

27 januari 2020 9:52 uur

Rijk, neem het heft in handen bij Rijnenburg

Er is veel te doen om de Utrechtse Polder Rijnenburg. De gemeente wil er een tijdelijk energielandschap creëren, grondeigenaren pleiten voor meer woningbouw. 'Het kan niet anders dan dat de Rijksoverheid het heft in handen neemt,' schrijft Friso de Zeeuw. 'De vergaande decentralisatie van het ruimtelijk beleid en het normale polderproces werken hier niet.'

De polders Rijnenburg en Reijercop liggen ten zuidwesten van Utrecht, onder de A2. Het gebied - doorgaans kortweg aangeduid als Rijnenburg - heeft een omvang van ca. 1000 ha. Het staat al twee decennia op de nominatie voor verstedelijking. Onder druk van de woningnood loopt de discussie over Rijnenburg nu hoog op. De verschillende spelers koesteren totaal verschillende ideeën en belangen. Het resulteert in een sublieme impasse, want partijen zijn tot elkaar veroordeeld om welk plan dan ook van de kant te roeien. Stevig ingrijpen van het Rijk is urgent om deze impasse te doorbreken. Vooral omdat de Gemeente Utrecht woningbouw blokkeert en - als alternatief - een desastreus energieplan met torenhoge windmolens lanceert.

De gemeente Utrecht wil de grote woningvraag binnenstedelijk oplossen en heeft daarvoor ambitieuze plannen. De Utrechtse politiek wijst Rijnenburg als woningbouwlocatie af, in ieder geval tot 2030. Daarbij speelt de vrees voor een 'auto-locatie' een belangrijke rol. Het huidige, linksgeoriënteerde stadsbestuur zet zwaar in op duurzaamheid en klimaat en op binnenstedelijke transformaties. Of die binnenstedelijke ambities volledig en op tijd realiseerbaar zijn, valt te betwijfelen. Neem als voorbeeld het transformatiegebied Merwedekanaalzone. Het officiële programma mag dan 10.000 woningen bevatten, maar 6.000 zou de uitkomst kunnen zijn, afhankelijk van de verkeersafwikkeling en het draagvlak in de omgeving.

'In het gemeentevorstel komen biodiversiteit en landschap er bekaaid vanaf'

In Rijnenburg komt als het aan het gemeentebestuur ligt een 'energielandschap'. Daar zouden acht mega-windmolens moeten komen. De turbines hebben een onvoorstelbare tophoogte tot 235 meter. Daarnaast komt ruimte voor 230 ha. zonneweide. Het midden van de polder blijft vrij van windmolens; dit houdt 'de mogelijkheid voor een brede ontwikkeling van het gebied open, zoals woningbouw'. De gemeente wil met het energielandschap 'een forse bijdrage leveren aan het opwekken van duurzame energie'. De windmolens en zonnepanelen kunnen ongeveer 20 procent van de huidige Utrechtse vraag naar elektriciteit leveren en daarmee

82.500 huishoudens van stroom voorzien. Het molen- en zonnepark kan op z'n vroegst in 2022 klaar zijn. Dat blijft dan voor tenminste twintig jaar staan, dus tot 2042.

In theorie zet dit voorstel de woningbouwlocatie op een termijn van twintig jaar. Feitelijk betekent het echter afserven, zeker als je de voorbereidingstijd voor een grote woningbouwlocatie van circa tien jaar in ogenschouw neemt. Opmerkelijk: in het gemeentevoorstel komen biodiversiteit en landschap er bekaaid vanaf. Zo zullen de windtorens een enorme negatieve impact op de wijde omgeving hebben, inclusief het Groene Hart, nog afgezien van gezondheidsaspecten.

Het provinciebestuur van Utrecht schaart zich vooralsnog achter de gemeente: geen woningbouw tot 2040. De provincie heeft met de Rijksoverheid in november 2019 - bij het zogenaamde Bestuurlijke Overleg MIRT - afgesproken dat zij gaat zorgen voor 130 procent plancapaciteit voor de woningbouw vanaf 2025. Een stevige opgave, want Utrecht is een van provincies die tot nu toe juist een tekort aan reële plancapaciteit vertonen. 130 procent reële plancapaciteit zonder Rijnenburg. Het lijkt een volstrekte illusie.

'VVD en CDA in de Tweede Kamer opperen zelfs het geven van een bindende 'aanwijzing' aan de gemeente'

Als we de blik vervolgens op de Rijksoverheid richten, zien we een parlement dat zich in (kleine) meerderheid voor woningbouw in Rijnenburg sterk maakt. Een motie, in juni 2019 ingediend door VVD en CDA, opperde zelfs het geven van een bindende 'aanwijzing' aan de gemeente. Dat is een zelden toegepast interventie-instrument in de Wet op de Ruimtelijke Ordening om een bestemming - in dit geval woningbouw - af te dwingen tegen de zin van de gemeente. Onder deze druk stelde minister van BZK Kajsa Ollengren de tekortschietende plancapaciteit en Rijnenburg indringend bij gemeente, regio en provincie aan de orde. Zonder tastbaar resultaat, zoals uit haar rapportage in september 2019 aan de Tweede Kamer valt af te leiden.

Dan komen we bij de grondeigenaren die zo'n 70 procent van gronden in handen hebben. Zij pleiten uiteraard al jaren voor woningbouw, tot nu tevergeefs. Het consortium, waar AM, Amvest, Ballast Nedam Development, Bouwinvest, BPD, Bunnik Projekten, GroenWest, Latei, Mitros, Portaal, Slokker, Synchron en Timpaan deel van uit maken, heeft in december 2019 opnieuw een aanloopje genomen. Met een 'appel', bepleiten zij een 'symbiose' van woningbouw met het energielandschap.

Zij gaan voor een eindbeeld met 25.000 woningen, met een focus op laagbouw in gemengde woonmilieus, met 35 procent sociaal en 25 procent middelduur in het programma. Ook bedrijvigheid en voorzieningen van allerlei aard krijgen een plaats in de nieuwe wijk. Over de mobiliteit valt te lezen:

- HOV/Lightrail functionerend vanaf de eerste woningen in het centrum van Rijnenburg;

- Investerings in openbaar vervoer vanuit de gebiedsontwikkeling door de marktpartijen;
- Snelfietsverbindingen naar centrum, werklocaties en buitengebied.

Het consortium wil bestaande landschappelijke kwaliteiten, flora en fauna en cultuur-historische waarden waar mogelijk versterken. 'Rijnenburg versterkt het concept Ringpark'. Dat de marktpartijen willen meewerken aan de gemeentepannen voor plaatsing van de mega-windmolens en aan de 230 ha. zonnepanelen op hun gronden is hoogst onwaarschijnlijk. Zeker als het perspectief op woningbouw ontbreekt.

Drie aanbevelingen om de impasse te doorbreken

Zo houden de partijen elkaar perfect in de greep; de impasse is compleet. Om die te doorbreken doe ik de volgende aanbevelingen:

1. De aanhoudende grote vraag naar woningen in de regio Utrecht (niet alleen de stad), maakt de woningbouw onontkoombaar. De plannenmakerij en de voor-investeringen zullen een periode van zeker tien jaar vergen. Daarom nu beginnen. Daarbij kunnen inpasbare elementen van het 'energielandschap' meegenomen worden, maar die joekels van windmolens passen daar sowieso niet in.
2. Dé grote opgave bij Rijnenburg is de verkeersontsluiting en de mobiliteit. De vrees van de gemeente Utrecht voor een 'auto-locatie' is niet onterecht. Het gaat om een complexe en kostbare operatie die de hele zuidkant van Utrecht en de naastgelegen gemeenten raakt. De Rijksoverheid moet acteren als volwaardige speler, beleidsmatig, financieel en met Rijkswaterstaat. Dat geldt ook voor de ontwikkelende marktpartijen die - naast hun normale bijdragen aan publieke voorzieningen - hebben aangeboden in hoogwaardige openbaar vervoer te investeren, dat vanaf het eerste moment beschikbaar moet zijn. Laat ze die mooie visie waarmaken en benut hun organisatiekracht.
3. Daarnaast vragen zaken als de waterhuishouding en de landschappelijke aanhechting aan het Groene Hart ontwerp-inventiviteit.

Het kan niet anders dan dat de Rijksoverheid het heft in handen neemt. De vergaande decentralisatie van het ruimtelijk beleid en het normale polderproces werken hier niet, om meerdere redenen. In de eerste plaats blijkt dat het gemeentebestuur van Utrecht zijn eigen plannen gewoon doorzet en de polder-interventies van de minister aan zich voorbij laat gaan. In de tweede plaats kan Rijnenburg alleen tot een succes worden gemaakt als publieke en private partijen nauw samenwerken, gezamenlijk de ontwerp-opgaven definiëren en samen investeren.

De Tweede Kamer gaat de zaak waarschijnlijk op scherp zetten. Zij moet de minister aanzetten tot een politiek, juridisch-planologisch en financieel 'geweldje' in de richting van de gemeente Utrecht. Voor het juridisch-planologisch traject komen een 'aanwijzing' of een 'rijks-inpassingsplan' in aanmerking.

Terugdraaien van de gemeentelijke herindeling is ook een optie. Rijnenburg komt dan weer in handen van de gemeente Nieuwegein die de plannenmakerij naar verwachting voortvarend ter hand zal nemen. Nadeel is de lange procedure die hiermee is gemoeid.

Rijnenburg ontpopt zich als testcase bij uitstek van het nationale woningbouw- en ruimtelijk beleid. Wat stelt de inzet van de Rijkoverheid om de woningnood te bestrijden voor als het echt gaat schuren? En wat stelt de Nationale Omgevingsvisie voor als de ruimtelijke ontwikkeling in het hart van ons land een desastreuze wending dreigt te krijgen? In Rijnenburg komt alles samen: spannend!