

Verkenning tijdelijk wonen Rijnenburg

Versie 29 juni 2023

Inleiding

De druk op de Utrechtse woningmarkt is hoog. Woningbouwontwikkelingen vertragen door veranderende marktomstandigheden. Daardoor blijven woningen schaars en is de druk op betaalbaarheid onverminderd groot. Dit staat op gespannen voet met de grote vraag naar woonruimte in Utrecht, met name voor woningzoekenden in het sociale huursegment. Voor een sociale huurwoning is de wachttijd opgelopen tot meer dan 10 jaar. Ook voor de groep kwetsbare Utrechters, die op sociale huurwoningen zijn aangewezen, signaleren we een groot tekort aan passende woonruimte. Om het tekort aan woningen op te vangen zullen minimaal 1.000 – 1.500 tijdelijke woningen per jaar gerealiseerd moeten worden. Om de genoemde doelstelling te kunnen behalen is het noodzakelijk om te verkennen of het mogelijk is om tijdelijke woningen in Rijnenburg te realiseren.

In het college-akkoord 2022 – 2026 en de RSU 2040 is vastgelegd dat er allereerst binnenstedelijk ontwikkeld zal worden alvorens de ontwikkeling van Rijnenburg ter hand wordt genomen. Recent heeft de raad besloten de volgende tekst aan RSU 2040 toe te voegen: “Polder Rijnenburg wordt een plek voor het opwekken van energie. Daarnaast kiest de gemeente voor een compacte gemengde stedelijke wijk. Er komen tussen de 22.000 en 25.000 woningen, met daarbij (groen)voorzieningen en ruimte voor werkgelegenheid. De wijk wordt circulair en klimaatneutraal, met ruimte voor natuur en biodiversiteit. Deze wijk komt er na 2035. Voor 2035 is hier ruimte voor tijdelijke woningbouw. En we starten met de ontwikkeling van het energielandschap, waar ook ruimte is voor groen, sport en ontspanning”.

Tijdens het Bestuurlijk Overleg-MIRT in het najaar van 2022 is vastgelegd dat uiterlijk in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) 2023 de regio de stand van zaken meldt. In het BOL 2023 bespreken Rijk en regio ook of er op korte termijn mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld tijdelijke woningbouw op Rijnenburg.

In deze verkenning is in eerste instantie globaal onderzocht of en op welke wijze het mogelijk is om tijdelijke woningen te realiseren in Rijnenburg die aansluiten bij de eisen van de beoogde doelgroepen, tot een leefbaar gebied leiden en rekening houden met de huidige waarden en beoogde ontwikkelingen. Vervolgens wordt een aantal locaties verder uitgewerkt. De verkenning is uitgevoerd door een brede projectgroep.

Leeswijzer

In deze rapportage wordt allereerst de uitgangspunten en onderzoeksvragen beschreven. Vervolgens wordt allereerst tijdelijk wonen in Rijnenburg in het algemeen beschreven waarna wordt ingezoomd op de locaties. Tot slot worden er conclusies en aanbevelingen voor vervolg beschreven.

Uitgangspunten

Bij de verkenning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Inzet is een aantrekkelijk woonmilieu voor een passende groep;
- Tijdelijke woningbouw is geen belemmering voor de definitieve gebiedsontwikkeling (mn vanuit civiel en infra);
- De oplegger RSU 2040 scenario klein Rijnenburg met een energielandschap met daarin ruimte voor groen, sport en ontspanning in het noordelijk deel is een gegeven;
- Geen opmaat voor een autowijk;
- Gebruik maken van aanwezig materiaal en kennis; er zijn geen nieuwe onderzoeken uitgevoerd;
- Er wordt rekening gehouden met de bestaande kernwaarden, zoals de hoofdgroenstructuur, van het gebied.

Naast bovengenoemde uitgangspunten is vervolgens de zoekrichting voor locaties voor tijdelijke woningbouw zoals beschreven in de raadsbrief van 20 oktober 2022¹ gebruikt om tot een selectie te komen van locaties die verder onderzocht worden. Deze vloeien rechtstreeks voort uit de RSU 2040 en omvat de volgende aspecten;

- Voorziene (definitieve)woningbouwlocaties of stedelijke gebiedsontwikkelingslocaties(bijv. werklocaties) waar realisatie voor komende 10 jaar niet aan de orde is (i.v.m. planning, wettelijke beperkingen etc.) kunnen worden ingezet;
- Beschikbare ruimte (parkeerterreinen of anderszins) waar meervoudig grondgebruik in combinatie met tijdelijk wonen mogelijk is kunnen worden ingezet;
- Locaties (groen, natuur, park) waarop op termijn geen ontwikkelingen zijn voorzien, zijn niet geschikt voor tijdelijke woningbouw;
- De ontwikkeling en realisatie van tijdelijke woningbouwlocaties mogen op deze plekken geen (onevenredig) nadeel of belemmering opleveren voor de definitieve woningbouw of andere geplande stedelijke functies (bijv. werklocaties).
- We kijken daarnaast of de locatie bereikbaar is.

Onderzoeksvragen

De verkenning geeft antwoord op de volgende vragen:

- Welke locaties in Rijnenburg zijn geschikt; denk daarbij aan:
 - o Nabijheid voorzieningen of mogelijkheid voor realisatie van voorzieningen
 - o Multimodale bereikbaarheid

- Fysieke beperkingen zoals draagkracht bodem
- Milieucontouren; (bijvoorbeeld snelweg geluid en contouren van geplande windmolens)
- Archeologie
- Hoofdgroenstructuur en (beschermde) natuurwaarden
- Duur van de tijdelijkheid en faseringsmogelijkheden
- Verenigbaarheid met definitieve plannen
- Welke aantallen zijn mogelijk versus welke aantallen zijn wenselijk (sociaal-maatschappelijk en ook in relatie woonconcepten)
- Financiële consequenties
- Kan een deel van de opgave voor tijdelijke woningbouw van IJsselstein en Nieuwegein worden meegenomen?
- Indicatie van de doorlooptijd; op welke termijn zouden de eerste woningen gerealiseerd kunnen worden?
- Randvoorwaarden/ wat is nodig om tijdelijke woningbouw te realiseren in de Rijnenburg.
- Welke rol neemt de gemeente in de ontwikkeling van de tijdelijke huisvesting; gezien het feit dat de gemeente geen grond in eigendom heeft in het gebied en wat is een mogelijke ontwikkelstrategie?

In deze verkenning wordt nog niet ingegaan op mogelijke woonconcepten; de focus ligt vooral op de locaties.

Onderzoekslocaties

In totaal zijn er 6 locaties onderzocht. Deze locaties zijn gekozen met de gedachte om aan te sluiten op bestaand stedelijk gebied. De nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen zijn een belangrijke voorwaarde voor de leefbaarheid van een tijdelijke woonlocatie. In dit onderzoek worden dan ook de dilemma's en consequenties in hiervan in beeld gebracht. In eerste instantie zijn er vijf locaties geselecteerd waarbij het in eerste instantie logisch lijkt om aan te sluiten op omliggende woongebieden. Op het laatste moment is een ook een locatie toegevoegd midden in het gebied dit om te toetsen hoe deze zich verhoudt met de definitieve ontwikkeling.

Onderzochte locaties



Algemeen over Tijdelijk Wonen in Rijnenburg

Oplegger RSU 2040

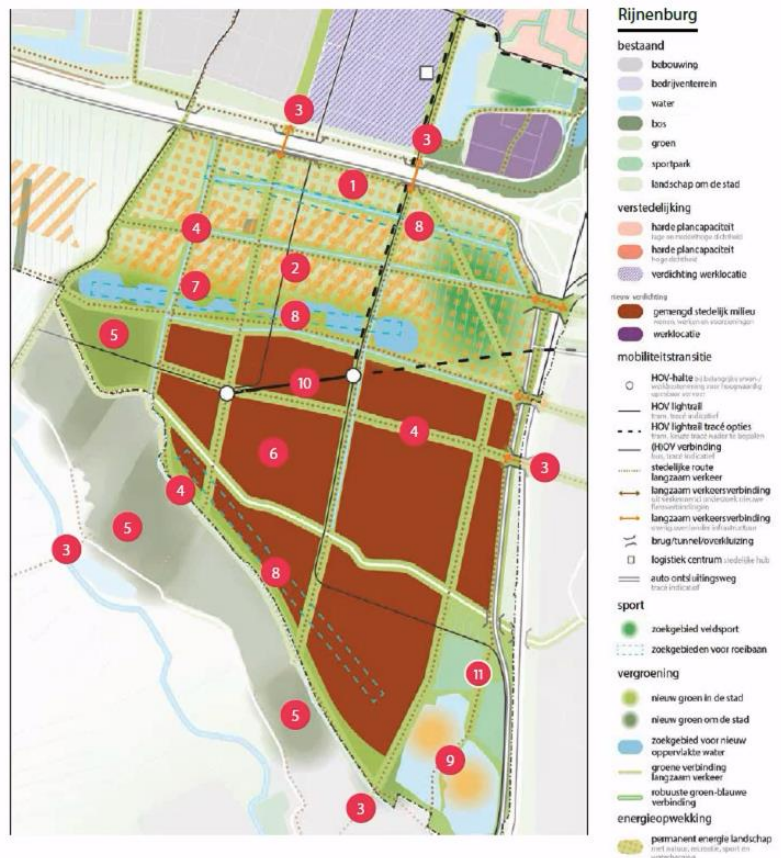
In 2022 is de oplegger voor de RSU 2040 vastgesteld: “Naast een definitieve plek voor energie is gekozen voor een compacte gemengde stedelijke wijk (tussen de 22.000 en 25.000 woningen met bijbehorende (groen)voorzieningen en ruimte voor werkgelegenheid), die circulair, klimaatneutraal, en natuur inclusief is. Deze wijk komt er na 2035. Het planproces voor de ontwikkeling van deze wijk wordt voorbereid; er lopen diverse thematische studies. Op dit moment is nog hoofdzakelijk sprake van een agrarische bestemming in het gebied. Voor 2035 is hier ruimte voor tijdelijke woningbouw en start de ontwikkeling van het energielandschap i.c.m. groen, sport en recreatie. Het bestemmingsplan Hoogspanningsstation Oudenrijn is recent vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan windpark Rijnenburg en Reijerscop ligt ter inzage. De bijbehorende kaart is als onderlegger gebruikt in deze verkenning. Op het moment van de verkenning is duidelijk waar de eerste windmolens van het energielandschap gepland zijn.

Oplegger RSU

Belangrijkste ruimtelijke ingrepen:

- 1 Zoekgebied grootschalige opwekking zonne-energie in combinatie met natuur, sport, recreatie en waterberging.
- 2 Zoekgebied grootschalige opwekking windenergie.
- 3 Nieuwe doorgaande wandel- en fietsverbindingen naar Nieuwegein, Leidsche Rijn onder/over de A2/A12 en IJsselstein.
- 4 Nieuw groen-blauw netwerk aanleggen. Dit verbindt het gebied met de Hollandse IJssel en de Oude Hollandse Waterlinie.
- 5 Uitbreiding IJsselbos als groene kraag om de polder.
- 6 Rijnenburg wordt een stedelijke wijk met een eigen centrum.
- 7 Laagstgelegen delen van de polder zijn geschikt voor waterberging met een recreatieve functie.
- 8 Zoekgebied voor nieuwe roeibaan met zwemwater.
- 9 Drijvende zonnepanelen op Nedereinde Plas.
- 10 HOV lightrail met aansluiting op het 'wiel met spaken'.
- 11 Park voor sport en recreatie met regionale functies.

Uitwerking gebiedskaart Rijnenburg conform compacte verstedelijking (scenario Klein Rijnenburg)



Buurgemeenten IJsselstein en Nieuwegein

Rijnenburg grenst aan de IJsselstein en Nieuwegein. Op dit moment zijn er geen voorzieningen in Rijnenburg zelf dat maakt dat bewoners van de tijdelijke woningen aangewezen zullen zijn op

voorzieningen in De Meern of IJsselstein en Nieuwegein. Ontsluiting van de polder zal in sommige gevallen via het grondgebied van Nieuwegein en IJsselstein lopen. Dit betekent dat in deze verkenning ook over de gemeentegrenzen is gekeken en de buurgemeenten hebben geparticipeerd in de projectgroep.

Hoofdgroenstructuur

In de oplegger RSU 2040 is de hoofdgroenstructuur verwerkt. Daarin is aangegeven welke delen van Rijnenburg in de toekomst beoogd zijn voor de ontwikkeling van groen, natuur, recreatie en water.

Bodem en nutsvoorzieningen

De oplegger van de RSU is als uitgangspunt gebruikt dit is de enige informatie die op dit moment beschikbaar is, naast de concrete initiatieven voor de windmolens. De onduidelijkheid over de toekomst maakt dat het niet mogelijk is om keuzes te maken t.a.v. nuts-tracés die vooruitlopen op de ontwikkelingen. In de beoordeling van de financiën, is daarom uitgegaan van het feit dat de aanleg van nutsvoorzieningen alleen voor de tijdelijke woningen bestemd zijn.

Het hele gebied ligt laag. Het geschikt maken van de ondergrond heeft onomkeerbare effecten op de bodem en kan daarom worden gezien als een voorinvestering in de toekomstige definitieve ontwikkeling. Door ophoging of ballastbed worden eventueel onderliggende veenlagen compact en verandert de waterhuishouding. Dit heeft consequenties voor het toekomstig functioneren van locaties waar op termijn realisatie van groen en natuur is voorzien. Om wegen en nutsvoorzieningen aan te leggen en om wateroverlast te voorkomen is het noodzakelijk om het woongebied op te hogen voordat er gebouwd kan worden. Er is tijd nodig om deze ophoging te laten “zetten”, het gaat dan om ongeveer 1 jaar zettingstijd.

Op dit moment zijn er in het gebied nauwelijks of geen nutsvoorzieningen aanwezig. Deze zullen voor de realisatie van tijdelijke woningen aangelegd moeten worden. Bij de beoordeling van de locaties is ingeschat waar aangesloten kan worden op bestaande (hoofd-)tracés en de complexiteit ervan. Waarschijnlijk komt de voeding en aansluiting vanuit bestaand stedelijk gebied, waar al nutsvoorzieningen aanwezig zijn. Aandachtspunt hierbij is dan capaciteit van het bestaande net of stelsel. Gezien de huidige wegenstructuur van Rijnenburg is de bereikbaarheid voor bouwverkeer een aandachtspunt.

Geluid en receptenboek geluid

Rijnenburg ligt in de oksel van de A2 en A12. Dit betekent dat er in elk geval sprake is van geluidsbelasting van de snelweg. Op grond van de Wet geluidhinder en vanaf 1 januari 2024 de Omgevingswet gelden er geen harde wettelijke normen voor tijdelijke woongebouwen (maximaal 10 jaar). In de beoordeling van de locaties is het zgn. receptenboek geluid betrokken. Op de kaarten zijn de geluidscontouren van 63 dB opgenomen. Het zgn. receptenboek biedt onder voorwaarden mogelijkheden om tijdelijk te wonen in een zone met een geluidsbelasting van 63dB. Deze voorwaarden betreffen de tijdelijkheid, het geluidsniveau binnen, geluidsluwe buitenruimte etc.

Luchtkwaliteit

In de nota gezondheid voor iedereen wordt aanbevolen om niet binnen een afstand van 100 meter van snelwegen te wonen. In deze verkenning zal op de kaarten deze 100 meter contour worden getekend.

Milieuzonering

In en om Rijnenburg ligt een aantal bedrijven en voorzieningen waarbij sprake is van milieuzonering; deze is in kaart gebracht en ook opgenomen op de kaart.

Archeologie

T.b.v. de permanente ontwikkeling is een cultuurhistorische quick-scan gemaakt. De informatie uit deze quickscan zal ook worden meegenomen in deze verkenning,

Groen en natuur

Delen van de polder maken deel uit van de 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 en de Hollandse IJssel en de Nedereindse Plas. De realisatie van de groenstructuur is randvoorwaardelijk voor gezond stedelijk leven en behoud en bescherming van biodiversiteit.

In de polder komt een aantal wettelijk beschermde soorten voor. Voor ontwikkelingen in leefgebied van deze soorten is ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist en kunnen compenserende maatregelen van toepassing zijn.

Tijdelijkheid

Gezien het feit dat op dit moment niet duidelijk is hoe Rijnenburg zich in de definitieve situatie zal ontwikkelen is voor deze verkenning het uitgangspunt gekozen dat de woningen die worden gerealiseerd tijdelijk zijn. Het gaat dan om een periode van max 15 jaar (via een tijdelijk bestemming) of in geval van een geluid belaste locatie 10 jaar.

Als tijdens de uitwerking van een locatie meer duidelijkheid komt over de toekomstige ontwikkeling van Rijnenburg is het mogelijk om de duur van de tijdelijkheid aan te passen.

Bereikbaarheid – Fiets / Voetganger

Via bestaande wegen en fietspaden ligt er een redelijke grofmazige structuur. Voorzieningen in De Meern en Nieuwegein zijn per fiets goed bereikbaar via bestaande infrastructuur. IJsselstein heeft geen verbindingen voor langzaam verkeer naar het gebied. Er zijn kansen om deze verbinding te maken en daarmee een aansluiting te maken op de N210 en voorzieningen en tramhalte in IJsselstein. De ontsluiting per fiets richting Nedereindseweg/Batauweg in Nieuwegein kan wel worden gefaciliteerd. Er is daarmee mogelijkheid gebruik te maken van de wijk- en bovenlokale voorzieningen van het Muntplein en City. De tijdelijke woningen laten aansluiten op bestaande kernen (De Meern, Nieuwegein, IJsselstein) zorgt voor meer nabijheid en stimuleert het gebruik van de fiets. De centra (Leidse Rijn en binnenstad Utrecht/CS) liggen op grote afstand, dit maakt het voor fietsverkeer minder aantrekkelijk.

De loopafstanden naar de voorzieningen zijn fors. Bij de uitwerking van de plannen zullen voetgangersroutes (functioneel en recreatief) nader worden beschouwd.

Bereikbaarheid per OV

In het gebied zelf is geen OV aanwezig. Via de provinciale weg N228 loopt er een buslijn langs het gebied. Dit is bus 107 van Utrecht CS naar Gouda. In Nieuwegein en IJsselstein is de tram aanwezig (naast verschillende buslijnen). Tramhaltes hiervan bevinden zich op afstand buiten het gebied. Richting de tramhalte in Nieuwegein kan men fietsen via de Nedereindseweg. Naar de haltes in IJsselstein zijn op dit moment geen directe fietsroutes; er zijn wel kansen om deze te maken. Over de snelweg rijden regionale bussen. Er zijn echter geen haltes langs de snelwegen. Op termijn zijn er plannen voor regionale hubs langs de snelwegen, zodat mensen kunnen overstappen van auto naar Fiets en OV. Mogelijk langs A2 en A12.

In de QuickScan Verstedelijking Rijnenburg (november 2020) is voor aanvullend OV de optie aangegeven voor vraagafhankelijk vervoer over de Nedereindseweg.

Scenario 1



- ~ 400 OV-ritten p/d
- Vraagafhankelijk openbaar vervoer
- Halte aan de regionale busbundel via de N228

Bereikbaarheid – Auto

De bereikbaarheid van Rijnenburg per auto is in de meeste situaties geen eenvoudige. De wegenstructuur in het gebied heeft een beperkte capaciteit. Het gaat veelal om erftoegangswegen met beperkte breedte. Ook het hogere wegennet (A2 en A12) heeft maar een beperkte restcapaciteit. Dit geldt ook voor de afritten 15 (A12) en 9 (A2). In de QuickScan Verstedelijking Rijnenburg is in scenario 1 gekeken naar wat er mogelijk is aan verstedelijking uitgaande van het huidige mobiliteitssysteem. Daar kwam grofweg uit dat 2.500 woningen een maximum is. Daarbij is een maximum gesteld van 7000 bovenwijkse autoritten per dag. De snelwegen A2 en A12 hebben maar een beperkte restcapaciteit. Voor erftoegangswegen geldt 5000 – 6000 voertuigen per dag als een maximum (CROW-richtlijn). De provinciale weg kan uiteraard meer voertuigen verwerken. Huidige belasting/gebruik van het wegennet is niet onderzocht. Nader onderzoek moet uitwijzen of en hoeveel de lokale wegen en kruispunten nog aan restcapaciteit hebben.

In sommige gevallen zou een auto-ontsluiting via Nieuwegein of IJsselstein een oplossing kunnen zijn. Nieuwegein gaat de Nedereindseweg op haar grondgebied knippen, waardoor auto-ontsluiting via die weg onmogelijk is. Aan de westzijde kan aangesloten worden op de provinciale weg N228 en afrit van de A12. Een auto-ontsluiting via de Nedereindseweg-Batauweg is niet mogelijk omdat de maximale capaciteit van de Nedereindseweg al is bereikt en er een knip wordt gerealiseerd op de Batauweg ter hoogte van de Nedereindseweg.

Woonconcepten en doelgroepen

Uitgangspunt in deze verkenning is dat 30% van alle woningen bestemd is voor kwetsbare doelgroepen. Dit is volgens, het programma (t)huis voor iedereen:

- Realiseren van toereikend aanbod aan passende huisvestingsmogelijkheden voor Utrechters in een kwetsbare positie, in combinatie met passende zorg en ondersteuning waar nodig

- Kwetsbare en bijzondere doelgroepen:
 - Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen (MO/BW)
 - Kwetsbare jongeren en jongvolwassenen
 - Statushouders
 - Urgenten, ex-gedetineerden, Citydeal, corporatiehotel, etc.

Voor de overige 70% van de woningen zal per locatie moeten worden bepaald voor welke doelgroep deze het meest geschikt is, in aansluiting op de kwetsbare en bijzonder doelgroepen. Gezien de ligging is het niet mogelijk om stedelijke woonmilieus te realiseren. In dit gebied passen woonmilieus in lage dichtheden: wonen in het groen en/ of een rustige woonomgeving.

Capaciteit/ laadvermogen

Om een globale inschatting te maken van de capaciteit van de locaties is gerekend met 3 typen woningen:

Studio's van 25 m²

Appartementen van 50 m²

Appartementen of grondgebonden woningen van 75 m²

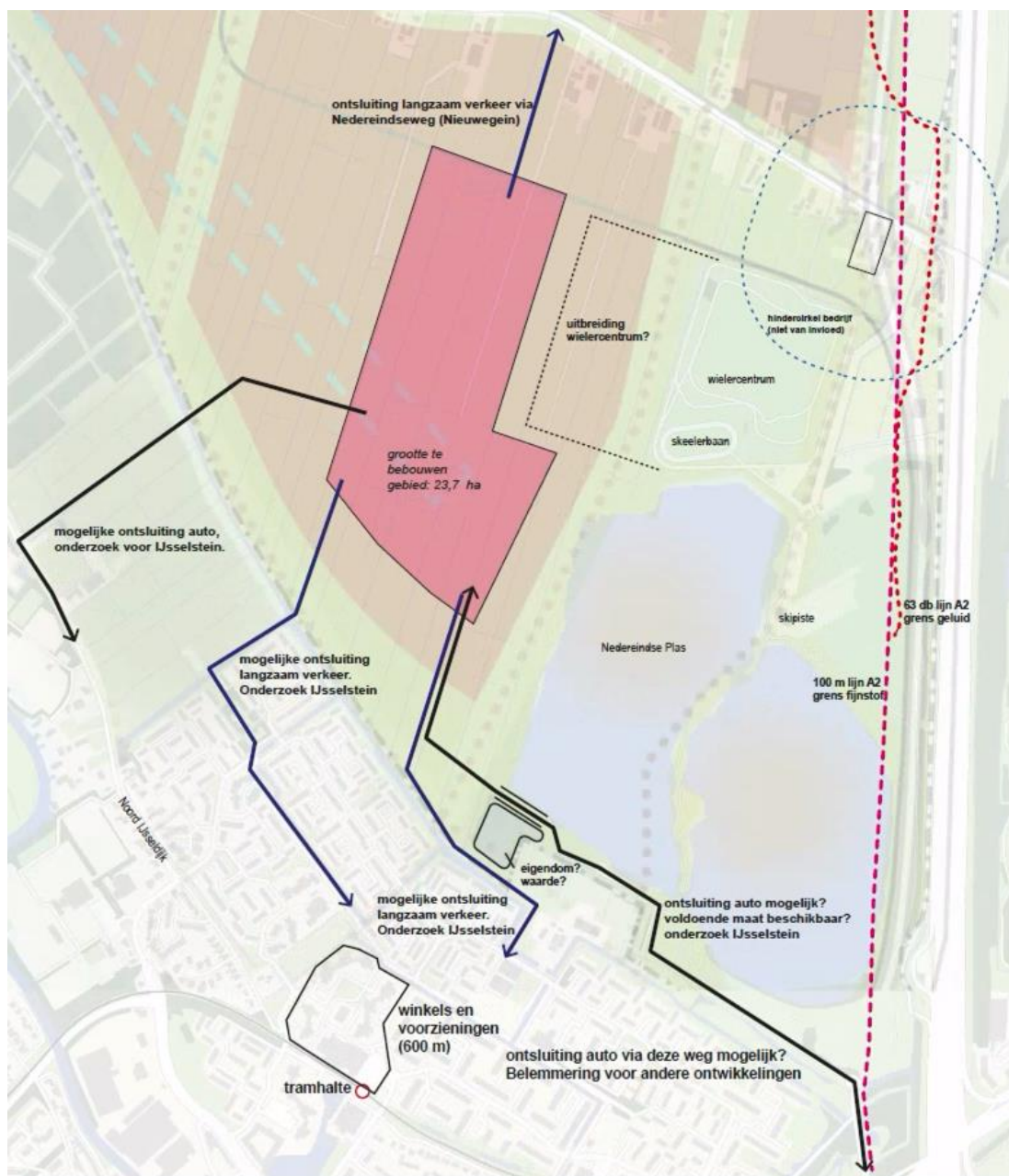
De genoemde aantallen zijn inclusief groen en waterberging, recreatie, ontsluiting, parkeren. En eventueel voorzieningen mocht dat nodig zijn. Er kan nog aan verschillende knoppen gedraaid worden om de aantallen aan te passen. Bij de verdere uitwerking van een deelgebied zal het laadvermogen verder worden geconcretiseerd.

Locaties

In deze paragraaf worden de essenties per gebied beschreven. Daarbij wordt ingegaan op kansen en belemmeringen voor de mogelijke ontwikkeling van tijdelijke woningen. Type woonmilieu, dichtheden en de bandbreedte zijn indicatief. Op de kaartjes zijn de milieu-contouren en belemmeringen qua bereikbaarheid aangegeven.

De oppervlaktes die op de kaartjes zijn vermeld kunnen worden gezien als netto bebouwbaar oppervlak. Evt. ruimtebeslag door milieu-contouren is meegenomen in de berekening.

1. Nabij de Nedereindse Plas



Dit gebied kan worden georiënteerd op IJsselstein. Dit valt of staat met de ontsluiting voor zowel auto als langzaam verkeer; deze zullen moeten worden aangelegd. Het is noodzakelijk om een fietsroute te maken naar de tramhalte en ook de voorzieningen in IJsselstein. De afstand vanaf de zuidkant van het gebied naar de halte is dan ca. 800 meter. Nabijheid van voorzieningen is binnen 10-15 minuten fietsen. De locatie is dichtbij bestaand woongebied gelegen en kan een versterking zijn voor IJsselstein. De Nedereindse plas ligt naast de deur; recreatie in het groen is in de nabije omgeving mogelijk. Daarbij is mee-koppelen met groen groeit mee langs de Hollandse IJssel kansrijk. Delen van het gebied liggen in de hoofdgroenstructuur en zijn belangrijk voor de verbinding tussen Nedereindse Plas en IJselbos, zowel in relatie tot landschappelijke beleefbaarheid, recreatie als biodiversiteit. De locatie vormt leefgebied van weidevogels (kievit, tureluur), steenuil en heikikker. Tijdelijk wonen heeft op deze locatie grote impact op landschap en natuur. Het gebied ligt niet binnen milieucontouren en er is geen sprake van geluidshinder daarom kan deze locatie 15 jaar tijdelijk bewoond worden. De locatie ligt in het zoekgebied van de roeibaan.

Bij de verdere uitwerking zal met name de ontsluiting voor auto's en fiets nader uitgewerkt moeten worden. Daarbij is afstemming met de ontwikkeling van de Nedereindse Plas noodzakelijk. Omdat er aansluiting bij IJsselstein logisch lijkt, ligt een woonmilieu met lage dichtheden voor de hand.

Aan de Noord IJsseldijk is de woningcorporatie Cazas Wonen bezig met het ontwikkelen van ca. 100 tijdelijk woningen. De vergunning zal op korte termijn worden aangevraagd en de realisatie start rond de jaarwisseling. De Noord IJsseldijk staat in de top 10 prioriteiten verkeersveiligheid in IJsselstein. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de verdere uitwerking. Een beter alternatief is ontsluiting via de Nedereindse plas. Daarbij aandacht is aandacht voor de relatie met het recreatief verkeer en een zo direct mogelijke aansluiting op de N21. Daarnaast is het van belang dat het aantal autobewegingen beperkt wordt. Bij de verdere uitwerking dient verder onderzocht te worden of er aansluiting mogelijk is op het rioleringsstelsel van IJsselstein. De ontwikkeling van tijdelijke woningen op deze locaties kunnen het draagvlak van de voorzieningen in IJsselstein vergroten.

Laadvermogen/ capaciteit

Oppervlakte; circa 24 ha

Referentie dichtheid: woonwijk IJsselstein

2 en 3 lagen hoog, klein gedeelte 4 lagen hoog

Dichtheid (omgerekend naar uniteenheden van 25 m²) = 80 eenheden per ha

Woningmix

Woonunit 25 m² = 30%

Woonunit 50 m² = 20 %

Woonunit 75 m² = 50 %

Totaal aantal woningen: **circa 1080 woningen**

2. Naast de A2

Deze locatie ligt parallel aan de A2. Qua voorzieningen is deze locatie georiënteerd op de Nieuwegein. Auto-ontsluiting is lastig: de Nedereindseweg en Ringkade zijn beide smal; hier kunnen maximaal 1000 mv worden toegevoegd. Denkbaar is om beide wegen te gebruiken (eenrichtingscircuit of een knip op de locatie zelf). Deze oplossing is suboptimaal, veel aandacht nodig om die wegen aan te passen en het is maar de vraag of dat realistisch is.

Er zijn weinig aanknopingspunten in de omgeving om er een prettig woonklimaat te creëren uitgezonderd de Nedereindse plas die wel in de nabijheid ligt.

De locatie is geluid belast daarom is 10 jaar de maximale termijn.

Het is uitdagend om een prettig woonmilieu te maken vanwege de vorm van de kavel in combinatie met de geluidsbelasting. Bijzonder woonmilieu, met laag auto gebruik.

Tijdelijk wonen heeft op deze locatie relatief weinig impact op bestaande groen- en natuurwaarden. Wel is mogelijk ontheffing nodig voor steenuil.

Laadvermogen/ capaciteit

Oppervlakte: circa 11 ha

Referentie dichtheid: Spoorzone Terwijde

Combinatie van 3 en 5 lagen hoog

Dichtheid (omgerekend naar uniteenheden van 25 m²) = 110 eenheden per ha

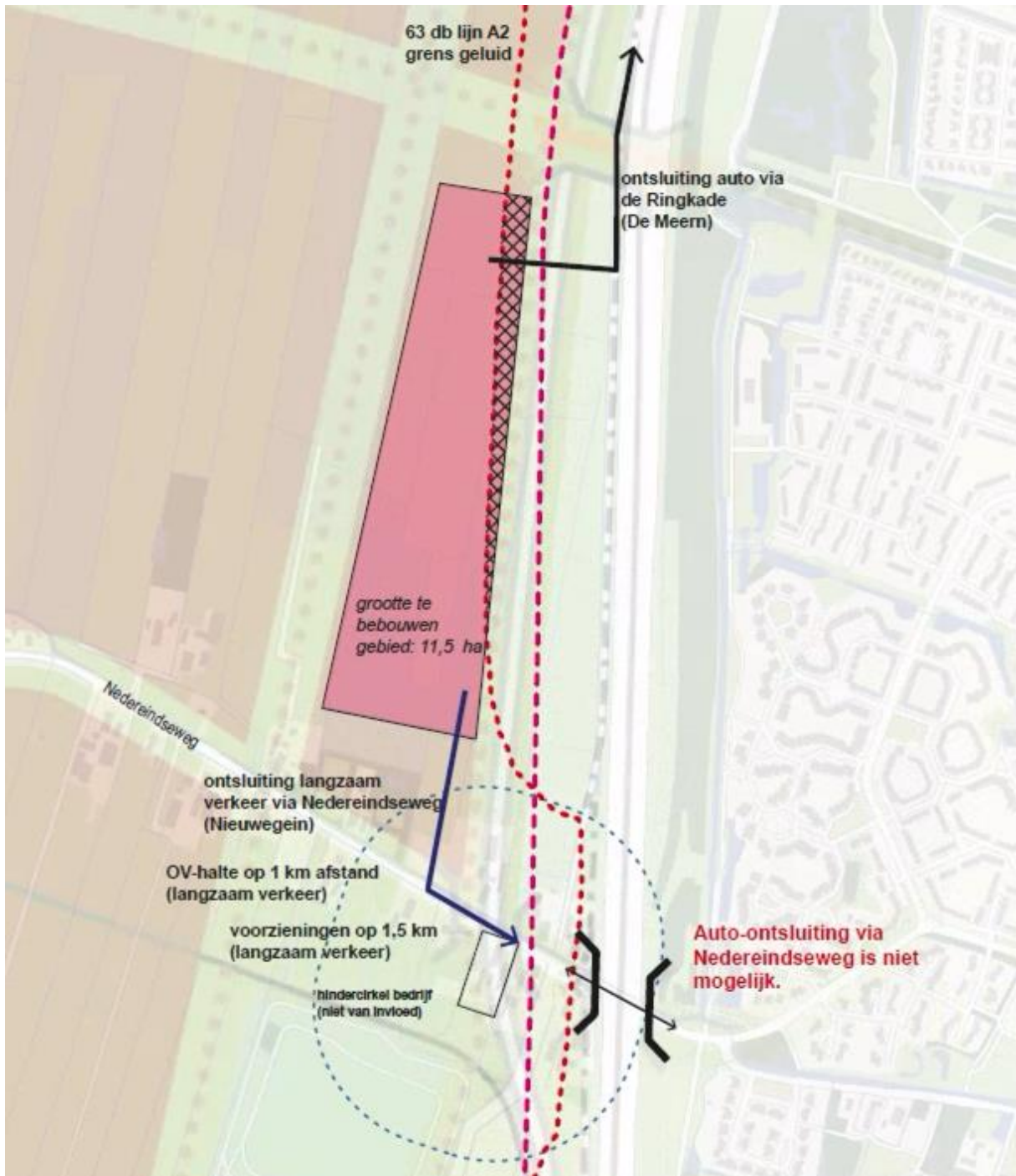
Woning mix:

Woonunit 25 m² = 30%

Woonunit 50 m² = 60 %

Woonunit 75 m² = 10 %

Totaal aantal woningen: **circa 760 woningen**



3. Meerndijk/ Nedereindseweg

Ligt geïsoleerd, maar bereikbaar voor fiets en auto. De OV-halte ligt wat verder, extra halte moet worden toegevoegd. Voorzieningen in de kern van de Meern (3 km). Dat is relatief ver om uit te gaan van veel fietsgebruik.

Oplegger RSU geeft aan dat hier in de definitieve situatie geen woningen gepland zijn. Op dit moment is het gebied hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. In de oplegger RSU 2040 is dit gebied bestemd voor natuurontwikkeling. Deze locatie maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en is daarin strategisch gelegen. Voorbelasting/bouwrijp maken heeft onomkeerbare gevolgen voor de bodem. Tijdelijke woningbouw op deze locatie vraagt een nadrukkelijke afweging. Bij een verdiepend onderzoek dienen allereerst de randvoorwaarden hiervoor in beeld gebracht te worden

Een mogelijk risico is om de woningen te zijne tijd weer weg te krijgen. Het gebied ligt niet binnen geluids- en milieu-contouren daarom is tijdelijk wonen 15 jaar mogelijk.

Laadvermogen/ capaciteit

Oppervlakte circa 30 ha

Referentie dichtheid: huisjes camping Voorveldsepalder

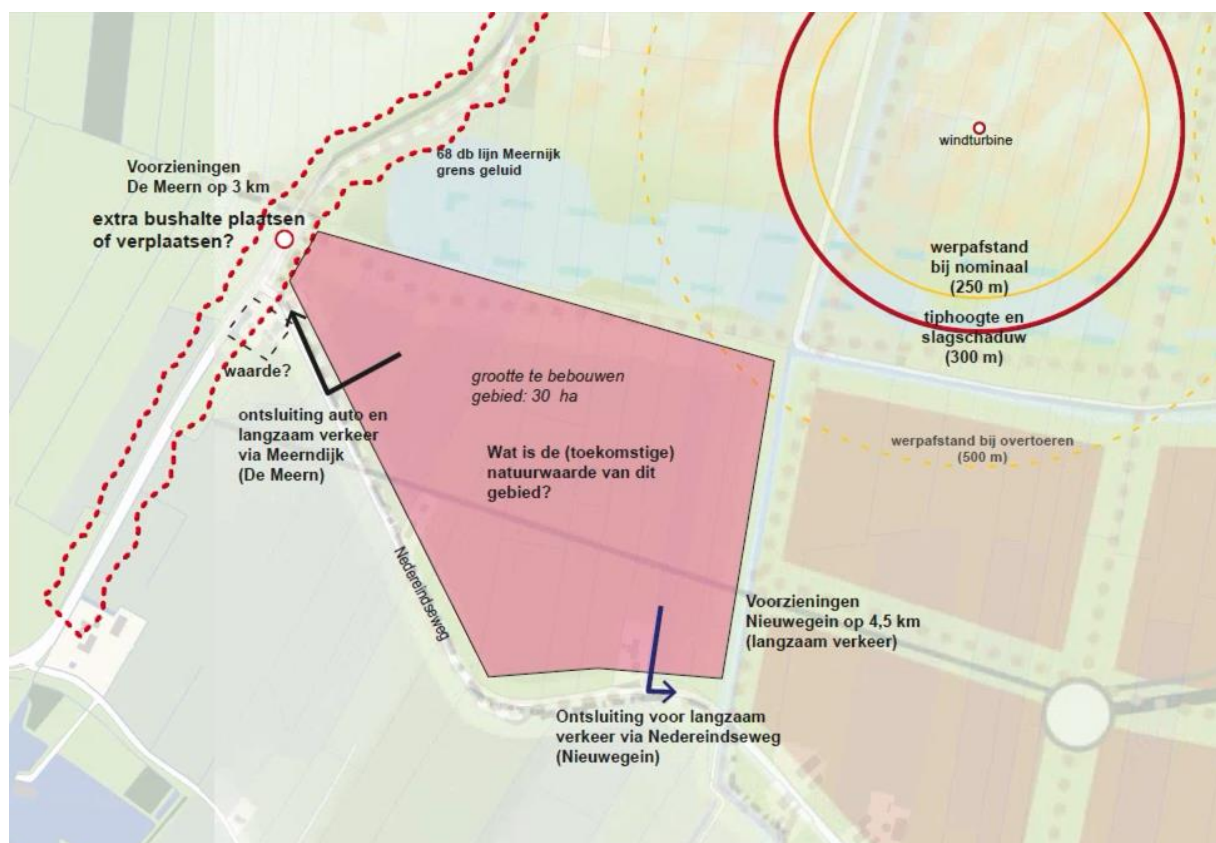
1 a 2 lagen hoog

Dichtheid woningen: 10 woningen per ha

Woning mix:

Woonunit circa 75 m² = 100 %

Totaal aantal woningen: **circa 300 woningen**



4. Ten zuiden van de A12 bij de Meerndijk

Deze locatie bestaat uit een westelijk en oostelijk deel. Goede aansluiting op bestaande ontsluitingen voor fiets, OV en auto. Ligt dicht bij de Meern waar voorzieningen zijn.

Tijdelijk wonen is 10 jaar ivm geluidsbelasting en is daarom afhankelijk van de geluidsisolatie en configuratie van de units. De locatie ligt buiten de milieucontouren van de geplande windmolens. Het westelijk deel ligt in het Groene Hart. Dit gebied heeft in principe een agrarische bestemming. Oplegger RSU geeft aan dat dit gebied bedoeld is voor het energielandschap, waterberging natuurontwikkeling, recreatie en sport en geen woningen. Het is gedeeltelijk gelegen in de stedelijke hoofdgroenstructuur. Het gebied ligt relatief laag met mogelijk veenlagen in de ondergrond (nader e onderzoeken). Leefgebied van diverse beschermde soorten, waaronder de laatste grote roekenkolonie van Utrecht. Op dit moment is het gebied nog in gebruik voor agrarische doeleinden. Tijdelijke woningbouw op deze locatie vraagt daarom om een specifieke afweging. Om deze afweging te kunnen maken zal eventueel verdiepend onderzoek moeten worden gedaan om de voors- en tegens in kaart te brengen, Ten oosten van de Meerndijk waarschijnlijk te veel geluidsbelasting.

Laadvermogen/ capaciteit

Gebied 4a oostelijk deel

Oppervlakte circa 9 ha

Referentie dichtheid: Spoorzone Terwijde en grondgebonden woonwijk Terwijde

Combinatie van 3 en 5 lagen en grondgebonden

Dichtheid (omgerekend naar uniteenheden van 25 m²) = 95 eenheden per ha

Woning mix:

Woonunit 25 m² = 30%

Woonunit 50 m² = 40 %

Woonunit 75 m² = 30 %

Totaal aantal woningen: **circa 520 woningen**

Gebied 4 westelijk deel

Oppervlakte: circa 19 ha

Referentie dichtheid: Spoorzone Terwijde en grondgebonden woonwijk Terwijde

Combinatie van 3 en 5 lagen hoog en grondgebonden

Dichtheid (omgerekend naar uniteenheden van 25 m²) = 95 eenheden per ha

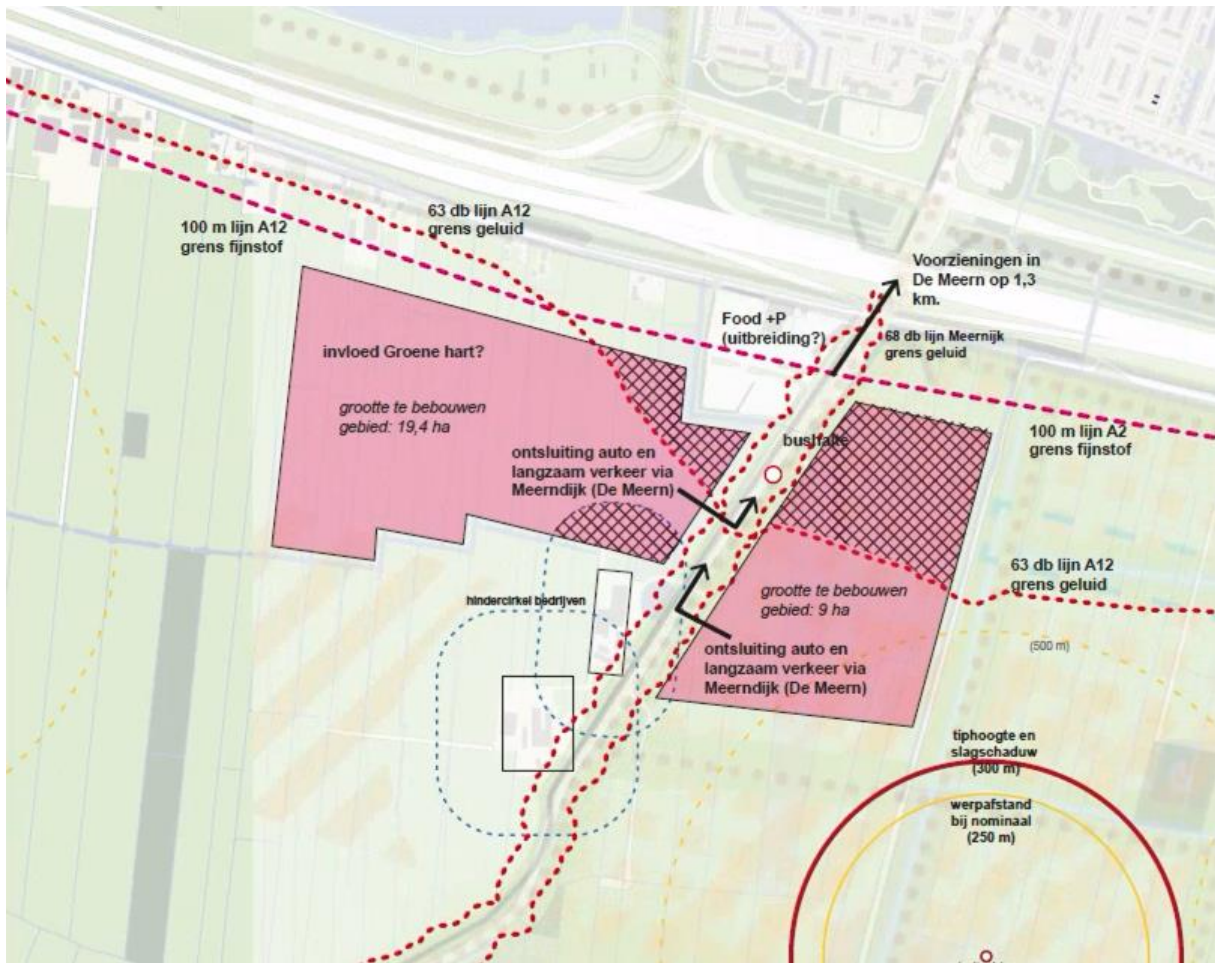
Woning mix:

Woonunit 25 m² = 30%

Woonunit 50 m² = 40 %

Woonunit 75 m² = 30 %

Totaal aantal woningen: **circa 1080 woningen**



5. Ten zuiden van de A12 nabij onderdoorgang naar Strijkviertel

Het gebied is dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden. Oplegger RSU geeft aan dat dit gebied bedoeld is voor het energielandschap, waterberging, natuurontwikkeling, recreatie en sport. Tijdelijke woningbouw op deze locatie vraagt daarom om een specifieke afweging. Ontsluiting via bedrijventerrein. Onderdoorgang moet geoptimaliseerd worden voor ontsluiting. Veel belemmeringen voordat je in de bewoonde wereld komt; geen aantrekkelijke route, vooral niet voor fiets.

Tijdelijk is 10 jaar ivm geluidsbelasting en is daarom afhankelijk van de geluidsisolatie van de woningen en de configuratie. Veel hindercirkels zorgen voor een klein gebied om te bouwen. Voorzieningen en woongebied verder op afstand. Weinig aanknopingspunten om er een kwalitatief goed woonmilieu van te maken.

Laadvermogen/ capaciteit

Oppervlakte circa 20 ha

Referentie dichtheid: Spoorzone Terwijde en grondgebonden woonwijk Terwijde

Combinatie van 3 en 5 lagen en grondgebonden

Dichtheid (omgerekend naar uniteenheden van 25 m²) = 95 eenheden per ha

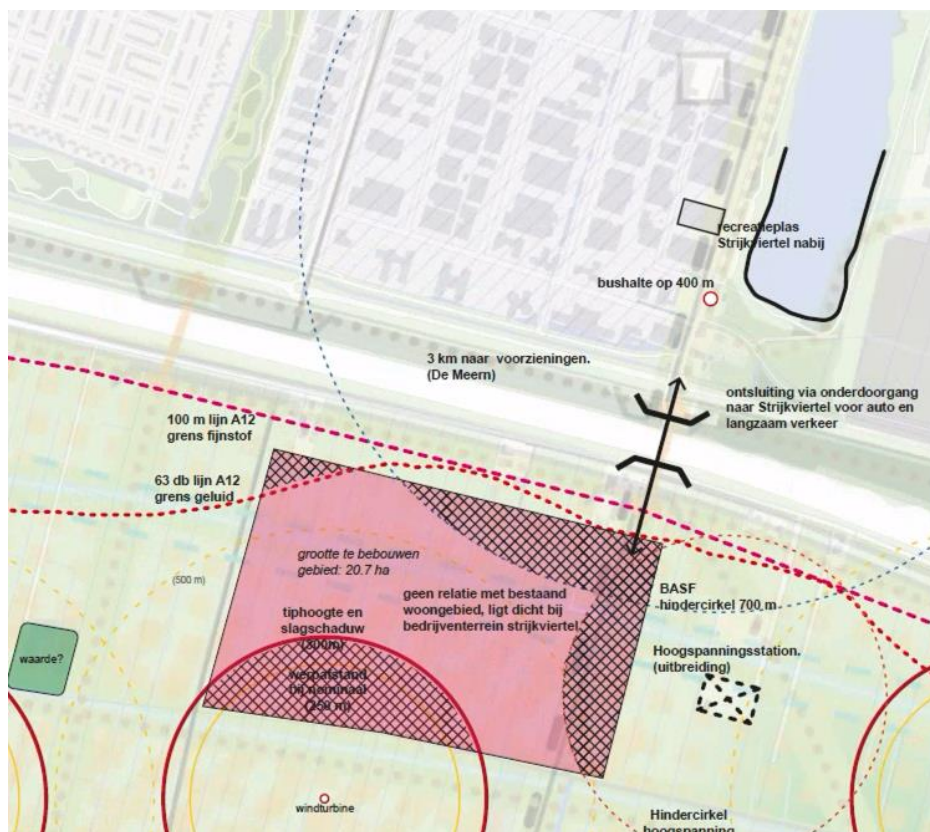
Woning mix:

Woonunit 25 m² = 30%

Woonunit 50 m² = 40 %

Woonunit 75 m² = 30 %

Totaal aantal woningen: **circa 1140 woningen**



6. Centrum Rijnenburg

Geïsoleerde ligging. Bereikbaarheid via Nedereindseweg is lastig. Kan niet veel verkeer aan. Aangewezen op de voorzieningen in de Meern. Het gebied ligt buiten de milieu contouren en ver weg van de snelwegen, daardoor is tijdelijk wonen voor 15 jaar mogelijk. Het is de verwachting dat hier gestart wordt met definitieve/ uiteindelijke ontwikkeling van Rijnenburg, Om voldoende vervoerswaarde te creëren voor de OV-haltes is in de eindsituatie een hoge dichtheid wenselijk. De vraag is of dit matcht met de tijdelijke situatie. Duur van tijdelijkheid komt hiermee onder druk. Woonmilieu: Achteraf en rustig wonen.

Gemeenschap bouwen noodzakelijk vanwege geïsoleerde ligging; specifieke doelgroepen. Daardoor lage dichtheid. Risico om deze woningen op tijd weg te krijgen.

Vanuit groen en natuur heeft tijdelijke ontwikkeling in dit gebied de voorkeur. Het maakt geen onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur en de natuurwaarden zijn relatief laag. Wel zal rekening gehouden moeten worden met ontheffing en compensatie steenuil. Bovendien heeft voorbelasting hier ivm de voorziene definitieve invulling met woningen geen irreversibele gevolgen voor toekomstige groenontwikkeling en zijn daarmee ook de risico's ten aanzien van onvoorziene continuering van tijdelijkheid voor groenontwikkeling beperkt.

Laadvermogen/ capaciteit

Oppervlakte circa 30 ha

Referentie dichtheid: woonwijk IJsselstein

2 en 3 lagen hoog, kleine gedeelte 4 lagen hoog

Dichtheid (omgerekend naar uniteenheden van 25 m²) = 80 eenheden per ha

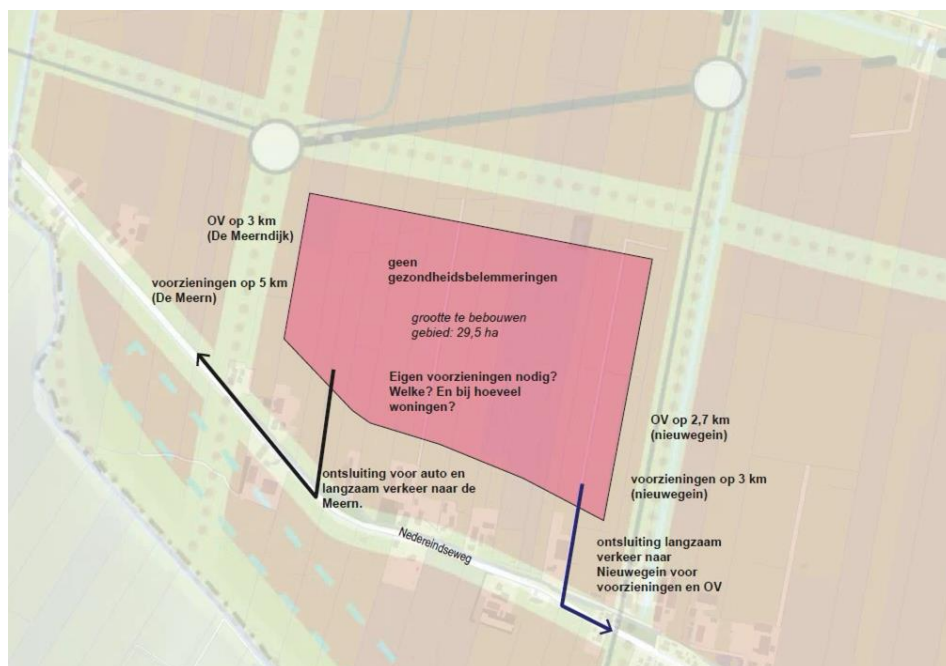
Woningmix

Woonunit 25 m² = 30%

Woonunit 50 m² = 20 %

Woonunit 75 m² = 50 %

Totaal aantal woningen: **circa 1130 woningen**



Globale financiële beoordeling

De locaties zijn globaal financieel beoordeeld. Daarbij is de vastgoedexploitatie buiten beschouwing gelaten; de verwachting is dat de businesscases niet positief sluiten gezien de beperkte exploitatieduur (max 10 of 15 jaar). Dit is een bekend knelpunt bij veel projecten voor tijdelijk wonen.

De locaties zijn onderling vergeleken voor wat betreft de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. Daarbij is ook gekeken wat nodig is om de locatie aan te sluiten op de omliggende wereld (NUTS, aanpassingen infrastructuur etc.) Er is nog geen kostenraming gemaakt of grondexploitatie opgesteld, maar de indruk is wel dat geen een locatie een sluitende grondexploitatie zal hebben.

Conclusie van de beoordeling is dat door de grondslag, afstand tot de bestaande wereld ten behoeve van het aansluiten van NUTS en infrastructuur de kosten hoog voor het bouw- en woonrijpmaken hoog zullen zijn. Bij een nadere uitwerking van locaties kan een raming worden gemaakt.

Eerste conclusie

Op basis van de informatie die nu beschikbaar is luidt de conclusie als volgt: Het realiseren van tijdelijk wonen in Rijnenburg is complex. Bereikbaarheid is verre van optimaal. Voor fietsers en in mindere mate voor OV is optimalisatie mogelijk. Auto-bereikbaarheid is en blijft beperkt. Beperkte aanpassing van bestaande wegen is mogelijk. In sommige gevallen zal moeten worden aangesloten op de structuur van Nieuwegein en / of IJsselstein waar de capaciteit van het wegennet beperkt is. De polder ligt laag waardoor de bodem verbeterd moet worden (=opgehoogd) en units op palen gefundeerd moeten worden. Er zijn geen nutsvoorzieningen die zullen moeten worden aangelegd. Complicerende factor hierbij is dat er weinig bekend is over de toekomstige permanente situatie zodat de investering in (nuts-)voorzieningen niet als een voorinvestering in de toekomstige ontwikkeling van Rijnenburg kunnen worden beschouwd. Tijdelijk wonen op locaties met een groene/natuurbestemming brengt risico's met zich mee ten aanzien van bodem (voorbelasting) en opheffen tijdelijkheid.

Voor het realiseren van tijdelijke woningen in Rijnenburg is het de verwachting dat er geen sluitende grondexploitatie kan worden opgesteld. Daarbij dient ook in ogenschouw genomen te worden dat gemeente Utrecht geen grond in eigendom heeft in het gebied.

Voor wat betreft de locaties is de conclusie als volgt:

Locatie 1 Qua ontsluiting kan deze locatie mogelijk meeliften of gecombineerd worden met de beoogde verbeterde ontsluiting (voor langzaam verkeer) van de Nedereindse plas (ontwikkeling Nedereindsepark). De locatie is georiënteerd op IJsselstein en draagt bij aan het draagvlak voor voorzieningen in IJsselstein. Verder zijn er recreatie-voorzieningen in de nabije omgeving. Er zijn geen nutsvoorzieningen en riolering moet worden aangelegd. De effecten op groen, natuur en landschap zijn hier heel groot.

Al met al kan worden gesteld dat het de moeite waard is om de haalbaarheid van tijdelijk wonen op deze locatie verder te onderzoeken. Aandachtspunten daarbij zijn de auto-ontsluiting en de fietsverbinding met de voorzieningen en de tramhalte in IJsselstein in combinatie met de ontsluiting van de Nedereindse Plas en de ondergrond

Locatie 2 kan qua commerciële voorzieningen worden georiënteerd op Nieuwegein; echter de maatschappelijk voorzieningen in Nieuwegein staan al onder druk. De bereikbaarheid voor auto is echter problematisch. De ligging is geïsoleerd nabij de A2. De locatie is daarom niet geschikt voor tijdelijke woningbouw vanwege de hoge geluidsbelasting, slechte bereikbaarheid en moeilijkheid om leefbaar gebied te creëren o.a. door de vorm van de locatie. De effecten op groen en natuur zijn hier beperkt.

Locatie 3 ligt weliswaar geïsoleerd doch redelijk bereikbaar voor alle modaliteiten. Een extra busstop verbetert de OV-bereikbaarheid. De locatie is geschikt voor een bijzonder woonmilieu in een zeer lage dichtheid. Daarmee kan worden voorgesorteerd op de uiteindelijke groenontwikkeling. De voorzieningen in de Meern liggen op ca 3 km. Voordat hier een haalbaarheidsonderzoek kan worden uitgevoerd is het zaak om af te wegen of het wenselijk is om op deze locatie eerst tijdelijke woningen te realiseren voordat er sprake is van groenontwikkeling. De oplegger RSU geeft aan dat dit gebied bedoeld is voor natuurontwikkeling. Het is een belangrijke schakel in de stedelijke groenstructuur. Tijdelijke woningbouw op deze locatie vraagt daarom om een specifieke afweging. Deze afweging kan pas worden gemaakt als de voors en tegens in beeld zijn gebracht.

Locatie 4 (oost en west) is goed bereikbaar voor alle modaliteiten en kan georiënteerd worden op De Meern (1,3 km). Het westelijk deel ligt in het Groene Hart en hier is natuur- en agrarische ontwikkeling voorzien. Het oostelijk deel ligt in het energielandschap. De actuele plannen laten qua milieucontouren deze locatie toe. Wellicht heeft deze locatie invloed op de potentie van de verdere ontwikkeling van het energielandschap. Dit zal als eerste nader onderzocht moeten worden voordat er een haalbaarheidsstudie wordt uitgevoerd. De oplegger RSU geeft aan dat dit gebied bedoeld is voor het energie landschap en geen woningen. Tijdelijke woningbouw op deze locatie vraagt daarom om een specifieke afweging. Deze afweging kan pas worden gemaakt als de voors en tegens in beeld zijn gebracht.

Locatie 5 is niet geschikt vanwege de geïsoleerde ligging, slechte bereikbaarheid en milieuhinder.

Locatie 6 ligt geïsoleerd en de bereikbaarheid is beperkt, vanwege de beperkte capaciteit van de Nedereindseweg en OV-halte op grote afstand. Het is de verwachting dat het kerngebied van Rijnenburg als eerste ontwikkeld zal worden in de toekomst. Afgewogen dient worden of tijdelijke woningbouw risicovol is of juist als place-making kan worden ingezet. Ontwikkeling op deze locatie heeft relatief beperkte effecten op groen en natuur en heeft vanuit dat belang de voorkeur.

Verdieping

Op basis van de bovenstaande conclusies per locatie en de uitgangspunten en de zoekrichtingen die zijn genoemd in de inleiding ligt het voor de hand om voor locatie 1 een verdiepend onderzoek uit te voeren. In deze uitwerking zal worden ingezoomd op groen, landschap, natuur, bodem en water. De relatie met de Nedereindse Plas zal in beeld worden gebracht evenals de ontsluiting van de locatie. Aandachtspunten daarbij zijn de auto-ontsluiting en de fiets-verbinding met de voorzieningen en de tramhalte in IJsselstein. Daarnaast zal een proefverkaveling worden gemaakt en de verdere begrenzing van de locatie zal beter in beeld worden gebracht. Op basis van dit onderzoek kunnen dilemma's en randvoorwaarden verder in beeld worden gebracht. Vervolgens zullen kosten en opbrengsten worden beschreven.
