

- wonen in Utrecht -

Kees Diepeveen  
WETHOUDER WONEN



## ‘WE BOUWEN NU DE STAD VAN DE TOEKOMST’

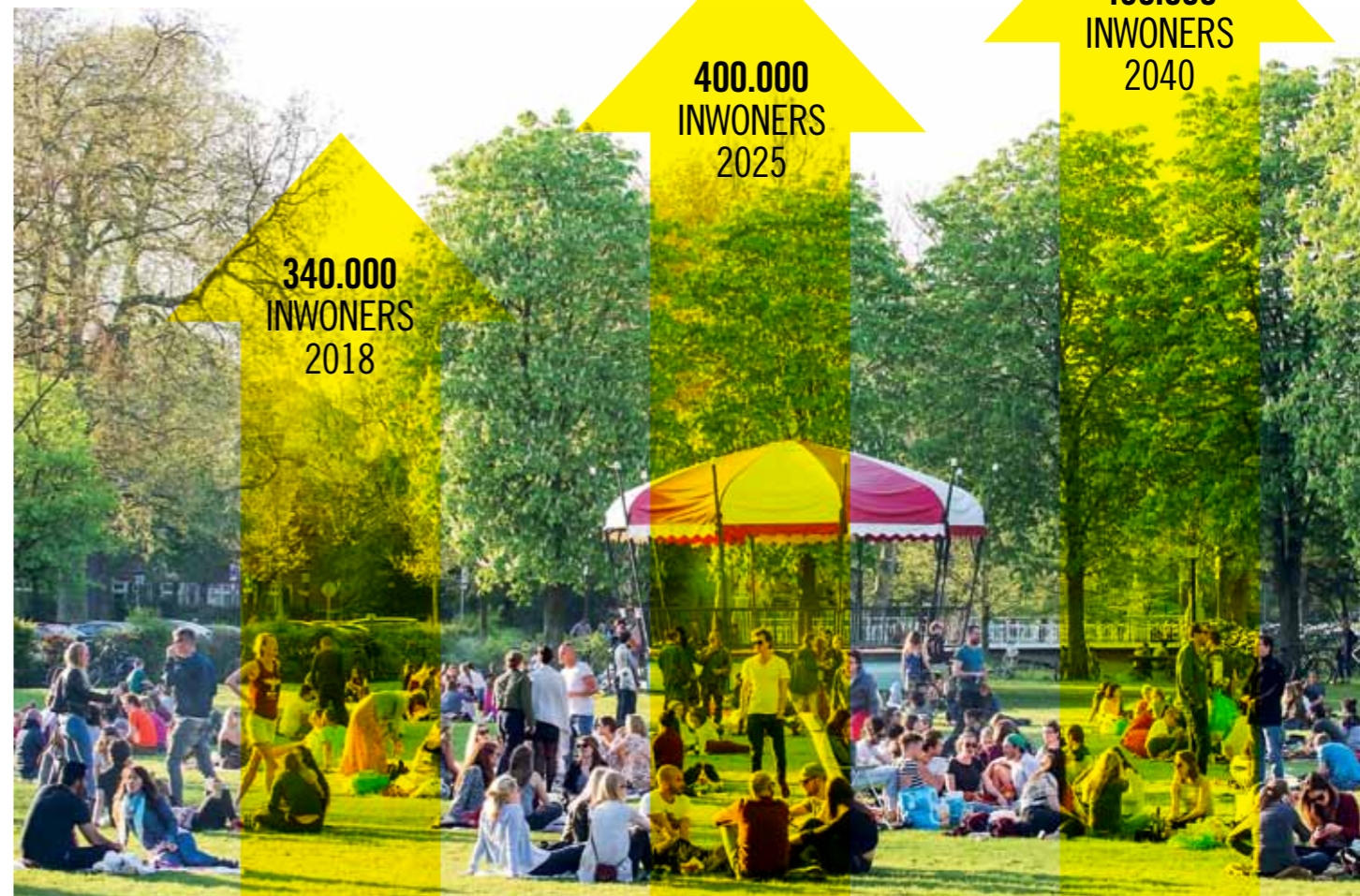
Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland. Dat vergt nogal wat van een stad, zowel kwalitatief als kwantitatief. Creativiteit en innovatie zijn een must. Met Gezond Stedelijk Leven zet Utrecht vol in op een duurzame transitie. ‘De groei fungeert als motor voor een kwaliteitsimpuls.’

Zo’n 900 jaar geleden telde de stad Utrecht 3000 inwoners. Momenteel zijn dat er 340.000, in 2025 vermoedelijk 400.000 en in 2040 zo’n 430.000. Dat kun je als een probleem zien, maar Utrecht ziet het liever als kans. Een kans op de ontwikkeling van een duurzame stad. De verwachte groei wordt benut om de stad in de volle breedte op een hoger niveau te tillen. Dat is ook nodig, wil je bij zo’n enorme groei de leefbaarheid op peil houden. Utrechters houden van hun stad, en dat wil de gemeente graag zo houden. De Utrechters waarderen met name de diversiteit en de levendigheid, maar ook het dorps karakter en het vele groen. De centrale ligging en de aanwezigheid van een grote universiteit maken de stad vooral populair bij jongeren en hoogopgeleiden. Veel studenten blijven er na hun studie dan ook hangen.

**FLINK OVERBODEN** Die aantrekkingskracht heeft ook een keerzijde: te weinig aanbod aan woningen, hoge huizenprijzen en stijgende huren, waardoor wonen in Utrecht voor grote groepen onbereikbaar dreigt te

worden. **Kasper Goris**, makelaar bij Brecheisen, ziet elke dag waar dat toe leidt. ‘De enorme druk op de markt in combinatie met de lage rente maakt dat er gekke dingen gebeuren. Vooral woningen die instap klaar zijn, liggen goed in de markt. Voor een 3-kamer appartement tussen 2 en 2,5 ton heb je zomaar 40 aanmeldingen voor bezichtiging. En eengezinswoningen van 3 tot 4 ton worden zomaar uit je handen getrokken. Er wordt over de hele linie fors betaald en flink overboden. Dat baart ons zorgen. Daarnaast zijn er groepen die nog extra in de knel zitten. Dat geldt bijvoorbeeld voor ouderen in randgemeenten die graag naar de stad willen, omdat de kinderen de deur uit zijn. Deze doelgroep zoekt grote appartementen en wil daar goed voor betalen, maar er is in die categorie praktisch niks te krijgen.’

**INHAALSLAG** De gemeente is zich bewust van de problemen en zet daarom stevig in op woningbouw. Er wordt een forse inhaalslag gemaakt met nieuwbouw, zeker in het middenhuursegment en de sociale woningvoorraad.



© RAMON MOSTERD

Waar mogelijk wordt ook het tempo van nieuwbouw opgeschroefd. De gemeente gaat afspraken maken in stadsakkoord wonen. Het streven is erop gericht dat in 2040 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie (huur tot 950,- en betaalbare koop). Tot en met 2040 staan ruim 40.000 woningen op stapel in Utrecht. Terwijl de groei de afgelopen decennia vooral in Leidsche Rijn werd gerealiseerd, ligt de focus nu op binnenstedelijke groei. Dat is een enorme exercitie. Zeker, omdat het niet alleen om woningen gaat. ‘We bouwen nu de stad van de toekomst’, zegt Wethouder Wonen **Kees Diepeveen**. ‘We investeren in nieuwe woningen, wegen, voorzieningen en groen, bijvoorbeeld in Leidsche Rijn, de Merwedekanaalzone, de NPD-strook, de Cartesiusdriehoek en het terrein van het voormalige pand van de Belastingdienst (nabij de Talmalaan).’

**GROTE STAD** Goed nieuws, vindt makelaar **Goris**. ‘In de stad blijft het aanbod krap, maar de buitenwijken bieden

kansen. Doordat daar veel gebouwd gaat worden, zullen die een flink deel van de woningvraag gaan opvangen. Voor een eengezinswoning in Tuindorp en Oog in Al moet je een aanzienlijk bedrag neerleggen. Maar in Leidsche Rijn en Vleuten de Meern krijg je relatief veel huis en wooncomfort voor je geld. Mooie projecten als Rijnvliet gaan enorm hard. Mede dankzij betere verbindingen zoals de Daphne Schippersbrug, wordt de andere kant van het kanaal bij de stad getrokken. De stad wordt vergroot, en er vindt meer spreiding plaats. Daardoor is Leidsche Rijn Centrum voor veel Utrechters in eens een serieus alternatief voor Hoog Catharijne.’

**MERWEDEKANAALZONE** De Merwedekanaalzone is een van de plekken die de komende tijd compleet op de schop gaan. Hier verrijst een nieuwe wijk van 60 hectare met minimaal 6000 woningen die de verbinding gaat vormen tussen de binnenstad en West. Ontwikkelaars staan hier voor de uitdaging om een stadsdeel te creëren met een hoge bevolkingsdichtheid en veel hoogbouw,



'MET DE PLUKTUIN WILLEN WE DE BEWUSTWORDING OVER HET BELANG VAN DELEN BEVORDEREN'

2



© WUNDERLUST

waar de bewoners met plezier wonen, werken en recreëren. Diepeveen: 'De Merwedekanaalzone moet plek gaan bieden aan verschillende typen huishoudens met veel aandacht voor sociale en middenhuur. Je krijgt hierdoor gemengde en gemêleerde buurten met betaalbare woningen voor iedereen.' De principes van gezonde verstedelijking zijn hierbij leidend. Dat leidt tot innovatieve concepten en een integrale aanpak van belangrijke thema's als energie, gezondheid, circulair bouwen en water. Een sluitende waterkringloop, een grondstoffenpaspoort voor gebouwen, daken en gevels met 'powernests' die energie opwekken, mobilitycenters: Merwedekanaalzone is echt een *living lab* voor nieuwe technologieën.

**PLUKTUIN** Een nieuwe wijk realiseren is niet alleen een kwestie van een hoop stenen stapelen. Mensen moeten ook een *gevoel* bij die wijk krijgen - zeker omdat het karakter van dit stadsdeel fundamenteel anders zal zijn dan dat in traditionele buurten. Daarom kreeg het Utrechtse

bedrijf Unchain the Tigers de opdracht om een initiatief te bedenken in het kader van placemaking. Dat werd de Pluktuin, waar mensen gratis bloemen kunnen plukken. 'In de nieuwe stadswijk Merwede komt delen (van auto's, fietsen, tuinen, etc) centraal te staan', verklaart Ingmar Kreutzberg, een van de oprichters van Unchain the Tigers. 'Met de Pluktuin willen we de bewustwording over het belang van delen bevorderen, en ook laten zien dat het leuk is om bloemen te plukken - en helemaal om er iemand mee te verrassen. En dat werkt. We krijgen super enthousiaste reacties. Van bewoners, heel veel van passanten, maar ook van de mensen die werken in Merwede bij bijvoorbeeld de Stadstuin of de Vechtclub.'

**CARTESIUSDRIEHOEK** Omdat Gezond Stedelijk Leven een nieuw concept is, biedt de gemeente veel ruimte om te experimenteren met nieuwe woonvormen. Neem de Cartesiusdriehoek. Daar zie je hoe een terrein voor 'technisch gebruik' van de NS de komende tijd wordt

**LEUKSTE WINKELSTRAAT?**

Kees Diepeveen: Twijnstraat.

Kasper Goris: Burg. Reigerstraat en de Nachtegaalstraat, Oudkerkhof.

Ingmar Creutzburg: Is niet echt één straat. Ik zou zeggen de slinger van Mariaplaats, Zadelstraat, Lijnmarkt, Oude Gracht, Twijnstraat. Hier zijn alle (winkel)panden klein en zullen de grote ketens dus nooit 'vat' krijgen. Leuke inspirerende winkels en horeca.

1\_Park Lepelenburg

2\_De Pluktuin een tuin waar mensen gratis bloemen kunnen plukken.

3\_Rabobank Utrecht en Omstreken ontwikkelde samen met Sustainer Homes het Rabo GroenHuis: een voorbeeldwoning die te bezoeken is op het Jaarbeursplein in Utrecht.

© SUSTAINER HOMES



3

getransformeerd naar de eerste blue zone in stedelijk gebied. Het plan van ontwikkelaars MRP Development en Ballast Nedam Development is gebaseerd op een wetenschappelijke theorie over plekken op de wereld waar mensen langer, gezonder en gelukkiger leven, de zogenaamde blue zones. Er verrijzen circa 2.600 woningen (waarvan ongeveer een kwart sociale woningbouw), een groot centraal gelegen park, een school, een supermarkt, horeca en diverse andere voorzieningen. Het wordt een prachtige stadswijk met veel groen en alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik, waar wandelen en fietsen het hoofdvervoer vormen.

**BOUWEN MET LEGO** Naast dergelijke grootschalige ontwikkelingen zijn er ook kleine, charmante initiatieven om de woningnood te lijf te gaan, zoals: Sustainer Homes. Dankzij slimme productie- en fabricagemethoden kun je hier relatief snel je eigen duurzame huis in elkaar laten zetten. Een mooi voorbeeld is het Rabo Groenhuis op het Jaarbeursplein. Algemeen directeur Gert van Vugt van Sustainer Homes: 'We moeten allemaal wachten op heipalen, maar daarna staat ons huis er ook binnen een dag, dankzij een slim bouwsysteem dat is geïnspireerd door LEGO-blokjes. Daardoor kunnen we met een beperkt aantal gestandaardiseerde 'blokjes' toch een onbe-

perkt aantal ontwerpen maken. Van een vakantiewoning van 35 m2 tot een 5 verdiepingen tellende galerijflat met 80 appartementen.'

Alle Sustainer Homes zijn energieneutraal, wekken energie op met zonnepanelen en besparen 90% CO2 t.o.v. reguliere gebouwen van beton en staal. Desgewenst kun je als klant volledig *off-the-grid*. Van Vugt ziet een duidelijke ontwikkeling richting duurzaam bouwen. 'Een paar jaar geleden kozen mensen ervoor uit idealisme, maar tegenwoordig is duidelijk dat een duurzame woning ook uit financieel oogpunt een slimme zet is.'

**TIJDELIJKE WOONGEMEENSCHAP** Bij woningnood is het belangrijk om optimaal gebruik te maken van de ruimte. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat je een tijdelijke invulling geeft aan een braakliggend stuk grond dat in de toekomst bestemd is voor iets anders. Dat is precies wat de gemeente en woningcorporaties Mitros en Portaal deden in Leidsche Rijn met het project Place2BU. Ze zetten hier in no time 490 kleine prefab studio's neer met gemeenschappelijke ruimten waar studenten samen met statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang, een tijdelijke woongemeenschap vormen. 'Het realiseren van plekken waar gemengd wonen mogelijk is en de mensen elkaar vooruit helpen, daar blijven we op

**FAVORIETE RESTAURANT?**

Kees Diepeveen: Op steeds meer plekken kun je lekker vegetarisch eten en dat doe ik dan ook graag. Ik heb dus niet één favoriet.

Kasper Goris: Wilhelminapark.

Ingmar Creutzburg: Blauw, Yum Saap, maar ik ben laatst ook verrast bij Simpel.



© AERONOMA LUCHTFOTOGRAFIE

4 *Stadion Galgenwaard voorzien van 3380 zonnepanelen. Het stadion is daardoor energieneutraal én levert energie voor bijna 300 Utrechtse huishoudens.*  
5 *Wonderwoods aan de Jaarbeursboulevard.*

4

inzetten. Er is veel tevredenheid over deze initiatieven en die verdienen navolging’, aldus Diepeveen.

**MOBILITEIT** Creativiteit in bouwen genoeg dus. Maar het opvangen van de verwachte groei beperkt zich niet tot woningen. Prettig wonen is het resultaat van een samenhangend pakket maatregelen op veel verschillende terreinen. Daarom gaat het realiseren van meer woningen hand in hand met de groei van voorzieningen die bijdragen aan het welzijn van alle bewoners. Mobiliteit, energietransitie en een gezonde omgeving zijn daarbij belangrijke speerpunten. Wat mobiliteit betreft: in de stad van de toekomst verdwijnt de auto uit beeld en speelt het openbaar vervoer een hoofdrol. Maar de infrastructuur is tot nu toe niet meegegroeid met de bevolking. Net als bij woningen is ook op dit vlak dus een inhaalslag nodig. Gemeente en provincie hebben daarom bij het Rijk aangedrongen op geld voor een tweede intercitystation en een nieuwe tramlijn of snelbusbaan. Ook op kleinere schaal krijgt mobiliteit een ander gezicht. Nieuwe concepten zoals Mobility as a Service (MaaS) moeten zorgen dat de Utrechters en bezoekers zich snel en makkelijk door de stad kunnen bewegen met een optimale mix aan vervoersmiddelen. Wat Spotify was voor de muziekbranche en Netflix voor de tv, is MaaS voor de mobiliteit: een compleet nieuwe, disruptieve manier van denken over vervoer. In de strijd tegen dichtslibbende

steden komt er een fijnmazig net van mobiliteitsopties, van OV en taxi’s tot deelfiets. In de stad van morgen is de auto echt ‘te gast’.

**ENERGIETRANSITIE** Wat de energietransitie betreft loopt Utrecht voorop. De ambitie: in 2030 klimaatneutraal. Daarvoor moet er heel wat gebeuren. De CO<sub>2</sub>-uitstoot in de stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van panden met aardgas. Ook slechte isolatie en installaties met een laag rendement zijn belangrijke boosdoeners. Om de doelstelling te realiseren, is een omschakeling naar een duurzame warmte-koudevoorziening noodzakelijk. Dat vraagt om ingrijpende maatregelen in gebouwen en de energie-infrastructuur. Zonnepanelen, windenergie, woningisolatie en gasloos bouwen zijn in de stad van de toekomst een vanzelfsprekendheid. Maar dat kan alleen met vereende krachten van alle betrokken partijen: overheid, bewoners en gebouweigenaren, energieleveranciers en beheerders van de energieinfrastructuur en marktpartijen in de bouwwereld. Mooie voorbeelden van waar dat al gelukt is zijn de 22 Parkwoningen in Leidsche Rijn, 34 energieneutrale woningen in Hoge Weide en diverse flatwoningen in Overvecht die zijn omgebouwd tot nul-op-de-meterwoningen.

**GEZOND GROEN** Met zoveel mensen op een beperkt aantal vierkante meters is een goede inrichting van de

‘WAT DE ENERGIETRANSITIE BETREFT LOOPT UTRECHT VOOROP. DE AMBITIE: IN 2030 KLIMAAT-NEUTRAAL’

© AZSTUDIO



5

openbare ruimte cruciaal. Zeker in het centrum, waar compact wonen steeds gewoner wordt, beschouwen mensen de openbare ruimte echt als hun ‘achtertuin’. De moderne stedeling verblijft graag buitenshuis. Hoe dichter de stad bebouwd wordt, hoe groter de behoefte aan groene oases en rustplekken waar mensen kunnen relaxen, elkaar kunnen ontmoeten, kunnen sporten of wandelen of met de kinderen spelen. En dan hebben we het niet over een zielig groenstrookje langs een sloot. Natuur in de stad is tegenwoordig een volwaardig onderdeel van een plan- en gebiedsontwikkeling. En terecht, want ook met het oog op het veranderende klimaat is natuur een belangrijke bouwsteen. Diepeveen: ‘Een mooi stadspark of een binnentuin met gevarieerde bomen, struiken en waterpartijen bevordert niet alleen het gevoel van welzijn, maar heeft ook een praktische functie. Groen voorkomt wateroverlast, produceert zuurstof, absorbeert CO<sub>2</sub>, vangt fijnstof af en gaat hittestress tegen. Een perfect antwoord op het veranderende klimaat. Dit gaat zowel op voor bestaande als nieuwe buurten in de stad. Een prettige inrichting van de woonomgeving draagt ook bij aan de gezondheid van haar bewoners. Logisch dus dat we dat in het straatbeeld van Utrecht terugzien.’

**VERTICAAL BOS** Een voorbeeld waarin dat alles samenkomt is Wonderwoods, een bijzonder project voor het Healthy Urban Quarter aan de Jaarbeursboulevard. De opzet: twee woontorens van 90 en 70 meter, verbonden door een groene loopbrug. Naast woningen biedt Wonderwoods ruimte aan 16.000 m<sup>2</sup> kantoren, een publieke functie op het gebied van cultuur, leisure en entertainment, voorzieningen in de plint en een parkeergarage. Het hele project ademt aandacht voor flora en fauna, duurzaamheid en gezondheid. De hoogste toren krijgt de vorm van een verticaal bos met veel beplanting op de gevel en de balkons. De andere toren krijgt vooral veel groen aan de binnenkant. Een fraai staaltje moderne stadsplanning.

Een nieuwe stad bouw je niet van vandaag op morgen, en een binnenstad als bouwput is beslist geen pretje. Utrecht moet zich door heel wat ongemak heen bijten. Maar als je door je oogvaren naar alle nieuwe projecten kijkt, zie je nu toch voorzichtig de contouren van een nieuwe stad. Een stad die oud en nieuw op een unieke manier in zich verenigt tot een spannende mix. ■

**WAAR KOM JE TOT RUST IN DE STAD?**

*Kees Diepeveen:* Julianapark, buiten het gewoel van de bruisende Amsterdamsestraatweg.

*Kasper Goris:* Wilhelminapark.

*Ingmar Creutzburg:* Bos van Amelisweerd (maar niet in het weekend) en gewoon in mijn achtertuin.

**VERBORGEN PARELTJE IN UTRECHT?**

*Kees Diepeveen:* Park de watertoren in Overvecht.

*Kasper Goris:* Naast Universiteitsmuseum: de Oude Hortus.

*Ingmar Creutzburg:* Die hou ik voor mezelf!