Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Niel Glas	**Datum**	4 november 2026
E-mail	n.glas@utrecht.nl	**Kenmerk**	34345411
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Moties waardevolle initiatieven Merwede
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Aanleiding
Op 18 december 2025 heeft u de Nota van Uitgangspunten fase 2 Merwede (NvU) vastgesteld voor de voltooiing van Merwede. Ook heeft u bij de NvU besloten dat de financiële gevolgen van permanent behoud van tijdelijke waardevolle creatieve, sociale en sportieve initiatieven inzichtelijk moeten worden gemaakt. Op 7 mei 2026 bent u geïnformeerd over deze financiële gevolgen. Deze brief heeft u besproken in de commissie Ruimte van 10 september 2026 en op 1 oktober 2026 heeft u de volgende moties hierover aangenomen:

- 26/M283 Geen zoveelste Basic-Fit ten koste van de waardevolle initiatieven die we willen behouden
- 26/M284 Een bed in plaats van de straat
- 26/M285 Onderzoek mogelijkheden van behoud van de ‘waardevolle initiatieven’
- 26/M286 Toekomstige creatieve bedrijvigheid

Zoals in de raadvergadering al aangegeven, kunnen we niet alle moties volledig uitvoeren. In deze brief lichten we dit nader toe. Wij gaan hierbij uit van functies, zoals creatieve bedrijvigheid, leisure, (urban) sport. In deze brief hebben we voor de volledigheid de huidige gebruikers toegevoegd. Ook gaan wij in op de uitvoering van motie 26/M157 ‘Beton T moet blijven’

Geen tijdelijke leegstand in Merwede
In de gebiedsontwikkeling Merwede kozen we bewust voor tijdelijk gebruik van de bedrijfsruimtes. Ruimtes die we strategisch hebben aangekocht ten behoeve van de transformatie van het voormalige bedrijventerrein naar een gemengde stadswijk. Na de aankoop van het noordelijke deel van het bedrijventerrein en de verplaatsing van de Onderlinge Pharmaceutische Groothandel hebben we de aanwezige kantoor- en bedrijfsgebouwen niet direct gesloopt, maar ingezet voor tijdelijk gebruik in de aanloop naar de gebiedsontwikkeling. In deze gebouwen hebben we werk- en ontmoetingsruimte beschikbaar gesteld aan organisaties en initiatieven die tegen relatief lage huurprijzen zo een tijdelijke ruimte konden vinden, die elders in Utrecht vaak moeilijk bereikbaar of betaalbaar is. Daarbij hebben we actief gezocht naar huurders die een maatschappelijke, culturele of economische meerwaarde voor de stad konden bieden. Met deze aanpak hebben we bijgedragen aan een efficiënt gebruik van schaarse ruimte en tegelijkertijd tijdelijk waardevolle initiatieven gefaciliteerd voorafgaand aan de

realisatie van Merwede. Vanwege het tijdelijke karakter van het gebruik zijn er geen grootschalige investeringen gedaan in de bestaande gebouwen.

Einde tijdelijkheid
Inmiddels zijn ruim 3.000 woningen en een groot deel van de voorzieningen in aanbouw en gaat de bouw van fase 1 van Merwede in hoog tempo door. Tijdens het werkbezoek van de commissie Ruimte op 9 september hebben wij dat nader toegelicht. Ondanks de hoge druk op de schaarse ruimte in Merwede is het ons gelukt om voor alle initiatieven, welke u heeft genoemd in amendement 25/A234 en in de moties zoals aangenomen op 1 oktober 2026, de tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen tot en met 2030. Hiermee wordt invulling gegeven aan het eerste deel van de overeengekomen optieperioden van 5 + 5 jaar (zie ook onze raadsbrief van 15 mei 2024). Met de vaststelling van de NvU Fase 2 ligt de gebiedsontwikkeling op schema om aansluitend, vanaf 2031, ook op deze locatie verder te gaan met de transformatie naar de gemengde stadswijk Merwede. Mocht de ontwikkeling onverhoopt vertraging oplopen dan kan de gemeente ervoor kiezen gebruik te maken van het tweede deel van de optieperiode. Deze voorziet in een verlenging van een jaar tot maximaal vijf jaar, afhankelijk van de voortgang.

Parallel plannen fase 2
In onze stad zijn veel mensen op zoek naar een woning. Ook voorzieningen voor onderwijs, kinderopvang en gezondheid zijn van groot belang voor onze ambities voor gezond stedelijk leven. Daarom kiezen we in Utrecht voor een aanpak met parallel plannen. Zo ook in Merwede. We werken aan het omgevingsplan om de voortgang van de 1.750 woningen en 100 onzelfstandige studentenwoningen in fase 2 zo spoedig mogelijk te kunnen maken, conform uw oproep in motie 26/M285 om het omgevingsplan niet te vertragen.
In de tweede helft van 2027 verwachten wij het omgevingsplan ter besluitvorming aan u aan te bieden. Na vaststelling van het omgevingsplan staat een mogelijkheid voor beroep open bij de Raad van State. In fase 1 duurde deze procedure ongeveer 2,5 jaar. Parallel aan deze procedure gaan we verder met monitoring. We verwachten in 2029 over voldoende representatieve monitoringsresultaten te beschikken om samen met uw raad te beslissen tot start met de uitgifte voor fase 2. Daarmee kunnen we direct na afloop van de huidige huurperiode, begin 2031, starten met de bouw en afronding van de transformatie van dit deel van het voormalige bedrijventerrein naar de gemengde stadswijk Merwede.
Tot die tijd blijven we in gesprek met zowel de eigenaren van Merwede, met wie we in de samenwerkingsovereenkomst een eerste recht op koop zijn overeengekomen, als met de huurders die in amendement 25/A234 en de moties zoals aangenomen op 1 oktober 2026 genoemd worden. Het doel van de overleggen is de partijen op de hoogte te houden van de voortgang en ze te betrekken bij de voorbereiding om na de monitoring, vanaf 2029, afspraken te maken over de uitgifte in erfpacht voor fase 2.

Bijdrage Rijk en fondsen
Tijdens de raad van 1 oktober 2026 is bij de bespreking van motie 26/M285 Onderzoek mogelijkheden van behoud van de ‘waardevolle initiatieven’ toegelicht dat de gevraagde aanvullende dekking vanuit het Rijk niet te verwachten is. Veel subsidieregelingen en fondsen vereisen een gemeentelijke cofinanciering, terwijl hiervoor geen budget beschikbaar is. Daarbij komt dat voor Merwede reeds aanzienlijke rijksmiddelen zijn ingezet. In lijn met motie 25/M285 hebben we gesproken met een vertegenwoordiger van het Rijk over de mogelijke bijdrage vanuit het landelijke Actieplan Versnelling Woningbouw ‘*Van plan naar thuis*’. Dit actieplan richt zich op het versnellen van woningbouw en het realiseren van complete, leefbare wijken. In actie 35 is opgenomen dat het Rijk en gebiedspartners afspraken maken over onder meer voorzieningen, werkruimte en de daarvoor benodigde inzet van mensen en middelen. Hoewel dit aanknopingspunten biedt voor verdere gesprekken die we uiteraard zijn aangegaan, heeft dit niet geleid tot zicht op aanvullende structurele dekking voor de opgaven in Merwede, omdat het Rijk in de eerste terugkoppeling aangeeft in te zetten op ‘nieuwe’ gebieden, en dus niet Merwede. Dit punt uit de motie is hiermee afgehandeld.

De vraag in motie 25/M285 naar de mogelijke bijdrage van private partners aan de duurzame en betaalbare huisvesting voor de culturele functies nemen wij mee naar het collegeontvangst met de

fondsen in mei 2027. Daarbij wordt verkend of en welke rol publiek-private samenwerking hierin kan spelen waarna wij u tweede helft van 2027 informeren over het resultaat. Hierbij geldt dat er cofinanciering vanuit de gemeente nodig is, waar geen dekking voor is. Bovendien is er geen structurele dekking voor de exploitatie. Wij willen dus ook duidelijk zijn dat de kans dat de route via fondsen tot een financiële oplossing leidt, echt beperkt is.

Creatieve bedrijvigheid (De Vechtclub XL)
We geven uitvoering aan motie 26/M286 Toekomstige creatieve bedrijvigheid door ons in te spannen om te voorkomen dat de huidige invulling van Creatieve Bedrijven moet vertrekken omdat de exploitatie te duur is na transformatie van gebouw B. Daarbij houden we rekening met gelijke kansen voor iedereen overeenkomstig met de uitgangspunten van het Didam-arrest. We onderzoeken de mogelijkheid dat de initiatiefnemer onder voorwaarden zelf het gebouw B transformeert door deze in huidige staat in erfpacht uit te geven binnen de bij parallel plannen beschreven tijdslijn. Daarbij stellen we voorwaarden aan het behoud van deze functie en werken we een terugkooprecht uit voor de gemeente voor situaties waarin de initiatiefnemer vertrekt of de functie van het gebouw wijzigt.

Beton T
Beton T is momenteel gevestigd op de locatie van de voormalige hal T. We hebben deze hal na het vertrek van de huurder circulair gedemonteerd met behoud van de vloer om tijdelijke activiteiten in de buitenruimte te stimuleren vooruitlopende op de transformatie naar de gemengde stadswijk Merwede. Op deze locatie is net zoals bij hal L in het stedenbouwkundig plan een gestapeld woonprogramma van 300 tot 400 woningen en voorzieningen met een groene publieke binnentuin opgenomen.

De huidige vergunning loopt tot 1 april 2027 en was gebaseerd op de situatie voorafgaand aan de bewoning van de gemengde stadswijk Merwede. We hebben motie 26/M157 ‘Beton T moet blijven’ uitgevoerd door in overleg met Beton T de voortzetting van activiteiten met balans voor levendigheid en rust te onderzoeken. De positieve uitkomst hiervan heeft geleid tot een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor de voortzetting van de activiteiten tot en met 2030 passend bij de geldende geluidsnormen bij de dichtstbijzijnde woningen. Aangezien de behoefte aan woningen voor mensen en groenvoorzieningen ook van belang zijn, valt deze locatie na 2030 af. Dit is geheel volgens de afspraak met Beton T over het gebruik van deze tijdelijke locatie tot de start van Fase 2.

Vanwege de waarde van ontmoeting en reuring op Beton T en het voorziene einde van de tijdelijkheid zijn we in overleg met Beton T en anderen over de programmering van de openbare ruimte op het noordelijk wijkplein, het Bierbrouwersplein. Dit plein ligt tussen gebouw B, het Depot (voormalig fietsdepot) en meerdere gemengde bouwblokken met woningen en ook het Wijkcultuurhuis Merwede. Dit plein wordt samen met betrokken organisaties uitgewerkt en gerealiseerd rond 2030. Het doel is dat Beton T en andere creatieve en culturele organisaties in en om Merwede een blijvende bijdrage leveren aan ontmoeting en culturele activiteiten op het Bierbrouwersplein, passend in een woonomgeving waarin, zoals door uw raad is besloten, de komende jaren meer dan zesduizend woningen komen.

Nachtopvang uitvoering motie 26/M284 ‘een bed in plaats van de straat’.
We vinden het belangrijk dat opvangvoorzieningen voor dak- en thuisloze mensen zoveel mogelijk over de stad worden verdeeld en het belang van goede opvang is evident. Daar leveren we ook de nodige inspanningen voor, en we willen geen kans en mogelijkheid onbenut laten. Voor een nieuwe locatie voor de nachtopvang is via het Makelpunt al een stadsbrede zoekopdracht uitgezet. Daarnaast worden gebouwen die tussentijds beschikbaar komen beoordeeld op hun geschiktheid en haalbaarheid als mogelijke opvanglocatie. Dit zien wij als de meest kansrijke en snelste manier om continue de opvang voor deze mensen te garanderen.

De aangenomen motie 26/M284 ‘Een bed in plaats van de straat’, is namelijk in strijd met de eerder door de raad vastgestelde kaders voor Merwede omdat structurele nachtopvang voor dak- en thuislozen geen onderdeel is geweest van de door uw raad vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, het Stedenbouwkundig Plan, het omgevingsplan, de nadere uitwerking van Fase 2 in de Nota van Uitgangspunten en de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (SOK)

waarin we met partijen bindende afspraken hebben gemaakt. Deze besluiten en afspraken zijn zorgvuldig en met instemming van de raad vastgelegd zodat voor alle betrokkenen helder duidelijk is waar we vanuit gaan. Die besluiten brengen rechten en plichten met zich mee waar partijen op vertrouwen.

Het in deze fase toevoegen van een structurele opvangvoorziening aan fase 2 heeft verstrekkende consequenties. Hiervoor zou het programma moeten worden aangepast, wat alleen maar mogelijk is met instemming van de partijen waarmee we de SOK zijn aangegaan. Zoals in de raadsvergadering gemeld, hebben we in de SOK veel belangrijke maatschappelijke voorzieningen opgenomen voor de gemengde stadswijk, zoals voorzieningen en woningen voor bijzondere doelgroepen waaronder woningen voor mensen die doorstromen uit de (nacht)opvang. Dit programma kan niet eenzijdig worden aangepast en vraagt een heronderhandeling van de afspraken.

We hebben de motie 26/M284 besproken met de eigenaren van Merwede waarmee we de SOK zijn aangegaan. Het verzoek om onderhandelingen te openen is met verbazing ontvangen en de reactie is afwijzend. Hun inschatting is dat heronderhandeling een dermate negatief effect op fase 2 en de planning zal hebben dat dit niet kan opwegen tegenover mogelijke afspraken die de Gemeente bereid is ter compensatie bij te stellen of te schrappen. Uitvoering van de motie zal daardoor leiden tot vertraging van de realisatie van circa 1.750 woningen en 100 onzelfstandige studentenwoningen en de maatschappelijke voorzieningen, terwijl de woningbehoefte in Utrecht onverminderd groot is. Dit alles vinden wij onverantwoord.

We zetten ons hierom extra in voor de vervanging van de huidige tijdelijke opvanglocatie op een alternatieve locatie buiten Merwede. Daarvoor zijn we een zoektocht gestart zodat in 2030 daar een alternatief beschikbaar voor is. Dit voorkomt een vertraging van de nieuwe woningen in Merwede waar de vele woningzoekenden, en ook kwetsbare mensen in de stad, het meest baat bij hebben. Zoals toegezegd wordt u hier het eerste kwartaal van 2027 verder over geïnformeerd.

Urban sport (Skatepark Utrecht)
De realisatie van een nieuwe voorziening die uitsluitend is bedoeld voor skaten past niet binnen het bestaand beleid (Nota Sport en Bewegen 2025-2032). We investeren alleen in multifunctionele sportaccommodaties. Een voorziening voor een bredere doelgroep van urban sports, zoals skaten, BMX en freerunnen, past binnen dit uitgangspunt.

De huidige locatie van Skatepark Utrecht, een deel van hal L, is niet ingepast in het Stedenbouwkundig plan (SP) en de NvU Fase 2. Het gebouw sluit vanwege de omvang en de lange, gesloten gevels niet aan op de beoogde stedenbouwkundige opzet van de stad op ooghoogte met interactie tussen gebouwen en openbare ruimte. Daarnaast is op deze locatie in het SP en de NvU een gestapeld programma met 300 tot 400 woningen, voorzieningen en een groene publieke binnentuin voorzien. Een urban sporthal is alleen mogelijk in de bestaande hal E of buiten Merwede.

In Utrecht hebben we geen ervaring opgedaan met het realiseren en exploiteren van een indoor urban sportvoorziening. Daardoor zijn de investerings- en exploitatiekosten nog met onzekerheden omgeven. Wanneer we voor de urban sporthal inzetten op een compacte voorziening, gericht op functies zoals skateboarden, BMX en freerunning in de ingepaste hal E of nieuwbouw buiten Merwede, is de inschatting dat de investeringskosten in lijn komen met die van een reguliere sportaccommodatie. We onderzoeken of dit een mogelijkheid is in plaats van één van de negen geplande regulier sporthallen in het coalitieakkoord 2026-2030. Het eventuele realiseren van een indoor urban sportshal in hal E gaat dus ten koste van een reguliere sporthal en heeft daarmee invloed op de beschikbare capaciteit voor de reguliere binnensport. Er is geen dekking voor beide.

Sport (Boulderhal Sterk)
De Boulderhal is ook gevestigd in hal L welke niet kan worden ingepast. De functie boulderen maakt naar aard, doelgroep en ruimtegebruik geen onderdeel uit van een urban sporthal. Bij het financieren van een boulderhal zien wij bovendien geen rol voor de overheid. Dit omdat de boulderclub een

commerciële onderneming is. Ook andere boulderhallen in de stad zijn commercieel en in eigen beheer en op eigen initiatief tot stand gekomen.
Ruimtelijk bezien kan een boulderhal zowel binnen de plint van de nieuwbouw als in hal E worden ingepast waarbij hal E ook economisch kansrijk lijkt. We zetten zoals net toegelicht echter in op onderzoek naar de haalbaarheid van urban sport in hal E. Indien dat niet haalbaar blijkt, dan gaan we een alternatieve invulling van hal E onderzoeken door met de huidige exploitant in overleg over de haalbaarheid van een sluitende businesscase voor een boulderhal in hal E waarbij we rekening houden met gelijke kansen voor iedereen overeenkomstig de uitgangspunten van het Didam-arrest.

Sport (Circus Diedom)
Circus Diedom is ook gevestigd in hal L, welke niet wordt ingepast. De realisatie en exploitatie van een zelfstandige circushal, is niet in lijn met ons huidige beleid (Nota Sport en Bewegen 2025-2032). We investeren in multifunctionele binnensportaccommodaties.

De specifieke huisvestingseisen van Circus Diedom, met name de benodigde vrije hoogte en opslag, maken dat een sporthal, op de benodigde opslag na, wel geschikt is. Dit gebruik gaat dan echter ten koste van beschikbare capaciteit voor reguliere binnensport, welke al dermate onder druk staat dat dit wordt uitgesloten. Een mogelijke oplossingsrichting is een verhoogde gymzaal, met extra opslagruimte. Daarmee kan mogelijk een voorziening worden gerealiseerd die ook geschikt is voor Circus Diedom, waardoor dubbelgebruik buiten schooluren mogelijk blijft. Het Circus Diedom heeft aangegeven een stadsbrede functie te vervullen en is niet gebonden aan Merwede. Bij het onderzoek wordt daarom zoals opgenomen in uw motie buiten Merwede gekeken welke gymzaal hiervoor geschikt kan worden gemaakt. Daarbij wordt opgemerkt dat in de middelen vanuit onderwijshuisvesting geen financiële ruimte zit voor de kosten van een verhoogde gymzaal. Ook vanuit het Programma Sport zijn er geen middelen beschikbaar om een verhoogde gymzaal te kunnen bekostigen. Een deel van de gymzalen (en de eventueel daaraan fysiek verbonden schoolgebouwen) zijn juridisch eigendom van de schoolbesturen. Voor medewerking zijn we dan afhankelijk van het betreffende schoolbestuur.

Vervolg motie 26/M283
In onze stad zijn veel mensen op zoek naar een woning en ook de behoefte naar de in de NvU opgenomen voorzieningen voor onderwijs, kinderopvang en gezondheid is groot. Daarom gaan we verder met het omgevingsplan om de bouw spoedig mogelijk te maken, zoals uw raad in de motie 26/M285 vraagt. Bij de afhandeling van de motie 26/M283 ‘Geen zoveelste Basic-Fit ten koste van de waardevolle initiatieven die we willen behouden’ kunnen we u alvast melden dat skaten en boulderen in ieder geval niet verdrukt zullen worden door een sportschool. Deze functie is het huidige omgevingsplan Merwede namelijk gemaximeerd en gebruiken we voor drie sportscholen in Fase 1.

In de tweede helft van 2027 bieden we het omgevingsplan ter besluitvorming aan uw Raad aan. Voor die tijd onderzoeken we eerst met de betrokken partijen de haalbaarheid van urban sports (zoals skaten, BMX en freerunnen) in hal E. Mocht de urban sporthal niet lukken, dan onderzoeken we een alternatief met boulderen in hal E. Het Circus komt niet terug in Merwede. Bij een positieve uitkomst van skate of boulderen wordt een van de twee nader vastgelegd in een erfpachtovereenkomst voor hal E.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,