

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Niel Glas en Sandra van Asperdt	Datum	12 december 2025
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl	Kenmerk	34024218
Type brief	Actualiteit, Voortgangsbrief	Onderwerp	Beantwoording openstaande vragen nav debat commissie ROG over Raadsvoorstel Vaststellen Nota van Uitgangspunten Merwede fase 2
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Tijdens de bespreking van het Raadsvoorstel vaststellen Nota van Uitgangspunten Merwede fase 2 in de commissie ROG op 27 november 2025 hebben wij u toegezegd om u over twee onderwerpen nog nader schriftelijk te informeren, namelijk over de stand van zaken van de tijdelijke gebruikers in Merwede (vanwege onze toezegging over uw [motie 18/M12](#) 'Behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone') en over de uitwerking van uw [amendement 18/A6](#) 'Groenverbinding tussen Merwedepark en park Transwijk' van 8 februari 2018. In deze brief informeren wij u hierover. Verder gaan wij nog kort in op onderzoek naar het toevoegen van studentenhuisvesting voor fase 2.

Stand van zaken OPG terrein

Het terrein en de huren

In 2004 heeft de gemeente Utrecht het OPG-terrein (= de Onderlinge Pharmaceutische Groothandel) aangekocht voor de toekomstige ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. Vanwege de toekomstige herontwikkeling is er tot op heden bewust voor gekozen om het onderhoud van de gebouwen tot een minimum te beperken. De gebouwen worden verhuurd met huren passend bij een tijdelijke situatie in verouderde kantoor- en bedrijfsgebouwen. Hierbij zijn stedelijke functies gehuisvest, die een meerwaarde voor de stad hebben en het gebied als aantrekkelijke plek op de kaart hebben gezet. Denk daarbij aan de Vechtclub XL, de Boulderhal, de Skatehal. Daarmee hebben de huurders bijgedragen aan de identiteit en het gebruik van het gebied.

Motie behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone

In februari 2018 is de [Omgevingsvisie deel 1](#) van Merwedekanaalzone door uw Raad vastgesteld. Wij hebben destijds uw motie 2018/12 overgenomen over het behoud van de waardevolle initiatieven in

Datum 129 december 2025
Ons kenmerk VOLGT

de Merwedekanaalzone. De bestaande gebouwen en initiatieven kunnen een belangrijke rol spelen bij de ontwikkeling van het gebied tot een levendige en gezonde stadswijk.

Uitwerking motie: onderzoek toekomst gebouwen en huurders

In december 2018 hebben wij u per [brief](#) geïnformeerd over het onderzoek “Toekomst gebouwen en huurders”. Dit onderzoek toont aan welke vijf gebouwen de potentie hebben om succesvol ingepast te worden in Merwede. Het onderzoek laat ook zien dat er meerdere bedrijven en organisaties zijn die goed inpasbaar zijn bij de ontwikkeling van de gezonde stadswijk Merwede en de verdere Merwedekanaalzone en die bijdragen aan de gewenste identiteit en levendigheid van het gebied. Concreet zijn in het onderzoek uit 2018 de volgende acht passende bedrijven genoemd: Vechtclub XL, Alchemist, Boulderhal Sterk en het skatepark, zoals genoemd in motie 2018/M12. Aanvullend zijn gesprekken gevoerd met Circus Diedom, Ididslowfashion, Blue linked en De Stadsbrug, omdat deze maatschappelijke, creatieve en sportieve initiatieven ook passend zijn in het concept van het gebied Merwede.

Verwerking onderzoek in vastgestelde plannen

Vanwege de waardering voor de huurders hebben we het onderzoek “Toekomst gebouwen en huurders” direct in 2018 gedaan en u hierin meegenomen vooruitlopend op de uitwerking van de op 7 oktober 2021 door uw Raad vastgestelde [Omgevingsvisie Merwedekanaalzone](#) deel 2, het [Stedenbouwkundig Plan Merwede](#) (SP) en in het op 24 februari 2022 door de Raad vastgestelde [Bestemmingsplan](#) Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1.

In dit SP en bestemmingsplan zijn de uitkomsten verwerkt door een deel van de bestaande gebouwen in te passen en zijn voor alle acht passende bedrijven de oppervlaktes en functies mogelijk gemaakt. Niet alle bedrijfsactiviteiten van de acht huurders op het OPG-terrein vallen binnen de kaders van de beleidsvelden van de gemeente. De activiteiten van zeven van deze bedrijven en organisaties vallen binnen de commerciële functies Creatieve Bedrijven en Leisure (Sport). Enkel het activiteitencentrum van de Stadsbrug/Wij3.0 is in het SP opgenomen als maatschappelijke voorziening.

Maatwerkgesprekken met de acht organisaties

Ons streven is dat de organisaties die mee willen gedurende de ontwikkeling van het gebied hun activiteiten kunnen voortzetten. Garanties hiervoor zijn in het SP en Bestemmingsplan niet gegeven, wel de mogelijkheden. In maatwerkgesprekken is dit per partij besproken. Het uitgangspunt van de verhuur op het OPG-terrein en gemeentelijk vastgoed is conform het gemeentelijk beleid dat we niet subsidiëren op de huur (of servicekosten) maar werken met een huur of servicekostenvergoeding die de kosten dekken. En dat de huurders die dat niet kunnen betalen en waarvan wij het als gemeente belangrijk vinden dat zij een plek hebben in de stad via een beleidsveld worden gesubsidieerd. ([raadsbrief](#) 1 juli 2025).

Tussenstand Stadsbrug/Wij3.0

De verlenging van de huur voor de tijdelijke locatie en toekomstige inpassing in de definitieve locatie is zeker voor de Stadsbrug/Wij3.0. De overeenkomst voor opname van het activiteitencentrum in blok 13 in fase 1 is al getekend en de bouw is gestart.

Tussenstand De Vechtclub XL

Met de Vechtclub is een huurovereenkomst gesloten tot en met 31-12-2030. Definitieve inpassing in het te behouden gebouw is planologisch en ruimtelijk mogelijk. We zijn wel gehouden bij een uitgifte van dit gebouw ook anderen een kans te geven vanwege het Didam-arrest.

Datum 129 december 2025
Ons kenmerk VOLGT

Tussenstand De Alchemist, Blue Linked en Ididslowfashion

Van de acht zijn er drie vertrokken. Eén van de vertrokken huurders is de Alchemist (officiële naam: SMOL Belangen B.V.) zoals gemeld in onze [raadsbrief](#) daarover van 3 juli 2025. Zeer recent hebben we vernomen dat SMOL Belangen B.V. op 25 november 2025 failliet is verklaard. In Q1 2026 zullen we u nader informeren over de gevolgen hiervan, de vordering op SMOL Belangen en mogelijk vervolgstappen

Eerder al heeft Ididslowfashion gekozen voor een grotere bedrijfsruimte met een betere bereikbaarheid voor groot transport elders in Utrecht. Blue Linked heeft gekozen voor een locatie in een andere gemeente, vanwege de reistijd van haar werknemers.

Tussenstand Boulderhal Sterk, Circus Diedom, Skatepark Utrecht

Op 19 december 2019 hebben we u via onze [raadsbrief](#) 'Investerings gebouw L OPG-terrein - Boulderhal Sterk, Circus Diedom, Skatepark Utrecht' geïnformeerd over maatregelen om met deze drie organisaties minimaal drie jaar langer op de huidige locatie blijven en in onze brief van 15 mei 2024 'Update ontwikkelingen OPG-terrein Merwedekanaalzone' hebben wij u geïnformeerd dat dit is verlengd tot en met 31-12-2025. Voor deze drie partijen zijn hierna verlengingen tot en met 31-12-2030 aangeboden, met de intentie dat de huurders tot die tijd hun activiteiten kunnen continueren. Op dit moment vinden er nog maatwerkgesprekken plaats over de kostprijsdekkende huur en servicekostenvoorwaarden. De intentie van alle partijen is er nog steeds om tot een nieuwe huurovereenkomst te komen tot en met 2030 gelijk aan de periode voor de vastgestelde gebiedsaanpak OPG waarover wij u informeerden in onze [brief](#) van 15 oktober 2025.

De functie Leisure waar binnensport onder valt is ruimtelijk en planologisch ingepast in Merwede. Voor een commerciële voorziening zoals een Boulderhal is inpassing in Merwede Fase 2 een reële mogelijkheid, bijvoorbeeld in het ingepaste gebouw E aan de Kanaalweg. We zijn wel gehouden bij een uitgifte van dit gemeentelijke gebouw ook anderen een kans te geven vanwege het Didam-arrest.

Participatie 550m2 Maatschappelijk en kans Circus Diedom

In de commissie ROG is gevraagd naar participatie voor invulling 550 m² flexibel inzetbare maatschappelijke voorzieningen Fase 2. Participatie is mogelijk aangezien hier nog geen besluit over is genomen. We kunnen hierbij zoals werd geopperd in de commissie de huidige gebruikers van het OPG terrein betrekken, in dit geval Circus Diedom die momenteel circa 553 m² huurt wat qua oppervlak aansluit op deze ruimte. We hebben hier ruimte om beleidsondersteunende partijen te huisvesten, zoals toegelicht met onze [raadsbrief](#) van 1 juli 2025 over 'Interpretatie en praktische invulling A25/78 gemeentelijk vastgoed maatschappelijk beleidsondersteunende partijen. Daarbij moet in de afweging ook rekening gehouden worden met de behoefte van andere maatschappelijke partijen die nog een locatie nodig hebben in het gebied. In het participatietraject zal rekening worden gehouden met de kaders rondom kostprijsdekkende huur en het Didam arrest dat ook voor deze voorziening geldt.

Tussenstand Skatepark Utrecht

De functie Leisure waar binnensport onder valt is ruimtelijk en planologisch inpasbaar in Merwede. Voor het Skatepark zal het echter een grote uitdaging zijn om de huur te kunnen dragen in hun business-case. Dit betekent dat het Skatepark meer subsidie dan nu (€33.000,- per jaar) nodig heeft om een definitieve plek in Merwede te kunnen krijgen. Het is de verwachting dat het verschil tussen het huidige huurniveau (op basis van tijdelijk en verouderd vastgoed) en van nieuwbouw op deze locatie te ver uit elkaar liggen voor het Skatepark.

Datum 129 december 2025
Ons kenmerk VOLGT

Tussenconclusie organisaties OPG-terrein

Definitieve inpassing van het activiteitencentrum Wij.30/de Stadsbrug in fase 1 is zeker. We hebben de intentie om ook de andere organisaties een plek te geven in Merwede. De functies en oppervlaktes zijn ruimtelijk planologisch ingepast. Wij kunnen de betreffende organisaties geen garantie geven op een definitieve plek in het gebied. Daarbij speelt onder meer mee dat we voor de gemeentelijke gebouwen vanwege de financiële haalbaarheid binnen de regels van staatsteun en het gelijkheidsbeginsel als gevolg van het Didam-arrest moeten blijven. Ook de eventuele huisvestingsvraag van andere partijen moet worden meegenomen in de afweging.

Uitwerking van amendement 18/A6 'Groenverbinding tussen Merwedepark en park Transwijk'

Bij de vaststelling in 2018 van Omgevingsvisie deel 1 voor de Merwedekanaalzone heeft u via amendement 18/A6 ook besloten om aan de Omgevingsvisie toe te voegen: "Er komt een ecologische verbinding tussen Park Transwijk en het te ontwikkelen Merwedepark van minimaal 10 meter breed, waarbij de invulling in ieder geval bestaat uit een gevarieerde bomenlaan, struikvegetatie, hooiland met bloemrijke kruiden en waarbij rekening gehouden wordt met het beperking van de uitstraling van verlichting op deze zone."

Vanwege de waardering voor ecologie en biodiversiteit is hier veel aandacht aan besteed in de Omgevingsvisie deel 2, het SP en het bijbehorende [inrichtingsplan openbare ruimte](#). Daarin is niet enkel voor de verbinding van het Merwedepark met Park Transwijk (de zogenaamde 'diagonaal'), maar voor de hele wijk ingezet op gevarieerde en meerlaagse ecologische opbouw van het groen in de openbare ruimte, de binnentuinen en de daken. In de NvU Fase 2 is geen wijziging van de diagonaal ten opzichte van het SP en inrichtingsplan voorgesteld, wel wordt de oversteekbaarheid van de Europalaan mogelijk te zijner tijd gewijzigd uitgewerkt in relatie tot de komst van Merwedelijn. Het uitgangspunt voor Merwede Fase 2 blijft ongewijzigd een diagonaal met gemiddeld meer dan 10 meter groen aan de noordoever met bomen, ruigte hooiland en aanvullend een steile zuidoever met ruigte en struikvegetatie zoals opgenomen in het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan dat in juli 2023 vastgesteld en verstuurd met de [raadsbrief](#) 'Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen' van 5 juli 2023.

Onderzoek onzelfstandige studentenhuisvesting in de sociale huur

Tijdens de commissie ROG van 27 november 2025 is ook het onderzoek naar het toevoegen van studentenhuisvesting besproken. Op 7 oktober 2021 hebben wij motie 21/M340 'onzelfstandige studentenhuisvesting in de Merwedekanaalzone' overgenomen, waarin u ons onder andere opdraagt om "in de tweede fase van de Merwedekanaalzone te onderzoeken of realisatie van aanvullende onzelfstandige studentenhuisvesting mogelijk is". Daarom onderzoeken wij in de tweede fase van Merwede of onzelfstandige studentenhuisvesting in sociale huur bovenop de al geplande 1.750 woningen kan worden toegevoegd. We onderzoeken daarbij op mobiliteit, ruimtelijke en economische haalbaarheid. Wij informeren u in het eerste kwartaal van 2026 over de uitkomsten van dit onderzoek, voor de start van de procedure van het Omgevingsplan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,