegd moeten worden voor mensen die nu ongewenst samenwonen of nog thuis wonen. Dit betreft voornamelijk jonge huishoudens tot 35 jaar en leidt tot een extra woningbehoefte afkomstig uit deze groep. Het gaat om een extra opgave van circa 27.000 woningen.[14] Dit is in het kader van het onderzoek voor Rijnenburg niet meegenomen of verder uitgewerkt.

[14] Het statistisch woningtekort in de regio U10 volgens Primos 2024 bedraagt in 2024 ca. 27.000 woningen (6,6% van de woningvoorraad). Het is wenselijk om het woningtekort te reduceren naar 2%.

Vergelijking met prognose uit regionaal onderzoek voor de U10

In het woningbehoefteonderzoek voor de U10 (door ABF, december 2024) is de huishoudensontwikkeling voor Utrecht in de periode 2024 tot en met 2050 geraamd op 54.500 huishoudens. Dit is gedaan op basis van Primos 2023. Dit onderzoek op basis van Primos 2024 toont een huishoudenstoename van 48.935 huisoudens in de periode 2024 tot 2050. Beide onderzoeken gaan daarmee uit van een forse toename van het aantal huishoudens in Utrecht. Maar laten onderling een verschil zien van circa 5.560 huishoudens. Dit verschil ontstaat is te verklaren door het gebruik van verschillende prognoses (Primos 2023 en 2024) en uitgangspunten (periode 2024 t/m 2050 of periode 2024 tot 2050).

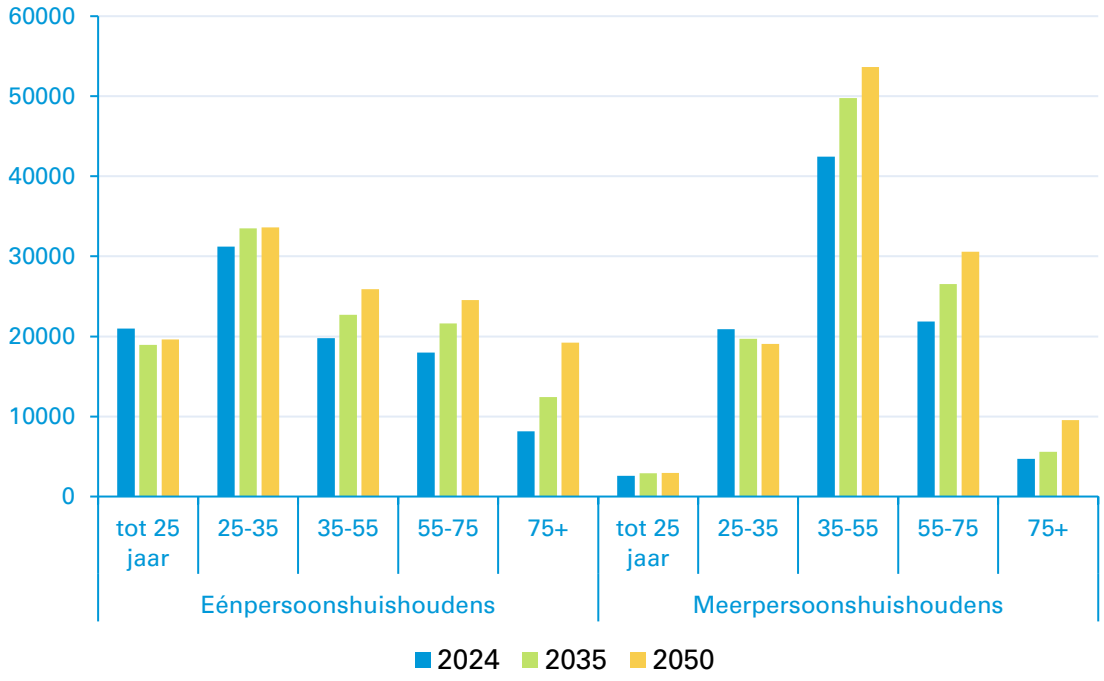
Vergrijzing heeft in Utrecht minder invloed dan elders, gezien de absolute aantallen jongeren en gezinnen in Utrecht

Utrecht kent een relatief jonge bevolkingsopbouw die vergelijkbaar is met andere grote steden. Dit komt vanwege de aantrekkelijkheid van de stad om te wonen en de nabijheid van onderwijs en werkgelegenheid. Hoewel de komende jaren het aantal oudere huishoudens (75+) relatief sterk zal toenemen, blijven de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en de gezinnen in Utrecht in absolute aantallen de grootste groepen in de stad. Zie tabel 15.

Sterke groei in eenpersoonshuishoudens

50 tot 55% van alle huishoudens in Utrecht is alleenstaand in 2050. De toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens betreft een trend die landelijk zichtbaar is. Gemeten over de hele bevolking zijn er meer alleenstaande jongeren en ouderen. Zowel jong als oud blijft daarbij langer alleen. Zie ook figuur 13 en tabel 16.

Figuur 13: Een- en meerpersoonshuishoudens in 2024, 2034 en 2049, Utrecht



Bron: ABF Primos (2024), bewerking Stec Groep (2024)

De ABF Primos 2024 huishoudensprognose vormt de basis voor het aantal huishoudens in Utrecht in 2024 en het verwachte aantal huishoudens in 2050

Voor het bepalen van het huidige aantal huishoudens en de toekomstige huishoudens-ontwikkeling in Utrecht hanteren we de meest actuele huishoudensprognose van ABF Primos (2024). In dit model wordt de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) weergegeven. Deze prognose vormt ook de basis voor de landelijk gestelde woningbouwopgave.

Belangrijk uitgangspunt voor de prognose in Primos 2024 is dat er rekening wordt gehouden met sterfte-, geboorte- en migratiecijfers. Al deze ontwikkelingen, gemeten over langjarige gemiddelden, vormen de basis voor het prognosticeren van de huishoudensontwikkeling in Utrecht in de komende jaren. De prognose van ABF kijkt niet verder dan 2050.

Tabel 16: Aantal een- en meerpersoonshuishoudens naar leeftijd in gemeente Utrecht in 2024 tot 2050

Huishoudens		2024	2034	2024 - 2035	2049	2024 - 2050	
Leeftijd	**Samenstelling**	**Abs.**	**Abs.**	**Abs.**	**Abs.**	**Abs.**	**%**
tot 35 jaar	**Alleenstaand**	52.220	52.470	+255	53.215	+1.000	+2%
	Stel	17.460	16.235	-1.225	15.085	-2.375	-14%
Gezinnen	**1-ouder gezin**	10.950	12.245	+1.295	13.725	+2.780	+25%
	Stel met kinderen	40.010	43.935	+3.925	49.565	+9.555	+24%
35-55 jaar	**Alleenstaand**	19.790	22.710	+2.920	25.915	+6.120	+31%
	Stel	8.320	11.965	+3.645	11.895	+3.575	+43%
55-75 jaar	**Alleenstaand**	17.970	21.605	+3.635	24.560	+6.590	+37%
	Stel	11.880	15.870	+3.990	17.730	+5.855	+49%
75+	**Alleenstaand**	8.130	12.405	+4.275	19.220	+11.090	+136%
	Stel	3.860	4.230	+375	7.775	+3.915	+102%
Overig		1.790	2.140	+350	2.620	+825	+46%
Totaal		**192.375**	**213.675**	**+23.440**	**241.310**	**+48.935**	**+25%**
Totaal excl. overige		190.595	211.535	+23.090	238.690	+48.110	+25%

Bron: ABF Primos (2024), bewerking Stec Groep (2024).

B3: Huidige woonwensen en gedragingen in beeld

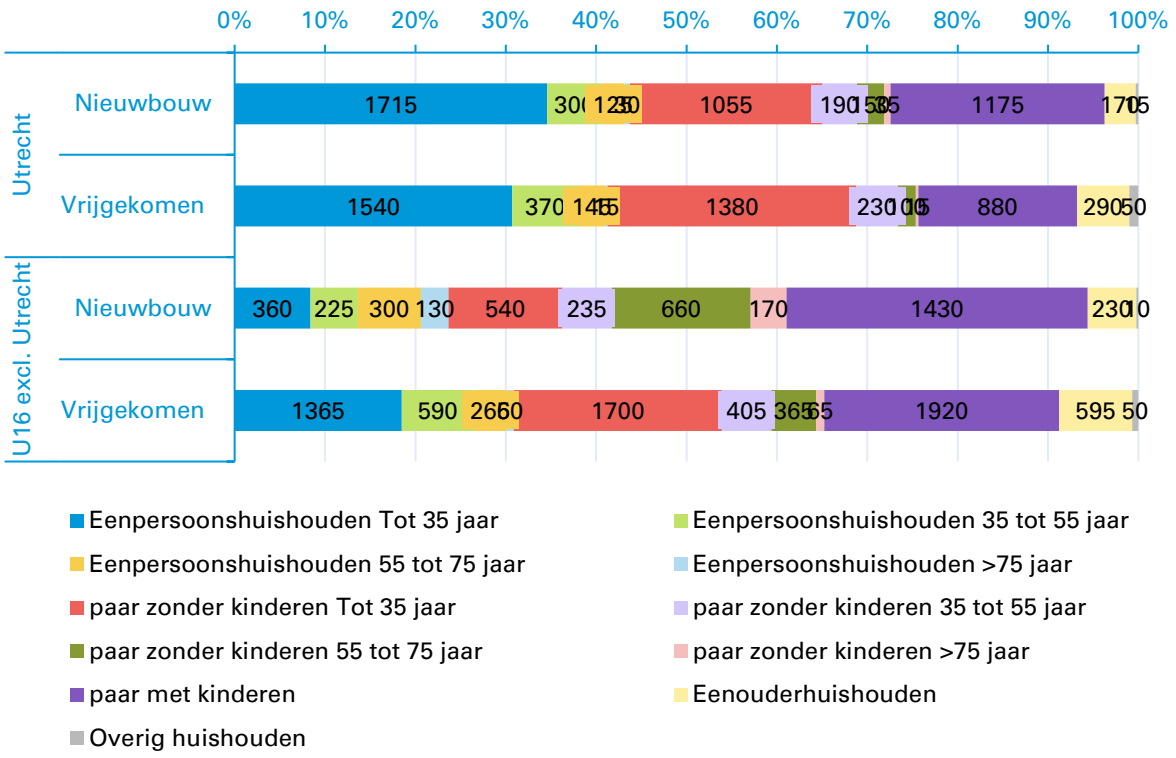
Deze bijlage

In deze bijlage worden de woonwensen en gedragingen die relevant zijn voor de ontwikkeling van Rijnenburg in beeld gebracht. Het is een verdieping op paragraaf 2.3.

Doorstroming-bewegingen in Utrecht en de U16

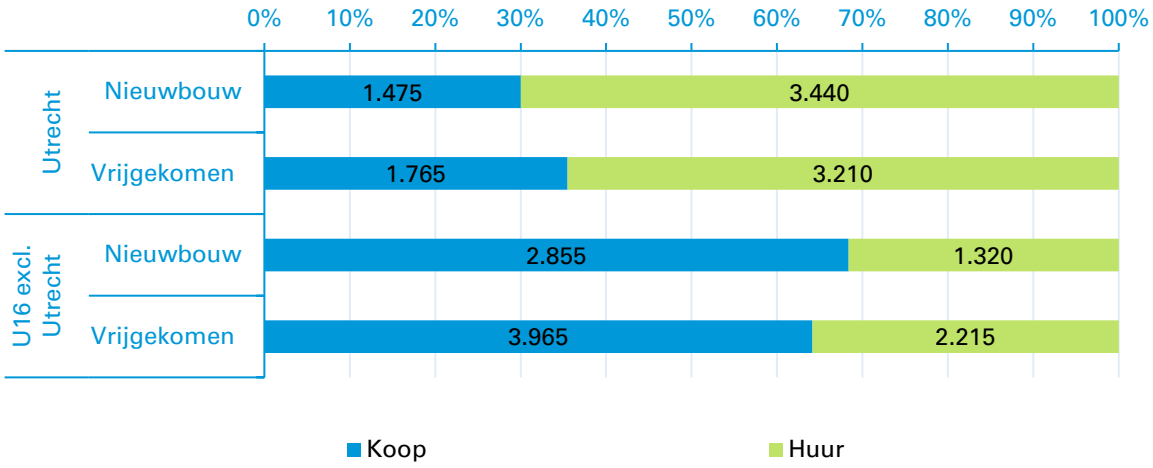
Eerst werken we enkele figuren uiteen in zowel Utrecht als de regio U16 (exclusief Utrecht welke verhuisbewegingen huishoudens in Utrecht maakten. Figuur 14 en figuur 15 brengen verhuisbewegingen naar doelgroep in beeld en de verhuizing naar koop of huur. In figuur 16 en 17 is ook weergeven dat huishoudens in Utrecht vaker naar kleinere en gestapelde woningen verhuizen, in figuur 18 staat ook een overzicht naar de WOZ-klassen.

Figuur 14: Nieuwbouwwoningen (2019-2021) en daardoor vrijgekomen woningen in (2019-2023) naar verhuisde doelgroep



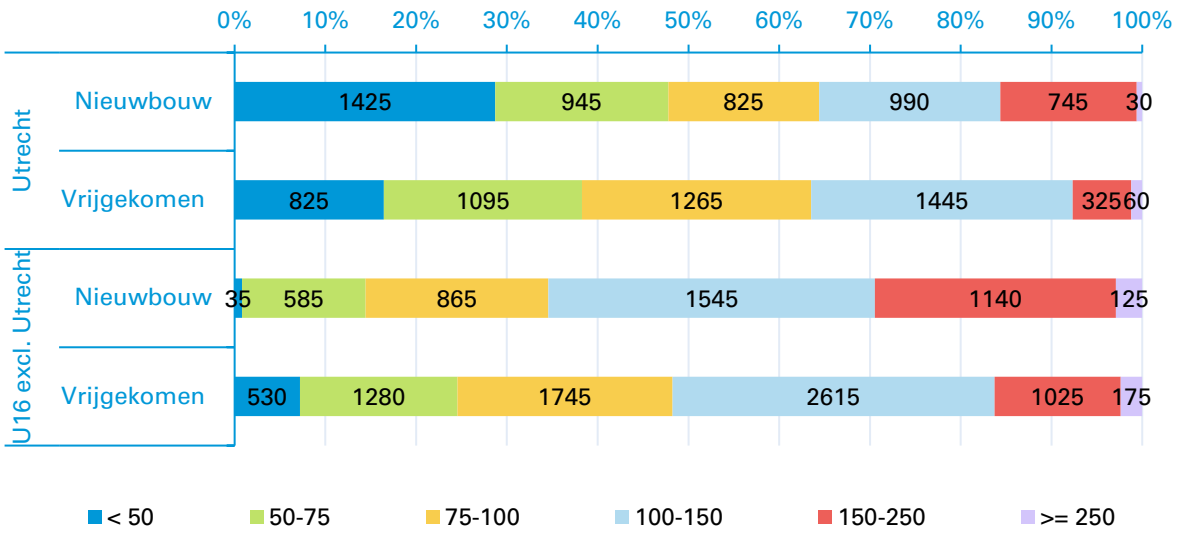
Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Figuur 15: Nieuwbouwwoningen (2019-2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019-2023) naar eigendom



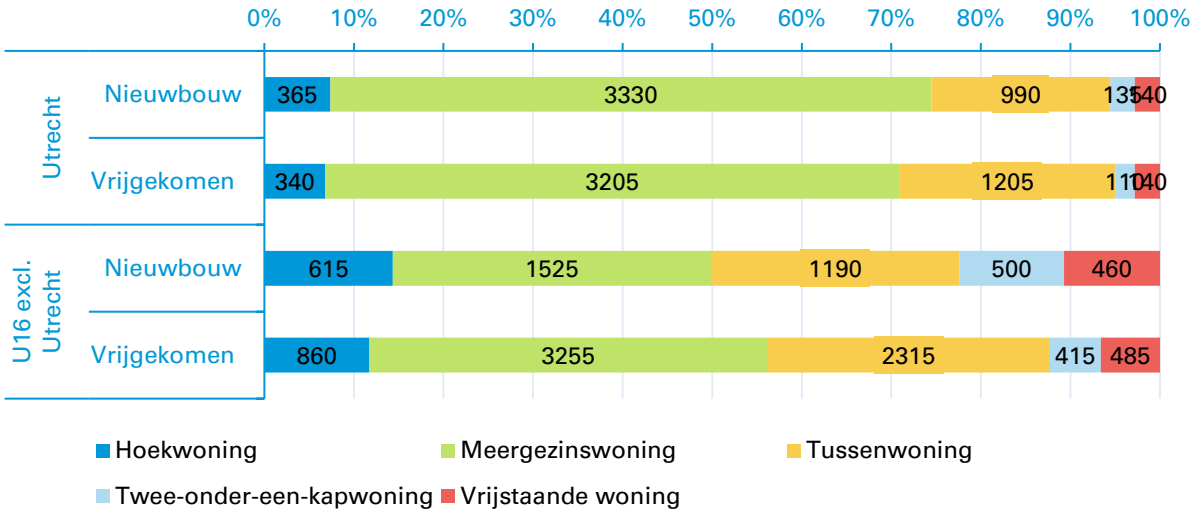
Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Figuur 16: Nieuwbouwwoningen (2019-2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019-2023) naar oppervlakteklasse



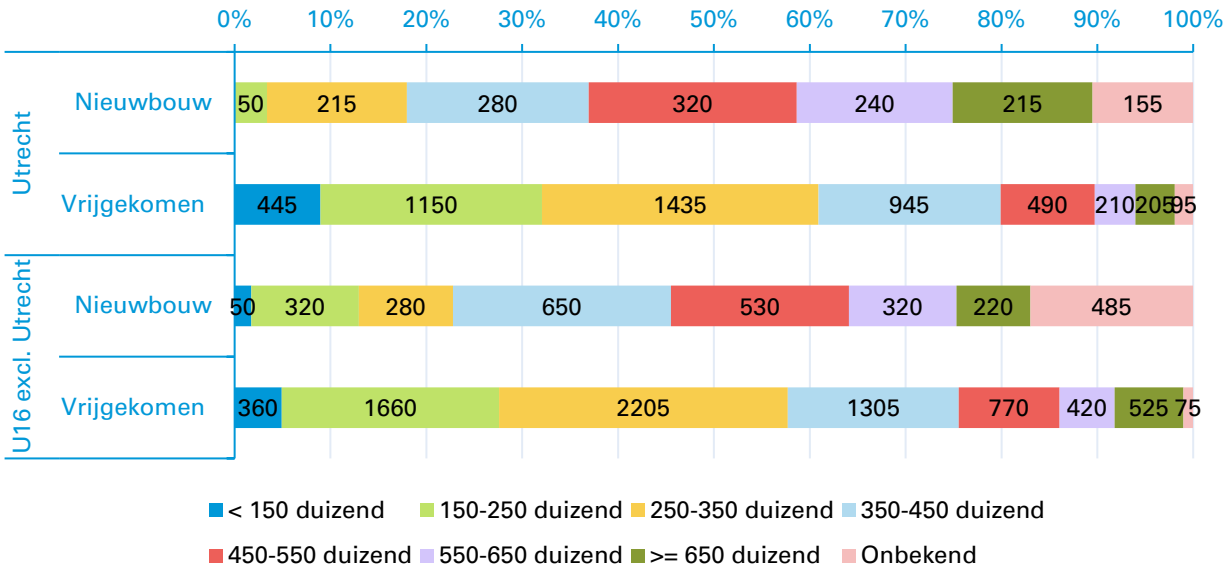
Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Figuur 17: Nieuwbouwwoningen (2019-2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019-2023) naar woningtypen



Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Figuur 18: Nieuwbouwwoningen (2019-2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019-2023) naar WOZ-klasse koopwoning



Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Knelpunten tussen woonwensen en verhuisgedrag in Utrecht

In de tabellen hierva geven we de analyse weer van de knelpunten waar de 20 Stec Doelgroepen met een stedelijke en een suburbane woonvoorkeur in Utrecht tegenaanlopen in het zoeken naar een woning.

We geven telkens weer waar de woonvoorkeur van huishoudens liggen, in vergelijking tot hun huisvestingsgedrag. Hoe sterker het kleurgebruik hoe groter het verschil tussen wens en waar mensen daadwerkelijk terecht komen. De negatieve percentages (rood opkleurende vakjes) geven telkens aan hoeveel procent minder huishoudens landen in het betreffende woningtype in vergelijking met hun wens. In de vakjes met positieve percentages (de groen opkleurende vakjes) ziet u vervolgens waar deze huishoudens in belanden (en ook vaker in belanden dan hun primaire wens). Als voorbeeld: alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen en een stedelijke woonvoorkeur belanden flink minder in een grondgebonden koopwoning en juist fors meer in een sociale huurwoning.

Interessant aan deze analyse is ook dat deze inzicht geeft in de compromissen die huishoudens sluiten bij het realiseren van hun woonwens. De doelgroepen met de sterkst opkleurende vakjes zijn in de praktijk bereid het vaakst af te wijken van hun primaire woonwens.

Tabel 17: Knelpunten stedelijke doelgroepen

Doelgroep	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
A&S <35 jaar	Laag	-5%	-3%	-12%	29%	-3%	-7%
A&S <35 jaar	Midden	2%	-1%	-37%	24%	25%	-14%
A&S <35 jaar	Hoog	1%	4%	-34%	6%	44%	-20%
Gezinnen	Laag en midden	-7%	-1%	-7%	8%	10%	-4%
Gezinnen	Hoog	-2%	7%	-7%	-1%	8%	-6%
A&S 35-55 jaar	Laag	-3%	-3%	-2%	10%	3%	-5%
A&S 35-55 jaar	Midden en hoog	-1%	5%	-15%	3%	-26%	-19%
A&S 55-75 jaar	Laag	0%	-2%	5%	-3%	-4%	2%
A&S 55-75 jaar	Midden en hoog	-2%	1%	7%	-14%	10%	-5%
A&S 75+	Laag	1%	0%	1%	9%	-7%	-5%
A&S 75+	Midden en hoog	0%	5%	7%	-11%	-4%	-5%

Bron: WoON 2021 en CBS Microdata, bewerking Stec Groep (2024)

Tabel 18: Knelpunten suburbane doelgroepen

Doelgroep	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
A&S <35 jaar	Laag	-5%	-2%	-40%	59%	-5%	-6%
A&S <35 jaar	Midden en hoog	0%	1%	-62%	26%	33%	2%
Gezinnen	Laag en midden	-9%	0%	-11%	27%	0%	-7%
Gezinnen	Hoog	2%	3%	-7%	0%	4%	-2%
A&S 35-55 jaar	Laag	-9%	-3%	-13%	27%	5%	-8%
A&S 35-55 jaar	Midden en hoog	-6%	0%	-23%	10%	18%	0%
A&S 55-75 jaar	Laag	-5%	0%	9%	8%	-6%	-9%
A&S 55-75 jaar	Midden en hoog	-2%	-1%	11%	-4%	3%	-10%
A&S 75+	Laag	0%	0%	2%	0%	-1%	-1%
A&S 75+	Midden en hoog	-2%	-2%	3%	-9%	21%	-11%

Bron: WoON 2021 en CBS Microdata, bewerking Stec Groep (2024)

B4: Kwalitatieve woonbehoefte 2035-2050

Deze bijlage

Op basis van de trends, ontwikkelingen en transities (paragraaf 2.1), demografische ontwikkelingen (paragraaf 2.2) en de huidige woonwensen en gedragingen van huishoudens in Utrecht schetsen we in deze bijlage de kwalitatieve woonbehoefte voor de periode 2035-2050.

Methodologie: het Stec-Doorstroommodel is een vraag gestuurde opgave door confrontatie huidige woonsituatie met aangegeven voorkeuren

Door de ontwikkeling van doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (WoON2024) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van de woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraaggestuurde confrontatie die per saldo een jaarlijkse kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

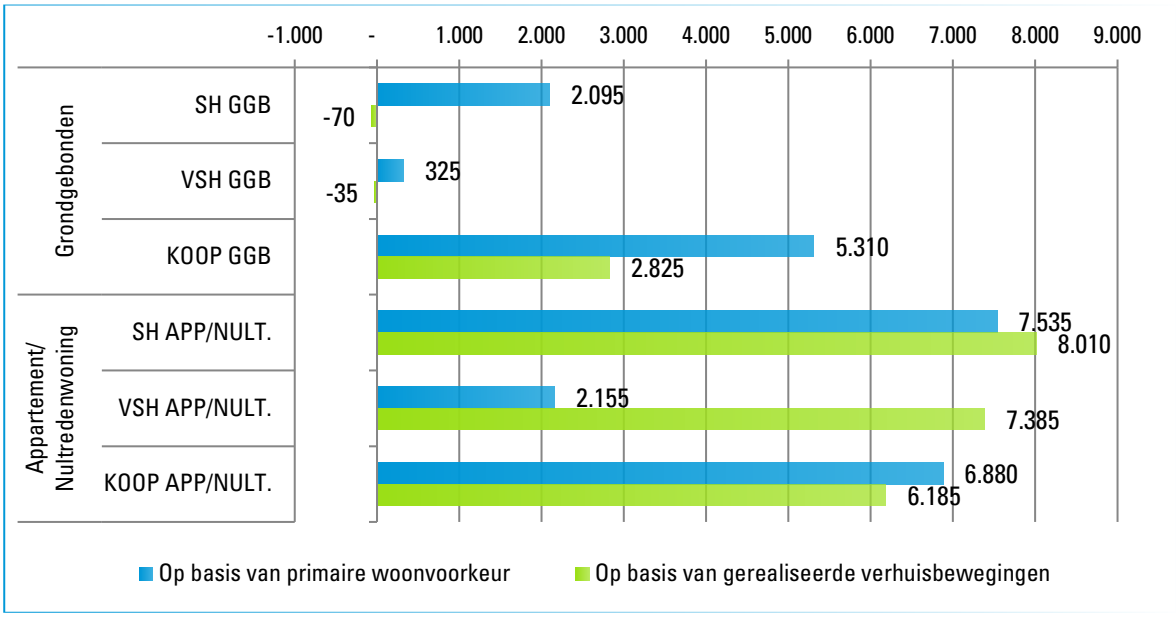
Aanbodgestuurde opgave met diepgravende analyse van feitelijke verhuisbewegingen

Met CBS Microdata verfijnen we het Stec-Doorstroommodel verder. Hiermee brengen we namelijk de daadwerkelijke verhuisbewegingen van doelgroepen in de gemeente in beeld. Dit doen we naar woningtypen en prijssegmenten waarnaar deze doelgroepen in de afgelopen vijf jaar zijn verhuisd. Hiermee brengen we een aanbodgestuurde opgave in beeld.

Reële opgave voor Utrecht, rekening houdend met betaal- en beschikbaarheid

Zowel de vraag- als aanbodgestuurde opgave geven waardevolle inzichten. We brengen beide in het onderzoek in beeld, zodat ook een vergelijking mogelijk is.

Figuur 19: Woonbehoefte 2035-2050 Utrecht in twee scenario's



Bron: WoON 2021 en CBS Microdata, bewerking Stec Groep (2024). De hierboven getoonde woningbehoefte wijkt licht af van de huishoudensprognose van ABF. Dit verschil is te verklaren door de bewerking die Stec Groep heeft gedaan op de onderliggende ABF Primos prognose. Daarbij heeft een correctie plaatsgevonden op het aantal oudere huishoudens dat intramuraal woont (dat wil zeggen: binnen de muren van een instelling woont) en daardoor niet tot de reguliere huishoudens wordt gerekend. Deze huishoudens vormen geen onderdeel van de 'reguliere' woonbehoefte zoals hierboven uiteen is gezet.

B5: Kwalitatieve woonbehoefte stedelijke doelgroepen

Deze bijlage

In deze bijlage worden de kwalitatieve woonbehoeften van stedelijke doelgroepen beeld gebracht. Het is een verdieping op paragraaf 2.5.

Tabel 19: Woonbehoefte stedelijke doelgroepen op basis van confrontatie woonwens en verhuisgedrag

		Grondgebonden					Appartementen / nult.					
Deelgebieden	Inkomen	Sociale huur	Middenhuur	Vrije sector huur (> € 1.100)	Koop betaalbaar (< € 390.000)	Koop vrije sector (> € 390.000)	Sociale huur	Middenhuur	Vrije sector huur (> € 1.100)	Koop betaalbaar (< € 390.000)	Koop vrije sector (> € 390.000)	Totaal
alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	10%	1%	1%	9%	2%	54%	9%	4%	9%	1%	100%
	midden	4%	2%	1%	22%	4%	21%	16%	9%	18%	2%	100%
	hoog	3%	2%	1%	23%	12%	17%	10%	8%	18%	6%	100%
gezinnen	laag en midden	31%	4%	1%	17%	5%	33%	1%	1%	5%	1%	100%
	hoog	5%	3%	1%	34%	41%	4%	1%	1%	5%	5%	100%
alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar	laag	18%	1%	0%	10%	2%	54%	3%	1%	9%	2%	100%
	midden en hoog	4%	2%	1%	27%	18%	10%	5%	5%	18%	10%	100%
alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar	laag	21%	2%	1%	10%	3%	51%	2%	1%	7%	2%	100%
	midden en hoog	6%	3%	1%	28%	25%	9%	4%	2%	12%	11%	100%
alleenstaanden en stellen 75 jaar +	laag	22%	1%	1%	11%	4%	47%	5%	1%	8%	2%	100%
	midden en hoog	2%	2%	1%	19%	24%	8%	7%	5%	14%	18%	100%

Bron: ABF Primos (2024), bewerking Stec Groep (2024). Hoe donkerder groen, des te sterker de woonbehoefte van de doelgroep voor het type en segment woning.

Tabel 20: aandelen naar type en segment binnen woningbehoefte Utrecht 2035-2050

	Grondgebonden					Appartementen / nult.					Totaal
	Sociale huur	Middenhuur	Vrije sector huur (> € 1.100)	Koop betaalbaar (< € 390.000)	Koop vrije sector (> € 390.000)	Sociale huur	Middenhuur	Vrije sector huur (> € 1.100)	Koop betaalbaar (< € 390.000)	Koop vrije sector (> € 390.000)	
Aantal	1.015	105	40	1.955	2.110	7.770	3.255	1.515	3.845	2.690	**24.300**
Aandeel	4,2%	0,4%	0,2%	8,0%	8,7%	32%	13,4%	6,2%	15,8%	11,1%	**100%**

Bron: ABF Primos (2024), WoON (2021), CBS microdata (2024), bewerking Stec Groep (2024). Percentages afgerond op 0,1%.

B6: Prognosticeren van toekomstige woonwensen en gedragingen

Deze bijlage

Op basis van de trends, ontwikkelingen en transities (paragraaf 2.1), demografische ontwikkelingen (paragraaf 2.2) en de huidige woonwensen en gedragingen van huishoudens in Utrecht (paragraaf 2.3, 2.4 en 2.5) verdiepen we op de toekomstige woonwensen en gedragingen. Dit om het effect op het wonen in Rijnenburg te bepalen. Het is een verdieping op paragraaf 2.6.

Sinds tien jaar wonen we kleiner, in Nederland. Dit is een trendbreuk met de periode sinds WOII, waarin nieuwbouwwoningen in Nederland groter worden. Dit hangt samen met de huishoudensverdunning

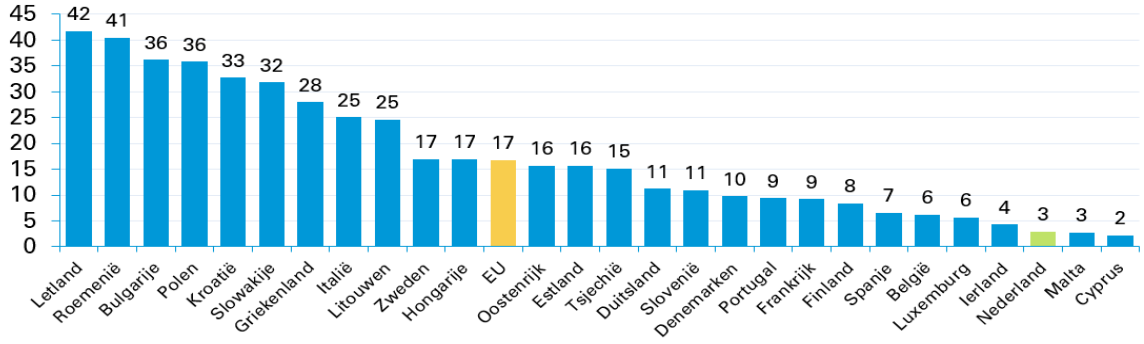
We verwachten dat we de komende decennia in Nederland steeds vaker kleiner gaan wonen. Dit heeft naar verwachting ook impact op de woninggrootte van een- en tweepersoonshuishoudens in Rijnenburg.

Drijfveren achter de trend van klein wonen gaan over demografische trends - steeds kleinere huishoudens, waarbij 50% van alle huishoudens uit één persoon bestaat - en veranderende leefstijlkeuzes. Woonidentiteit wordt hierin steeds bepalender en zorgt ervoor dat huishoudens in een gespannen woningmarkt liever concessies doen aan woonoppervlak dan aan woonidentiteit.

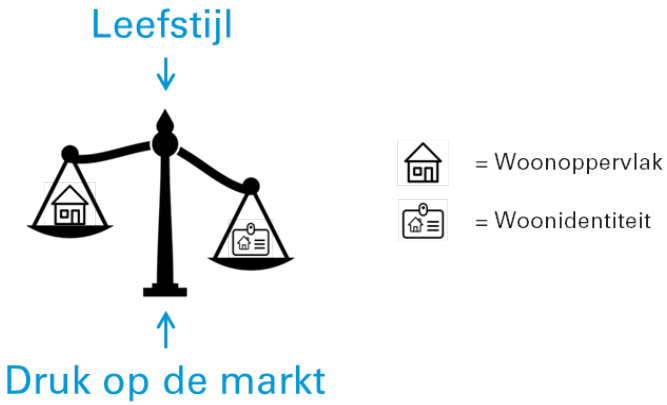
Er is sprake van een trendbreuk: waar na de tweede wereldoorlog aanvankelijk steeds groter werd gebouwd met meer vierkante meter per huishouden, is deze ontwikkeling sinds circa vijftien jaar omgeslagen. De voorkeur voor klein wonen neemt toe, vooral in zeer stedelijke gemeenten. Uit ouder onderzoek van ons bureau bedient circa 60% van de gemeenten, provincies en corporaties klein wonen als structurele vraag in de woningmarkt. Vooral in de G4/G32 wordt klein(er) wonen gezien als een gegeven, dat woninggroottes in Nederland meer in lijn met andere Europese landen brengt, en tegemoet komt aan de verstedelijking bij een dalende huishoudensomvang.

Nederlanders wonen gemiddeld per persoon ruimer dan andere landen in Europa. Kleiner wonen is bij hen al langer gebruikelijk, zo hebben Nederlanders gemiddeld per persoon 52 m2 tot hun beschikking terwijl dit in bijvoorbeeld Duitsland 46 m2 is en in Groot Brittannië 44 m2 (Bron: Eurostat via NOS; De Correspondent, via Platform Woonopgave). We verwachten in Nederland ook een trend naar circa 45 tot 50 m2 per persoon.

Figuur 20: aandeel van de bevolking in een onderbewoond huis, in 2022 (in %)



Bron: NOS 2024, op basis van data van Eurostat. Bewerking Stec Groep.



Doorzetten van de trend uit zich voornamelijk in kleinere appartementen in Rijnenburg
Kleiner wonen is op te splitsen in kleinere woningen van 40-50 meter gbo en tiny housing. Het kleiner wonen in Rijnenburg gaat hoofdzakelijk over het eerste: kleinere appartementen, uitgaande van de huishoudensomvang en betaalbaarheidseisen die huishoudens stellen. In geval van Rijnenburg gaat het om kleinere appartementen.

Kleiner wonen is vrijwel altijd een compromis tussen woonoppervlak en woonidentiteit, in combinatie met wat huishoudens zich kunnen veroorloven
De keuze voor een kleine woning (40 tot 50 m2) komt voort uit de afweging tussen woonoppervlak en woonidentiteit (zie afbeelding) . Huishoudens hebben enerzijds een gelimiteerd budget, zeker gezien de stijgende prijzen in de stad. Anderzijds jagen zij een stedelijke leefstijl (van flexibiliteit, diversiteit en een verminderde focus op bezit) na. Om aan allebei tegemoet te komen maken zij de keuze tussen woonidentiteit (wonen passend bij hun stedelijke identiteit) of ruimer wonen (goedkoper, maar verder buiten de Randstad). De trend van kleiner wonen aan dat huishoudens steeds vaker kiezen voor behoud van woonidentiteit in plaats van voor vierkante meters.

De belangrijkste drijfveren achter kleiner wonen zijn demografische ontwikkelingen - zoals verstedelijking en de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens - in combinatie met veranderende leefstijlkeuzes (nadruk op ervaring, flexibiliteit, woonidentiteit). In een gespannen woningmarkt verschuift het compromis van vierkante meters naar locatie en bijbehorende woonidentiteit.

Gedeelde ruimtes en voorzieningen bepalen aantrekkelijkheid van kleiner wonen
Tegelijkertijd zijn micro-appartementen een (extreem) kritisch product. De vraag naar micro-appartementen reageert bovengemiddeld sterk op vraag-/aanbodverschuivingen omdat de appartementen een niche in de woningmarkt vormen. Bij (hoge) marktdruk is het afzetrisico nihil, maar bij marktontspanning ontstaan leegstandsrisico's wanneer sprake is van een inferieur product. Het is dan ook belangrijk om in Rijnenburg adaptief te bouwen en bijvoorbeeld met modulaire concepten rekening te houden met de huisvestingswens om kleiner of juist weer wat groter te kunnen wonen.

Daarnaast zijn collectieve ruimten aantrekkelijk om te combineren met appartementen. Voorzieningen in de gebouwomgeving en voorzieningen in het gebouw zijn daarbij communicerende vaten. Hoe meer voorzieningen in de gebouwomgeving, hoe minder belangrijk voorzieningen in het gebouw zijn. Als er bijvoorbeeld een sportschool of stomerij naast het complex aanwezig is, is deze voorziening niet meer nodig in het gebouw. Omgekeerd geldt hetzelfde: als een complex met micro-appartementen verder van voorzieningen is gelegen, bepalen voorzieningen in het complex grotendeels de kwaliteit.

Gedeelde ruimtes en voorzieningen zijn een manier om kleine appartementen aantrekkelijker te maken voor bewoners. Door het kleine woonoppervlak hebben gedeelde voorzieningen relatief snel meerwaarde als verlengstuk van de woning. Voorbeelden zijn: collectieve buitenruimten (denk aan een gemeenschappelijke (dak)tuin), wasserette, fitnessruimte, lobby-/ontvangstruimte, co-working space met of zonder keuken of koffiebar). Hoe meer bewoners, hoe groter het draagvlak voor gedeelde voorzieningen. Het succes van dit soort voorzieningen kent echter ook een omslagpunt, dat valt of staat met de verantwoordelijkheid die bewoners er voor voelen. Naast een goed beheer van gedeelde voorzieningen, is het ons-kent-ons-gevoel van belang. Bewoners voelen doorgaans meer verantwoordelijkheid voor collectieve ruimten en voorzieningen als zij ook de andere gebruikers er van kennen. Klassiek voorbeeld is de Amsterdamse Bijlmermeer, waar het ontbreken van de menselijke maat het verantwoordelijkheidsgevoel van bewoners afzwakte en verloedering in de hand werkte. Een passende maat en schaal van het complex is dus wezenlijk.

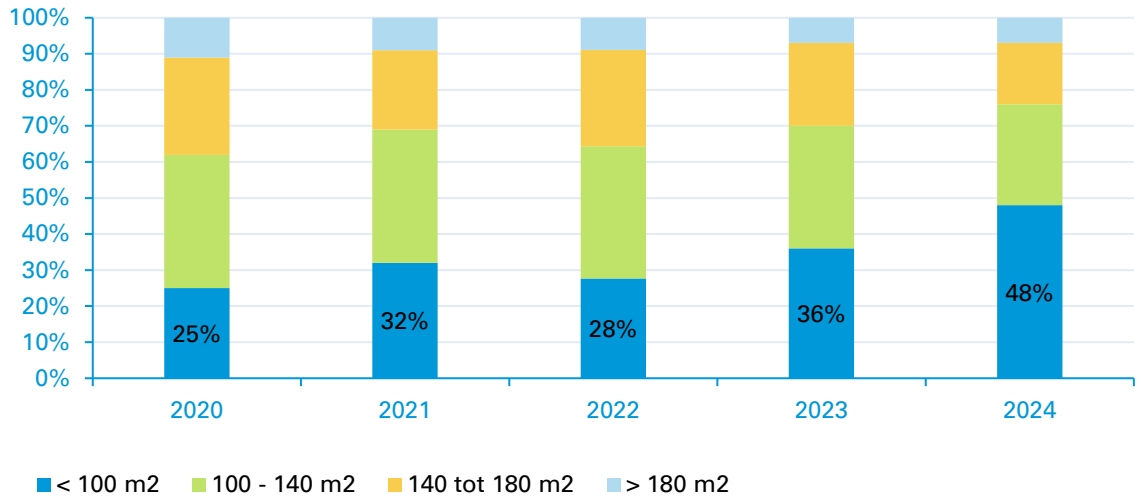
Naar verwachting neemt de druk op de ruimte tot 2050 alleen maar toe

De druk op de ruimte zal landelijk en in Utrecht de komende jaren verder toenemen door de groei van het aantal huishoudens. Er ligt landelijk en in de U10 dan ook een forse bouwopgave om in deze toekomstige woningbehoefte te voorzien. De groei moet opgevangen worden in de bestaande stad en een beperkt aantal uitbreidingsgebieden, zoals Rijnenburg en locaties in de U10 zoals Groot Merwede (Galecopperzoom en Westraven), waar vanaf 2035 in totaal circa 75.000 woningen worden toegevoegd. Het gevolg hiervan is dat meer mensen en functies de ruimte met elkaar moeten delen.

Nieuwe woningen werden de afgelopen jaren al steeds kleiner

Zo nam landelijk de gemiddeld oppervlakte in de nieuwbouw met circa 0,5 – 1,0% per jaar af[15]. Ook laten gegevens van de NVM zien dat er steeds meer ‘kleinere’ woningen worden gebouwd met een oppervlakte tot 100 m², zie ook figuur 21. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er steeds meer appartemen worden toegevoegd door nieuwbouw. Deze hebben gemiddeld genomen een kleiner woonoppervlak dan grondgebonden woningen. Daarnaast kan een mogelijke verklaring worden gevonden in het sturen op de verbetering van de betaalbaarheid van woningen.

Figuur 21: Aanbod nieuwbouwwoningen naar oppervlakteklasse in Nederland



Bron: NVM (2024). Nieuwbouwrapport Q3, bewerking Stec Groep (2024)

[15] Bron: CBS

Mede door de huishoudensverdunning is de druk op betaalbaarheid toegenomen en wonen we in de toekomst steeds kleiner

Een belangrijk aandachtspunt is dat met de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens over de verschillende leeftijdsklassen huishoudens eerder bereid zijn in een kleine(re) woning te gaan wonen, in hun afwegingen rondom locatie-woninggrootte-betaalbaarheid. Kleine huishoudens sluiten vaker het compromis ten van faveure van een stedelijke ligging en een kleinere woningomvang dan gezinnen dat doen. In het compromis dat huishoudens sluiten in hun verhuisgedrag is bijvoorbeeld zichtbaar dat een flink deel van de huishoudens bij een gelijk budget de voorkeur geeft aan een kleinere woning op een zeer aantrekkelijke locatie, boven een grotere woning op een voor hen minder aantrekkelijke locatie. Zo ontstaat er landelijk een ruimtelijk patroon waarbij huishoudens met een vergelijkbaar budget die graag (hoog)stedelijk wonen genoegen nemen met kleinere woningen, terwijl huishoudens die waarde hechten aan een grotere woning vaker kiezen voor een woning in een meer suburbaan of landelijk woonmilieu, bijvoorbeeld verder uit de stad Utrecht en verder uit de Randstad.

In de toekomst is wonen dan ook steeds vaker een compromis: kleiner oppervlak, maar daardoor wel betaalbaar.

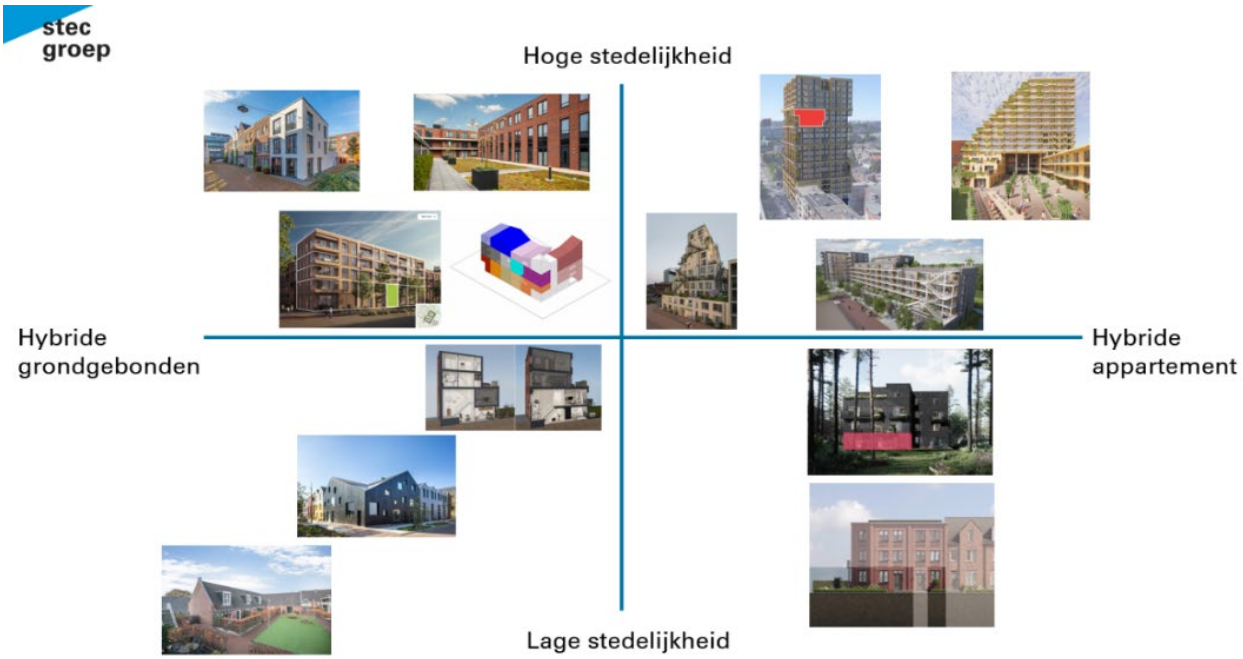
Voorzieningen in de woonomgeving belangrijk, zeker bij kleiner wonen

Wanneer de privéruimte in een stedelijk gelegen woning kleiner is, neemt het belang van gedeelde en openbare voorzieningen in het woongebouw en in de woonomgeving toe. Deze dienen als verlengstuk van de woning. Dit geldt voor alle doelgroepen en huishoudens: jong, oud en gezinnen. Ook het belang en het gebruik van de openbare ruimte rondom de woning neemt toe. Hierdoor worden de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte een steeds belangrijk aandachtspunt in zowel de woningkeuze als in de gebiedsontwikkeling.

De hybride woonvorm : een gestapelde woonvorm met zoveel mogelijk kenmerken van een gezinswoning

De verschijningsvorm van hyrbide woonvormen is mede afhankelijk van de stedelijkheid, zie figuur 22. In gebieden met een lage stedelijkheid kan de hybride woonvorm overwegend kenmerken hebben van een reguliere grondgebonden woning. Denk aan een rij met gezinswoningen bovenop een (parkeer) gebouw gesitueerd rondom een daktuin, of een plintwoning met meerdere verdiepingen in de plint van een appartementengebouw. Hoe stedelijker het woonmilieu, des te meer kenmerken de woning heeft van een appartement. In de meest stedelijke gebieden gaat het om gezinswoningen aan inpandige leefstraten op hogere verdiepingen. Een voorbeeld hiervan is de Maasbode in Rotterdam, die naar verwachting in 2026 wordt opgeleverd (foto’s van de Maasbode staan in figuur 22 en in figuur 23). De Maasbode richt zicht primair op 'stadse' gezinnen met kinderen.

Figuur 22: Gestapelde (en betaalbare) woonvormen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen in aantrekkelijke stedelijke woonomgeving



Bron: Stec Groep (2024)

Figuur 23: Voorbeeld gestapeld wonen voor gezinnen: de Maasbode Rotterdam



Bron: Funda.nl

Bijlage C: Ontwerpend onderzoek

Deze bijlage

Om meer grip te krijgen op de woonbehoeftes van de toekomstige bewoners van Rijnenburg en de woonmilieus, deden we een ruimtelijke verkenning in de vorm van ontwerpend onderzoek. We voerden een ruimtelijke analyse uit om meer inzicht te krijgen in het ruimtebeslag van het te ontwikkelen gebied en de gebiedskenmerken. Daarnaast deden we een ruimtelijke verkenning waarbij we een aantal ruimtelijke knoppen vastzetten en inzicht kregen in de ruimtelijke consequenties en het effect hiervan op de woonmilieus. De verkenning biedt algemene inzichten in de ontwikkeling van Rijnenburg, en specifiek inzicht in de knoppen waaraan gedraaid kan worden in deze ontwikkeling.

Deze bijlage geeft uitgebreidere toelichting op het indicatieve programma per deelgebied in Rijnenburg. Het geeft een verdieping op hoofdstuk 3.

Tabel 21: Indicatief programma Rijnenburg: twee derde appartementen, een derde als grondgebonden en/of hybride woningen

Deelgebieden	Dicht-heid	Aantal woningen	Aantal in programma deelgebied			Woon-milieu
			App.	Hybride	Grond-gebonden	
Hart van Rijnenburg	150 wo/ha	16.205	13.775	2.430	0	stedelijk
Woon-werk zones	50 wo/ha	2.125	1.910	215	0	stedelijk
Historisch lint	15 wo/ha	905	90	0	815	laag en dorps
Zuidelijke rand	25 wo/ha	1.070	160	55	855	laag en groen
Nedereindse plas	50 wo/ha	3.600	900	900	1.800	groen met stedelijk karakter
Totaal		**23.905**	**16.835**	**3.600**	**3.470**	

Bron: Stec Groep & KAS (2024), *Kolom 3 afgerond op vijftallen

Tabellen deelgebieden

Tabel 22: Bediende doelgroepen deelgebied Hart van Rijnenburg

Kenmerken

Dichtheid	150 wo/ha	**Aantal woningen**	16.205	**Woonmilieu**	stedelijk

Aandelen indicatief programma

Type			**Segment**		
Grond-gebonden	**Hybride**	**Appartemen-ten**	**Sociaal**	**Overig betaalbaar***	**Vrije sector (koop & huur)**
0%	15%	85%	38%	38%	25%

Woonproducten

- Betaalbare (starters) appartementen en compacte studio's
- Hybride stedelijke woningen voor gezinnen
- Beperkt aandeel ruimere appartementen en penthouses
- Studentenhuisvesting

Bediende doelgroepen

Programma meest geschikt voor	**Programma deelgebied minder geschikt voor**
• Alleenstaanden en stellen, jong en oud • Stedelijk georienteerde gezinnen • Huishoudens met lage en middeninkomens • Sociale doelgroep • Koopstarters • Potententiele doelgroep: studenten	• Huishoudens met hogere inkomens die voorkeur geven aan meer traditionele gezinswoningen

Bron: Stec Groep en Kas (2024). Getallen afgerond op 5-tallen, percentages op gehele procenten. *overige betaalbaar = middensegment exclusief sociaal

Tabel 23: Bediende doelgroepen deelgebied woon-werk zones

Kenmerken

Dichtheid	50 wo/ha	**Aantal woningen**	2.125	**Woonmilieu**	Stedelijk

Aandelen indicatief programma

Type			**Segment**		
Grond-gebonden	**Hybride**	**Appartemen-ten**	**Sociaal**	**Overig betaalbaar***	**Vrije sector (koop & huur)**
0%	10%	90%	39%	37%	24%

Woonproducten

- Betaalbare (starters) appartementen en compacte studio's
- Hybride stedelijke woningen voor gezinnen
- Woon-werk woningen
- Studentenhuisvesting

Bediende doelgroepen

Programma meest geschikt voor	**Programma deelgebied minder geschikt voor**
• Jonge en middelbare alleenstaanden en stellen • Huishoudens met lage en middeninkomens • Sociale doelgroep • Koopstarters • Potententiele doelgroep: studenten	• Huishoudens met hogere inkomens die voorkeur geven aan meer traditionele gezinswoningen • Gezinnen die een een gebied willen wonen met minder reuring en meer ruimte voor bijvoorbeeld spelende kinderen.

Bron: Stec Groep en Kas (2024). Getallen afgerond op 5-tallen, percentages op gehele procenten. *overige betaalbaar = middensegment exclusief sociaal

Tabel 24: Bediende doelgroepen deelgebied Nedereindse plas

Kenmerken

Dichtheid	50 wo/ha	**Aantal woningen**	16.205	**Woonmilieu**	groen met stedelijk karakter

Aandelen indicatief programma

Type			**Segment**		
Grond-gebonden	**Hybride**	**Appartemen-ten**	**Sociaal**	**Overig betaalbaar***	**Vrije sector (koop & huur)**
45%	28%	28%	17%	43%	40%

Woonproducten

- Ruimere appartementen
- Grondgebonden gezinswoningen voor huishoudens met hogere inkomens
- Beneden / bovenwoningen
- Rug aan rug woningen

Bediende doelgroepen

Programma meest geschikt voor	**Programma deelgebied minder geschikt voor**
• Stedelijk georienteerde stellen en gezinnen • Huishoudens met midden en hoge inkomens • Koopstarters en doorstromende huishoudens • Ouderen	• (Jonge) alleenstaanden • Sociale doelgroep

Bron: Stec Groep en Kas (2024). Getallen afgerond op 5-tallen, percentages op gehele procenten. *overige betaalbaar = middensegment exclusief sociaal

Tabel 25: Bediende doelgroepen deelgebied Historisch lint

Kenmerken

Dichtheid	15 wo/ha	**Aantal woningen**	905	**Woonmilieu**	laag en dorps

Aandelen indicatief programma

Type			**Segment**		
Grond-gebonden	**Hybride**	**Appartemen-ten**	**Sociaal**	**Overig betaalbaar***	**Vrije sector (koop & huur)**
90%	0%	10%	22%	39%	39%

Woonproducten

- Grondgebonden gezinswoningen voor huishoudens met hogere inkomens
- Rug aan rug woningen
- Kleinschalige appartementencomplexen
- Beneden / bovenwoningen

Bediende doelgroepen

Programma meest geschikt voor	Programma deelgebied minder geschikt voor
• Stellen van middelbare leeftijd • Gezinnen • Ouderen • Huishoudens met midden en hoge inkomens	• Huishoudens die stedelijk woonmilieu voorkeur geven • Sociale doelgroep • Alleenstaanden

Bron: Stec Groep en Kas (2024). Getallen afgerond op 5-tallen, percentages op gehele procenten. *overige betaalbaar = middensegment exclusief sociaal

Tabel 26: Bediende doelgroepen deelgebied Zuidelijke rand

Kenmerken

Dichtheid	25 wo/ha	**Aantal woningen**	1.070	**Woonmilieu**	laag en groen

Aandelen indicatief programma

Type			**Segment**		
Grond-gebonden	**Hybride**	**Appartemen-ten**	**Sociaal**	**Overig betaalbaar***	**Vrije sector (koop & huur)**
80%	5%	15%	22%	39%	39%

Woonproducten

- Grondgebonden gezinswoningen voor huishoudens met hogere inkomens
- Rug aan rug woningen
- Kleinschalige appartementencomplexen
- Beneden / bovenwoningen

Bediende doelgroepen

Programma meest geschikt voor	Programma deelgebied minder geschikt voor
• Stellen van middelbare leeftijd • Gezinnen • Ouderen • Huishoudens met midden en hoge inkomens	• Huishoudens die stedelijk woonmilieu voorkeur geven • Sociale doelgroep • Alleenstaanden

Bron: Stec Groep en Kas (2024). Getallen afgerond op 5-tallen, percentages op gehele procenten. *overige betaalbaar = middensegment exclusief sociaal

Bijlage D: (inter-) Nationale voorbeelden

Deze bijlage

In deze bijlage worden verschillende (inter-) nationale voorbeelden uitgebreider toegelicht. Dit vormt achtergrondinformatie bij hoofdstuk 5.

Merwedezone Utrecht

Omschrijving	Utrecht bouwt in de Merwedezone aan de grootste binnenstedelijke en autovrije buurt van Nederland. Er komen in totaal 10.000 nieuwe woningen in de verschillende deelgebieden. Veel groen, duurzaam & autovrij. In 2005 is een eerste deelgebied ontwikkeld. Verdere ontwikkeling zal naar verwachting tot 2032 duren.
Programma wonen	6.000
Programma mix	30 tot 35% Sociale huur 25% middenhuur & betaalbare koop 40 tot 45% Vrije sector (huur en koop)
Overig programma voorzieningen	Horeca, sporthal, 2 basisscholen, middelbare school, werkruimtes, gezondheidscentrum, ouderencentrum, wijkcultuurhuis, kantoren

Oppervlakte

Plangebied	24,5 ha
Gemiddelde woningdichtheid	245 wo/ha

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

- Geïntegreerd in bestaande stad
- Transformatie van bestaand gebied
- Nadruk ligt op wonen in gemengde stadswijk (10-minuten stad)
- Bijna geheel gestapeld programma
- Autoluw

Openbare ruimte

Grotendeels autovrije openbare ruimte.

Veel groene ruimte

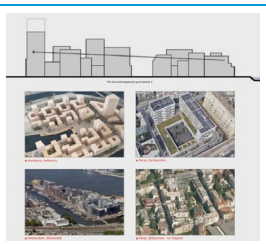
Netwerk van korte en veilige wandel- en fietsroutes



Gebouwvormen en hoogtes

Coulissenstad: stadblokken in verschillende samenstellingen en wisselende hoogtes.

Tot maximaal 18 bouwlagen.



Twee gebouwen met hoogteaccent van maximaal 23 en 33 bouwlagen (70 en 100 meter).

Ontsluiting en mobiliteit

Autoluw. Lage parkeernorm van 0,3 per woning. Niet parkeren op straat.

Mobiliteitshub(s) en breed aanbod van deelmobiliteit

Voorlopig een busbaan, in de toekomst een tramlijn (Merwedelijn).

Fietsparkeren: zoveel mogelijk als onderdeel van gebouw.



Sociale interactie

Een wijk met een levendige mix van wonen, bedrijvigheid, horeca en voorzieningen, waar je elkaar ontmoet en kunt spelen, sporten of ontspannen.

De autovrije openbare ruimte in de Merwedezone nodigt uit om elkaar te ontmoeten, te verblijven, te lopen, te spelen en te sporten.



Strijp-S,* Eindhoven

Omschrijving	Strijp S is een voormalige Philips fabriekslocatie. Het ligt in de schil rondom het centrum van Eindhoven. 99% van het programma is gestapeld. Oude bedrijfspanden zijn getransformeerd tot woon- en werkcomplexen wat het geheel een bijzondere en herkenbare uitstraling geeft.
Programma wonen	2.200
Programma mix	Verdeling woningen: 25 procent sociaal, 50 procent middelduur en 25 procent duur
Overig programma voorzieningen	Bruto vloeroppervlak: 438.000 m2, waarvan 135.000 m2 industrieel erfgoed. Van het totaal is 120.000 m2 bestemd voor werken, 30.000 m2 voor maatschappelijke en publieke functies (vooral Plint) en de rest voor woningbouw. Daarnaast ruimte voor horeca, kunst en cultuur, sport en evenemententerrein

Oppervlakte

Plangebied	30 ha
Gemiddelde woningdichtheid	75 wo/ha

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

Inbreiding in bestaande stad

Grote mix van wonen en werken

Industriële eigenschappen behouden

Divers woonprogramma

Ruimte voor ontmoeting

Forse bouwvolumes en hoogtes

Openbare ruimte

Elementen uit het industriële verleden zijn behouden en geven veel herkenbaarheid.



Gebouwvormen en hoogtes

Hoogtes variëren veelal tussen de 7 tot circa 18 lagen. Ook enkele lagere voormalige bedrijfsgebouwen. Grote bouwvolumes aansluitend op bouwvolumes van voormalige bedrijfspanden.



Ontsluiting en mobiliteit

Het gebied is ontsloten middels een HOW busbaan. Het centraal station van Eindhoven is op fietsafstand gelegen.



Sociale interactie

Veel ruimte voor ontmoeting in de openbare ruimte. Onderdeel van de ontwikkeling is een evenemententerrein



GWL-terrein, Amsterdam

Omschrijving	Inbreiding op het voormalige terrein van de Gemeentewaterleidingen in Amsterdam West. Na het vertrek van de waterleidingen in 1989 werd er een woonwijk gebouwd van 600 woningen, die werden opgeleverd in 1997-98.
Programma wonen	600
Programma mix	45% sociale huur, rest vrije segment. 100% is gestapeld met 115 m² gemiddeld woonoppervlak
Overig programma voorzieningen	Circa 73% van het plangebied is 'groen'. Binnen het programma is 90% functie 'wonen'. In gebouwen van de voormalige gemeentewaterleidingen is horeca en kleinschalige bedrijvigheid gevestigd.

Oppervlakte

Plangebied	7 ha
Gemiddelde woningdichtheid	91 wo/ha

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

Inbreiding in bestaande stad

Industriële eigenschappen behouden

Beperkte variatie in gebouwhoogtes

Ruimte voor ontmoeting in openbare ruimte en gebouwen

Groot aandeel groen in en rondom

Autoluw

Openbare ruimte

De openbare ruimte is groen, autoluw en heeft daardoor bijna een parkachtige uitstraling.



Gebouwvormen en hoogtes

100% gestapeld programma met gemiddelde bouwhoogte 4,9 lagen.



Ontsluiting en mobiliteit

Het GWL terrein is via een tramlijn verbonden met het centrum van Amsterdam en het centraal station. Het terrein zelf is autoluw.



Sociale interactie

Horeca en de openbare ruimte nodigen uit voor ontmoeting.



Haveneiland noordoost, Amsterdam

Omschrijving	Het Haveneiland is het grootste van de eilanden waaruit de Amsterdamse wijk IJburg bestaat. Het is via bruggen verbonden met het Steigereiland, de Rieteilanden, en het Centrumeiland. De naam van het eiland is ontleend aan de binnen het eiland gelegen jachthaven die via een sluis is verbonden met het IJmeer.
Programma wonen	2.320
Programma mix	94% van het programma bestaat uit wonen. Gemiddeld woonoppervlak is 139 m². 35% van het programma is sociale huur. 17% van het programma betreft eengezinswoningen.
Overig programma voorzieningen	Ongeveer 6% van het programma bestaat uit overige functies. Hiertoe horen maatschappelijke functies en onderwijs, retail, kantoren en bedrijfsruimten en horeca.

Oppervlakte

Plangebied	34 ha
Gemiddelde woningdichtheid	67 wo/ha

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

- Uitleglocatie
- Groot aandeel gestapeld programma
- Autoluw
- Gebied is op enige afstand van centrum van Amsterdam
- Verbonden met HOV

Openbare ruimte

Het stratenplan is opgezet als een 'grid': rechte straten met rechthoekige blokken



Gebouwvormen en hoogtes

Haveneiland heeft een dichte bebouwing die grotendeels bestaat uit gebouwen van drie of vier verdiepingen met op enkele plekken uitschieters tot twaalf lagen.



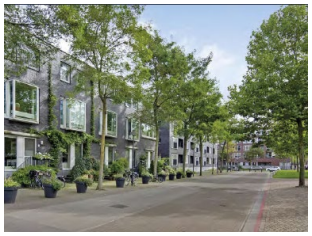
Ontsluiting en mobiliteit

Via de IJtram verbonden met het centrum van Amsterdam en het centraal station.



Sociale interactie

Auto luwe straten nodigen uit om te spelen. Voordeuren aan de straatzijde zorgen voor sociale controle.



Aspern Seestadt, Wenen

Omschrijving	Seestadt is een van de grootste nieuwbouwprojecten in Europa, met een oppervlakte van 240 hectare. Rond 2009 zijn de bouwwerkzaamheden begonnen. Naar verwachting zijn de bouwwerkzaamheden in 2035 voltooid. Dan wonen er zo'n 20 duizend mensen in Seestadt, en zijn er een vergelijkbaar aantal arbeidsplekken. 40-40-20 transport en infrastructuur concept: 40% OV, 40% lopen en fietsen en 20% auto. Aspern Seestadt heeft een expliciet gezinsgericht ontwerp, rekening houdend met de behoeften van vrouwen bij de planning. Alle straten zijn dan ook vernoemd naar vrouwen.
Programma wonen	11.500
Programma mix	2/3 van alle woningen betreft een gesubsidieerde / sociale huur woning.
Overig programma voorzieningen	Er zullen 20.000 banen worden gecreëerd in de sectoren dienstverlening (kantoren, winkels), handel en (maak-)industrie, wetenschap, onderzoek en onderwijs.

Oppervlakte

Plangebied	240 ha
Gemiddelde woningdichtheid	48 wo/ha

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

- Stad van de korte afstanden – vergelijkbaar met 10-minuten stad
- Bijna geheel gestapeld programma
- Autoluw
- Gebied is op enige afstand van centrum van Wenen gelegen

Openbare ruimte

50% van Seestadt is openbare ruimte (wegen, voetpaden, fietspaden, parken en groene plekken)

Een kunstmatig meer in het hart van de wijk



Gebouwvormen en hoogtes

Gevarieerde bebouwing en bebouwingshoogtes tot op deelgebied. Gemiddeld 12 tot 21 meter (gemiddeld max 5 a 7 lagen). Tot maximaal 90 meter hoogteaccent.

Gemengd programma



Ontsluiting en mobiliteit

Sociale interactie

Gemeenschappelijke ondergrondse garages

Alle parkeerplaatsen op straat alleen voor kort parkeren

Stimuleren OV gebruik: twee metrostations, zeven buslijnen. In toekomst ook tramverbinding.

Prioriteit aan fietser en voetganger.

Naast enkele ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer ook mixed use straten.



Groot park / plas + strand in hart van de wijk.

Speeltuinen, sportvelden, grasveldjes en bloembedden verspreid over de wijk waar gezeten kan worden.

Een buurtteam is opgericht om nieuwe bewoners snel te laten integreren in de wijk en organiseert verschillende sociale activiteiten.



Figuur 24: luchtfoto Aspern Seestadt



Bron: Stedenbouwkundig plan Aspern Masterplan.

Freiham, München

Omschrijving	In Freiham wordt op 350 hectare een nieuwe wijk gebouwd, waar ruim 25.000 mensen zullen wonen en bijna 15.000 zullen werken. Leidend concept: stad van korte afstanden. Dit betekent dat de reis naar werk, school of kleuterschool of naar de winkel niet te lang mag duren en zonder auto mogelijk moet zijn. Hoge structuurdichtheid, functiemix, hoge doorlaatbaarheid voor voetgangers en fietsers en aantrekkelijke openbare ruimte vormen de voorwaarde voor het creëren van een wijk met korte afstanden. Bouw 2005 - 2040.
Programma wonen	6.200
Programma mix	In de nieuwe wijk varieert het aanbod van appartementen met meerdere verdiepingen tot gemengde woningtypen en rijwoningen met een hoge dichtheid.
Overig programma voorzieningen	Kantoren, kinderdagverblijven, commerciële voorzieningen en winkels ((kiosk, bakkerij, lokale diensten) openbare pleinen en groene ruimten, een schoolcampus, een sportpark en een ruim landschapspark

Oppervlakte

Plangebied	55 ha
Gemiddelde woningdichtheid	113 wo/ha [16]

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

- Nieuwe gemengde wijk die op zichzelf moet kunnen functioneren (10-minuten stad principe)
- Uitleglocatie
- Voornamelijk gestapelde woningen in hoge dichtheid
- Autoluw
- Direct aan bestaande stad gelegen, met goede OV-verbindingen.

Openbare ruimte

Autoluw. Geen private langparkeerplaatsen op openbaar terrein. Parkeerplaatsen op straat worden beheerd.

Een leidend bomenconcept: de straten en paden zijn beplant met een onderscheidende boomsoort, wat de



Gebouwvormen en hoogtes

Trapeziumvormige wijken

De wijken zijn gegroepeerd rond publiek toegankelijke hofjes. Een verscheidenheid aan individuele gebouwen maakt verschillende



[16] Fase 1 van Freiham is inmiddels gerealiseerd en heeft een gemiddelde dichtheid van circa 112 wo/ha, dit betreft het centrumgbied van Freiham

herkenningswaarde garandeert.

bouwmodellen mogelijk.

gematigde bouwhoogte van drie tot zes verdiepingen met geïsoleerde hoogtepunten gepland.

Ontsluiting en mobiliteit



Freiham is via twee S-Bahn-lijnen verbonden met het uitgebreide lokale openbaarvervoernetwerk.

Mogelijke uitbreiding van de U5-West metro.

Dicht complementair busnetwerk zorgt voor verbinding met stadsregio.

Privévoertuigen moeten op privéterrein worden geparkeerd.

Beperkt bezoekers parkeren op straat, vooral in buurtgarages en hubs.

Sociale interactie



Veel groen in directe omgeving, waaronder een landschapspark

Binnenterreinen tussen gebouwen

Sportvelden, ligweides en speelplaatsen in het gebied.

Volkstuinen.

Figuur 25: plangebied Freiham - München





Bron: stedenbouwkundig plan Freiham München.

Clichy – Batignolles, Parijs

Omschrijving	Binnenstedelijke herontwikkeling op een voormalig spooremplacement. Mixed use programma van circa 500.000 m². Oorspronkelijk bedoeld als atletendorp voor de Olympische spelen van 2012 (die niet naar Frankrijk gingen). Belangrijk was de verplaatsing van het gerechtsgebouw en de daarbij behorende diensten vanuit het centrum van Parijs naar het 17e arrondissement. In 2002 begonnen met de bouw. Park opende in 2007. in 2024 moet het gereed zijn.
Programma wonen	3.400
Programma mix	50% van de woningen is toegewezen als sociale huisvesting, 20% middensegment (capped rent) en 30% koop
Overig programma voorzieningen	140.000 m² kantoren, 10 hectare park, 38.000 m² publieke voorzieningen, 31.000 m² bedrijvigheid en retail. 12.700 mensen zullen werkzaam zijn in dit gebied.

Oppervlakte

Plangebied	54 ha
Gemiddelde woningdichtheid	63 wo/ha

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

- Geïntegreerd in bestaande stad
- Transformatie van bestaand gebied
- Aansluiting op bestaande en nieuwe ov-verbindingen
- Bijna geheel gestapeld programma
- Autoluw

Openbare ruimte

Ontwikkeling rondom centraal park met verschillende gebruiksmogelijkheden



Gebouwvormen en hoogtes

Diverse bebouwing en verschijningsvormen.

Moderne architectuur.

Maximaal 50 meter hoog. Paleis van Justitie (160 m²) zorgt voor een hoogteaccent.

Plint + eerste verdieping in gebruik voor huisvesting (maatschappelijke) voorzieningen.



Ontsluiting en mobiliteit

Goed ontsloten per metro en trein

OV halte (metro) direct aan rand van het park in midden van het gebied.

Autoluw



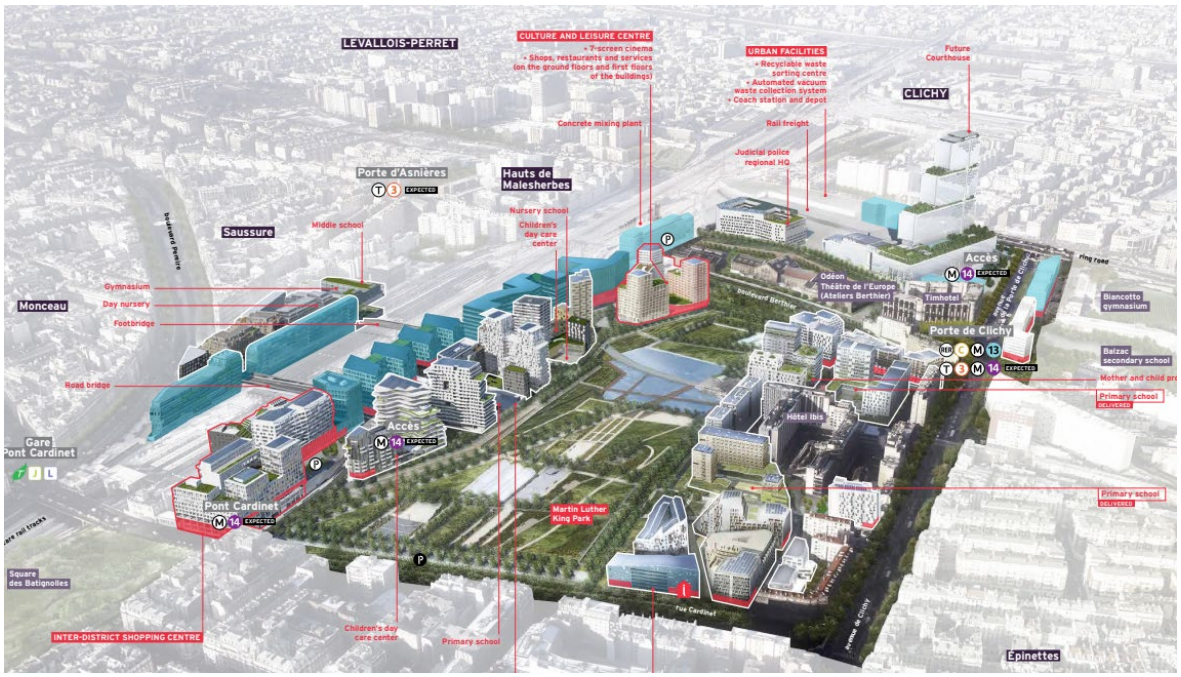
Sociale interactie

Groot park in hart van de wijk.

Speelvelden, moestuinen en ligweides.



Figuur 26: Overzichtskaart



Bron: *https://www.parisetmetropole-amenagement.fr/sites/default/files/2018-11/CB_ProjectPlan_EN_Web.pdf*

Chapelle international, Parijs

Omschrijving	Het logistieke complex in Chapelle International is onderdeel van de herontwikkeling van een 7 hectare groot voormalig spoorwegemplacement van het Franse spoorbedrijf SNCF. Wonen, werken en logistiek komen op deze compacte locatie samen.
Programma wonen	1.000
Programma mix	Appartementengebouwen met in totaal ongeveer duizend woningen, van sociale huur tot luxe koopwoningen. In de wijk wordt zowel hoogbouw als laagbouw opgetrokken. Van de 600 woningen is 47 procent sociale huur, 33 procent sociale koop en 20 procent middeldure huur. Daarnaast zijn er 400 eenheden voor studenten, jongeren en arbeidsmigranten.
Overig programma voorzieningen	Logistiek, data center, stadslandbouw, kantoorgebouwen, een school en zogenoemde SOHO's (Small Office, Home Office), een concept waarbij kleine bedrijfsruimtes en woningen gecombineerd worden.

Oppervlakte

Plangebied	7 ha
Gemiddelde woningdichtheid	143 wo/ha

Vergelijkbaarheid met Rijnenburg

Inbreiding in bestaande stad en goed aangesloten op stedelijk OV netwerk

Industriële eigenschappen behouden

Verschillende hoogteaccenten afgewisseld met lagere bebouwing.

Ruimte voor ontmoeting in openbare ruimte en gebouwen

Autoluw

Sterke mix met andere functies, waaronder logistiek

Openbare ruimte

Autoluw opgezet. Parkeren deels bovengrond en deels ondergronds.



Gebouwvormen en hoogtes

Verschillende hoogteaccenten afgewisseld met lagere bebouwing.



Ontsluiting en mobiliteit

Verbonden met metro en tram. Op fietsafstand van Gare du Nord.



Sociale interactie

Ruimte voor sport en recreatie. Hierdoor mogelijk elkaar te ontmoeten in de openbare ruimte.



Bijlage E: Een grote(-re) mix in Rijnenburg

Deze bijlage

Het onderzoek heeft de focus op het woonprogramma voor Rijnenburg. Echter kan de mix met andere functies niet genegeerd worden om van Rijnenburg een aantrekkelijk gemengd stedelijke stadswijk te maken. In deze bijlage wordt daarom een verdieping gegeven op de grotere mix van functies die noodzakelijk is voor Rijnenburg.

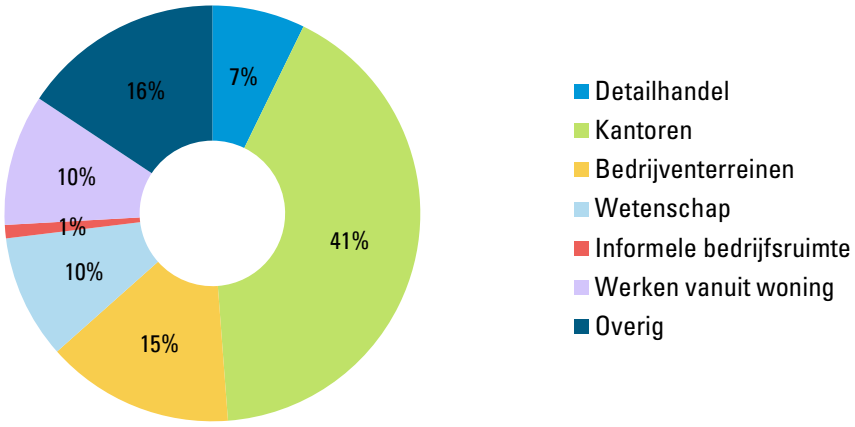
Nieuwbouw van woningen kan niet zonder ruimte voor werk

Voor grootschalige nieuwbouwlocaties geldt inmiddels landelijk het uitgangspunt dat iedere nieuwe toegevoegde woning gepaard dient te gaan met de toevoeging van circa één baan. Wanneer we kijken naar de trekkracht van de stad Utrecht, is zelfs de toevoeging van circa 1,2 baan per woning nodig om in de toekomst een gelijke mix van banen en woningen te behouden.

In de praktijk is het steeds moeilijker om als stad ruimte te vinden voor moeilijk mengbare bedrijfsruimtegebruikers. Dit heeft als consequentie dat allerlei bedrijfsruimtegebruikers die vanwege een verkeersaanzuigende werking en de milieuhindercategorie in beginsel zouden kúnnen mengen in een gemengd woon-werkmilieu dat ook zullen moeten gaan doen. Het gaat om circa 70 tot 80% van alle bedrijvigheid in Utrecht die mengbaar is. In Rijnenburg is het zaak het aantal banen te laten meegroeien en zich daarbij te richten op mengbare bedrijvigheid.

Mengen van wonen en werken gaat vaak gepaard met tegenstrijdige belangen. De samenhang tussen de vier ‘R’en van het mengen (Rust, Reinheid, Reuring en Rumoer) vormen kernwaarden die leidend zijn in de afweging van belangen. Bewoners hechten veel waarde aan Rust en Reinheid (schone omgeving, vrij van vervuiling). Een zekere mate van Reuring ervaren ze als prettig, maar het moet niet in Rumoer ontaarden. Functies als kantoren en detailhandel passen vaak prima, maar voor (productie)bedrijven geldt Rust juist als een belemmerende factor in het productieproces. Voor deze groep bedrijven is het recht op Rumoer daarom juist belangrijk, om ongehinderd te kunnen produceren. Met slim zoneren, een goed ontwerp en juiste compositie kunnen veel van deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen. Door technologische ontwikkelingen wordt mengen steeds beter mogelijk. Dit betekent overigens absoluut niet dat elk bedrijf kan mengen met wonen, maar wel veel meer dan we nu gewend zijn.

Figuur 27: Aantal banen naar type werklocatie in stad Utrecht (op basis van het provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR)

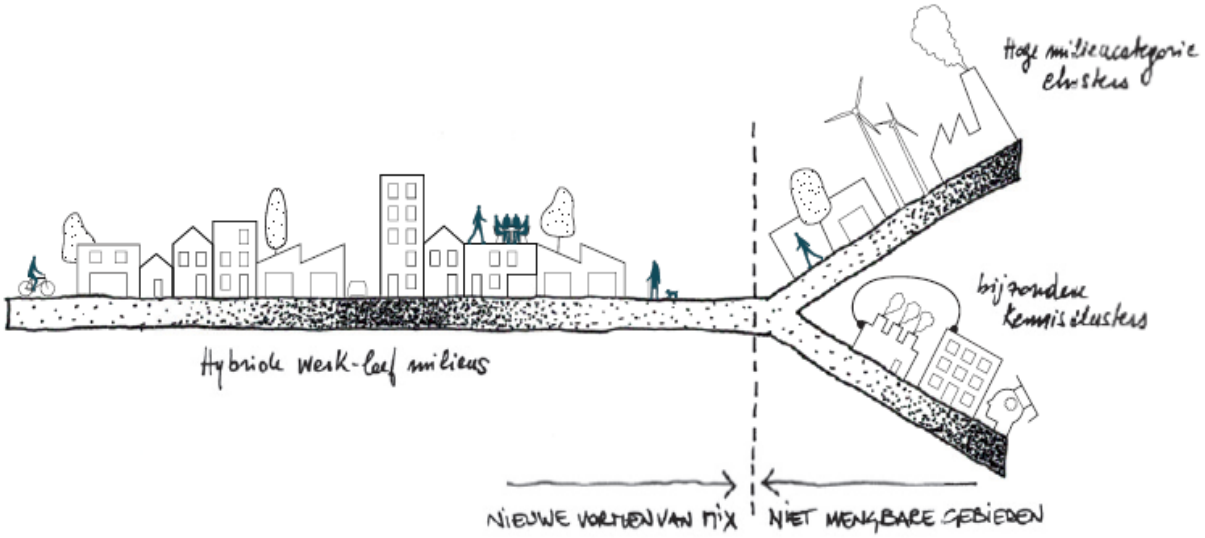


Bron: Stec Groep in opdracht van gemeente Utrecht en U16

Breed scala aan banen nodig in Rijnenburg: in de centrumdelen van het stadsdeel én in het gemengde woon-werkmilieu.

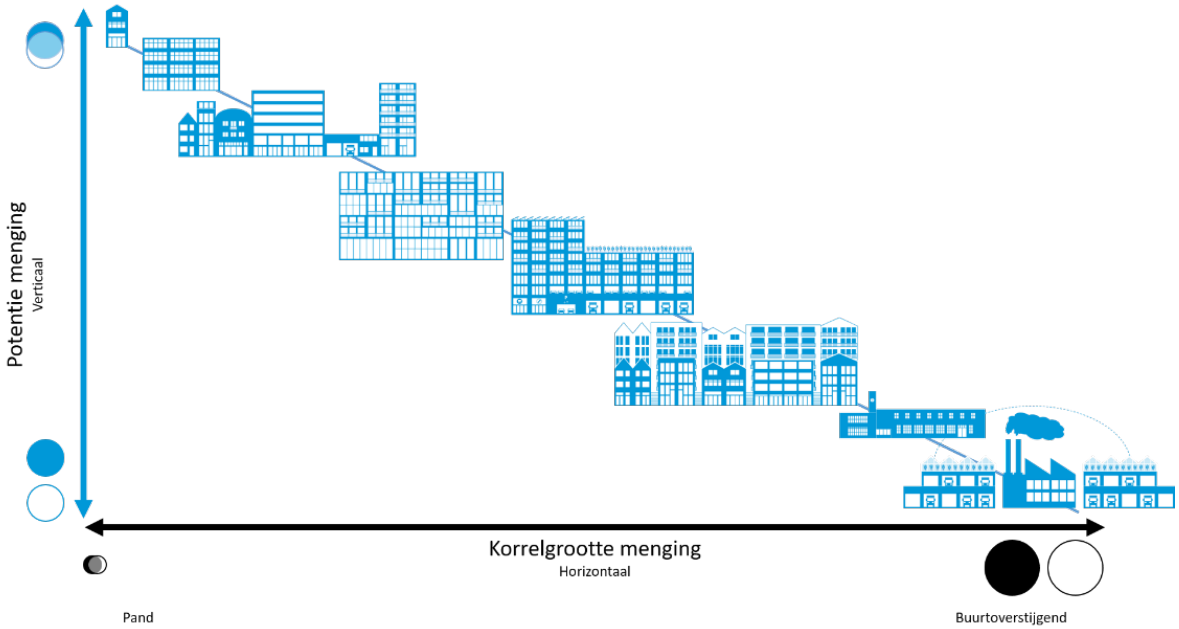
Het gaat om een breed scala aan werkfuncties, waarvan slechts deels om kantoren. Rijnenburg wordt naar de toekomst geen multifunctioneel knooppunt (zoals Utrecht Centraal), gericht op de grote kantoorontwikkeling. Het zal meer een brede mix van werkfuncties worden, waaronder kleinschalige kantoren (zoals co-workingspaces), kleinschalige werk- en winkelruimtes, voorzieningen gericht op sport, zorg, onderwijs, centrummilieus en een groot aantal banen in een informeel woonwerkmilieu. Tussen de 30 en 40% van het totaal aantal banen zal zich in de toekomst in gemengde woon-werkgebieden bevinden. Deels gaat het daarbij om werken vanuit de woning (en/of hybride werken), maar ook om werkruimtes in een breed scala aan verschijningsvormen in de plinten en op verdieping van woongebouwen. Het gaat met andere woorden zowel om ruimte voor banen op gebouwniveau als om banen op gebiedsniveau, zoals weergegeven in de onderstaande afbeelding.

Figuur 28: streven naar maximale menging



Bron: MensenWerk (Spontaneous City International, 2019)

Figuur 29: Mengen wonen en werken op gebouw- en gebiedsniveau



Bron: Stec Groep (2024)

Meerwaarde van de mix is groot

Een levendig toekomstgericht stadsdeel als Rijnenburg (dat bovendien op afstand van het centrum ligt) vraagt om voorzieningen voor in de ochtend, de middag en de avond. Belangrijk voor het wonen in Rijnenburg is dat alle benodigde voorzieningen aanwezig zijn, zoals scholen, winkels voor dagelijkse boodschappen, studie- en werkplekken en zorg- en sportvoorzieningen. De levendige plinten zullen bijdragen aan de dynamiek van het gebied en ervoor zorgen dat de verschillende functies goed op elkaar aansluiten.

Een dergelijk divers palet binnen de wijkeconomie zorgt voor een levendig en dynamisch straatbeeld. Het voorkomt monotone, saaie gebieden én biedt flexibiliteit voor invulling van de gebouwen in de verschillende deelgebieden (zowel in de ontwikkelperiode als ook daarna). Bovendien bevordert meer wijkeconomie de sociale controle overdag en verhoogt kleinschalige bedrijvigheid het draagvlak voor horeca, winkels en diverse voorzieningen. Het combineren van wonen en werken zorgt soms ook voor een afname van transportbewegingen (wonen en werken in hetzelfde gebied). Wel moet er rekening gehouden worden met de verkeersstromen voor bijvoorbeeld bevoorrading.

We zien dan ook een mix van verspreid werken in de wijk. Dit betekent dat er zorgvuldig moet worden nagedacht over de inrichting van de openbare ruimte en de manier waarop de verschillende voorzieningen geïntegreerd zullen worden. Daarnaast zien we aantrekkelijke mogelijkheden voor werken langs uitvalswegen, bij ov-hubs en/of aan de randen van Rijnenburg.

Voor de voorzieningen die niet in Rijnenburg gerealiseerd gaan worden maar elders in de stad te vinden zijn, is het belangrijk dat deze goed en snel bereikbaar zijn. Hoogwaardig openbaar vervoer dat ook in de avond en de weekenden rijdt is dan ook essentieel.

Figuur 30: verschillende manier van mengen van wonen en werken op bouwblok niveau



Tafelopzet
Bij een verticale stapeling van functies wordt de plint grotendeels gebruikt door bedrijven en wordt daarboven wonen gesitueerd.

Rug-aan-rug
Met een duidelijke hierarchie in de stedelijke structuur kan er binnen een bouwblok gezoneerd worden waarbij ruimte voor wonen en werken rug-aan-rug komen te liggen.

Geschakelde opzet
Woon- en werkgebouwen staan naast elkaar binnen een bouwblok.

Bron: KAS Architectuur & Stedenbouw (2024)

De mix van wonen en werken in Rijnenburg; waar denken we aan?

Meerdere functies lenen zich prima voor functiemenging in Rijnenburg. Zo kan ruimte worden geboden aan ambachtelijke bedrijven, maar ook aan startups, scale-ups en zzp'ers. De hedendaagse economie (gig economy[17]) vraagt (deels) om ruimte voor flexibele, kleinschalige bedrijfshuisvesting, al kunnen startups, scale-ups en zzp'ers ook vaak prima vanuit de woning werken. Het gaat daarnaast om een breed scala aan bouw- en onderhoudsbedrijven die ieder stadsdeel nodig heeft. Denk aan kleinschalig klus- en onderhoudswerk (bijvoorbeeld de metselaar, timmerman, stukadoor, stratenmaker, glazenwasser, schoonmaker, loodgieter, installateur, elektricien), maar ook aan kleinschalige productie (zoals de meubelmaker enstoffeerder, muziekinstrumentenmaker, metaal- en leerbewerking, aardewerker, bakker, bierbrouwerij, ijsfabriek, drukkerij en het cateringbedrijf). Tot slot gaat het om reparatie en handel (denk aan de fietsenmaker, kledingreparatie, klokkenmaker, schoenmaker en de webwinkel), kleinschalige stadsdistributie, afhaalpunten en dergelijken). Het is belangrijk al deze functies in Rijnenburg te hebben, als onderdeel van de tienminutenstad, en daarmee ook de omvang van pendelstromen te dempen.

Impact van een balans tussen wonen en werken in Rijnenburg is groot in meters

Uit eerder onderzoek van Stec Groep weten we dat een passende mix van banen voor een nieuw stadsdeel grofweg een quotiënt van circa 50 m² bruto vloeroppervlak per baan met zich meebrengt. Wanneer we uitgaan van een divers palet aan banen en het uitgangspunt dat circa 0,6 tot 0,8 baan per woning nodig gaat zijn in Rijnenburg[18], kan gedacht worden aan een toevoeging van circa 750.000 m² bvo om de verstedelijking van een stadsdeel met een passende ov-ontsluiting en beperkte automobiliteit in balans mogelijk te maken. Zie de volgende box met een toelichting op de aansluiting van dit onderzoek bij de eerdere verkenning van SWECO.

[17] Met Gig economy duiden we op de huidige economie van meer projectmatig en flexibel werk.

[18] We wijken in deze aanname al fors af van het Utrechtse baangemiddelde, vanuit het uitgangspunt dat de grootschalige kantoorontwikkelingen in Utrecht op multimodale ov-knooppunten plaatsvinden en dat monofunctioneel bedrijventerrein (gericht op hoge milieucategorieën) buiten Rijnenburg plaatsvindt. Daarmee blijft er nog circa 0,6 tot 0,8 baan per woning over als leidraad. Bij een lager aandeel werken in vergelijking tot wonen staat de levendigheid en de gewenste mix van wonen en werken onder druk.

Figuur 31: Impressies mix van wonen en werken



Bron: Caxton Works, Studio Egret West



Bron: Sazas, thuiswerken



Bron: Kabeldistrict Delft, Mei Architecten



Bron: Caxton Works, fietsenmaker



Bron: WorkStack, dRMM architects



Bron: Wick Lane, dRMM architects



Bron: Hof de Volharding, Bedaux de Brouwer



Bron: Kabeldistrict Delft, Mei Architecten

Eerder onderzoek van Sweco naar werkfuncties Rijnenburg

Ingenieursbureau Sweco stelde eerder het marktonderzoek Wijkgebonden en stedelijke werkfuncties Rijnenburg op. Insteek is een ruimtelijk economisch advies om te komen tot een levendig centrumgebied met een goede mix van wonen, stedelijke werkfuncties zoals kleinschalige bedrijvigheid en ruimte voor creatieve en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Daarnaast zouden er een of meerdere satellieten moeten komen waar wijkverzorgende functies zoals een buurthuis, gezondheidscentrum, onderwijs en kinderopvang een plek kunnen krijgen. Zowel het centrumgebied als de satellieten worden gerealiseerd rondom de HOV-haltes en worden ingericht als ontmoetings- en gemeenschapsplekken waar mensen samenkomen en sociale contacten onderhouden. Hieronder volgt een compact overzicht van de omvang van het werkenprogramma zoals Sweco eerder adviseerde.

Programmaonderdeel	Minimaal	Maximaal	Aantal banen in fte's min.	Aantal banen in fte's max.
Wijkgebonden	370.000	519.000	2.415	3.400
Stadsvoorzienend	96.500	106.500	185	250
Kantoren creatieve bedrijvigheid en informele locaties	44.000	80.000	1.440	2.790
Werken op bedrijventerreinen	390.000	520.000	3.900	4.700
Werken in woningen	-	-	5.400	6.200
Totaal	900.500	1.225.500	13.340	17.340

Bron: programmatisch vertrekpunt Rijnenburg en Reijerscop- op weg naar een Uitgangspuntennotitie

De analyse gaat uit van een divers en herkenbaar palet aan werkgelegenheid zoals dat in Rijnenburg moet en kan landen. Een aantal zaken vallen op:

- Het aantal banen dat voor Rijnenburg geraamd wordt is lager dan het aantal woningen dat in Rijnenburg geraamd wordt. We zien dit als een risico, omdat bij een groter aantal woningen er sprake gaat zijn van een substantieel forsere pendel dan wanneer wonen en werken meer in balans zijn. Dit uitgangspunt versterkt daarmee het belang van een zware hoogwaardige ov-verbinding. Een balans tussen wonen en werken in Rijnenburg draagt daarnaast bij aan een beter gevulde tegenspits bij alle vervoersmodaliteiten,
- Het ruimtegebruik per baan is gemiddeld circa 67 tot zeventig meter per baan. Dit sluit grofweg aan bij het actuele ruimtegebruik in Utrecht. Een dergelijk ruimtebeslag trekt in zijn geheel een zware wissel op het ruimtegebruik in Rijnenburg. Sweco adviseert daarnaast het stedelijke bedrijventerrein elders te realiseren. Wanneer we deze hectares eruit halen, is het ruimtegebruik per baan redelijk in lijn met het hierboven geadviseerde uitgangspunt van circa vijftig meter per baan. Het aantal banen dat Rijnenburg herbergt daalt dan echter naar 9.440 tot 12.640 banen, met alle nadelen voor pendel en gebrek aan tegenspitsen.

We raden daarom aan te overwegen meer ruimte te bieden voor werkgelegenheid in Rijnenburg zelf, en daarbij een divers profiel van werkgelegenheid te creëren, uitgaande van een hogere terreinquotiënt dan waar in het Sweco-onderzoek vanuit wordt gegaan. We zien bovendien dat met de ontwikkeling van een heel nieuw en toekomstbestendig stadsdeel u voor een unieke kans staat Rijnenburg goed vorm te geven, en daarbij zoveel mogelijk te kiezen voor gemengde woon-werkmilieus.

Bijlage F: Whize segmenten en Stec doelgroepen

Deze bijlage

In deze bijlage werken we uit welke indelingen in doelgroepen we in dit onderzoek gebruikten. Het gaat om:

- De Whize segmenten: Whize is ontworpen om alle huishoudens in Nederland te identificeren en te classificeren. Whize classificeert elk huishouden in Nederland in één van de 59 subsegmenten. Deze subsegmenten zijn samengevoegd in 11 segmenten. De Whize classificatie schetst een duidelijk beeld wat betreft socio-demografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag
- De Stec Doelgroepen. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Dit zijn immers de belangrijkste kenmerken die de voorkeuren en het verhuisgedrag van huishoudens voorspellen. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2021.

De data vanuit CBS microdata is verdeeld naar de Stec Doelgroepen. Om deze data om te zetten naar de Whize segmenten heeft er een lichte bewerking plaatsgevonden. Bovenstaande twee verdelingen naar doelgroepen zijn in de analyse met elkaar gecombineerd. Overlappende segmenten uit de Whize segmenten zijn samengevoegd in de Stec doelgroepen.

Whize segmentatie op basis van socio-demografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag

De Whize segmentatie (Whooz) is een methode die gebruikt wordt om Nederlandse huishoudens te identificeren en te classificeren op basis van hun consumentengedrag. Whize classificeert elk huishouden in Nederland in één van de 59 subsegmenten, die zijn samengevoegd in elf hoofdsegmenten. Het resultaat is een classificatie die een beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun socio-demografische kenmerken, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag.

Tabel 27: De indeling van Whize-doelgroepen



Bron: Whooz (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Whize segmentatie

Onderstaande tabel weergeeft de overkoepelende 11 segmenten weer met bijhorende kenmerken. Een uitgebreidere toelichting vind u hier.

Tabel 28: Whize segmenten met toelichting

Whize segment	Toelichting
Dromen en Rondkomen	Dromers en Rondkomers zijn er in alle leeftijden, maar het vaakst tussen de 30 en 50 jaar. Opvallend zijn de vele éénoudergezinnen en alleenstaanden. Op welvaartsniveau zitten ze aan de laagste kant. Vaak wonen deze personen in een stedelijk gebied met een matige leefbaarheid.
Jong en Hoopvol	Jong en Hoopvol bestaat voornamelijk uit alleenstaanden zonder kinderen waarvan de toekomst nog open ligt. De grootste groep heeft een leeftijd onder de 30 jaar, al komen 35'ers ook nog voor. Het betreft veelal studenten of werkenden als zzp'er of in een dienstverlenende functie. Het inkomen is beneden modaal tot modaal. Ze wonen voornamelijk in de buurt van hogescholen en universiteiten in grote steden of binnensteden.

Volks en Uitgesproken	Volks en Uitgesproken woont en werkt relatief eenvoudig met weinig kansen om hogerop te komen. De mensen zijn tussen de 18 en 65 jaar oud, met het zwaartepunt tussen de 45 en 60. Ze zijn zowel alleenstaand als samenwonend, overwegend zonder kinderen. Het inkomen is relatief laag en ze wonen veelal in dorpen en kleine steden.
Bescheiden Ouderen	Bescheiden Ouderen zijn 65-plussers met veelal een relatief laag inkomen (AOW met soms een klein aanvullend pensioen). De Bescheiden Ouderen wonen veelal in een dorp of kleine stad.
Stedelijke Dynamiek	Stedelijke Dynamiek bestaat veelal uit hoger opgeleide 20 tot 40'ers. Een groot deel is alleenstaand, maar er zijn ook een- en tweeoudergezinnen met vaak jonge kinderen tot en met 11 jaar. Deze groep is veelal woonachtig in e grotere steden en naastgelegen sterk stedelijke plaatsen.
Gewoon Gemiddeld	Gewoon Gemiddeld zijn gezinnen die bestaan uit ouders veelal tussen de 30 en 55 jaar. Er zijn één, twee of drie thuiswonende kinderen met een iets oudere leeftijd. Beiden ouders werken en hebben een modaal inkomen. Zij wonen in plaatsen als Barendrecht, Duiven en Almere.
Gezellige Emptynesters	Gezellige Emptynesters bestaan uit actieve samenwonende 60-plussers. Ze hebben het niet bijzonder breed, maar er zijn genoeg middelen om activiteiten te ondernemen. De mensen zijn woonachtig in dorpen en kleine steden met een prima leefbaarheid.
Landelijke Vrijheid	De mensen die behoren tot Landelijke Vrijheid hebben een leeftijd tussen de 45 en 80 jaar. Een deel is alleenstaand, anderen wonen samen en kinderen zijn er in alle leeftijden. Het zijn plattelandsmensen in een woonomgeving met veel groen en vrijheid, veelal werkzaam in bijvoorbeeld de landbouw, veeteelt of in een ambachtelijk beroep.
Plannen en Rennen	Plannen en Rennen bestaat uit stellen (gemiddeld 30 tot 55 jaar) met kinderen in alle leeftijden. Het inkomen is ruim bovenmodaal en ze kiezen voor een dorp of kleine stad met een goede leefbaarheid.
Zorgeloos en Actief	Zorgeloos Actieve mensen zijn veelal de 50 gepasseerd en wonen overwegend samen. Als er kinderen zijn, dan wonen die op zichzelf. Deze groep heeft geen hoge kosten meer en beschikken over voldoende middelen. Ze wonen zowel in de kleinere dorpen als grote steden met een goede leefbaarheid.
Luxe Leven	Luxe Leven heeft een gemiddelde leeftijd van 45 tot 75 jaar en bestaat vaak uit stellen. De kinderen zijn minimaal 21. Ze behoren tot de topklasse en wonen veelal in plaatsen als Wassenaar en Naarden.

Bron: Whooz (z.d.). Bewerking Stec Groep (2024)

Overzicht Stec-doelgroepenprofielen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. In de onderstaande tabel namen we het aandeel van elke doelgroep in de gemeente Utrecht en in heel Nederland op. Voor elke doelgroep stelden we een profiel op met een beschrijving van de doelgroep aan de hand van deze kwalitatieve kenmerken, woonwensen en verhuisgedrag richting een woning in de gemeente Utrecht (CBS Microdata). De profielen worden in de volgende paragrafen per doelgroep weergeven.

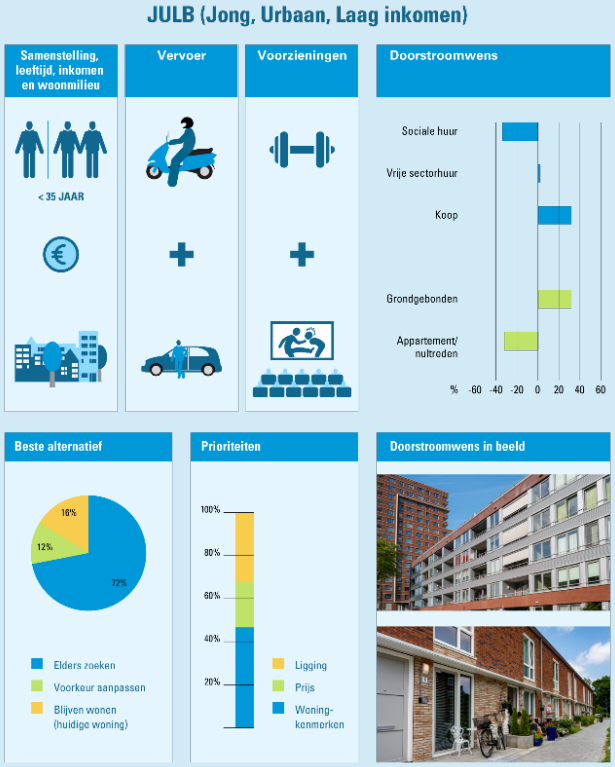
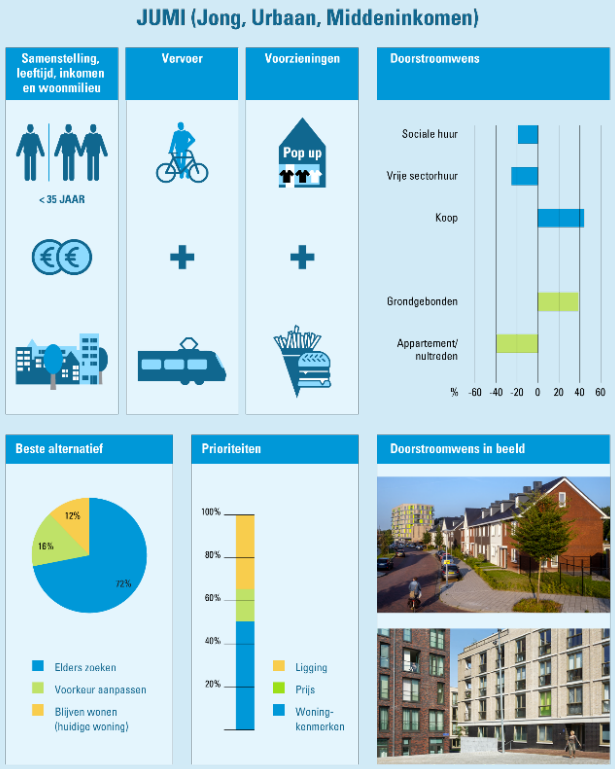
Tabel 29: Stec-doelgroepenprofielen, aandeel huishoudens in Utrecht in vergelijking tot aandeel in Nederland

Naam doelgroep	Woon-milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen [19]	Aandeel Utrecht	Aandeel Nederland
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	17,2%	6,6%
JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	4,6%	1,7%
Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	8,3%	2,6%
Stadse drukte		Gezinnen	Laag en midden	8,9%	8,5%
Stadselite		Gezinnen	Hoog	15,2%	9,8%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	5,3%	4,2%
Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	7,6%	4,1%
Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Laag	7,6%	8,2%
Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Midden en hoog	6,4%	6,9%
Samen senior		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Laag	4,5%	5,8%
Subliem stedelijk		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	1,2%	1,7%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	3,1%	1.2%
Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,4%	1,2%
Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	1,5%	3,7%
Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)		Gezinnen	Hoog	2,4%	6,0%
Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	0,8%	1,3%
Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	0,9%	1,5%

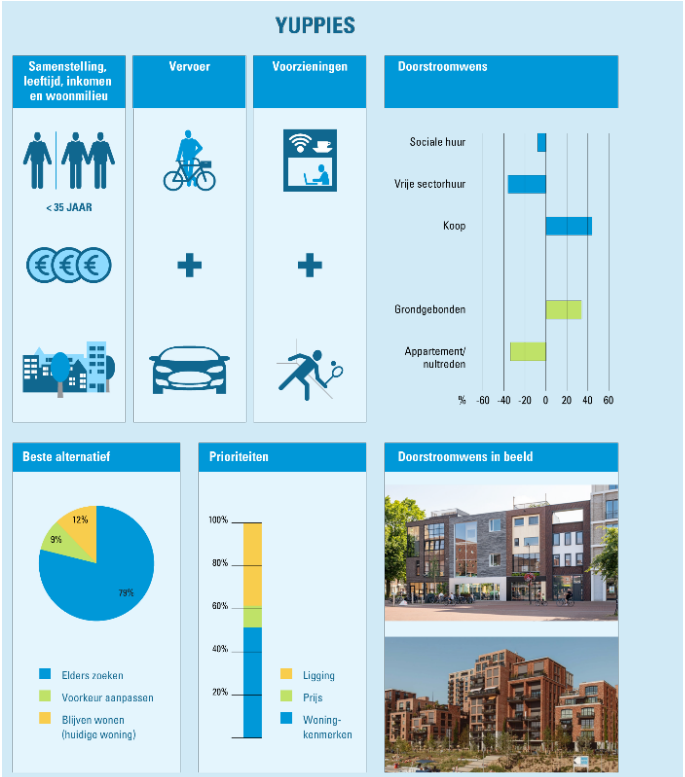
[19] Indeling naar inkomensgrenzen (2024) op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 47.699 en meerpersoonshuishouden tot € 52.671. Midden inkomen: € 47.699 / € 52.671 tot € 66.000. Hoog inkomen: meer dan € 66.000.

Randgenoten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	1,2%	3,6%
Ruimtegenieters		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	1,1%	4,0%
Zilveren rand		Alleenstaanden en stellen 75 of ouder	Laag	0,7%	3,0%
Subliem suburbaan		Alleenstaanden & stellen 75 of ouder	Midden en hoog	0,2%	1,0%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,0%	0,5%
Blijvers en terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	0,0%	0,5%
Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	Laag	0,0%	1,9%
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	0,0%	3,0%
Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Laag	0,0%	0,6%
Stadsontwijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	0,0%	0,8%
Landelijke eenvoud		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Laag	0,0%	1,9%
Landelijke luxe		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	0,0%	2,2%
Bescheiden in buitengebied		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Laag	0,0%	1,6%
Landelijk in de luwte		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	0,0%	0,4%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

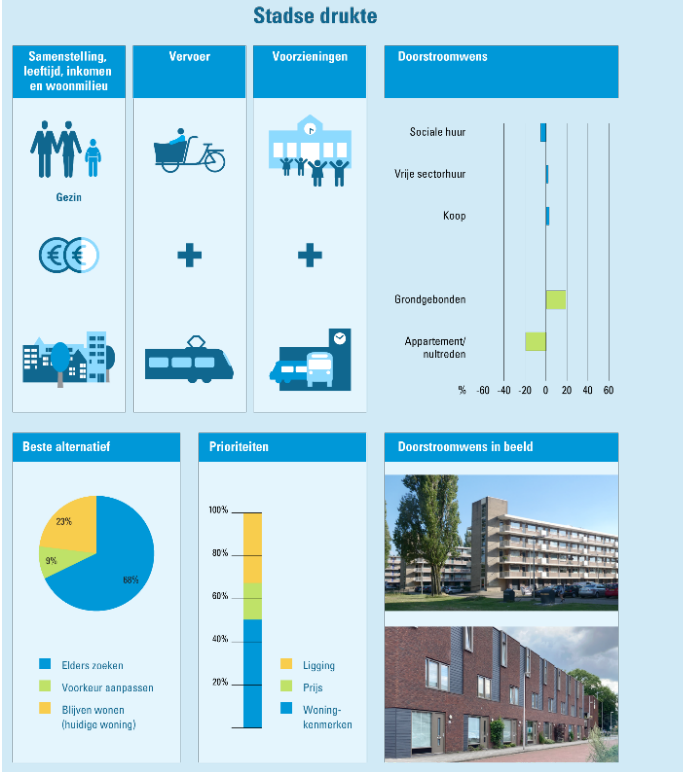
	Doelgroep	Profiel
1.		**Stedelijk** **JULB' (Jong Urbaan, Laag Budget)** zijn vaak geboren en getogen in de stad waar zij wonen. Het zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen. Relatief laat gaat men zelfstandig wonen, vaak in een portiek- of galerijflat als starterswoning. Bij voorkeur blijft men in de wijk waar men is opgegroeid, al is hun keuzevrijheid beperkt. Vanwege hun inkomen zijn zij sterk aangewezen op sociale huur.
2.		**JUMI's** (Jong, Urbaan, MiddenInkomen) zijn jonge huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) met een middeninkomen. Vaak hoogopgeleid met enkele jaren werkervaring. Zij wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van stedelijke voorzieningen zoals winkels en horeca. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning. Daarom landen ze vaak in een vrijesectorhuurwoning of een koopwoning. Goede OV-bereikbaarheid is voor hen een must, autobereikbaarheid is minder doorslaggevend. Een deel van de JUMI-doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen.

3.



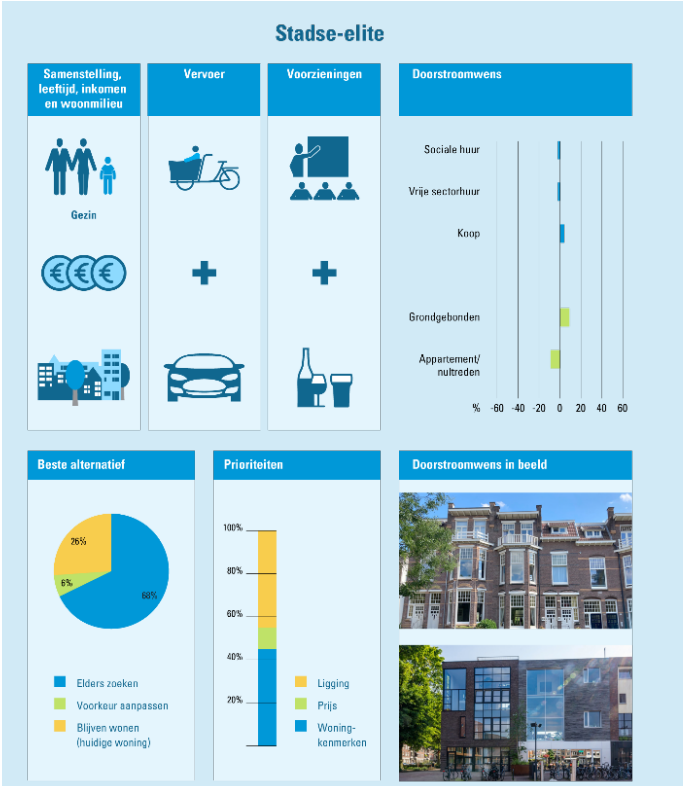
'Yuppies' zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een hoog inkomen en een voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Ze zijn carrièregericht en hebben een sterke binding met de stad vanwege hun carrière of sociale leven. De eisen die zij stellen aan de omgeving lijken sterk op die van de JUMI's. Yuppies hebben echter meer bestedingskracht, zijn minder OV-georiënteerd en maken meer gebruik van een eigen auto. De Yuppies hechten waarde aan luxe, comfort en een goede parkeerruimte voor hun auto. Ze verkiezen een nieuwbouwwoning vanwege het comfort boven een minder comfortabele, oudere woning elders in de stad. Een goede buitenruimte is daarbij essentieel.

4.



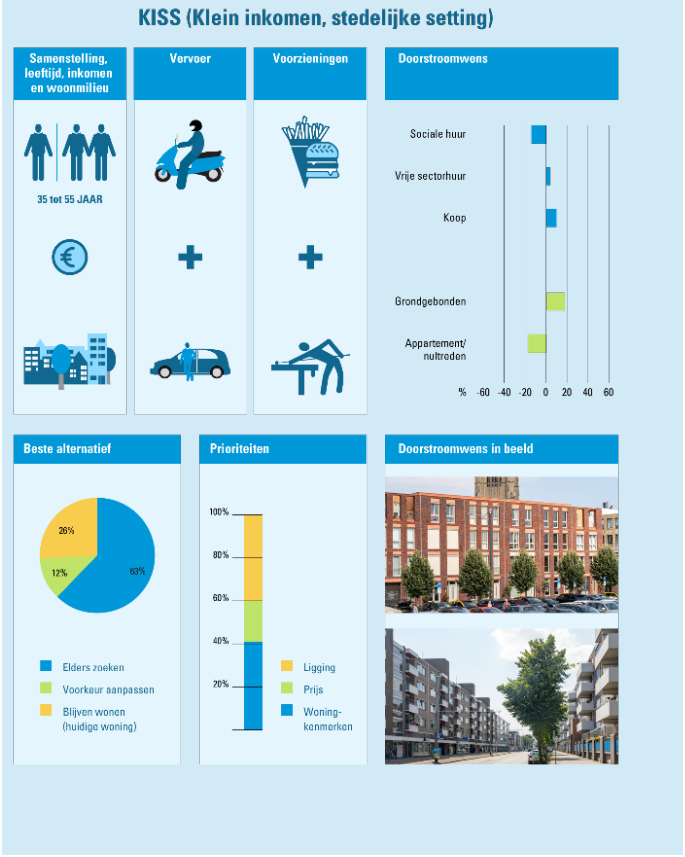
Stadse drukte zijn gezinnen met een lager tot middeninkomen. Ze wonen een groot deel, zo niet hun hele leven al in de stad en verkiezen de levendige woonomgeving boven de rustigere buitenwijken. De gezinnen met een lager inkomen landen vaker in de sociale huur waarbij ook een gezinsappartement (met voldoende buitenruimte) mogelijk is. Indien het inkomen hoog genoeg is maken ze de stap naar een betaalbare tussenwoning in het koopsegment. Belangrijk voor hen is de binding met de buurt en de nabijheid van scholen, sport- en speelvoorzieningen voor de kinderen. Ze maken vaker gebruik van het openbaar vervoer en de fiets dan de gezinnen met een hoger inkomen.

5.



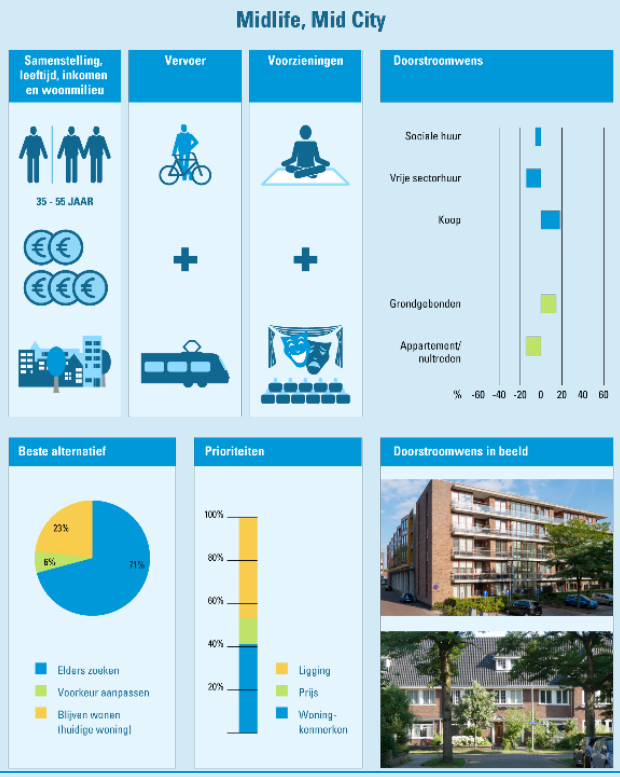
Stads-Elite zijn welgestelde gezinnen met een hoog inkomen. Ze hebben genoeg middelen om stedelijk te kunnen wonen en toch de privacy voor het gezin kunnen waarborgen. Het gaat vooral om stadswoningen in het koopsegment met een groot woonoppervlak. Zij stellen hoge eisen aan voorzieningen, waaronder onderwijs. De Stads-Elite gebruikt bovengemiddeld vaak een elektrische auto, waardoor een laadpaal voor de deur essentieel is. Kinderen worden met de (bak)fiets naar school gebracht.

6.



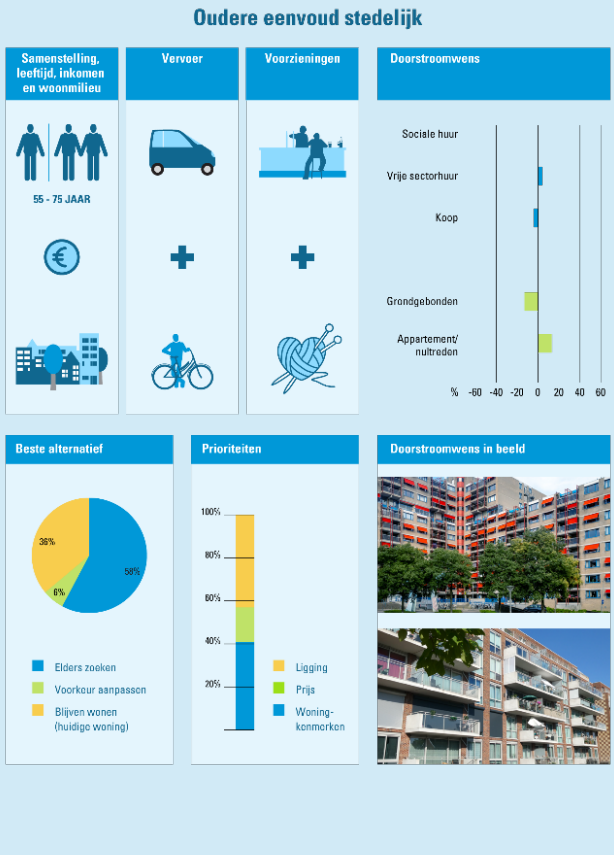
KISS (klein inkomen, stedelijke setting) bestaat uit stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar met een laag inkomen. Door dit lage inkomen zijn zij veelal aangewezen op sociale huurwoningen. Het is een doelgroep die door het lage inkomen minder mobiel is dan de doelgroepen met hogere inkomens. Door de toegenomen woningprijzen is het daarnaast voor hen steeds lastiger om een woning te vinden in de stad. De doelgroep zal dan ook in de kleinere en goedkopere (sociale huur)woningen landen. Een groot deel van hen, vooral de alleenstaanden, heeft de voorkeur voor een appartement.

7.



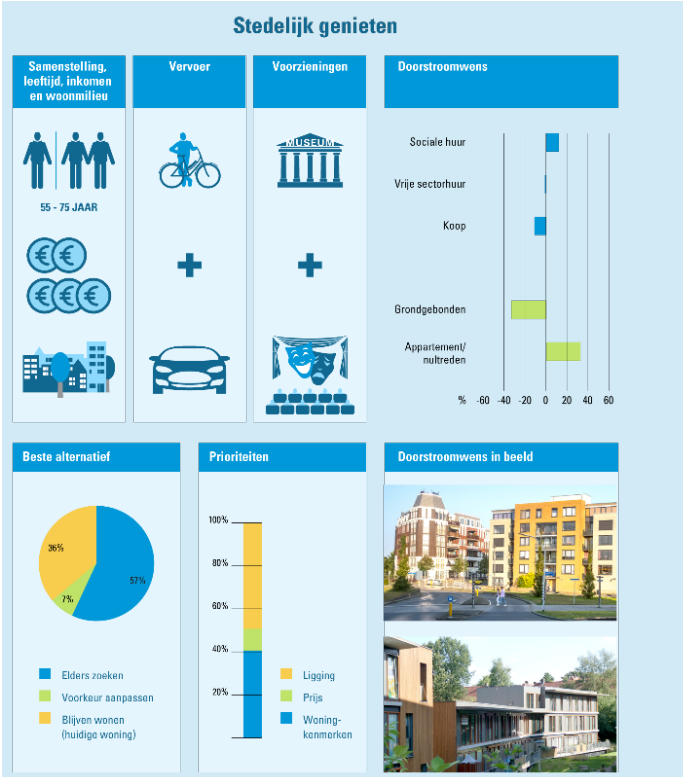
'Midlife, Mid-City' bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen de 35 tot 55 jaar met een midden tot hoger inkomen. Deze groep is carrièregericht en kiest voor de levendigheid van een stadse omgeving in combinatie met een ruime, comfortabele woning. Een goede ligging van de woning is voor deze groep minstens zo belangrijk als de kenmerken van de woning zelf. De 'Midlife, Mid-City' huishoudens reizen vaak per fiets of OV, een deel verkiest een eigen auto. Meer dan de jongere doelgroepen hecht deze groep bovendien waarde aan de nabijheid van culturele voorzieningen zoals theater en musea. Het betreft voornamelijk doorstromers uit het koopsegment.

8.



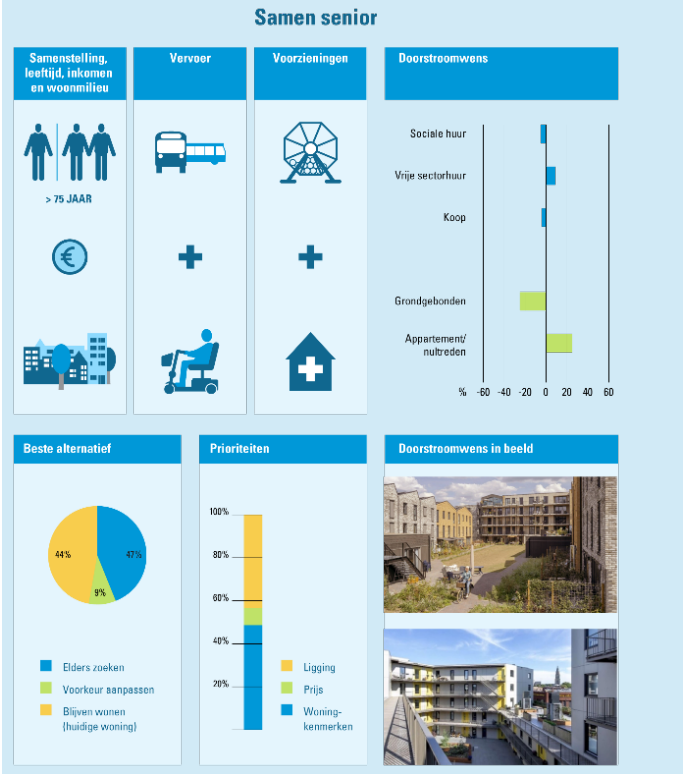
Oudere eenvoud stedelijk bestaat uit alleenstaanden en stellen van 55 jaar tot 75 jaar met een laag inkomen, bijvoorbeeld een klein pensioen. Ze wonen bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen. Door de afnemende eigen mobiliteit maken zij in toenemende mate gebruik van de bus. De doelgroep hecht daarbij ook waarde aan ontmoetingsruimte in de buurt voor de sociale contacten. Een groot deel van hen woont op dit moment in een appartement of zal daar op termijn naartoe willen verhuizen. Hiervoor zijn zij sterk afhankelijk van beschikbaarheid in het sociale huursegment.

9.



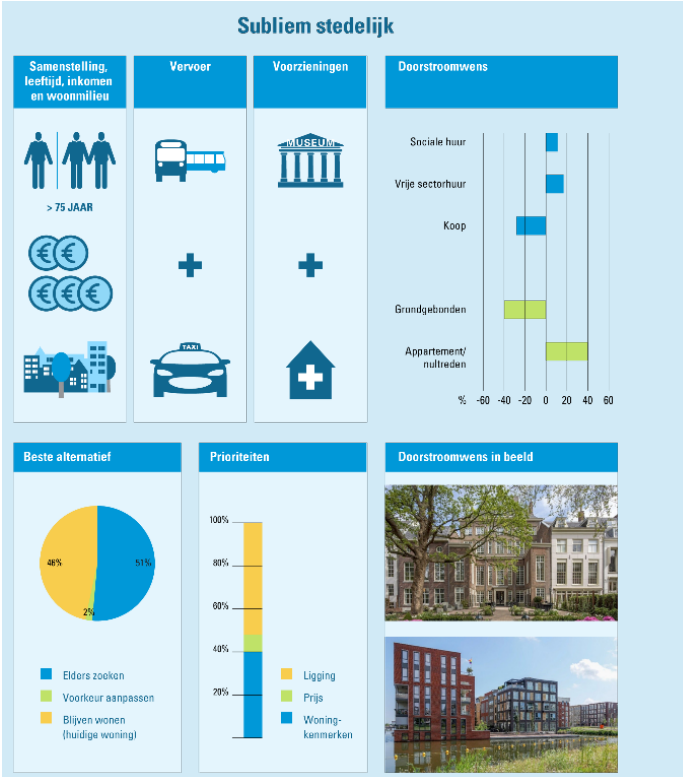
Stedelijk Genieten zijn stedelijk georiënteerde, vitale 55 tot 75 jaar huishoudens met een midden tot hoog inkomen. De groep hecht waarde aan een aantrekkelijke, niet te drukke ligging van de woning in combinatie met een hoogwaardige afwerking, voorzien van alle gemakken. Dagelijkse voorzieningen hebben zij het liefst op loopafstand en culturele voorzieningen op fietsafstand. Dankzij hun eigen auto en (elektrische) fiets is hun mobiliteit nog groot, ondanks hun toenemende leeftijd. Naast een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt en ruime woning (bij voorkeur een appartement) hechten ‘stedelijke genieters’ ook aan een goede autobereikbaarheid.

10.



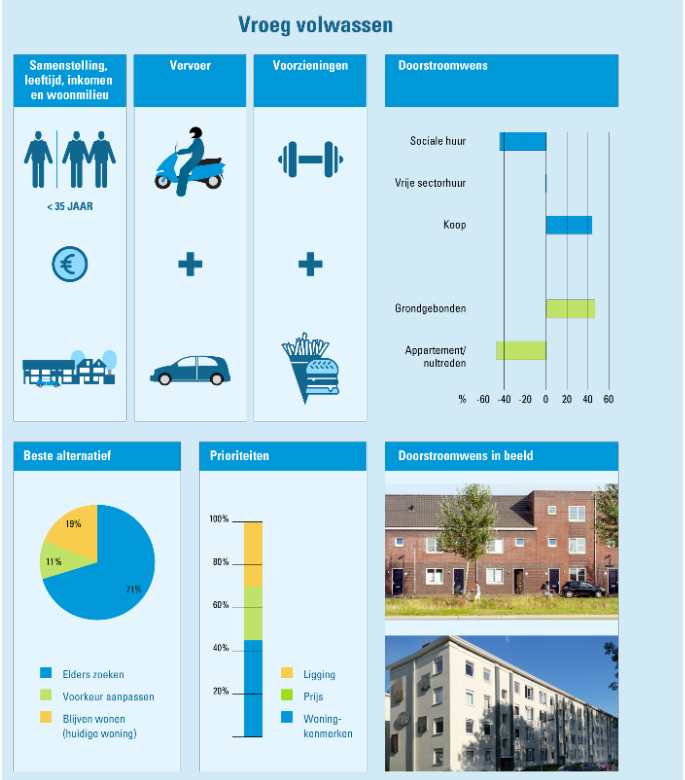
Samen senior zijn stedelijk georiënteerde alleenstaande en stellen 75-plussers met een laag inkomen. Deze groep woont vaak al relatief lang in hun huidige woning. Daardoor hebben ze een sterke binding met de buurt en willen ze – als ze de stap al maken – enkel verhuizen binnen de eigen buurt. Vanwege het bescheiden pensioen, verhuist deze doelgroep het liefst naar een nultreden sociale huurwoning. Qua vervoer zijn ze sterk afhankelijk van het OV in de stad. Het buurthuis, -café of andere ontmoetingsplekken moeten te bereiken zijn met de bus of scootmobiel. Daarnaast moeten zorgvoorzieningen ook in de buurt aanwezig zijn.

11.



Subliem stedelijk zijn stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen met een midden tot hoog inkomen. Deze doelgroep wil het liefst hun riante herenhuis omwisselen voor gelijkvloerse, luxe en onderhoudsvriendelijk appartement; vaak in de vrijehuursector. De favoriete uitstapjes van de subliem stedelijk doelgroep zijn een bezoek aan de nieuwe tentoonstelling of naar het concertgebouw; deze moeten dan ook gemakkelijk te bereiken zijn. Eveneens vinden zij het belangrijk om dicht in de buurt van zorgvoorzieningen te wonen.

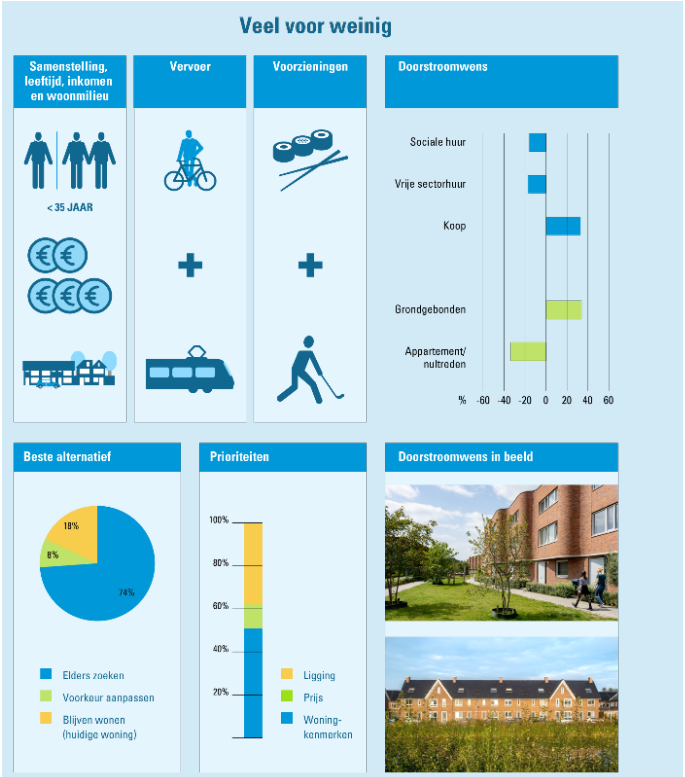
12.



Suburbaan

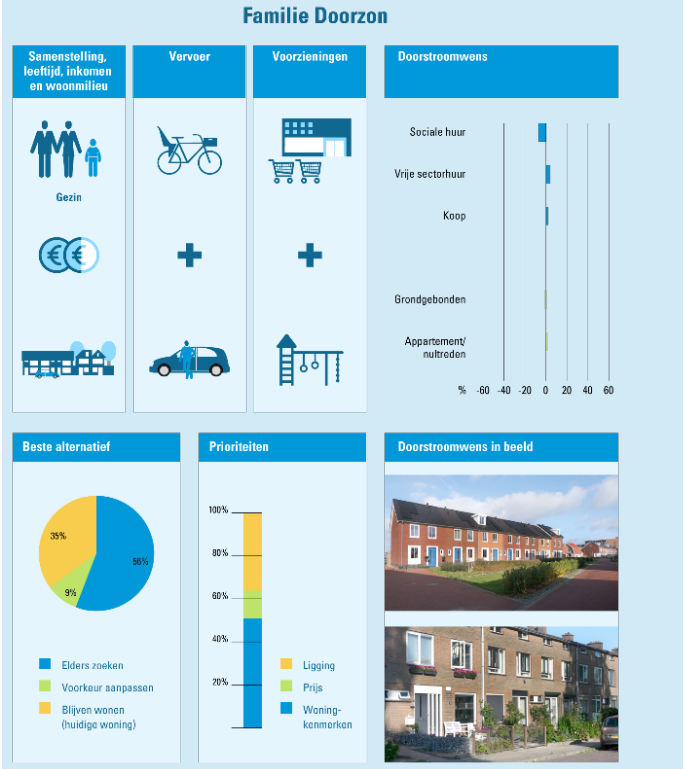
Vroeg volwassen zijn jonge alleenstaanden en stellen (tot 35 jaar) met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of in de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto zodat werk in de regio goed bereikbaar is.

13.



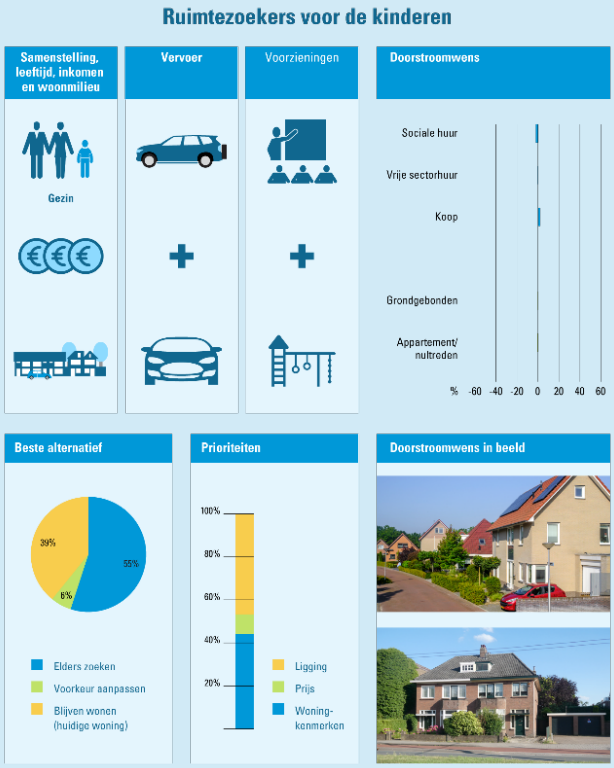
Veel voor weinig heeft een grote voorkeur voor een ruime grondgebonden woning. Ze landen daardoor in ruimere (koop) woningen in een ruim opgezette wijk, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven. Rust en ruimte zijn belangrijke kernwaarden voor hen. Men houdt van de reuring van de stad, maar hoeft daar niet zo nodig te wonen. Meer op bezit dan op beleving gesteld. Gemak boven karakter. Liefst dan ook een grondgebonden koopwoning, met voldoende ruimte om (huishoudelijke) gadgets een plek te bieden.

14.



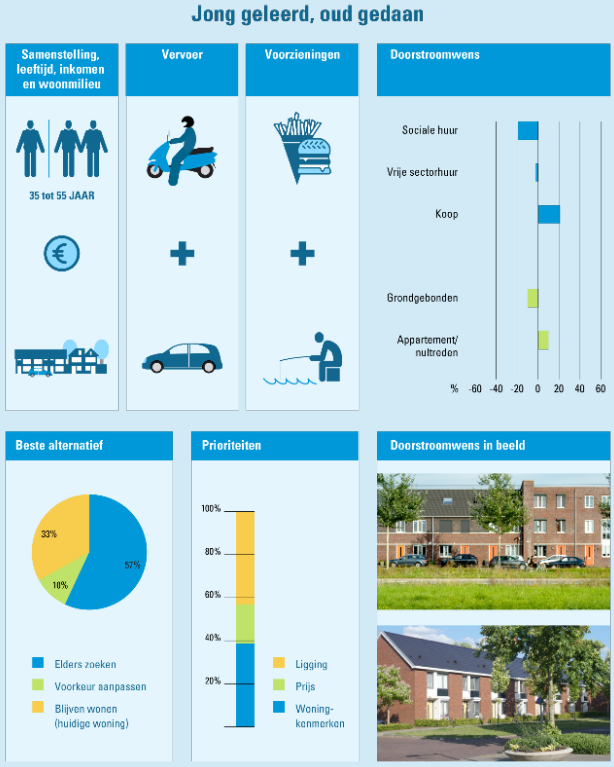
Familie doorzon (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen vaker voor een grondgebonden koopwoning omdat ze een volgende stap willen maken in hun wooncarrière. Een deel van de ‘familie doorzon’ doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesector-huurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuin. Daardoor landen ze in betaalbare woningen. Het zijn autogeoriënteerde gezinnen. De doelgroep hecht waarde aan de aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen.

15.



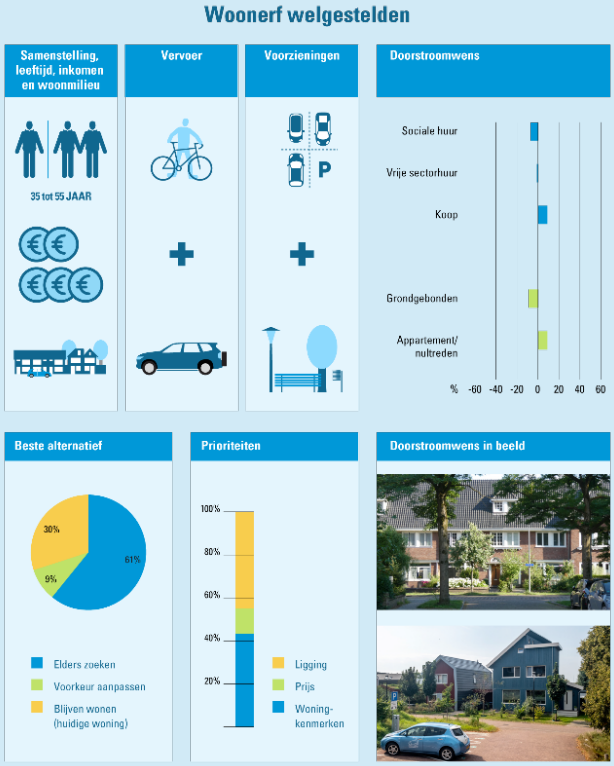
Ruimtezoekers voor de kinderen (gezinnen met een hoog inkomen) die voor een woning met een grondgebonden feeling in het groen in randgemeenten kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een (nieuwbouw)woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, de uitstraling van het huis en de straat doen ertoe. Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben.

16.



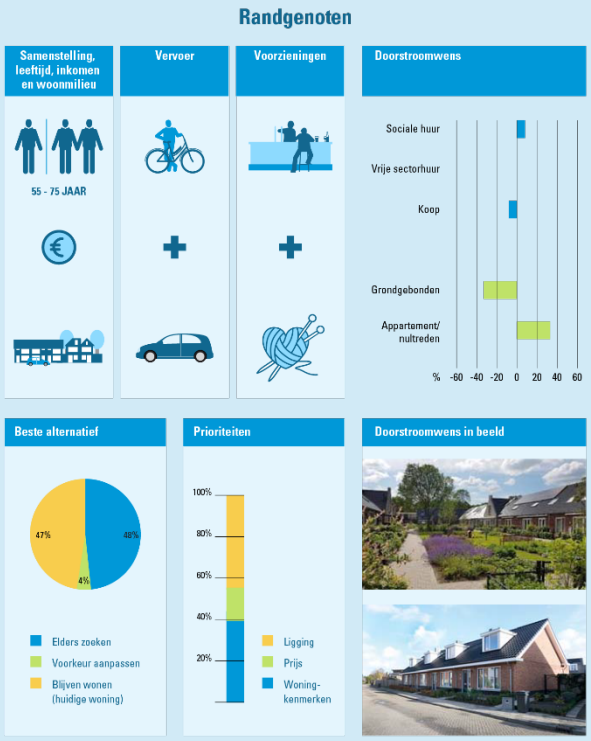
Jong geleerd, oud gedaan zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het bescheiden budget beperkt in de woonkeuze en landen vaker in een sociale huurwoning. Daarmee toont de doelgroep gelijkenis met de groep ‘vroeg volwassen’. De ‘Jong geleerd, oud gedaan’ groep is auto-georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen en de nabijheid van familie en vrienden die ook in dezelfde wijk wonen.

17.



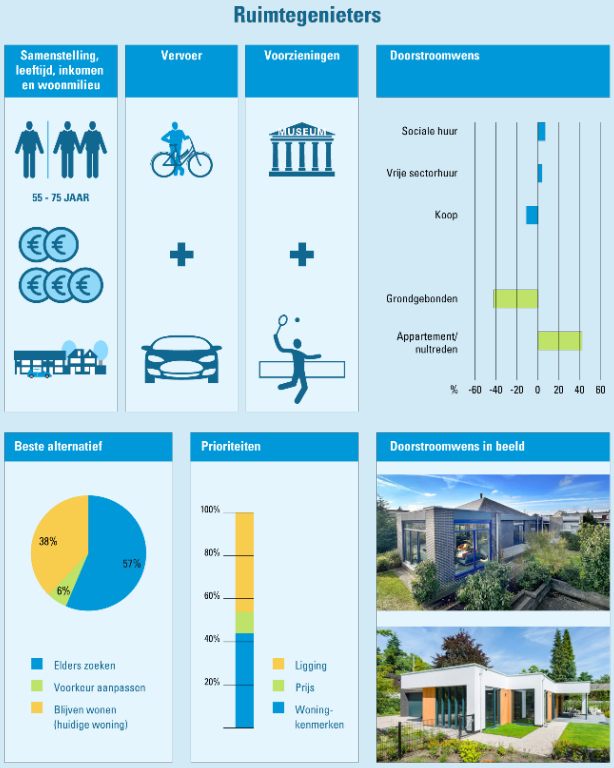
Woonerf Welgestelden zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar met een midden tot hoog inkomen. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Zij zijn carrièregericht, suburbaan georiënteerd en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten en dat voorzieningen nabij zijn.

18.



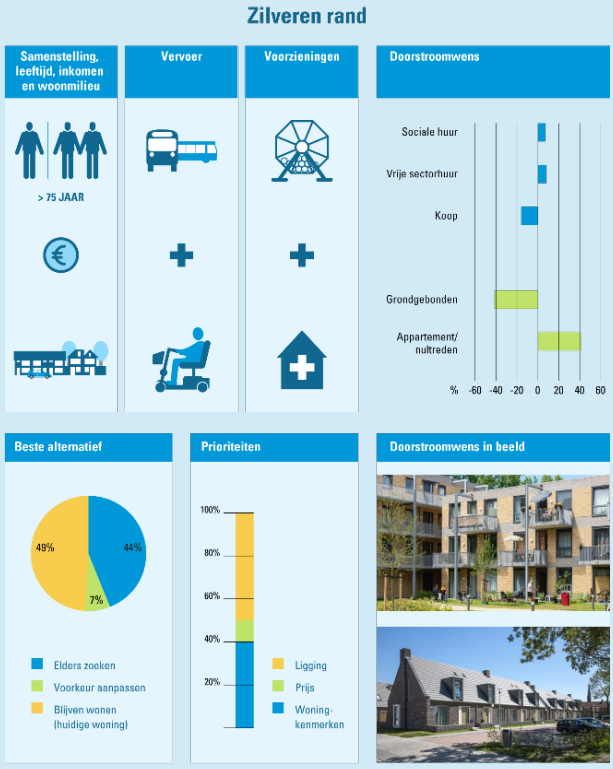
Randgenoten zijn oudere huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woning inruilen voor een gelijkvloers appartement. Door hun lage inkomen zijn zij vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen vaak in gelijkvloerse appartementen in kleinschalige complexen. Laagdrempelige voorzieningen zoals een buurthuis zijn voor hen belangrijke ontmoetingsplekken. Ze wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts, een apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij vaker aangewezen op het openbaar vervoer.

19.



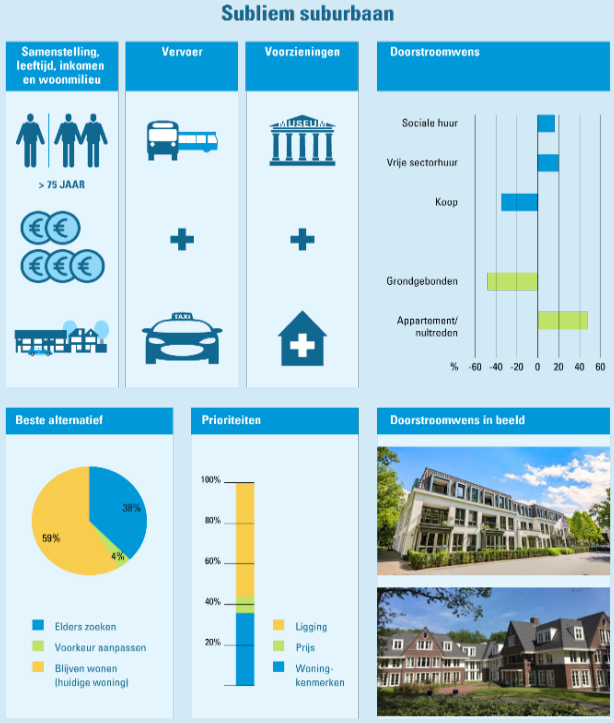
Ruim(te)genieters zijn alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens worden in toenemende mate bewust dat een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment) erg gunstig zou zijn. Dit met het oog op afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkte woning van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. Deze huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving. Ze wonen graag in de buurt van medische voorzieningen, maar ook in de buurt van plekken waar ze kunnen sporten/ recreëren.

20.



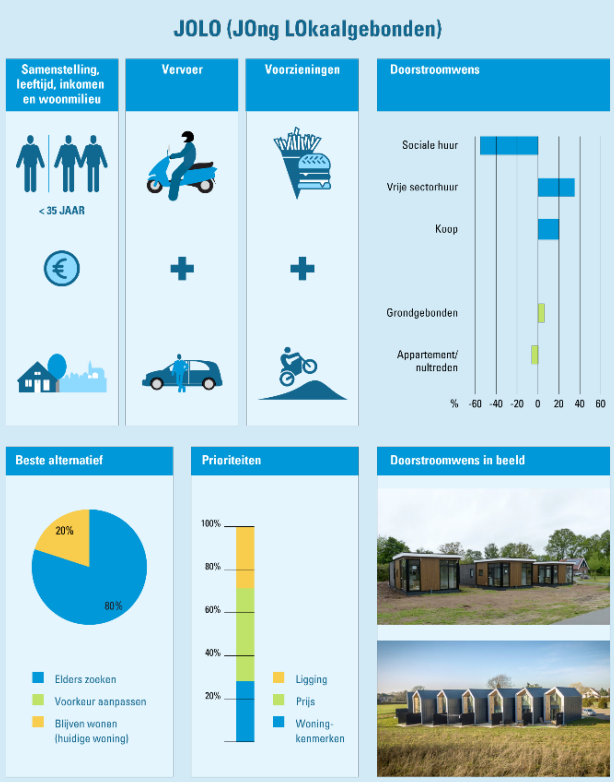
Zilveren rand zijn alleenstaanden en stellen 75-plussers met een laag inkomen. Deze groep is op zoek naar een nultredenwoning veelal in het sociale huursegment. Vanwege teruglopende mobiliteit zijn ze voornamelijk aangewezen op het openbaarvervoer. Dagelijkse en zorgvoorzieningen moeten dan ook goed te bereiken zijn. Deze groep heeft een sterke binding met de buurt. Daardoor zullen ze vooral een alternatief dichtbij hun huidige woning zoeken.

21.



Subliem suburbaan zijn alleenstaanden en stellen 75-plussers met een midden tot hoog inkomen. Deze groep woont nu vaak in charmante wijken waar ze goed vertoeven. Dit maakt het ook lastig om ze te verleiden een stap te maken. Ook doordat ze nu vaak al met een (bijna) afbetaalde hypotheek zitten. Met (het oog op) afnemende gezondheid, kunnen ze echter wel besluiten te verhuizen. Het alternatief zoeken ze dan echt in een gelijkvloers, luxe en onderhoudsarm woning op een aantrekkelijke en veilige locatie dichtbij (zorg)voorzieningen.

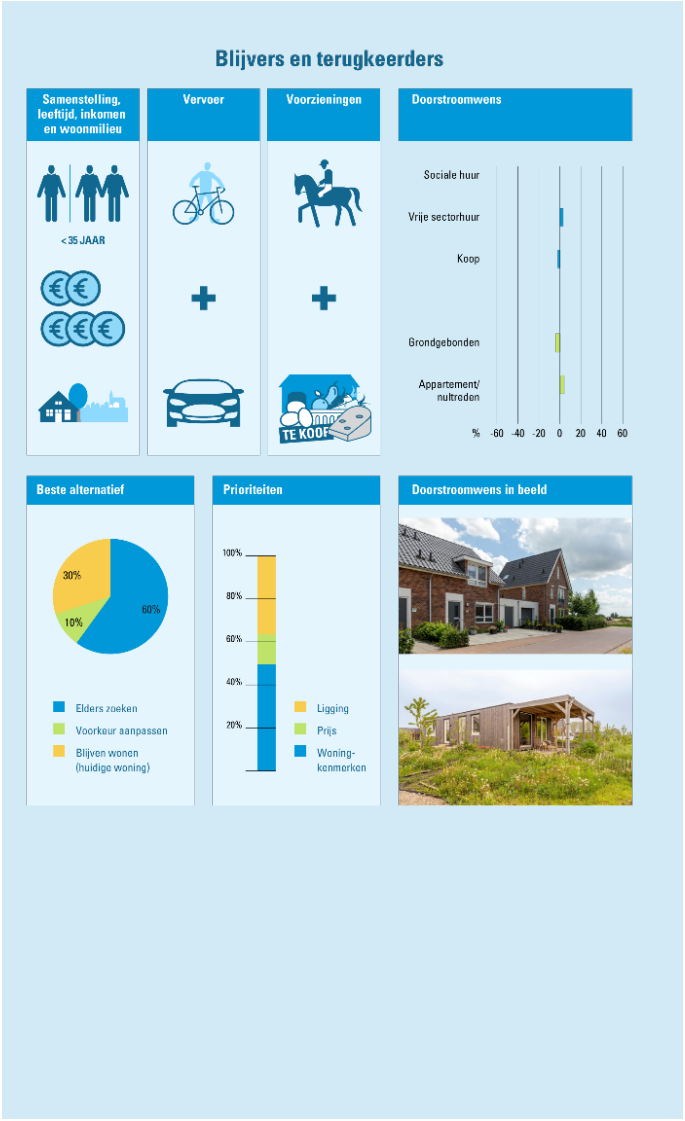
22.



Landelijk

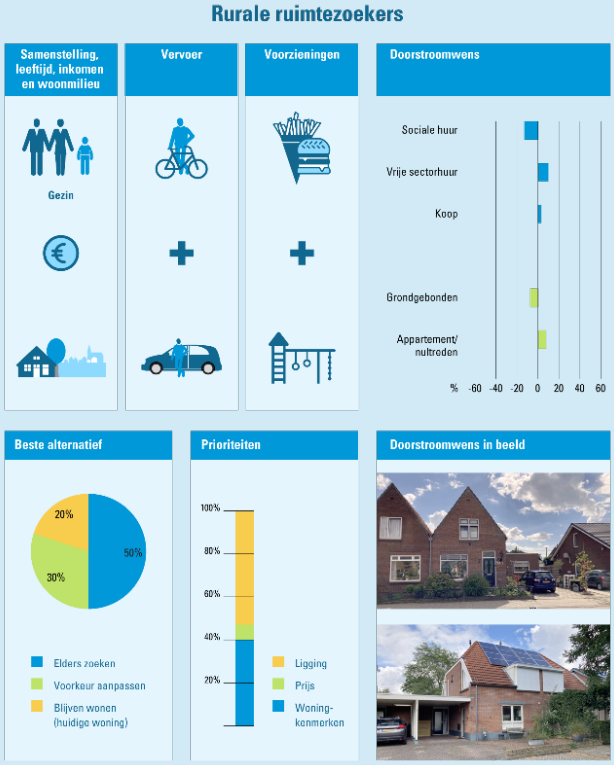
JOLO (JOng LOkaalgebonden) zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een beperkt budget. Ze hebben een sterke binding met de gemeente door hun werk en hun sociale netwerk. Deze huishoudens wonen nu relatief vaker in sociale huurwoningen (grondgebonden) en zoeken een nieuwe woning bij voorkeur in het betaalbare koopsegment. Het zijn geen starters meer maar doorstarters die met een snel toenemend inkomen de stap uit hun starterswoning zetten en nu gaan voor meer ruimte op een goede plek. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een grondgebonden woning. Door hun beperkte budget zal dit een bescheiden woning zijn op een klein kavel. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.

23.



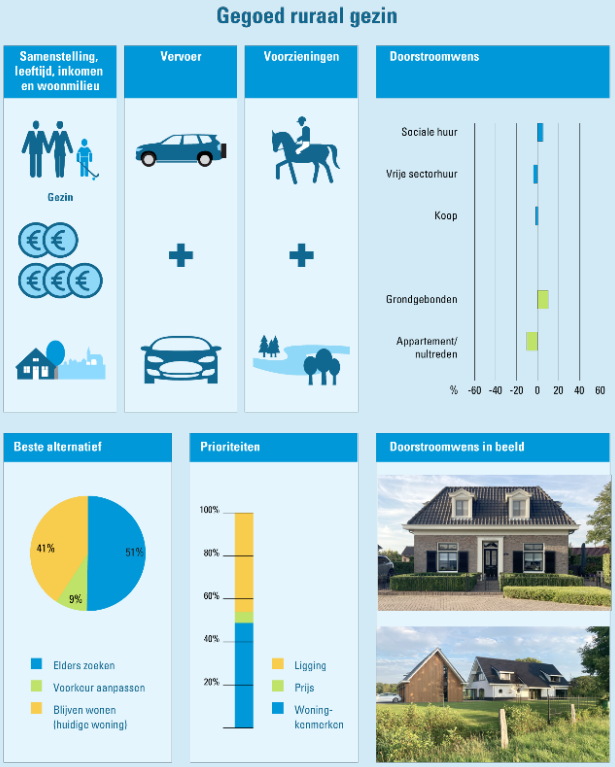
Blijvers en terugkeerders zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Blijvers en terugkeerders wonen nu relatief vaak in een grondgebonden koopwoning; een rijwoning of twee-onder-een-kap. Dankzij het hoge inkomen kunnen ze de stap maken naar een vrijstaande koopwoning op een ruime kavel, voorsorterend op het krijgen van kinderen. Het gaat vooral om auto-georiënteerde, gemiddeld tot hoogopgeleide stellen die op zoek zijn naar een ruime woning in een rustige kindvriendelijke omgeving. Hoewel deze huishoudens bovengemiddeld vaak een auto bezitten is de nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt en sport- en recreatievoorzieningen voor hen van belang. De aantrekkelijkheid voor deze doelgroep wordt verhoogd door een ruime woning te creëren met relatief veel buitenruimte. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.

24.



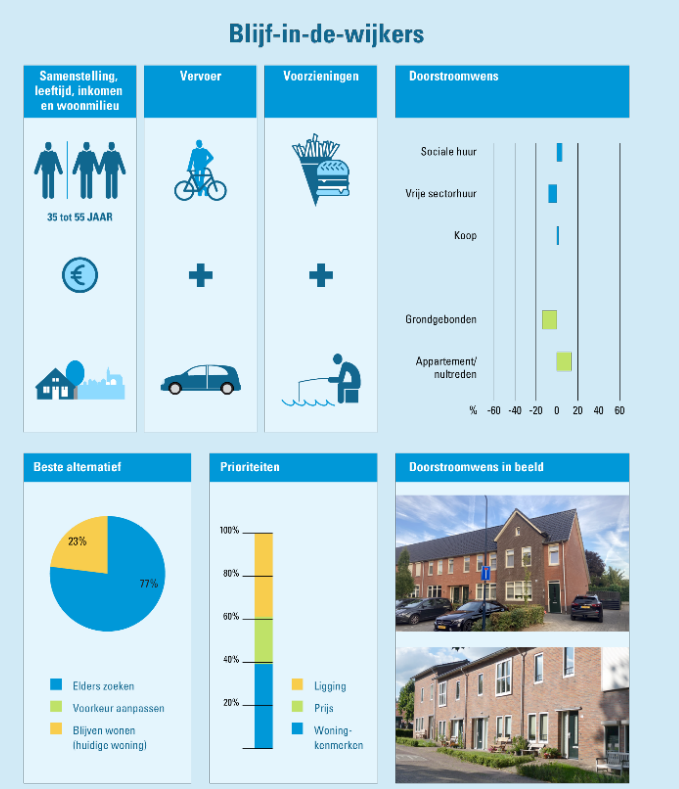
Rurale ruimtezoekers zijn (eenouder) gezinnen met een laag inkomen. Zij hebben een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Hoewel ze een sterke voorkeur hebben voor een koopwoning landen ze vanwege het beperkte budget vaak in een (sociale) huurwoning.

25.



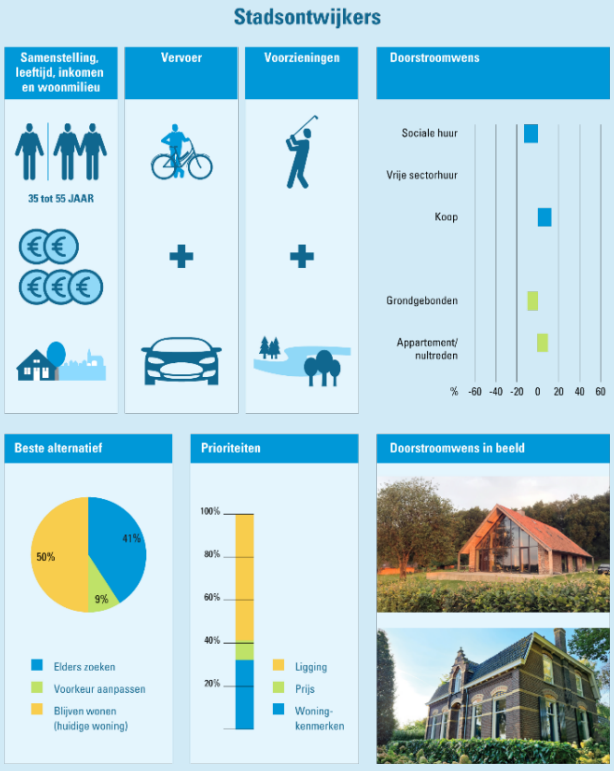
Gegoed ruraal gezin heeft een sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Ze kiezen voor het gemak en de luxe van nieuwbouw en verkiezen daarom een nieuwbouwwoning boven een bestaande koopwoning. Deze groep wil een ruime woning met relatief veel buitenruimte. Hiermee is de woning goed te combineren met hobby's die veel ruimte vragen, zoals paardrijden. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.

26.



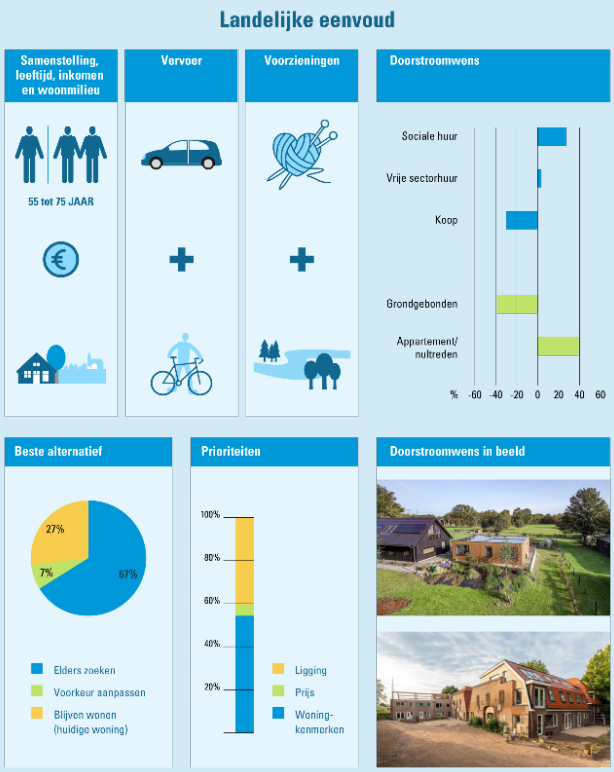
Blijf-in-de-wijkers zijn honkvast en doorgaans geboren en getogen in de omgeving waar zij nu nog steeds wonen. Qua werk, vrienden en familie hebben zijn ze diepgeworteld. De doelgroep heeft een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met een tuin en goede autobereikbaarheid. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.

27.



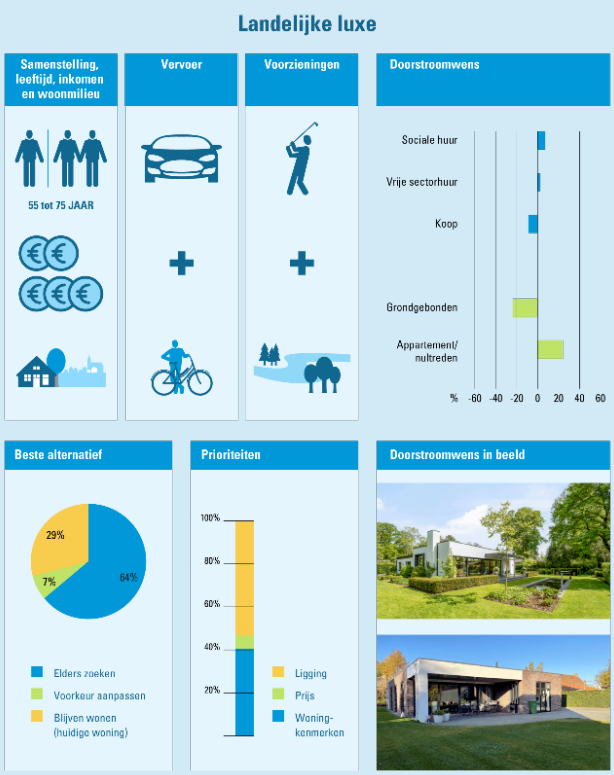
Stadsontwijkers hebben qua werk en voorzieningen een sterke binding met de stad, maar kiezen er bewust voor daar niet te wonen vanwege de wens om ruim en rustig te wonen. Men is kritisch op de omgeving. Geen intensieve landbouw maar een fraai natuur- of cultuurland. Vanwege de oriëntatie op de stad zijn goede verbindingen daarmee onmisbaar. Een oprit waar in ieder geval twee auto's passen. Ook de e-bike wint aan populariteit onder deze doelgroep. Hierdoor zijn gebieden in een straal van pakweg 25 kilometer bereikbaar. Boodschappen doen zij in de stad. Vaak hebben ze een eigen moestuin. Daardoor wordt een beperkt voorzieningenaanbod niet snel als probleem ervaren. Ze hebben de kennis en middelen om een onafhankelijk leven te leiden.

28.



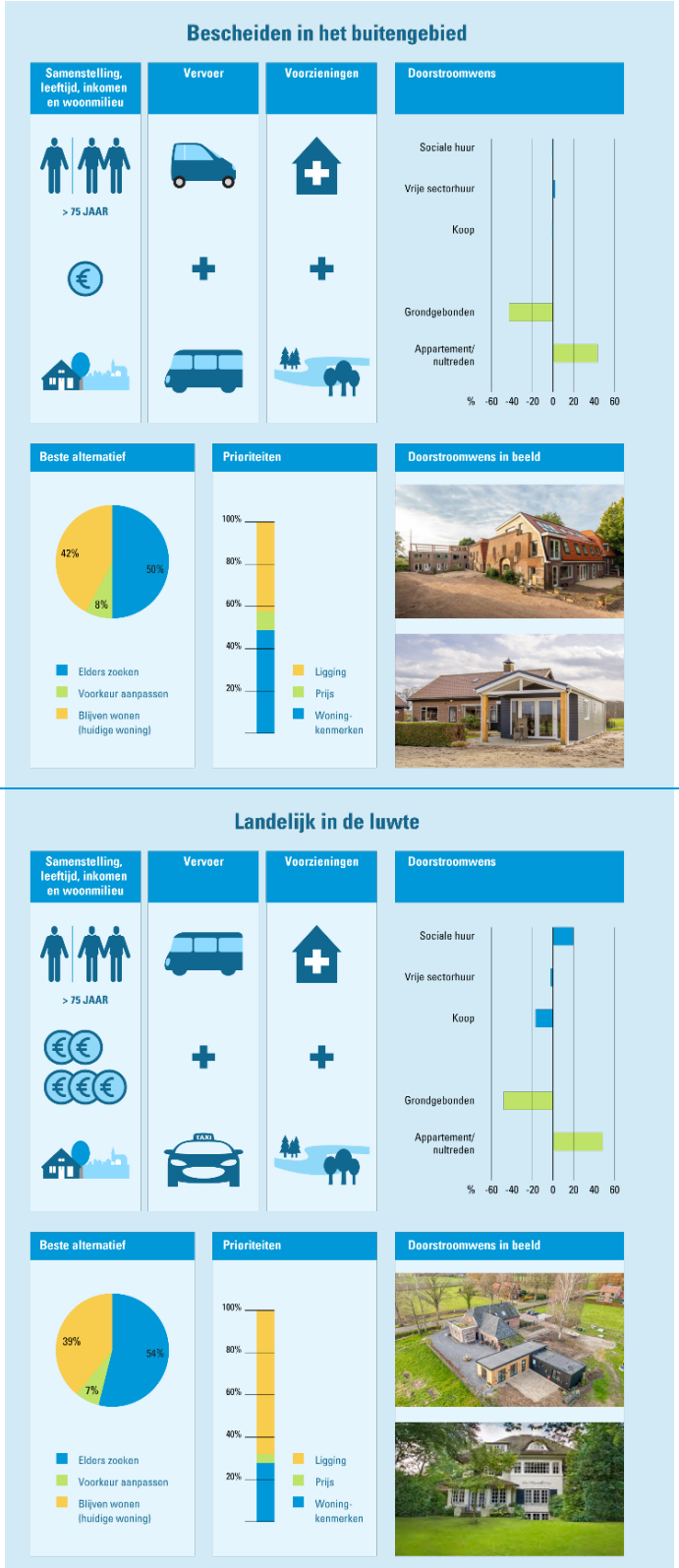
Landelijke eenvoud zijn opgegroeid op het platteland. Vanwege binding daarmee en inkomen zijn zij vaak daar blijven wonen. Beperkt voorzieningenaanbod wordt gecompenseerd doordat men nog naar elkaar omkijkt (nabuurschap). Afnemende mobiliteit in combinatie met een beperkt voorzieningenaanbod is vaak reden voor een verhuizing. Liefst ook weer in een rustige, landelijke setting.

29.



Landelijke luxe zijn vermogende oudere huishoudens van 55 tot 75 jaar. Zij wonen buitenaf, veelal in een grote vrijstaande woning met ruime tuin die minder geschikt is als levensloopbestendige woning. Het onderhoud van een grote tuin wordt meer een verplichting dan een plezier. Ze zijn relatief honkvast maar als ze verhuizen dan hebben deze oudere huishoudens in toenemende mate voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning in het huursegment. Dit is al dan niet het resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan een koopwoning. Ze kiezen voor een nultredenwoning met een luxe uitstraling in een beschutte groene omgeving. De ligging van de toekomstige woning is van groot belang. Men woont graag in een landelijke omgeving vanwege de rust, ruimte en de groene omgeving. Nabijheid van en liefst ook uitzicht op natuur is een pré. Voor recreatie zijn zij sterk georiënteerd op het buitengebied, bijvoorbeeld door te golfen. Aan een hofje of park gelegen patiowoningen of een appartementencomplex op een landgoed sluiten goed aan bij de woonwens. Deze huishoudens zijn vaak nog erg mobiel. Ze bezitten een eigen auto of laten zich per taxi verplaatsen.

30.



Bescheiden in het buitengebied zijn alleenstaanden en stellen 75-plussers met een laag inkomen. Ze zijn zeer gehecht aan hun sociale netwerk en weten dan ook alles van iedereen in het dorp. Nu zitten ze vaak in grondgebonden (sociale) huurwoningen en een aantal in een koopwoning die ze in een gunstige tijd hebben gekocht. Doordat traplopen steeds lastiger wordt, willen ze graag de stap maken naar een nultredenwoning hoofdzakelijk in de sociale huur. Daarnaast maken ze aanspraak op hun sociale netwerk voor het bereiken van voorzieningen en het doen van de boodschappen.

31.

Landelijk in de luwte zijn alleenstaanden en stellen 75-plussers met een midden tot hoog inkomen. Deze groep heeft tot dusver altijd in alle rust genoten in woningen aan de randen van het dorp met veel groen en ruimte. Deze grote woningen en afstand tot voorzieningen wordt naarmate ze ouder worden wat lastiger en ze overwegen dan ook meer en meer de stap te maken naar nultredenwoningen. Hierbij blijft de landelijke, groene setting een vereiste.

Verklaring iconen



Laag inkomen (sociale doelgroepinkomen)



Middeninkomen



Hoog inkomen



Stedelijk woonmilieu (centrum stedelijk + buiten-centrum)



Suburbaan woonmilieu (groen-stedelijk + centrum-dorps)



Landelijk woonmilieu (landelijk wonen)

Bijlage G: Bronnen

- Groeidocument Rijnenburg – achtergrond en kaarten- Consortium (2023)
- Groeidocument Rijnenburg- samenvatiing ambities en uitgangspunten- Consortium, (2023)
- Marktonderzoek wijkgebonden en stedelijke werkfuncties Rijnenburg, SWECO, 2024
- NEN 9300 dichtheid
- Programmatisch vertrekpunt, gemeente Utrecht (mei 2024)
- Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg en Reijerscop, bijlage 1, themakaarten gezonde leefomgeving
- Ondergrond Rijnenburg ten behoeve van het Woononderzoek
- Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2040 (2023)
- Uitgangspunten water Rijnenburg – HDSR en gemeente Utrecht (2024)
- Verstedelijkingsvisie Utrecht Rijnenburg, P. Tordoir, G. Peek (2023)
- Verdiepend Mobiliteitsonderzoek Rijnenburg, Gemeente Utrecht, Studio Bereikbaar (2023)

Colofon

Dit onderzoek is een coproductie van Stec Groep en KAS

Onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep en KAS architectuur & stedenbouw voerden dit onderzoek samen uit.

Over Stec Groep
Stec Groep helpt overheden, marktpartijen en woningcorporaties om prioriteiten te stellen en slimme keuzes te maken. Keuzes voor een bloeiende toekomst van stad, regio of provincie en voor specifieke gebieden, zoals centra, woonwijken en bedrijventerreinen. De kernvraag die we ons hierbij telkens stellen: wat is nú verstandig om te doen voor een fijne woon-, werk- en leefomgeving van morgen? We kijken daarbij consequent naar de impact van keuzes op onze leefomgeving en maatschappij, want groei en meer ruimte voor allerlei functies betekent niet vanzelfsprekend dat alles en iedereen erop vooruitgaat of dat de woonwijk of het bedrijventerrein er gezonder en groener van worden. We kijken nadrukkelijk door een 'Brede Welvaart Bril'. Dit resulteert in sectorale én integrale adviezen en oplossingen die zowel economie, mensen als natuur een stap vooruit brengen. Hiervoor werken we regelmatig met partnerbureaus, zoals KAS. Jaarlijks bezoeken we met ons hele bureau verschillende nationale voorbeeldprojecten. Ook maken we jaarlijks met het hele bureau één internationale excursie naar een vooruitstrevende herontwikkelingslocatie. Zo bezochten we onlangs al Clichy (Parijs) en Seestadt (Wenen). De ervaringen die we hier opdoen passen we toe in onze projecten. Resultaat van dit alles: gebieden waar inwoners, bedrijven en bezoekers graag willen zijn. Nu én in de toekomst.

Over KAS architectuur & stedenbouw
KAS is een bureau voor architectuur en stedenbouw gevestigd in Delft. Wij zijn goed in het integraal benaderen van projecten en het verbinden van verschillende schaalniveaus. Op zo'n manier dat er een optimale samenhang tussen de publieke ruimte en het gebouw ontstaat. Onze belangstelling gaat uit naar complexe projecten en het creëren van sociaal goede ontwerpen. Juist op locaties aan de randen van stedelijk gebied en op inbreidingslocaties zien wij kansen om ambities te verwezenlijken op het gebied van verdichting, functiemenging, vergroening en het vormgeven aan de energietransitie. KAS is een informeel bureau van ervaren professionals die plezier hebben in het vak en elkaar goed aanvullen. We hebben uiteenlopende kwaliteiten en expertises en beschikken over een gezonde kritische houding. Hiermee geven wij invulling aan projecten. Vaak werken wij samen met andere bureaus en experts, zoals ook bij deze opgave. Met hen vormen wij een team op maat om een specifieke opgave op te lossen. Deze manier van werken leidt behalve tot een flexibele en doelgerichte inzet ook tot de nodige kennisdeling en veel werkplezier.

Datum: 23 juli 2025
Projectnummer: 24.134
Opdrachtgever: Gemeente Utrecht
Opdrachtnemer: Stec Groep & KAS architectuur & stedenbouw
Adviseurs: Luuk Lentferink & Esther Geuting (Stec Groep), Valerie Koppelle & Saskia te Woerd (KAS)