

Vergaderjaar 2020–2021

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 715**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 februari 2021

Tijdens de stemmingen van 17 december 2020 (Handelingen II 2020/21, nr. 39, Stemmingen) is de motie van de Kamerleden Terpstra en Koerhuis over «een proactieve aanwijzing voor Rijnenburg en Reijerscop<sup>1</sup>» aangenomen. Met deze brief geef ik u de reactie van het kabinet, zoals na de stemming is aangevraagd door het Kamerlid Terpstra. In de brief neem ik u verder mee in de processen, afwegingen en afspraken met de partijen in de regio Utrecht en ga ik in op de uitvoering van de motie.

#### *Uitwerking motie*

Om invulling te geven aan de grote en urgente woningbouwopgave in de regio Utrecht werk ik intensief met de regionale partijen samen. Het meest recente resultaat hiervan is het Ontwikkelperspectief «Utrecht Nabij» welke Rijk en de regio in het BO MIRT 2020 bestuurlijk hebben vastgesteld. Dit ontwikkelperspectief geeft onder meer invulling aan de woningbouwopgave, waarbij rekening is gehouden met de benodigde mobiliteitsinvesteringen. Nabijheid is daarbij het leidende principe. Vanwege onder andere de ligging is ontwikkeling van Rijnenburg en Reijerscop complex en duur. Reijerscop is bovendien vanwege landschappelijke en cultuurhistorische waarde niet in beeld voor woningbouw. Ook zorgt de ontwikkeling van Rijnenburg voor extra druk op het bestaande omliggende landelijke wegennet. Hiervan is reeds bekend dat het in 2030 tegen zijn maximale capaciteit aanloopt. Voor de totale verstedelijkingsopgave in de regio Utrecht, waaronder de realisatie van Rijnenburg is minimaal € 3 tot 4 miljard nodig<sup>2</sup>. Hiervoor is nu geen dekking vanuit het Rijk en de regio.

Besluitvorming over de grootschalige woningbouwlocaties en de ontsluiting daarvan in de regio Utrecht, waaronder Rijnenburg, is dan ook

<sup>1</sup> Kamerstuk 35 570 VII, nr. 83

<sup>2</sup> Dit blijkt uit de quick scan Rijnenburg, uitgevoerd door de gemeente Utrecht.

aan een volgend kabinet en de regionale partijen. Samen met het Ministerie van IenW, de provincie Utrecht en de regio Utrecht wordt nu aan de verdere planontwikkeling tot 2040 gewerkt. Hierbij wordt ook de bestemming van Reijerscop betrokken en wordt Rijnenburg meegenomen als mogelijke verstedelijkingslocatie. Ik start samen met de betrokken partijen de benodigde acties, zodat besluitvorming over grootschalige woningbouwlocaties, waaronder Rijnenburg, kan plaatsvinden, teneinde de juiste beslisinformatie beschikbaar te hebben voor de afweging van het volgende kabinet. In deze brief licht ik verder toe welke acties ik zal starten.

### *Quick scan Rijnenburg*

In opdracht van de gemeente Utrecht is recent een quick scan Rijnenburg uitgevoerd om inzicht te geven in de condities voor en de kosten van de ontwikkeling van Rijnenburg. Deze quick scan Rijnenburg laat zien dat ontwikkeling van Rijnenburg grote mobiliteitsinvesteringen vraagt<sup>3</sup>. Er ligt geen hoogwaardig OV in de nabijheid van Rijnenburg en de A2 en A12 lopen met de huidige ontwikkelingen in 2030 al tegen hun maximale capaciteit aan. Zonder mobiliteitsingrepen is er ruimte voor maximaal 2.500 woningen. Een dergelijke ontwikkeling zorgt voor een geïsoleerd liggende buurt. Ook is er onvoldoende kritische massa voor een kwalitatief aanbod aan voorzieningen. Het ontsluiten van deze locatie zal bovendien meteen de bestaande knelpunten op de weg extra belasten en daarnaast ontbreekt een goede OV ontsluiting. Rijk en regio kiezen er hierom voor om eerst zoveel mogelijk binnenstedelijk en nabij bestaande knooppunten te bouwen in gemengde milieus van wonen en werken. Dit is in lijn met de voorkeursvolgorde voor verstedelijking uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Ontwikkeling van Rijnenburg vraagt versneld om majeure mobiliteitsinvesteringen om goede ontsluiting, doorstroming en bereikbaarheid van de regio Utrecht te waarborgen. Deze lopen op tot minimaal € 3 tot 4 miljard (excl. btw), waarvoor minimaal 1 miljard euro voor de directe ontsluiting van Rijnenburg is. Dit is nog exclusief de kosten om de andere bereikbaarheidseffecten op te lossen en inpassingskosten, zoals een mogelijke verdiepte ligging van de infrastructuur. Hiervoor is zoals bovenstaand aangegeven geen budget beschikbaar.

Zonder investeringen zal grootschalige woningbouw naast het wegenkruispunt van de belangrijkste noord-zuid- en oost-westverbinding van ons land, leiden tot veel verstoppingen op de «Draaischijf Nederland» en daarmee tot economische schade voor ondernemend en transporterend Nederland. Daarnaast vraagt grootschalige ontwikkeling van Rijnenburg veel voorbereidingstijd, voorinvesteringen en zijn de oplossingen complex: een oplossing voor het woningtekort op korte termijn is Rijnenburg dan ook niet.

In navolging op de quick scan zal de gemeente Utrecht parallel aan de gebiedsonderzoeken, die als vervolg op het ontwikkelperspectief Utrecht Nabij worden uitgevoerd, een ontwerpstudie uitvoeren.

### *Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij*

Met het ontwikkelperspectief «Utrecht Nabij welke op het BO MIRT (Noordwest Nederland van 25 november 2020) is vastgesteld, geven we als Rijk en regio een gezamenlijk antwoord op de urgente opgaven voor wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid in de regio Utrecht. Nabijheid is daarbij het leidende principe voor de toekomstige ontwikkeling van de regio Utrecht. Nabijheid betekent dat nieuwe ontwikkelingen

<sup>3</sup> Zie: <https://programma-uned.nl/relevante+documenten/default.aspx#folder=1821388>

daar komen, waar al veel mensen wonen en werken en waar de bereikbaarheid met OV, fiets en voet al goed geregeld is of kan worden. Uit het ontwikkelperspectief blijkt dat er zicht is op voldoende woningbouwplannen tot 2040. Hierin is in eerste instantie ingezet op ontwikkeling van locaties in het bestaande stedelijk gebied bij knooppunten. Daarmee wordt efficiënt gebruik gemaakt van het bestaande OV-, fiets- en automobiliteitsnetwerk. Dit biedt de beste kansen voor het versterken van de stedelijke regio.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van woningbouw in Rijnenburg tot 2035/2040 niet noodzakelijk is of voor de hand ligt, omdat dit gebied niet is aangesloten op de bestaande stedelijke structuren. Rijnenburg wordt pas een aantrekkelijke verstedelijkingslocatie, die goed ontsloten kan worden, wanneer het aansluit op de ontwikkelingen die met Utrecht Nabij in gang worden gezet: dan wordt het onderdeel van het stedelijk systeem en ontstaan er kansen voor een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu. Ook zorgt woningbouw op deze locatie voor een sterkere toename van het in 2030 al overbelaste wegennet in de regio Utrecht. Het ontwikkelperspectief geeft daarom eerst prioriteit aan andere bouwlocaties, die beter in het stedelijk netwerk liggen. De bestuurders van Rijk en regio hebben zich aan deze strategie verbonden en spannen zich in voor de doorwerking hiervan, ieder vanuit zijn of haar verantwoordelijkheid en bevoegdheid.

#### *Gebiedsonderzoeken*

In vervolg op het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij worden de komende periode drie verdiepende, integrale gebiedsonderzoeken in de regio Utrecht gestart voor de gebieden waar grootschalige woningbouw mogelijk is om concrete invulling te geven aan de verstedelijkingsstrategie voor de periode na 2030. Het gaat om de drie deelgebieden in de «Grote U»: Lunetten/Koningsweg-USP, A12-zone (in samenhang met Rijnenburg) en Leidsche Rijn-Zuilen (in samenhang met Overvecht). Gezamenlijk hebben deze gebieden potentie tot 68.500 woningen, onder voorwaarden van o.a. ingrepen in bereikbaarheid die nader worden uitgewerkt in de mobiliteitsstrategie.

In het gebiedsonderzoek A12-zone wordt rekening gehouden met een mogelijke doorontwikkeling richting Rijnenburg en de condities die daar dan voor nodig zijn. Eveneens wordt in dit onderzoek rekening gehouden met de ontwikkeling van een tijdelijk energielandschap aan de randen van Rijnenburg, waartoe de Utrechtse gemeenteraad heeft besloten. In dit energielandschap is ruimte voor windmolens en zonnevelden in het noorden en oosten van Rijnenburg. Aan deze zijden grenst het gebied aan de A12 en A2. In het midden en/of zuiden van Rijnenburg is er ruimte om indien nodig en gewenst het gebied voor andere functies te benutten/ontwikkelen.

Met de informatie uit gebiedsonderzoeken en ontwerpstudie wordt tegelijkertijd ook gewerkt aan het in beeld brengen van de (maatschappelijke) kosten en baten van de woningbouwlocaties in de drie deelgebieden (inclusief Rijnenburg). Hierbij zal ik ook de marktpartijen betrekken en uitdagen om concreet te krijgen welke bijdrage zij kunnen leveren. De gebiedsonderzoeken, de ontwerpstudie en de mkba zullen met elkaar worden afgestemd en input geven voor de besluitvorming.

In het BO MIRT najaar 2021 willen we als Rijk en regio besluiten over vervolgstappen betreffende de drie genoemde complexe grootschalige gebiedsontwikkelingen in combinatie met de benodigde mobiliteits- en leefbaarheidsmaatregelen.

## *Woondeal Regio Utrecht*

Op 24 juni 2019 is met het sluiten van de Woondeal regio Utrecht een langjarig partnerschap gesloten tussen de regio Utrecht (U16), de provincie Utrecht en het Rijk. Een van de doelen is de groei van de regio te accommoderen op basis van gezond stedelijk leven en het woningtekort in te lopen. Sinds het afsluiten van de woondeal worden de afspraken ingevuld en waar nodig aangevuld of gespecificeerd. Het uitgangspunt is dat gemeenten en provincies verantwoordelijk zijn voor de invulling van de ruimtelijke opgaven, waaronder de woningbouwopgave. Samen monitoren we de voortgang over de diverse afspraken. Ik spreek de regio aan wanneer de opgaven en gemaakte afspraken niet in voldoende mate en op de juiste manier worden vormgegeven. Indien noodzakelijk maak ik hierbij gebruik van het mij beschikbare instrumentarium.

### *Plancapaciteit*

Sinds het sluiten van de woondeal zijn de afspraken verder ingevuld en worden de eerste resultaten geboekt. Ik heb bijvoorbeeld concrete afspraken gemaakt over het vergroten van de plancapaciteit naar 130%. Afgelopen najaar heb ik u geïnformeerd dat de regio Utrecht (U16) voor de periode tot 2030 over 145% plancapaciteit beschikt. Ook zijn er de afgelopen tijd afspraken gemaakt om de woningbouwproductie verder op te hogen, naar aanleiding van de hogere behoefteprognoses van het CBS. Het is de ambitie om tot 2030 75.000 woningen te bouwen in de regio Utrecht. Hoewel dit een forse uitdaging is en nog niet alle randvoorwaarden gerealiseerd zijn om tot deze woningbouwproductie te komen, wil ik benadrukken dat we ons hier gezamenlijk voor inzetten en dat de regio mij het vertrouwen geeft dat ze voldoende plannen en mogelijkheden heeft om deze woningbouwopgave te realiseren. Gezamenlijk houden we daarbij een vinger aan de pols door middel van monitoring en maken we vervolgspraken om de geplande programmering te realiseren. Hierin neemt de provincie Utrecht een centrale rol in.

### *Aanpak 14 grootschalige woningbouwlocaties*

In de Kamerbrief van 15 september 2020 over verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis (Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 681), is de noodzaak aangegeven om concrete stappen te zetten voor de ontwikkeling van grote woningbouwlocaties. Daarom zijn 14 gebieden geïdentificeerd waar het kabinet meer regie op grootschalige woningbouw en bereikbaarheid wil nemen. Eén van die gebieden is Utrecht Zuid-West, ook wel Groot Merwede genoemd. Tot dit gebied behoren drie zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties uit de Nationale Omgevingsvisie: Utrecht stationsgebied, Merwedekanaalzone en A12-zone. Binnen dit gebied zal een groot gedeelte van de woningbouwopgave tot 2030 in de regio Utrecht worden gerealiseerd. Hiertoe loopt ook de MIRT-verkenning OV en Wonen<sup>4</sup>, welke concreet is gekoppeld aan de realisatie van 32.400 woningen. Deze trajecten zijn essentieel om de woningbouwopgave voor de korte en lange termijn vorm te geven en daarom heb ik daar zelf ook een rol in.

### *Instrumentarium*

Indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, heb ik de juridische bevoegdheid op basis van artikel 4.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om een proactieve

<sup>4</sup> Kamerstuk 35 300 A, nr. 116

aanwijzing te geven aan een gemeenteraad, provinciale staten of gedeputeerde staten. Met het geven van een aanwijzing wordt ingegrepen in het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor een concrete locatie. Toepassing van deze bevoegdheid kan wanneer het nationaal belang het noodzakelijk maakt dat het gemeentelijk planologisch regime (bestemmingsplan) voor Rijnenburg wordt aangepast.

Tegen een aanwijzingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vervolgens is het aan de gemeente om te besluiten of en hoe zij gehoor wil geven aan de aanwijzing en de in de aanwijzing genoemde termijn waarbinnen het bestemmingsplan moet zijn vastgesteld (gebruikelijk is één jaar). Wanneer er geen invulling aan de aanwijzing wordt gegeven, dan kan het Rijk vanuit het subsidiariteitsbeginsel (decentraal, tenzij) aan de provincie vragen daaraan invulling te geven, dan wel zelf uitvoering geven.

### *Conclusie*

In goed overleg met de gemeente Utrecht, omliggende gemeenten en de provincie Utrecht werk ik voortvarend aan de verstedelijkingsopgave. Hierbij worden ook de marktpartijen betrokken. Er is nu geen financiële dekking. Er is nader onderzoek nodig naar de ontwikkeling van Rijnenburg alvorens hierover een besluit genomen kan worden. Met nader onderzoek zal ik samen met de regio en het Ministerie van IenW de planning en besluitvorming over substantiële woningbouw en mobiliteitsinvesteringen in Utrecht, waaronder Rijnenburg, voorbereiden. Het volgende kabinet kan, samen met de betrokken partijen, op basis van de juiste beslisinformatie, besluiten over de ontwikkeling van de grootschalige woningbouwlocaties, waaronder Rijnenburg, inclusief de benodigde mobiliteitsinvesteringen en het daarvoor benodigde budget. Ik houd u van de voortgang op de hoogte.

Mede namens de Minister van Infrastructuur en Waterstaat en de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren