

Akkoord van Rijnenburg

Nieuwegein, 11 december 2024



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



Ministerie van Infrastructuur
en Waterstaat



Nieuwegein



PROVINCIE :: UTRECHT



HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE
RIJNLANDEN



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling

PORTAAL

Akkoord van Rijnenburg

Nieuwegein, 11 december 2024

Ondergetekenden:

De betrokken overheden: Gemeente Utrecht, Gemeente Nieuwegein, Provincie Utrecht, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

De betrokken marktpartijen en grondeigenaren, hierin vertegenwoordigd door BPD en Portaal

Overwegende dat:

- Er in Nederland sprake is van een wooncrisis mede als gevolg van een achterblijvende woningbouwproductie door een gebrek aan locaties, langdurige planprocessen en moeizame financiële arrangementen. Hoewel Utrecht en Nieuwegein een constant hoge bouwstroom kennen – twee keer hoger dan het Nederlands gemiddelde – spelen deze belemmeringen ook hier.
- Gemeente Utrecht en Provincie Utrecht besloten hebben – in aanvulling op Groot Merwede - tot ontwikkeling van Rijnenburg over te gaan en het planproces hiertoe in gang is gezet. Hiermee vormt Rijnenburg het sluitstuk van de ontwikkeling aan de zuidwestflank van Utrecht.
- Rijnenburg samen met Groot Merwede met 63.000 tot 75.000 woningen tot de grootste bouwlocaties van Nederland behoort. Deze locatie biedt een oplossing voor een regio waar de druk op de woningmarkt en groei van werkgelegenheid in Nederland het hoogst is. Bovendien neemt met de ontwikkeling van dit gebied in de nabijheid van banen de filedruk niet onnodig toe.
- Markt en overheid in deze regio hebben laten zien dat ze op een vernieuwende en succesvolle manier samenwerken aan gebiedsontwikkeling, getuige de ontwikkeling van VINEX-locatie Leidsche Rijn. Ook in de Merwedekanaalzone geeft het eigenarencollectief Merwede, bestaande uit projectontwikkelaars en gemeente Utrecht, gezamenlijk invulling aan de unieke duurzame stadswijk Merwede. Het consortium van grondeigenaren in Rijnenburg tekent een intentieovereenkomst met de gemeente Utrecht over de te nemen stappen richting de ontwikkeling van Rijnenburg (Programmatische Verkenning, Uitgangspuntennotitie en onderzoek naar samenwerkingsvormen).
- Er een aantal programmatische, randvoorwaardelijke en/of financiële knelpunten is, maar bij alle partijen ook urgentie en bereidheid is om versneld tot woningbouwproductie te komen. Tegelijk zijn deze knelpunten dusdanig van aard dat deze de reikwijdte van individuele partijen ver overstijgt.
- Er nu al volop wordt gebouwd. De deelgebieden van Groot Merwede en Rijnenburg bevinden zich in uiteenlopende fasen van ontwikkeling, variërend van planvoorbereiding, start bouw tot oplevering. Met een gezamenlijke aanpak van dit gebied kan de huidige hoge bouwstroom de komende decennia doorgezet worden.
- Er in dit gebied zowel binnen de stad als in het buitengebied wordt ontwikkeld. Daarmee wordt geprofiteerd van de voordelen van beide vormen van verstedelijking. Tegelijk kennen Groot Merwede en Rijnenburg een grote onderlinge afhankelijkheid en kunnen deze gebieden niet los van elkaar ontwikkeld worden.
- Het een gezamenlijke opgave is om voldoende betaalbare woningen te bouwen; natuur, landschap, groen en waterberging te integreren; multimodale bereikbaarheid te garanderen;

werklocaties te realiseren, een energiezuinige wijk te ontwikkelen en duurzame energie op te wekken en hiermee gezond stedelijk leven mogelijk te maken.

- Om deze ontwikkeling te ondersteunen een goede multimodale bereikbaarheid met zowel auto, openbaar vervoer als fiets randvoorwaardelijk is. Dat is in dit geval extra belangrijk vanwege de locatie aan de draaischijf van Nederland. Zonder extra maatregelen (voor de automobilist, fietser en OV-reizigers) is niet alleen deze nieuwe wijk onbereikbaar, maar komt ook de draaischijf tot stilstand.
- Om verstedelijking in Groot Merwede (incl. A12 zone) en Rijnenburg mogelijk te maken is voor de ov-component duidelijk dat hoogwaardig OV nodig is voor verstedelijking; een snelle en hoogfrequente Merwedelijn (Hoogwaardig OV, HOV) is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de A12-zone en Rijnenburg.
- Het gebied de nodige uitdagingen kent voor het bodem- en watersysteem. In het MIRT onderzoek A12-zone in samenhang met Rijnenburg en in de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg verkennen partijen hoe het gebied klimaat- en bodemdalingsbestendig ontwikkeld kan worden. Onderzocht wordt hoe voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit vraagt enerzijds ruimte voor een regionaal waterbergingsgebied in de meest laaggelegen delen. In Rijnenburg wordt dit gecombineerd met groen, recreatie en natuur in de vorm van een landschapspark. Anderzijds is het zaak om groen, bodem, water en klimaatadaptatie in de te verstedelijken gebieden te integreren. Hiervoor zijn klimaatbestendige en innovatieve bouwmethoden in het hele plangebied nodig.
- Rijk en regio met de tijdens het BO MIRT 2024 gemaakte afspraken toewerken naar de volgende besluiten voor het BO MIRT in november 2025:
 - o Een (voorlopig) voorkeursalternatief voor de MIRT-verkenning OV en Wonen, met een richtinggevend besluit over de wijze van OV-ontsluiting van de A12-zone in samenhang met de OV-ontsluiting van Rijnenburg.
 - o Een richtinggevend besluit ten aanzien van woningbouw in Groot Merwede en Rijnenburg, in combinatie met werkgelegenheid en samenhangende en randvoorwaardelijke aspecten en thema's als energie, groen en grondverwerving.
 - o Vervolgstappen ten aanzien van het benodigde pakket van multimodale maatregelen voor zowel de doorstroming op de Ring Utrecht als voor de verstedelijking in de A12-zone en Rijnenburg mogelijk te maken.
 - o Afspraken over toekomstige organisatie voor gebiedssamenwerking en bijbehorende ontwikkelstrategie inclusief fasering.
- Dit akkoord aansluit bij de Woontop afspraak 4 'doorbraken bij locatie ontwikkelingen' om versneld met markt en overheid haalbare en uitvoerbare oplossingen uit te werken en zo de doorlooptijd van de gebiedsontwikkelingen te halveren. Ook sluit het akkoord aan bij het recente Raadsbesluit van de gemeente Utrecht om het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling te vereenvoudigen en versnellen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

- Partijen spreken de intentie uit om tot realisatie van Groot Merwede en Rijnenburg te komen, met een beoogd aantal van 63.000 tot 75.000 woningen. Onderdeel daarvan is om in de condities te voorzien die nodig zijn op het gebied van betaalbaarheid van woningen, werklocaties, klimaatadaptatie, bodem en water, groen en recreatie, energie, bereikbaarheid, een haalbare OV-exploitatie en maatschappelijke voorzieningen. Dit met inachtneming van lopende trajecten, waaronder de MIRT-verkenning OV en wonen, het MIRT-onderzoek A12 zone in samenhang met Rijnenburg en de gemaakte BO MIRT afspraken.
- Partijen beogen vier doelen met dit akkoord:

- Versnellen van de realisatie van 63.000 tot 75.000 woningen in Groot Merwede en Rijnenburg, in lijn met het Ontwikkelperspectief Utrecht Amersfoort. Concreet is het streven de voorbereidingstijd van bouwplannen te versnellen. Hiermee wordt meer planologische zekerheid ingebouwd om tot tijdige realisatie van de korte en lange termijn plannen in Groot Merwede en Rijnenburg te komen. Daarbij wordt de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 versneld, is het doel de bouw in 2030 te starten in de rest van de A12-zone, en in 2035 in Rijnenburg.
 - Waarborgen van de continuïteit van de ontwikkel- en bouwproductie, ook voor de langere termijn.
 - Standaardiseren van procesaanpak (o.a. parallel plannen), besluitvormingsdocumenten (integrale publiek-private gebiedsbegrotingen) en overeenkomsten (leereffect).
 - Invulling geven aan een klimaatbestendige en toekomstbestendige inrichting van het gebied.
- Met deze afspraak sluiten partijen aan bij de doorbraakaanpak van NEPROM, VRO, IVBN, Aedes, VNG, IPO.
- Partijen starten de totstandkoming van een gezamenlijke ontwikkelstrategie, uitmondend in integrale publiek/private realisatiebesluiten. Kenmerken van deze samenwerking zijn:
 - Uitwerken van gezamenlijke, versneld haalbare en uitvoerbare oplossingen, door kennis, capaciteit en – transparant, met respect voor ieders belangen en reikwijdte – financiële middelen te delen en waar nodig grondposities efficiënter in te zetten en/of uit te ruilen.
 - Bereidheid eigen middelen in de ontwikkeling van het gebied te investeren en met elkaar te verkennen onder welke voorwaarden die middelen ter beschikking komen.
 - Verkenning van onorthodoxe vormen van alternatieve bekostiging voor gebiedsontwikkeling en ov-ontsluiting, mede in het licht van intenties uit het hoofdlijnenakkoord op het gebied van grondbeleid, zoals een belasting op onbebouwde grond met een woonfunctie, een gemaximeerde planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem.
 - Transparante besluitvormingsprocessen met het eenduidige oogmerk van efficiënte planrealisatie en met betrokkenheid van marktpartijen.
- Partijen werken toe naar een aantal mijlpalen waarmee de gefaseerde ontwikkeling van deze gebieden steeds concreter wordt. De eerste mijlpalen zullen na ondertekening van deze overeenkomst verder worden uitgewerkt, en periodiek tot nieuwe afspraken leiden. De eerste mijlpaal is de vaststelling van de contouren van een gezamenlijke financiële strategie en fasering in juni 2025. De (mobiliteits)maatregelen moeten maakbaar (denk aan capaciteit en stikstof) en betaalbaar zijn en voldoende oplossend vermogen hebben. Formele besluitvorming loopt via de reguliere besluitvormingstrajecten van de betrokken bestuursorganen.
- Na tekening van dit Akkoord gaan Partijen in gesprek met grondeigenaren in Groot Merwede en Rijnenburg om tot een effectieve samenwerking te komen die recht doet aan alle belangen. Voor het consortium van grondeigenaren in Rijnenburg en de gemeente Utrecht is de intentieovereenkomst over Rijnenburg van 11 december 2024 het vertrekpunt voor deze samenwerking.
- Partijen komen bestuurlijk halfjaarlijks bij elkaar om de voortgang van de acties uit dit Akkoord te bespreken. Hiertoe sluiten partijen aan bij de bestaande gebiedsalliantie Groot Merwede/Rijnenburg van de gemeenten Utrecht en Nieuwegein, Provincie Utrecht en U10. Indien de condities niet voldoen om in de gestelde doelen te voorzien, treden partijen in overleg over de te nemen vervolgstappen.

Ondertekend door:

Mona Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening	
Barry Madlener, minister van Infrastructuur en Waterstaat	
Sharon Dijksma, burgemeester gemeente Utrecht	
Eelco Eerenberg, wethouder gemeente Utrecht	
Marijke van Beukering-Huijbregts, burgemeester gemeente Nieuwegein	
Ellie Eggengoor, wethouder gemeente Nieuwegein	
Hans Oosters, Commissaris van de Koning Provincie Utrecht	
Huib van Essen, gedeputeerde Provincie Utrecht	
Jeroen Haan, dijkgraaf Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	
Els Otterman, hoogheemraad Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	
Harm Janssen, CEO BPD	
Sander Heinsman, bestuursvoorzitter Portaal	