

Nota van Uitgangspunten Merwede fase 2

B&W 16 september 2025

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Versiedatum
B&W 16 september 2025

Beelden
Alle beelden door BURA tenzij anders vermeld.

Inhoudsopgave

1. Uitgangspunten Merwede tweede fase 04
2. Vastgestelde kaders 07
3. Geleerde Lessen 08
4. Mobiliteit 10
5. Stedenbouw en bestaande gebouwen 12
6. Gemengde stadswijk 14
7. Gezond en duurzaam 16
8. Groen tenzij 17
9. Financiële haalbaarheid 18
10. Blijvende samenwerking 19
11. Voortgang fase 1 20
12. Tijdelijke situatie 22
13. Participatie en vervolg 23

1. Uitgangspunten Merwede tweede fase

De bouw van Merwede is gestart. De Gemeente streeft samen met de private eigenaren van Merwede naar voltooiing van de gemengde, groene stadswijk Merwede. Het Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP) is vastgesteld voor heel deelgebied 5 van de Merwedekanaal-zone. Het bestemmingsplan is ook voor het gehele plangebied inclusief voorzieningen vastgesteld, maar voor wat betreft het woningbouwprogramma alleen voor fase 1 (4.250 van de in totaal 6.000 woningen.

Zoals aangekondigd in de Raadsbrief van 9 april 2025 biedt deze Nota van Uitgangspunten (NvU) de uitgangspunten voor de voltooiing van Merwede met de resterende 1.750 woningen, gebaseerd op de eerder vastgestelde kaders uit de Omgevingsvisie MWKZ deel 2, het SP en de daar uit volgende afspraken met de private eigenaren uit de Samenwerkingsovereenkomst, aangevuld met nieuwe inzichten en de Geleerde Lessen uit de eerste fase tot nu toe, uiteindelijk leidend naar een Omgevingsplan voor fase 2 en de realisatie hiervan tenzij de uitkomst van de eerste representatieve uitkomst van de in deze raadsbrief genoemde monitoring aanleiding geeft voor andere inzichten.

Vanuit de huidige samenwerking in het eigenarencollectief Merwede en de deelname in gezamenlijke organisaties is deze NvU in samenspraak met de private eigenaren tot stand gekomen. Voor de ontwikkeling van fase 2 is het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan uit 2021 het uitgangpunt, die alleen op relevante onderdelen worden geactualiseerd en verbeterd, op basis van kennis en ervaring die we hebben opgedaan bij het maken en beoordelen van de bouwplannen van fase 1.

Dankzij de door de Raad vastgestelde Utrechtse Aanpak worden de komende jaren de voorzieningen, de woningen en de groene openbare ruimte in de eerste fase van Merwede gerealiseerd. De behoefte aan woningen en werkruimte in Utrecht blijft echter onverminderd groot, waarmee meteen doorbouwen aan fase 2 verstandig lijkt. Door deze NvU nu al voor te leggen, parallel aan de genoemde monitoring, krijgt de Raad de mogelijkheid om de kaders voor een nieuw Omgevings-plan tijdig vast te stellen, zonder dat daarmee de regie uit handen te geven. Hierdoor wordt voorkomen dat de bouw enkele jaren stilligt na voltooiing van Merwede fase 1. De ervaring leert namelijk dat de voorbereiding en de procedure voor een onherroepelijk Omgevings-plan veel tijd kost. Het tijdig vaststellen van de NvU maakt dat er voldoende tijd resteert om het Omgevingsplan te maken en de volledige procedure parallel aan de monitoring te doorlopen.

De ontwikkeling van fase 1 vindt voor het overgrote deel plaats op gronden die in bezit zijn van de private eigenaren van Merwede. Voor fase 2 is dat anders. De Gemeente heeft alle gronden waarop in fase 2 bouwblokken worden gerealiseerd in eigendom. Door voorafgaand aan de uitgifte van deze gronden, indien de monitoring daar aanleiding toe geeft, een extra beslismoment voor de Raad te creëren, behoudt de Raad de regie ook na vaststelling van het Omgevingsplan, zoals vastgelegd in het amendement A128 ‘Raad beslist over ‘nader te onderzoeken’ woningen.

Dit document beschrijft niet opnieuw de bestaande kaders, maar benoemt slechts waar op enige wijze sprake is van actualisatie van de kaders zoals die in het SP en de SOK zijn vastgesteld.



Positie Merwede in Utrecht



Fasering

De belangrijkste aanpassingen zijn:

Mobiliteit

- Concentratie van de resterende 600 parkeerplaatsen aan de auto-inritten bij B15 en B2B aan de Europalaan.
- Vervallen reservering garage B16 en auto-inrit Koningin Wilhelminalaan.
- Herverdeling aantallen parkeerplaatsen naar het zuidelijk deel.
- Inzet op bovengrondse parkeergarages.

Stedenbouw

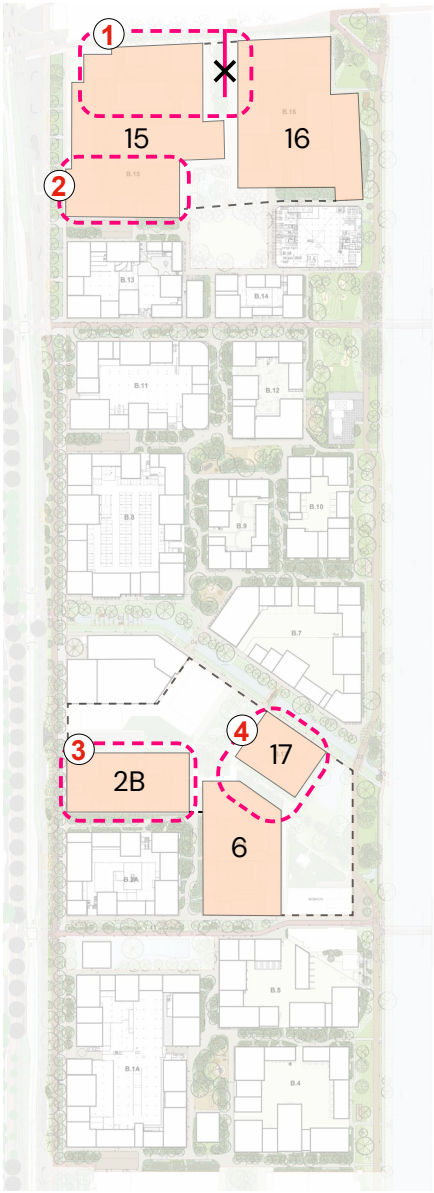
- Verwerken besluit behoud gebouw K op het OPG-terrein en verwijderen overige delen, waaronder gebouw A.
- Introductie noordelijk buurtplein ter plaatse van de vervallen auto-inrit.

Programma

- Commerciële voorzieningen: verplaatsing deel van het programma werken van voormalig gebouw A naar B2b aan de Europalaan.
- Maatschappelijke voorzieningen: onderzoek invulling gereserveerde 550 m² met voorkeurslocatie B6 aan wijkplein en ruimtelijk onderzoek combinatie basisschool, gymzaal en KDV in B17.
- Wonen: het woningbouwprogramma van 1.750 woningen gelijk te houden (conform de Omgevingsvisie MWKZ deel 2, het SP en de SOK).
- Wonen: onderzoek naar onzelfstandige studentenhuisvesting in sociale huur bovenop de 1.750 woningen.
- Wonen: Utrechtse Aanpak Middenhuur is onderdeel geworden van de Beleidsnota Wonen die van toepassing wordt op de middenhuurwoningen in Merwede voor wat betreft het huurprijsbeleid.

Algemeen

- Verbeteren integrale afweging door het Kwaliteitsteam als regels onbedoeld beperkend voor de kwaliteit blijken te zijn.



De belangrijkste aanpassingen op kaart

1. Vervallen inprikker en onderzoek nieuwe openbare ruimte
2. Inpassing zelfstandig parkeergebouw B15
3. Inpassing zelfstandig parkeergebouw B2B
4. Onderzoek combinatie basisschool met KVD

2. Vastgestelde kaders

In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 zijn de kaders geschetst waarbinnen de deelgebieden 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone tot ontwikkeling zijn gebracht. De Omgevingsvisie heeft de Merwedekanaalzone onderdeel gemaakt van de context van de stad en de omliggende wijken. Het Stedenbouwkundig Plan Merwede toont voor Merwede (deelgebied 5) hoe hieraan concreet invulling is gegeven in het best mogelijke evenwicht tussen de beleidsdoelstellingen uit de Omgevingsvisie, de kansen die de locatie biedt en het perspectief op transformatie van het voormalige bedrijventerrein. Het Stedenbouwkundig Plan beschrijft hoe Merwede zal gaan functioneren, ruimtelijk, programmatisch en sociaal, en hoe het zal presteren op gebieden als mobiliteit, groen, duurzaamheid en circulariteit. Het toont routes en verbindingen, voor mens en dier, en positioneert functies op plekken die van betekenis zijn voor meer dan Merwede alleen. Zo wordt de wijk Merwede verankerd in zijn omgeving.

Op 7 oktober 2021 heeft de Raad de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede vastgesteld.

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) is gemaakt voor het totale plangebied, dus voor het eigendom van zowel de Gemeente als de private eigenaren van Merwede. De wijze van samenwerking in het zogenaamde Eigenarencollectief Merwede was onderdeel van de besluitvorming. De Gemeenteraad is met een voorhangprocedure betrokken en het College heeft besloten om de Samenwerkings-overeenkomst (SOK) Merwede te tekenen (zie de raadsbrief van 21 november 2021).

Het Bestemmingsplan Merwede voor fase 1 is de planologische vertaling van het SP en de SOK. Op 24 februari 2022 heeft de Raad het Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 vastgesteld. Na de vaststelling van de bestuurlijke lus en de einduitspraak van de Raad van State is het Bestemmingsplan in december 2024 onherroepelijk geworden.



Stedenbouwkundig Plan Merwede



Beeldkwaliteitsplan Merwede

3. Geleerde lessen

Bij de ontwikkeling van het ambitieuze en innovatieve Merwede is veel geleerd. Merwede is een van de eerste en grootste ontwikkelingen met een autovrije openbare ruimte en een voor Utrecht bijzonder hoge dichtheid. Om gezond stedelijk leven mogelijk maken zijn veel afspraken gemaakt, die in het SP zijn gebundeld rond vijf thema's:

- Gezond en duurzaam, waaronder afspraken over energieopwekking en materiaalgebruik
- Ruimte en afwisseling, waaronder stedenbouwkundige spelregels en het beeldkwaliteitsplan
- Mobiel en bereikbaar, waaronder aantallen auto's en fietsen inpandig
- Levendige stadswijk, waaronder voorzieningen en woningbouwprogramma met eisen aan minimale, maximale en gemiddelde afmetingen van de woningen
- Groen voorop, waaronder hoeveelheden groen, ecologische waarde en wateropvang.

Alle thema's en alle afspraken hebben een doel: gezond stedelijk leven. De afspraken zijn ambitieus, innovatief en overweldigend in hoeveelheid en mate van uitwerking. Dit maakte dat de ontwikkeling van de bouwplannen in Merwede vaak een onmogelijke puzzel leek, zowel ruimtelijk, programmatisch als financieel. De realisatie van Merwede bleek enkel mogelijk dankzij de Utrechtse Aanpak en financiële steun vanuit de Woningbouwímpuls (WBI), Startbouwimpuls (SBI) van het ministerie van BZK, Europese subsidies voor o.a. energie innovatie uit het Europese Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) ten behoeve van het Merwede LAB, bijdragen vanuit de Provincie en aanvullend Gemeentelijk krediet voor een deel van het maatschappelijk vastgoed.

Dit toont niet alleen dat breed wordt herkend dat Utrecht met een bijzondere ontwikkeling bezig is, maar ook dat op het scherpst van de snede wordt geopereerd en blijvende focus op haalbaarheid en uitvoerbaarheid geboden blijft.

Meer dan de helft van de bouwplannen is vergund en de bouw is gestart. De eigenaren van Merwede, de gemeente, de corporaties en veel betrokken architecten en adviseurs hebben de afgelopen jaren hard aan deze plannen gewerkt en veel geleerd.

Nu al kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat de oorspronkelijke ambities worden gehaald, gebaseerd op de plannen die nu zijn ingediend en uit de analyse van de Geleerde Lessen. Bovendien blijken aanvullende kwaliteiten te zijn opgenomen in de bouwplannen op het gebied van gezond stedelijk leven en social design (opbouw van gemeenschap) die niet vooraf waren vastgelegd. Dat geeft het vertrouwen dat we deze lijn kunnen en zullen voortzetten in fase 2.

Om deze brede analyse te maken, zijn alle betrokkenen, opdrachtgevers, beoordelaars, adviseurs, ontwerpers en iedereen die een wezenlijke bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van de plannen, intensief bevraagd over de ervaringen met de planontwikkeling en de inzichten die hieruit zijn voortgekomen.

Een belangrijk inzicht is dat de soms grote bouwkundige verwevenheid, door de maat en schaal van bouwblokken en de hierin geïntegreerde parkeergarages, de haalbaarheid en uitvoerbaarheid onder druk zet. Een opzet die uitgaat van meerdere bouwdelen, passend binnen de kwaliteitskaders van het stedenbouwkundig plan die desgewenst ook gefaseerd kunnen worden gerealiseerd, kan hieraan tegemoetkomen.

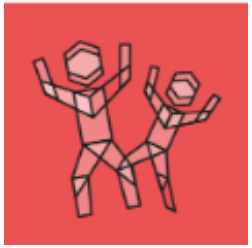
Op enkele onderdelen is daarnaast behoefte aan actualisatie en aanscherping van afspraken om het vervolgtraject te stroomlijnen, zowel op inhoud als proces.

Verder bestaat bij betrokkenen de indruk dat de regels deels onnodig en ongewenst beperkend zijn, waar deze regels toch primair zijn ingezet om een hoge kwaliteit in de breedte te garanderen. Wij zetten daarom voor het vervolg niet in op aanpassing van de regels maar op het verbeteren van de integrale afweging. Dit kan door het expliciet benoemen van ruimte voor het integrale Kwaliteitsteam Merwede om per geval een integrale afweging te kunnen maken als regels inderdaad onbedoeld beperkend voor de kwaliteit blijken te zijn, en de beperkte middelen daardoor niet optimaal worden ingezet. Daarbij kan worden gedacht aan het wegnemen van belemmeringen voor verdergaande industrialisatie in bouwmethodiek, beperkte optimalisatie in maatvoering en meetmethode om construeren in hout eenvoudiger mogelijk te maken of een iets minder strikte hantering van oppervlaktematen indien dat tot duidelijke verbetering van woonkwaliteit leidt.

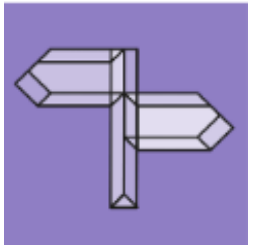
Verworvenheden als ‘ontmoeten in de fietsenstalling’, het advies van een omgevingspsycholoog bij de inrichting van de publieke ruimte en van een ecoloog bij de optimale afstemming tussen plekken, planten en dieren, alle mogelijk gemaakt via het Merwede LAB, blijven uiteraard een rol spelen in de verdere ontwikkeling.

De focus op een goede stad op ooghoogte, met levendige plinten, aandacht voor fijne en veilige woonentrees en zorgvuldige inpassing en uitstraling van de vele fietsenstallingen, komt nog meer centraal te staan.

Samengevat kan worden gesteld dat de grote lijn in de afspraken voldoende sterk staat om op gelijke voet en vol vertrouwen voort te gaan met fase 2. Wel blijken wij hier en daar op het randje te opereren van wat mogelijk is; in de eerste fase zijn meerdere subsidies, extra krediet voor maatschappelijk vastgoed en de Utrechtse Aanpak noodzakelijk gebleken om daadwerkelijk stappen te kunnen zetten.



Gemengde stadswijk



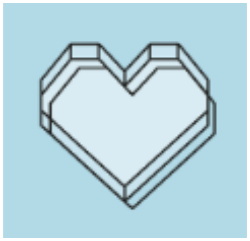
Mobiel Merwede



Coulissestad



Groen tenzij



Gezond en duurzaam

4. Mobiliteit

Het mobiliteitsconcept uit het SP Merwede blijft intact in fase 2. Ontwikkeling op basis van STOMP (stappen, trappen, OV, MaaS / deelmobiliteit en dan pas de privéauto) blijft het leidend principe. Dat betekent dat de focus zich primair richt op een autovrije openbare ruimte waar de voetganger centraal staat en de meeste dagelijkse voorzieningen op loop- of fietsafstand aanwezig zijn. Dat we daarom fors blijven inzetten op een ruime beschikbaarheid van fietsparkeer-plekken voor zowel bewoners als bezoekers en op goede fiets-verbindingen om en door Merwede. Dat er hoogwaardig openbaar vervoer aanwezig is; eerst als HOV-busverbinding, later hopelijk in de vorm van de Merwedelijn. En dat we blijven sturen op een ruime hoeveelheid deelauto's en andere deelconcepten.

Het uitgangspunt blijft maximaal 1.800 parkeerplekken in heel Merwede. Dat betekent dat er in basis nog maximaal zo'n 600 parkeerplaatsen in fase 2 kunnen komen. Vanuit fase 1 blijken de inpandige parkeergarages echter bovengemiddeld duur te zijn, mede door de hoge grondwaterstand hier. De constructieve verwevenheid van de gebouwen met de parkeergarages maakt het bovendien lastiger om gefaseerd te ontwikkelen; het verlengt de bouwtijd voor het hele samengestelde bouwblok en leidt daarmee tot hogere kosten. Daarnaast leggen de parkeergarages veel restricties op aan de bouwblokken waar ze onderdeel van uitmaken, waarin juist wordt gestuurd op een grote diversiteit om de menselijke maat te behouden. Rekening houdend met deze geleerde lessen wat betreft kosten en restricties wordt in fase 2 gekozen voor bovengrondse parkeergebouwen; één aan de noordkant en één aan de zuidkant.

Uit de monitoring zal blijken hoe groot de vraag naar parkeerplekken in fase 1 werkelijk is. Mocht de vraag vanuit de wijk lager blijken dan vooraf verwacht, bijvoorbeeld omdat veel bewoners hun eigen auto weg doen en overstappen op de fiets, het OV en deelmobiliteit als alternatief, dan levert de inzet op bovengrondse parkeergebouwen tevens meer beslissingsruimte over het uiteindelijk te bereiken parkeerareaal. De keuze voor bovengrondse parkeergebouwen biedt bovendien, ook op de langere termijn, ruimte om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen door de omvang van de parkeergebouwen aan te passen dan wel (deels) voor een andere invulling te kiezen, wat bij inpandige garages bijna onmogelijk is.

De parkeergebouwen worden opgenomen in de uitwerking van Blok 2A aan de zuidzijde en Blok 15 aan de noordzijde van Merwede, beide gekoppeld aan de daar al voorziene 'inprikkers' (de enige plekken waar gemotoriseerd verkeer toegelaten is om de garages te bereiken). Het zwaartepunt in aantallen komt aan de zuidzijde te liggen omdat in fase 1 nu meer parkeerplekken aan de noord- dan aan de zuidzijde worden gerealiseerd. Actieve programmering aan de openbare ruimte en hoogwaardige uitwerking van de gevels is hierbij uiteraard voorwaarde, niet in het minst voor al de direct omwonenden. Wat het opnemen van de garages betekent voor het te realiseren overig programma in deze bouwblokken is nog onderwerp van studie, mede afhankelijk van welke parkeerbehoefte uiteindelijk uit de monitoring nodig blijkt.

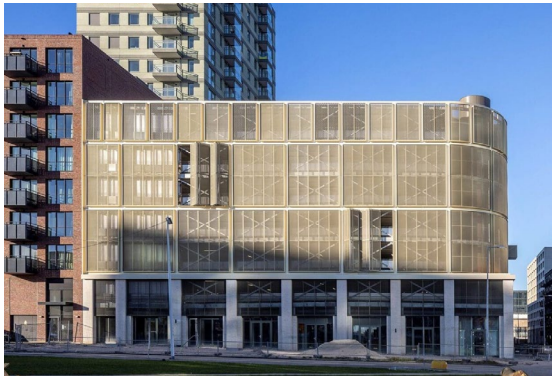
De inprikker die als mogelijke toevoeging was gereserveerd in het SP, hetzij lastig ontsloten vanaf de Koningin Wilhelminalaan, hetzij door het fietspad in te moeten zetten als gedeelde fietsstraat, is daarmee definitief vervallen.



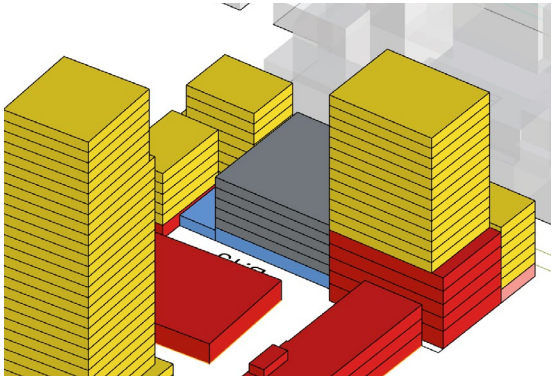
Lloydkwartier in Rotterdam



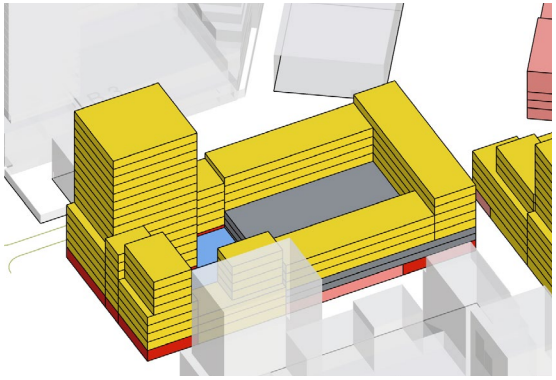
Wijnhaven in Rotterdam



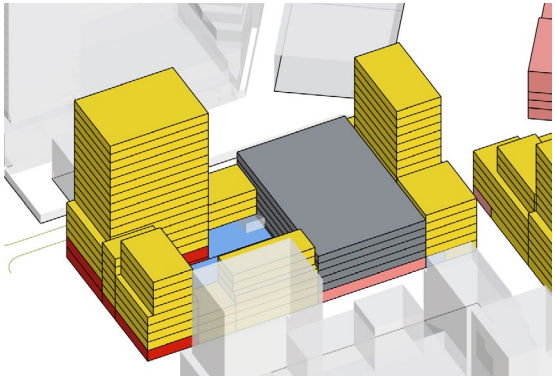
Binnendok in Amsterdam



Inpassingsstudie parkeren blok 15



Inpassingsstudie parkeren blok 2B



Inpassingsstudie parkeren blok 2B

- Wonen
- Werken
- Voorzieningen
- Techniek en fietsparkeren
- Parkeren
- Blokken in fase 1

5. Stedenbouw en bestaande gebouwen

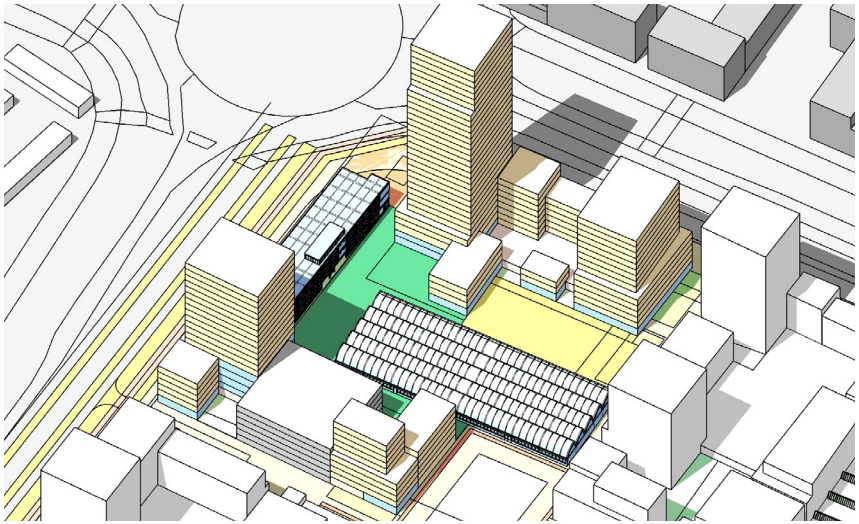
In Merwede wonen veel mensen relatief dicht op elkaar, in een dichtheid die voor Utrecht niet gebruikelijk is. Het draagvlak voor en ruime aanbod van voorzieningen in het gebied zelf en in de directe nabijheid, maakt dit mogelijk zonder de omgeving te belasten met extra automobiliteit.

Om toch de menselijke maat te behouden wordt ingezet op een grote diversiteit aan gebouwen, in maat, geleding, programma en uitstraling, vaak wat hoger maar ook juist laag, en met grote aandacht voor de stad op ooghoogte. Deze opzet, die is vastgelegd in het SP, maakt dat er altijd lucht en ruimte blijft, ook bij deze dichtheid. Het ontbreken van auto's en parkeerplaatsen op de pleinen en de binnenstraten geeft daarnaast alle ruimte aan groen en een ontspannen leefmilieu. Deze combinatie van kwaliteiten houden wij met kracht vast in fase 2, gesteund door de reacties vanuit de Geleerde Lessen. Daarin wordt weliswaar ook een beroep gedaan op voldoende flexibiliteit om een goed en efficiënt plan te kunnen maken, maar dit kan niet ten koste gaan van de menselijke maat als resultaat.

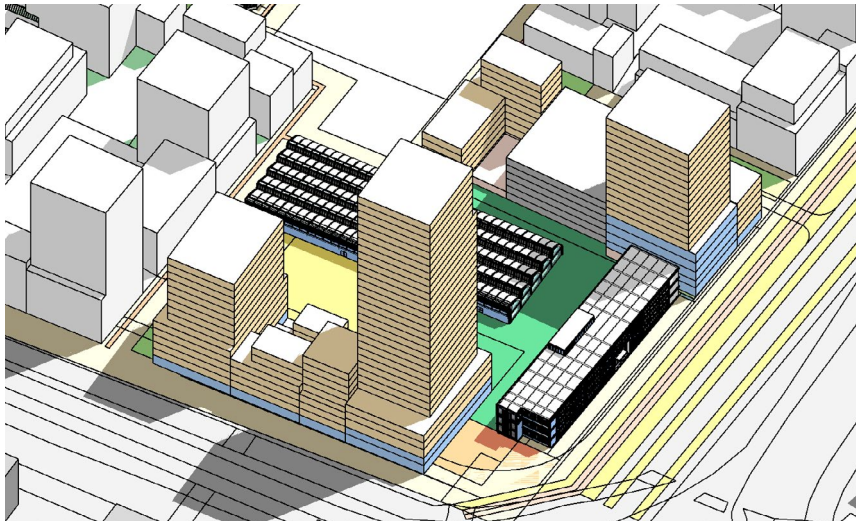
Recent stedenbouwkundig onderzoek naar de inpassing van de gebouwen A en K, onderdeel van de zgn. OPG-kavel in het noordelijk deel van Merwede, bevestigt dat inpassing van de bestaande gebouwen positief is voor de identiteit en diversiteit van deze gemengde stadswijk.

De cultuurhistorische waarde van gebouw K, het voormalig hoofdkantoor, is groot. Het staat op een goed zichtbare locatie en is geschikt (te maken) voor voorzieningen als creatieve bedrijvigheid. De cultuurhistorische waarde van gebouw A is duidelijk ondergeschikt aan gebouw K. De positie op het binnenterrein van dit bouwblok maakt dit gebouw ook minder geschikt voor een dergelijke functie. Bovendien is stedenbouwkundig een aanzienlijk beter plan zonder gebouw A mogelijk, voor het voorgestelde programma uit SP en SOK dat in het totale bouwblok is voorzien. Ook het hoogteaccent op de hoek aan de Wilhelminalaan, van zo'n 100 meter hoog, is veel beter in te passen nu door het college is besloten om gebouw A niet te behouden.

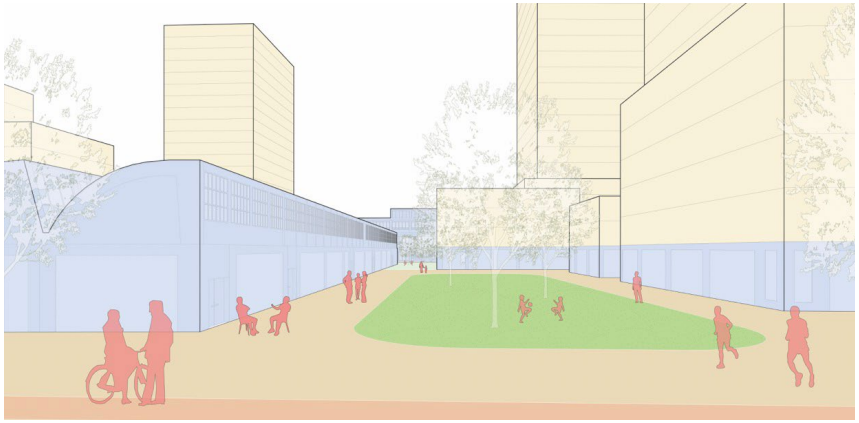
Daarnaast wordt de ruimte bij de vervallen inprikker aan de Koningin Wilhelminalaan ingezet voor een buurtplein met ruimte voor groen en ontmoeting.



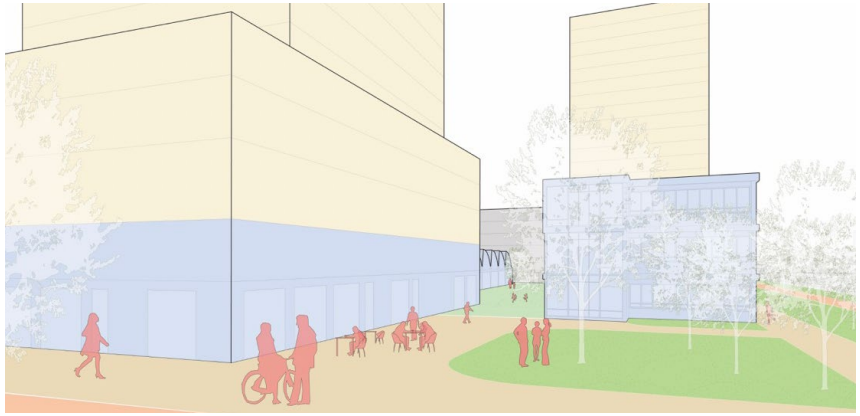
Voorbeelduitwerking zuidoosthoek, OPG-studie



Voorbeelduitwerking noordwesthoek, OPG-studie



Schetsimpressie buurtplein, OPG-studie



Schetsimpressie noordwestthoek, OPG-studie

6. Gemengde stadswijk

Helemaal in lijn met de uitgangspunten van het SP en de SOK wordt ook fase 2 onderdeel van de gemengde stadswijk die Merwede is, waar wonen, werken, recreëren en ontspannen op korte afstand van elkaar beschikbaar is. Slechts op onderdelen zullen kleine verbeteringen worden doorgevoerd. Na realisatie zal niet meer zichtbaar zijn wat ooit onderdeel van fase 1 of fase 2 was.

Commerciële voorzieningen

Een deel van het werkprogramma dat eerder in gebouw A van het OPG-complex was voorzien, zal landen in blok B2 aan de Europalaan. Een een bedrijfsverzamelgebouw van circa 1.500 m² is hier goed inpasbaar in de plint van een (parkeer)gebouw of als afzonderlijk gebouw. Verder blijft de in het SP opgenomen verdeling van programma het uitgangspunt.

Maatschappelijke voorzieningen

Dat op het scherpst van de snede wordt geopereerd en blijvende focus op haalbaarheid en uitvoerbaarheid geboden blijft, bleek ook bij het maatschappelijk vastgoed een duidelijke geleerde les. Dit bleek onder meer uit de hogere kostendekkende huren dan passend bij de gewenste betaalbaarheid voor onze maatschappelijke partners. Daar staat wel een duurzame en stedenbouwkundig goed opgezette wijk tegenover, met goede gebouwen en oog voor de menselijke maat. De spanning die optreedt tussen wat wenselijk en wat mogelijk is, blijft echter bestaan. Voor fase 2 wordt vastgehouden aan de geplande maatschappelijke voorzieningen als opgenomen in het SP (een basischool, gymzaal, kinderopvang, time-out, buurthuiskamers en 550 m² overige voorzieningen).

Voor de basisschool en het kinderdagverblijf die nu nog in respectievelijk B17 en B6 zijn opgenomen, wordt gezocht naar een positie direct grenzend aan elkaar binnen één bouwblok of gebouw waarbij ook faseerbaarheid een aandachtspunt is.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan wordt onderzocht hoe de twee buurt/huiskamers en de 550 m² nader in te vullen meters elkaar kunnen versterken om tot een goede invulling van de maatschappelijke voorzieningen te komen. Hierbij lijkt de behoefte het grootst aan een multifunctionele voorziening op het snijvlak van welzijn, ondersteuning en zorg. Voor deze voorzieningen lijkt de zuidzijde van B6, aan het zuidelijke wijkplein tegenover een gezondsheidscentrum, de beste plek. Vooralsnog wordt de ruime titel “maatschappelijke voorziening” aangehouden. Het flexibel kunnen inspelen op toekomstige veranderingen in de behoefde voor de inzet van het maatschappelijk vastgoed is namelijk een andere geleerde les.

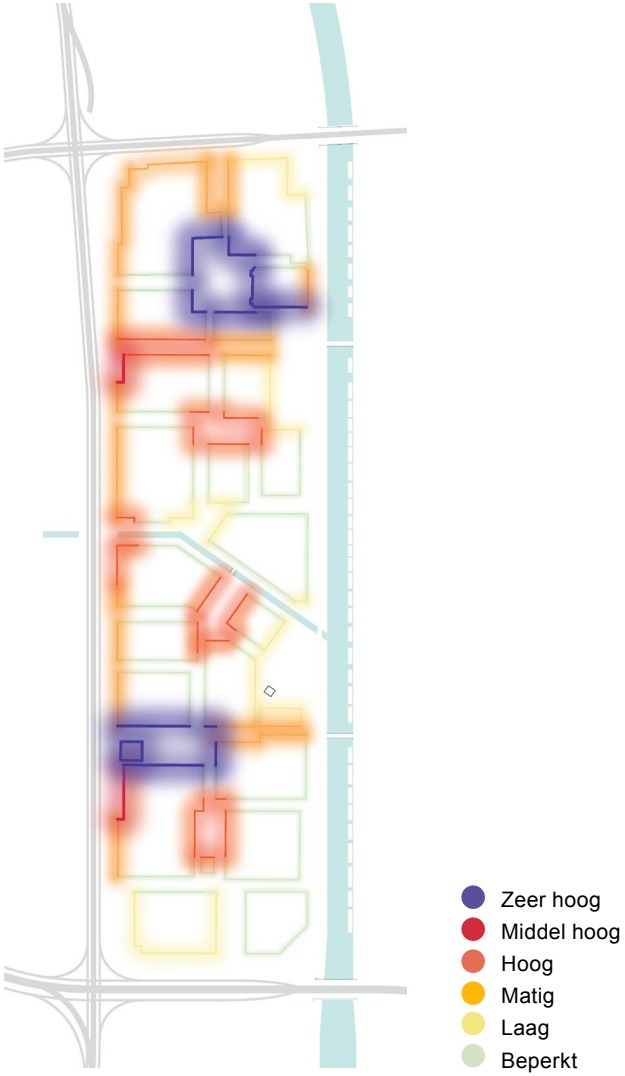
Wonen

In de Omgevingsvisie MWKZ deel 2, het SP en de SOK is vastgelegd dat 30% als sociale woning, 25% als middensegmentwoning en 45% als vrije sectorwoning wordt gerealiseerd. Dit beperkt de ruimte om eenzijdig tot aanpassing van percentages over te gaan, nog afgezien van de negatieve financiële consequenties van een dergelijke aanpassing. In de in juni 2025 vastgestelde Beleidsnota Wonen is in dit kader opgenomen dat de nieuwe uitgangspunten alleen gelden voor projecten waar nog geen bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden. In de Beleidsnota zijn daarnaast een aantal voorwaarden opgenomen ten aanzien van de vierkante meters GBO middenhuur. Deze gelden niet binnen Merwede aangezien over de oppervlaktes al afspraken zijn vastgelegd in de SOK en het addendum III zodat voor alle middenhuurwoningen in Merwede dezelfde uitgangspunten gelden. Deze NvU zet met name in op een

voorspoedige voortgang in het al afgesproken aantal betaalbare woningen en een gelijkwaardige behandeling van de bewoners van Merwede ongeacht in welke fase hun woning is gerealiseerd.

De overgenomen motie 340 onzelfstandige studentenhuisvesting in de Merwedekanaalzone wordt gevolgd. Voor fase 2 wordt onderzocht of bovenop de 1.750 woningen realisatie van onzelfstandige studenten-huisvesting in sociale huur mogelijk is. Hierbij worden belangen vertegenwoordigers betrokken.

Ook bij de ontwikkeling van de betaalbare woningen werd duidelijk dat wij op het scherpst van de snede opereren en blijvende focus op haalbaarheid en uitvoerbaarheid geboden blijft. De realisatie bleek enkel mogelijk dankzij de financiële steun voor betaalbare woningbouw vanuit de Startbouwimpuls (SBI), de Provincie en door het besluit ‘de Utrechtse Aanpak’ voor de puntentelling en kwantitatieve afspraken middenhuur in Merwede. Inmiddels is dit onderdeel geworden van de Beleidsnota Wonen die van toepassing is op alle middenhuurwoningen in Merwede. Dat betekent dat voor de middenhuur wordt aangesloten bij de landelijke regelgeving Wet betaalbare huur.



Intensiteiten

7. Gezond en duurzaam

Uit de Geleerde Lessen blijkt dat de integrale inzet op duurzaamheid wordt gewaardeerd en de noodzaak breed wordt herkend.

Uiteraard draagt het autovrije en groene karakter van Merwede hieraan bij. De verschuiving naar fietsmobiliteit heeft echter ook een keerzijde, met de vaak enorme fietsenstallingen die nodig zijn om al deze fietsen veilig en goed toegankelijk te parkeren, zonder negatieve impact op de openbare ruimte. Toegankelijkheid betekent namelijk meestal ligging direct aan het maaiveld, waardoor daar geen andere publieksvoorzieningen of wonen met ogen op de straat meer mogelijk zijn. Dit speelt ook aan de binnenzijde van de blokken, waar de collectieve binnentuinen liggen.

Dit vraagt grote aandacht voor de positionering van de fietsenstallingen, de koppeling aan de hoofdentrees gezien het feit dat zeer veel bewoners via deze stallingen thuiskomen, de inrichting, de verlichting en de directe zichtrelatie met de buitenwereld. Slimme maatregelen om ontmoeting en veiligheid te stimuleren als het naast elkaar toewijzen van plekken aan bewoners van dezelfde verdieping en voorbereiden op andere vormen van gebruik, zoals repareren, knutselen of kinderfeestjes bij regenachtig weer, spelen daarbij ook een rol.

De inzet van de CO2-tool, die de losse regels voor MPG (materiaal) en BENG (energie) combineert om tot een zo laag mogelijke uitstoot te komen, heeft in de praktijk ervoor gezorgd dat voorheen onoplosbare opgaven zijn omgezet naar bouwplannen die voldoen aan de afgesproken beperking van CO2-uitstoot. In fase 2 wordt de inzet van deze tool voortgezet.

Netcongestie blijft tenminste de komende tien jaar een uitdaging bij integrale gebiedsontwikkeling. In de volgende fase wordt daarom zoveel mogelijk aansloten op de systematiek die nu in fase 1 wordt gehanteerd: een groepscontract met capaciteitsbeperking, waar de grootverbruikers de restruimte van kleinverbruikers benutten die ontstaat door efficiencyvoordelen, eventueel aangevuld met technische maatregelen als warmtebuffers of een extra batterij.







Publicaties van het Merwedelab

8. Groen tenzij

Groen tenzij is een belangrijk uitgangspunt voor heel Merwede: in de openbare ruimte, in de binnentuinen, op de daken, tegen de gevels. Vanuit de Geleerde Lessen is hiervoor opnieuw brede waardering.

In de volgende fase wordt met name groen tegen de gevels nog meer bevorderd. Dit draagt bij aan een aangename groene uitstraling, versterkt seizoensbeleving en vermindert hittestress in de warme zomerperiode. Maar dan wel op een duurzame en robuuste wijze, vanuit de volle grond, zonder dat gebruik van kwetsbare technische installaties of schoon drinkwater noodzakelijk is.

In fase 1 is concreet invulling gegeven aan de eis voor royale en gevarieerde aanplant op daken, als uitdrukking van ‘opgaand groen’. In fase 2 wordt hier ook gebruik van gemaakt, met opnieuw zo min mogelijk inzet van installaties en schoon drinkwater.



Impressie dwaalspoor ©Lola landscape



Impressie buurtplein ©Lola landscape

9. Financiële haalbaarheid

Gelijktijdig met de vaststelling van de Omgevingsvisie MWKZ deel 2 en het SP heeft de Raad het (geheime) financieel kader MWKZ en de grondexploitatie Merwede (Grex) geopend. Het financieel kader heeft betrekking op de ontwikkeling van de gehele Merwedekanaalzone (deelgebied 4, 5 en 6). De grondexploitatie (als onderdeel van het financieel kader) heeft betrekking op de ontwikkeling van de gemeentelijke grondposities in Merwede fase 1 en 2. Deze zijn per 1-1-2025 geactualiseerd als onderdeel van het MPR 2025. Het financieel kader is nog steeds sluitend op totaalniveau. Als gevolg van onzekere economische en maatschappelijke ontwikkelingen blijven het financieel kader en de Grex wel onder druk staan. De WBI bijdrage van het ministerie van BZK is essentieel geweest om tot een sluitende businesscase te komen. De afgelopen jaren is gebleken dat onder andere door stijgende (bouw)kosten en toenemende onzekerheid de businesscases van de marktpartijen ook onder druk stonden en staan. Dankzij de Utrechtse aanpak en aanvullende bijdragen vanuit het Rijk, Provincie en Europa is het toch gelukt om in Merwede te starten met de bouw van de eerste woningen en de verwachting is dat er zonder oponthoud kan worden door- gebouwd aan de 4.250 woningen en 70.000 m² voorzieningen van fase 1.

In fase 1 is de belangrijkste financiële inzet voor de gemeente gericht op de realisatie van bovenwijkse voorzieningen en in veel mindere mate op de realisatie van vastgoed. Voor fase 2 verschuift de inzet grotendeels naar de grondopbrengsten van de uit te geven bouw-kavels. Het opbrengend vermogen ofwel de waarde van het realiseren programma bepaalt in belangrijke mate de grondopbrengst. De programmatische uitgangspunten, gebaseerd op de kaders die zijn vastgesteld bij de Omgevingsvisie MWKZ deel 2, het SP en de SOK met de drie addenda, hebben bij de grondwaardebepaling als uitgangspunt gediend.

De financiële consequenties van de geoptimaliseerde uitgangspunten passen binnen de Grex en het financieel kader MWKZ.

Bij de planontwikkeling van de blokken met parkeervoorzieningen in fase 1 is gebleken dat de bouwkosten van ondergronds parkeren hoger liggen dan eerder verwacht. Daarom worden in fase 1 de parkeervoorzieningen voor een belangrijk deel bovengronds gerealiseerd, onder een verhoogde binnentuin. In de Grex is geen rekening gehouden met extra bouwkosten voor ondergronds parkeren in fase 2, maar is uitgegaan van uitvoering conform fase 1. Door het nieuwe uitgangspunt voor parkeren in zelfstandige bovengrondse gebouwen, zullen de bouwkosten lager liggen. Wel zal, om deze parkeervoorzieningen zorgvuldig in te passen, een nader te bepalen beperkt ander bouwvolume en daarbij behorende waarde vervallen.

Vooralsnog blijven de 1.750 woningen en de voorzieningen het uitgangspunt. Bij de uitwerking wordt nader in beeld gebracht wat de exacte afname in volume zal zijn. In de NvU en het financieel kader wordt geen keuze gemaakt over welk programma eventueel afneemt maar is gerekend met de kosten van een evenredige afname. De op basis van huidige inschatting berekende waardevermindering wordt gecompenseerd door de lagere bouwkosten bij bovengrondse parkeergebouwen. Per saldo heeft deze NvU hierom naar verwachting geen effect op de Grex. Voor fase 2 wordt uitgaan van voortzetting raadsbesluit Utrechtse Aanpak over middenhuur Merwede, waarbij wordt aangesloten bij de Wet betaalbare huur aangezien dit segment zonder deze aanpassing in fase 1 voor de ontwikkelaars niet haalbaar bleek. We verwachten hiermee een negatief effect op de Grex te voorkomen.

De exacte financiële consequenties van beide uitgangspunten worden bij de besluitvorming over het Omgevingsplan in beeld gebracht.

10. Blijvende samenwerking

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) is gemaakt door de gezamenlijke eigenaren van Merwede, waaronder de Gemeente. De wijze van samenwerking is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK), waarin ook het programma voor Merwede is vastgesteld, die enkel met goedkeuring van de private eigenaren kan worden aangepast. De overeenkomst is gericht op zowel fase 1 als 2 en betreft een langjarige ontwikkeling. In de afgelopen periode zijn we enkele addenda aangegaan (zie de raadsbrief van 24 januari 2023, de raadsbrief van 30 januari 2024 en de raadsbrief van 4 december 2024) en hebben we, zoals opgenomen in de SOK, terreinen uitgeruild.

Na de uitruil van gronden zijn de private eigenaren gestart met de bouw van fase 1. De Gemeente heeft alle gronden voor fase 2 in eigendom.

Het uitgangspunt in de samenwerking is dat partijen zelfstandig doen wat kan, en samendoen wat moet. De grote hoeveelheid vastgestelde programmaonderdelen en de afspraken over de kwaliteit maakten dat heel veel uitdagingen het beste in gezamenlijkheid het hoofd konden worden geboden. Al bij de vaststelling van het SP en de SOK is besloten tot de start van het Merwede LAB. Het LAB zorgt gedurende de ontwikkeling van Merwede dat gebruik kan worden gemaakt van de vooruitgang in techniek en opgebouwde kennis om nog duurzamer te ontwikkelen, en om belangrijke ambities als Gezond Stedelijk Leven en Social Design (gemeenschapsopbouw) concreet toe te passen in de bouwplannen en de openbare ruimte van Merwede.

Om het innovatieve mobiliteitsconcept van Merwede werkelijkheid te maken, hebben de private eigenaren en de Gemeente het Mobiliteitsbedrijf opgericht (zie de raadsbrief van 24 januari 2023).

Om de afgesproken Duurzaamheidambities concreet te maken, hebben de private eigenaren en de Gemeente een collectief warmte- en koelsysteem opgezet en hiervoor de WKO Merwede BV opgericht (zie de raadsbrief van 19 april 2022).

In 2025 komen daar de Energiehub Merwede Coöperatief (zie de raadsbrief van 11 november 2024) en de Gebiedsvereniging Merwede bij. De Gebiedsvereniging richt zich op de leefbaarheid van de toekomstige wijk. Gebouweigenaren organiseren van hieruit gezamenlijke diensten als fietsparkeren voor bezoekers en pakketlogistiek. Ook biedt het een platform om gezamenlijk andere zaken op te zetten, zoals een buurtconciërge die als ogen en oren in de wijk fungeert of de gezamenlijke inkoop van bijvoorbeeld hoveniersdiensten.

De Energiehub Merwede is een coöperatie waar de grootverbruikaansluitingen in Merwede lid van zijn. Via deze coöperatie wordt gestuurd op het bewaken van de netgrens die voor Merwede geldt, waardoor zij ondanks de geldende beperkingen toch voldoende vermogen krijgen.

In de SOK is afgesproken dat, nadat het Omgevingsplan voor fase 2 onherroepelijk is geworden, de private partijen een eerste recht van koop hebben op bepaalde grondeigendommen van de gemeente. Hiervoor wordt, zoals vastgelegd in het SP, per bouwblok of deel van een bouwblok een Blokpaspoort opgesteld dat de ruimtelijke en programmatische opgave en de geldende randvoorwaarden beschrijft. De Gemeente bepaalt wanneer zij haar grondeigendommen aanbiedt, vanuit de gedachte dat een op fase 1 aansluitende ontwikkeling en realisatie van fase 2 te prefereren is. Hierbij is het gemeentelijk beleid over gronduitgifte van toepassing.

11. Voortgang fase 1

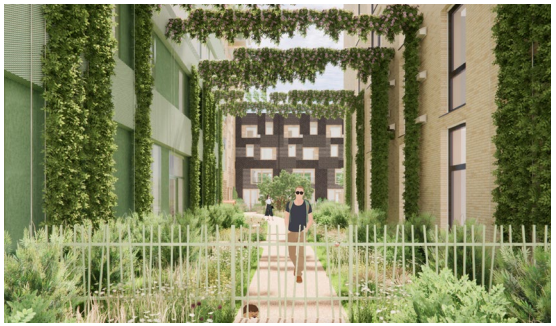
De bovenwijkse voorzieningen, de bouwplannen in fase 1, de openbare ruimte en de bruggen zijn grotendeels uitgewerkt en merendeels ook vergund. De Europalaan Noord is al heringericht. In 2025 tarten de meeste eigenaren met de bouw van hun programma.

Op 3 maart 2025 is de bouw van het eerste bouwblok (B12) gestart. Na de zomer van 2025 start de bouw van het grootste deel van de woningen en voorzieningen. De bouw gaat als een continue bouwstroom door. Gezien de omvang van de blokken en de complexe bouwopgave met een groot aandeel appartementen, is het lastig om exacte aantallen per jaar te noemen, maar het grootste deel wordt in 2025 in aanbouw genomen. De eerste woningen en voorzieningen worden in 2027 opgeleverd en het grootste deel volgt in 2028. De oplevering van de laatste gebouwen in fase 1 is daarmee voorzien in 2029 à 2030.

De verwachting is dat in een continue bouwstroom de uiteindelijk 4.250 woningen en circa 70.000 m² voorzieningen in deze fase van Merwede worden gerealiseerd.



Bouwplanontwikkeling tweede helft 2025



Groene gevels (B12)



Stad op ooghoogte (B8)



Parkeergarage (B11)



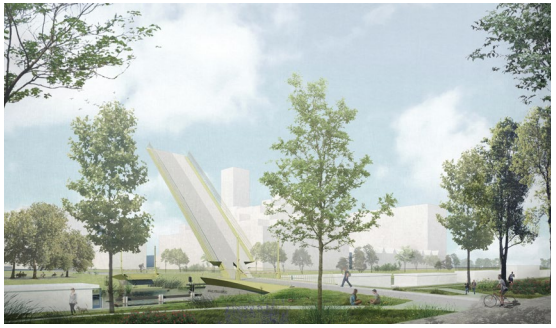
Overgangszones (B1A)



Binnentuin (B11)



Gevarieerde gebouwen (B13)



Brug over Merwedekanaal



Verschillende materialen (B9)



Biodiversiteit (B5)

Uitwerking van de bouwplannen in de eerste fase

12. Tijdelijke situatie

Voor de start van de ontwikkeling was heel Merwede een afgesloten bedrijventerrein met een busremise, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoren, opslag en productie. Een deel van Merwede is nog steeds in gebruik als bedrijventerrein. Het gaat daarbij om de twee blauwe gebieden op de luchtfoto.

In het centrale deel van Merwede wordt door de Gemeente tijdelijk verhuurd aan o.a. onderwijs, opvang Oekraïners en bedrijven als Orbisk. De verhuur loopt tot in de eerste helft van 2028 en kan tot de eerste helft 2029 worden verlengd, waarna het terrein gereed kan worden gemaakt voor de realisatie van fase 2. Dit gebied grenst aan de tijdelijke invulling van Kanaal30 van samenwerkingspartner BPD met creatieve bedrijven, horeca en mogelijk filmtheater ’T Hoogt. Het sluit verder aan op eigendom van derden, zoals All Safe, Kanaalweg 22 en het ingepaste bedrijf Mobach.

Het gebied in het noorden, het OPG-terrein, is in gebruik door Boulderhal Sterk, Circus Diedom, Skatepark Utrecht, de Vechtclub, Beton T, Wij30/de Stadsbrug en tot voor kort de Alchemist. Het gebruik kan worden voortgezet tot 31-12-2030, waarna ook dit terrein gereed wordt gemaakt voor de realisatie van fase 2 tenzij de uitkomst van de monitoring aanleiding geeft voor andere inzichten.

In Utrecht is een tekort aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierom is het streven deze twee, in blauw gemerkte gebieden zo lang als mogelijk in gebruik te houden, uiteraard passend bij de staat van de bebouwing, een minimaal kostendekkende exploitatie en de complexe bouw- en ontsluitingsfasering van heel Merwede.

Het grootste deel van Merwede is vooralsnog een bouwlocatie. Dit zijn de twee oranje gebieden op de luchtfoto. Hier wordt archeologisch onderzoek gedaan, bouwrijp gemaakt en gebouwd. De hoge dichtheid en omvang van de bouwblokken maakt de bouw complex en heeft tot gevolg dat veel ruimte rondom de bouwblokken nodig is voor keten, bouwkranen, bouwwegen en opslag van materialen. De bouwlocatie is daarom groter dan enkel de bouwblokken zelf.

13. Participatie en vervolg

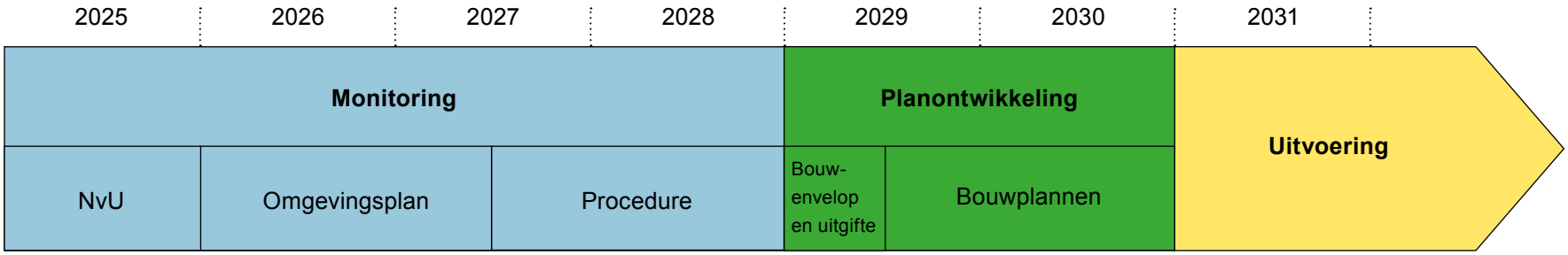
Deze Nota van Uitgangspunten voor Merwede fase 2 is in samenspraak met de partijen die nauw zijn betrokken bij de ontwikkeling van Merwede tot stand gekomen. Bij de volgende stap, voor het Omgevingsplan, is het doel om de participatie breder te maken, onder andere door naast de omgeving ook woningzoekenden te peilen bij het vervolg van Merwede. Ook worden belangenvertegenwoordigers betrokken bij het onderzoek naar samenwonen van studenten in studio's in sociale huur, aanvullend op het programma.

Door parallel te plannen kunnen de uitkomsten van monitoring globaal samenvallen met de vaststelling van het Omgevingsplan, rekening houdend met mogelijke procedures. Ook na de vaststelling van het Omgevingsplan behoudt de Raad de regie zoals vastgelegd in het amendement A128. Pas na evaluatie van de eerste representatieve uitkomst van de monitoring worden de gronden uitgeven, bij voorkeur resulterend in een continue bouwstroom, direct aansluitend op oplevering van de laatste bouwblokken in fase 1.

In de loop van 2027 kennen we zo de vraag naar de verschillende parkeerabonnementen en vanaf 2028 krijgen we inzicht hoe de parkeerarrangementen worden gewaardeerd en in de praktijk worden gebruikt. De resultaten van monitoring van de opgeleverde clusters in fase 1 volgen naar verwachting voor 2029, waarna kan worden gestart met de demontage van gebouwen en archeologisch onderzoek op de niet verhuurde delen.

Het zonder onderbreking kunnen doorbouwen is niet alleen gunstig door het aanvullende aanbod van woningen en voorzieningen in Utrecht, maar ook van groot belang voor de dan zittende bewoners in de gerealiseerde delen van Merwede.

Door voorafgaand aan de uitgifte van de gemeentelijke gronden indien de monitoring daat aanleiding toe geeft een extra beslismoment voor de Raad te creëren, behoudt de Raad de regie, ook na vaststelling van het Omgevingsplan. Daarmee behoudt de Raad het laatste woord.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00