

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	E. Lommen	Datum	15 april 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12287461
E-mail	Ellen.lommen1@utrecht.nl	Onderwerp	Tijdelijke woningbouw Rijnenburg
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen & Volkshuisvesting, RP Rijnenburg

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken en de conclusies van de verkenning naar de mogelijkheden voor tijdelijk wonen in Rijnenburg. Aanleiding om deze brief nu te sturen is het debat dat heeft plaatsgevonden in Provinciale Staten van de provincie Utrecht op 20 maart jl. Dit debat is gevoerd naar aanleiding van onze brief over het interbestuurlijk toezicht waarin we de provincie informeren wat de gemeente doet om de huisvestingsmogelijkheden voor alle woningzoekenden groter te maken. Daarnaast hebben we de provincie opgeroepen om te sturen op de totstandkoming van een evenredige regionale verdeling van verschillende woningtypes en prijsklassen binnen de totale woningvoorraad en een meer evenwichtige verdeling van huisvesting van alle aandachtsgroepen over de regio.

De verkenning is uitgevoerd, omdat de druk op de Utrechtse woningmarkt hoog is. Woningbouwontwikkelingen vertragen door veranderende marktomstandigheden. Woningen zijn schaars en de druk op betaalbaarheid is onverminderd groot. Dit staat op gespannen voet met de grote vraag naar woonruimte in Utrecht, met name voor woningzoekenden in het sociale huursegment. Voor de groep kwetsbare Utrechters, die op sociale huurwoningen zijn aangewezen, signaleren we een groot tekort aan passende woonruimte. Voor een sociale huurwoning is de wachttijd opgelopen tot meer dan 10 jaar. Op dit moment wordt er gewerkt aan de realisatie van tijdelijke woningen in de bestaande stad. In dit licht was het noodzakelijk om te verkennen of het mogelijk is om tijdelijke woningen in Rijnenburg te realiseren.

De verkenning is uitgevoerd in overleg met de gemeenten Nieuwegein en IJsselstein, de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Voor de verkenning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De oplegger RSU 2040 scenario Rijnenburg met een energielandschap met daarin ruimte voor groen, sport en recreatie in het noordelijk deel is een gegeven;
- Er wordt rekening gehouden met de bestaande kernwaarden, zoals de hoofdgroen-structuur, van het gebied;
- Inzet is een aantrekkelijk woonmilieu dat aansluit bij de wensen van de doelgroep;
- Tijdelijke woningbouw is geen belemmering voor de definitieve gebiedsontwikkeling;
- Geen opmaat voor een wijk die voor de ontsluiting grotendeels afhankelijk is van de auto.

Datum 15 april 2024
Ons kenmerk 12287461

Vervolgens is de zoekrichting voor locaties voor tijdelijke woningbouw, zoals beschreven in de raadsbrief [Derde voortgangsrapportage Taskforce tijdelijke woningen](#) van 20 oktober 2022, gebruikt om tot een selectie te komen van locaties die verder onderzocht worden. Deze vloeien rechtstreeks voort uit de RSU 2040.

In onze [brief van 7 juli 2023](#) (waarvan u de geheimhouding op 28 maart jl per 15 april heeft opgeheven), hebben we aangegeven wat de verkenning heeft opgeleverd. Om u een compleet beeld te geven vindt u hieronder de geactualiseerde inzichten.

- Bodemgesteldheid: Rijnenburg is een laaggelegen polder met uitdagingen op het gebied van bodem en water. Dit vereist extra technische maatregelen en daarmee kosten om de geschiktheid van de locatie voor tijdelijke woningbouw te waarborgen.
- Nutsvoorzieningen: er is geen of beperkte aansluiting op nutsvoorzieningen als water, elektriciteit en riolering en de afstand tot bestaande netwerken is groot. Dit heeft invloed op de benodigde investeringskosten. Vanwege de huidige problemen met netcongestie is de toekomstige aansluiting op het elektriciteitsnet onzeker. *Dit heeft consequenties voor de planning.*
- Infrastructuur en mobiliteit: het gebied is niet goed ontsloten voor zowel langzaam verkeer als openbaar vervoer en auto. Daarnaast biedt de huidige infrastructuur beperkt ruimte voor extra verkeer. *Recente tellingen laten zien dat bijvoorbeeld de huidige intensiteit voor de Nedereindseweg bijna 3.000 motorvoertuigen per etmaal is. Voor dit type weg is een intensiteit van 4.000 voertuigbewegingen nog binnen de richtlijnen van een erftoegangsweg type II. Op de Nedereindseweg is nog een restcapaciteit van ongeveer 1.000 voertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van gemiddeld 5 voertuigbewegingen per wooneenheid betekent dit dat er ruimte is voor maximaal 200 nieuwe woningen. In deze berekeningen is niet meegenomen dat andere ruimtelijke ontwikkelingen zoals in de Hollandsche IJsselgebied ook capaciteit vragen. Dit betekent dat bestaande infrastructuur uitgebreid en/ of aangepast dient te worden. Met name uitbreiding is kostbaar en ook discutabel, want dit kan een opmaat zijn naar een wijk die gericht is op auto-ontsluiting.*
- Cultuurhistorische waarden: de karakteristieke elementen van Rijnenburg, zoals de linten, dienen te worden gerespecteerd. Een eventuele aanpassing ten behoeve van de bereikbaarheid heeft een impact op de cultuurhistorische waarde die niet wenselijk is.
- Impact op natuurwaarde, hoofdgroenstructuur, bodem en water: *delen van de polder maken deel uit van de huidige stedelijke hoofdgroenstructuur. Deze bevindt zich voornamelijk langs de rand van het gebied. De hoofdgroenstructuur voorziet in een groene recreatieve verbinding tussen het woongebied ten noorden van de A12 (De Meern) en de Hollandsche IJssel en de Nedereindse Plas. De realisatie van de groenstructuur is randvoorwaardelijk voor gezond stedelijk leven en behoud en bescherming van biodiversiteit. Een aantal van de onderzochte locaties ligt in de hoofdgroenstructuur.*
- Voorzieningen en leefbaarheid: in Rijnenburg ontbreken essentiële basisvoorzieningen zoals scholen, winkels, zorgvoorzieningen en sportfaciliteiten. *Voor de doelgroepen in de tijdelijke woningen is het van essentieel belang dat er goede voorzieningen in de buurt zijn en dat deze goed bereikbaar zijn. Deze voorzieningen hebben daarnaast ook een belangrijke functie als (informele) ontmoetingsplek en dragen bij aan de leefbaarheid van de wijk,*

- Doelgroepen: *over het algemeen (los van de locatie) lenen tijdelijke woningen zich het beste voor doelgroepen die flexibel en dynamisch zijn in hun verhuisgedrag. Denk hierbij veelal aan jonge mensen die hun tijd in de woning gebruiken om inschrijftijd op te bouwen om uiteindelijk door te verhuizen naar permanente woningen, maar ook aan mensen die van buiten de regio komen en dit als eerste stap op de Utrechtse woningmarkt zien. Ook lenen tijdelijke woningen zich goed voor aandachtsgroepen die (weer) hun eerste stappen in hun wooncarrière gaan zetten en voor wie een woonplek een cruciale eerste stap is in zelfstandigheid, herstel en/of inburgering. Hierbij gaat het dan bijvoorbeeld om uitstromers uit MO/BW of statushouders. Eventueel zou daarbij plek zijn voor kleine en/of twee ouder gezinnen. Ook lenen tijdelijke woningen zich uitstekend voor studenten. Hoewel studenten flexibel zijn qua vervoer, zijn ze makkelijker richting tijdelijke woningen te verleiden als deze enigszins op fietsafstand van school of universiteit liggen of goed te bereiken zijn met het OV of deelvervoer. Gezien het feit dat basisvoorzieningen niet aanwezig of slecht bereikbaar zijn en het feit dat de bereikbaarheid in z'n algemeen zeer beperkt is, is het de vraag of dit gebied geschikt is voor de doelgroepen zoals hierboven beschreven.*

Uiteindelijk is gebleken dat alle onderzochte locaties in Rijnenburg niet aansluiten bij de uitgangspunten. Op basis van de bovengenoemde resultaten hebben we bij nader inzien besloten om een verdere verkenning te staken. Tijdelijke woningbouw in Rijnenburg is niet realistisch, omdat deze niet kunnen voldoen aan de gestelde uitgangspunten, zeer kostbaar is en het is de verwachting dat de woningen ook niet op korte termijn te realiseren zijn.

Wij kiezen er nu voor om wat betreft de realisatie van tijdelijke woningen te focussen op bestaande locaties binnen of in de nabijheid van bestaand stedelijk gebied. De verwachte realisatietermijn van deze locaties past beter bij de urgentie van deze opgave en is tegen geringere kosten te realiseren. Binnenkort zullen we u informeren over het uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting. Voor Rijnenburg richten we ons op de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling met permanente woningbouw en zullen we u voor de zomer nader informeren.

De zoektocht naar een geschikte locatie voor tijdelijke zorglocatie van het Leger des Heils (de Heem) staat los van de verkenning naar tijdelijke woningbouw en zal worden gecontinueerd.

Wij zullen de provincie informeren over ons besluit om het onderzoek naar tijdelijke woningbouw in Rijnenburg te staken en nogmaals het verzoek doen om de huisvestingsmogelijk voor alle woningzoekenden groter te maken zoals aangegeven in de brief van 21 december jl.

De omliggende gemeenten en de Provincie Utrecht zijn inmiddels geïnformeerd over de resultaten van de verkenning en ons besluit om de focus te leggen op de realisatie van tijdelijke woningen in bestaand stedelijk gebied.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,