

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Niel Glas en Sandra van Asperdt	Datum	7 mei 2026
E-mail	n.glas@utrecht.nl, s.van.asperdt@utrecht.nl	Kenmerk	34148527
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Voortgang Merwede fase 1 en 2, toevoegen woningen, waardevolle functies en overige ontwikkelingen
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

In mei 2025 vierden wij met u de feestelijke start van de bouw van de 4.250 woningen en voorzieningen van Merwede fase 1 (deelgebied 5 Merwedekanaalzone). Daarna zijn wij direct gestart met de voorbereiding van fase 2 (waarin ruim 1.750 woningen en voorzieningen). Eind vorig jaar, op 18 december 2025, heeft u de [Nota van Uitgangspunten fase 2 Merwede](#) (NvU) vastgesteld voor de voltooiing van Merwede. Hierbij heeft u onder andere besloten heeft dat het aantal woningen binnen de mobiliteitskaders nog kan toenemen. Wij hebben daarvoor inmiddels twee onderzoeken uitgevoerd, namelijk:

- 1) Het onderzoek naar de realisatie van aanvullende onzelfstandige studentenhuisvesting (uitvoering [motie](#) 21/M340 Onzelfstandige studentenhuisvesting Merwedekanaalzone-4)
- 2) Onderzoek of binnen het toegestane bouwvolume het aantal woningen in fase 1 kan worden verhoogd (meer voordeuren)

Ook heeft u bij de NvU besloten dat de “voor Utrecht waardevolle creatieve, sociale en sportieve initiatieven [...] behouden blijven in dit gebied” (via [amendement](#) 25/A234 Behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone).

Met deze brief informeren wij u over de deze twee onderzoeken en maken wij de financiële gevolgen inzichtelijk van uw besluit om de waardevolle initiatieven te behouden in het gebied en over overige relevante ontwikkelingen in Merwede. Voor we ingaan op de voltooiing van Merwede met Fase 2 willen we u eerst informeren over de voortgang van Merwede.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage ‘Aanvullende informatie huurlasten’ tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 sub c lid 2 sub i van de Woo totdat de tijdelijk verhuur op het OPG-complex is beëindigd. Vertrouwelijk medegedeelde bedrijfsgevoelige informatie mag op grond van de Woo niet openbaar worden gemaakt. Ingeval van openbaarmaking kan tevens het goed functioneren van het college bij de maatwerkgesprekken met huurders in het geding komen.

Voortgang bouw Merwede fase 1

De bouw van fase 1 is in volle gang en u kunt de bouw live volgen. We hebben een camera bovenop het hoogste gebouw aan de Europalaan geplaatst en elke 5 minuten is een nieuw beeld te zien op [Bouwen aan Merwede](#). De bouw van Merwede verloopt voorspoedig. Op 3 maart 2025 is gestart met de bouw van het eerste blok. Daarna is in 2025 de bouw van nog 6 blokken gestart. Daarmee waren er eind 2025 meer dan 2.700 woningen en ruim 26.000 m2 voorzieningen in aanbouw, waaronder twee supermarkten, een gezondheidscentrum, het activiteitencentrum, kinderopvang, sport, creatieve bedrijven, kantoren, dienstverlening, detailhandel, parkeergarages en een mobiliteitshub. Op [de website Bouwen aan Merwede](#) kunnen alle geïnteresseerden de planning Merwede op de luchtfoto zien.

De eerste bewoners komen in 2027. De bouw verloopt goed, maar is uitdagend door de vele bouwactiviteiten die op een beperkte oppervlakte moeten plaatsvinden. De druk op de beschikbare ruimte is groot en in deze fase van de bouw komt alle beschikbare ruimte in gebruik voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals de plaatsing van bouwketen, bouwwegen, kranen en opslag. Deze zal bij oplevering van de eerste woningen toenemen waardoor de ontmoetingsruimte en speelplekken in de openbare ruimte niet direct definitief kunnen worden ingericht. Daarom zetten we ons niet alleen in voor het behoud van de waardevolle initiatieven tijdens de bouw maar ook voor extra tijdelijke initiatieven zoals Beton T en de bioscoop de Sien. Zo zorgen we voor plekken om te spelen, ontmoeten en recreëren voor de eerste bewoners in Merwede verkennen we de mogelijkheid voor een tijdelijke stoere speelplek passend bij [Motie 721 Vies worden mag, stoere speelplekken voor echte avonturen](#).

Energie en organisatie voor de eerste bewoners

Eind 2025 is de Energiehub Merwede opgericht (zie de raadsbrief [Oprichting van en deelname aan Energiehub Merwede Coöperatief](#) van 20 januari 2026). De Energiehub beheert het groepscontract, waarbinnen alle functies in Merwede van vermogen kunnen worden voorzien, ondanks de beperkingen van netcongestie. De komende maanden worden diverse dienstverleners gecontracteerd voor het bewaken van de netgrenzen die binnen het Groepscontract zijn gesteld, zodat de Energiehub aan haar verplichtingen kan voldoen als de eerste bewoners in 2027 intrekken. De komende maanden richten we ook de Gebiedsvereniging Merwede op. Deze vereniging richt zich op het collectief organiseren van cruciale leefbaarheidszaken, zoals pakketdistributie in de autovrije wijk en het beheer van bezoekersfietsenstallingen.

Uitkomsten onderzoek aanvullende onzelfstandige studentenhuisvesting

In de Nota van Uitgangspunten staat dat de overgenomen motie 21/M340 onzelfstandige studentenhuisvesting in de Merwedekanaalzone wordt gevolgd. Voor fase 2 hebben we onderzocht of bovenop de 1.750 woningen in Merwede fase 2 realisatie van onzelfstandige studentenhuisvesting in sociale huur mogelijk is. Hieruit volgt dat we ongeveer 100 onzelfstandige studentenwoningen kunnen toevoegen aanvullend op de 10.900 woningen die vastgesteld zijn in het programma voor de gehele Merwedekanaalzone. We realiseren deze binnen het bouwvolume van het vastgestelde programma door te kiezen voor de combinatie met sociale huur voor jongeren, wat inhoudelijk goed binnen een gebouw kan worden gemengd. Bovendien sluit dit goed aan op het tekort aan betaalbare Jongerenhuisvesting dat in de Beleidsnota Wonen in Utrecht een prominente plek heeft gekregen. Jongerenhuisvesting kent kleinere oppervlaktes (minimaal 19 m2 GBO) dan de oppervlaktes die zijn opgenomen in de Beleidsregels Merwede voor reguliere sociale huurwoningen. Door een deel van het sociale programma qua oppervlakte beter aan te laten sluiten op de grootte en huurprijs voor jongeren, ontstaat binnen dit programma fysiek ruimte om onzelfstandige studentenhuisvesting op te nemen. Vanwege voorkeuren van de betrokken partijen is gekozen om hierbij te koersen op ongeveer 100 onzelfstandige studentenwoningen. Deze omzetting is ook verkeerskundig beoordeeld en zeer kansrijk.

We gaan nu uit van ongeveer 100 woningen. Het exacte aantal nemen we op in het Omgevingsplan voor fase 2 van Merwede, welke wij in 2027 aan u voorleggen. De bijbehorende [beleidsregels Merwede](#) passen we in samenhang aan.

Uitkomsten onderzoek meer woningen binnen het totale bouwvolume (meer voordeuren)

Bij het aangaan van het addendum III op de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (zie de [raadsbrief](#) van 30 januari 2024) is besloten tot onderzoek of binnen het toegestane bouwvolume het aantal woningen in fase 1 en daarmee voor geheel Merwede kan worden verhoogd. Bij uitwerking van de laatste bouwplannen in fase 1 blijkt dit ruimtelijk inpasbaar. Het initiatief om ongeveer 32 à 34 meer voordeuren binnen de bestaande bouwplannen op te nemen is verkeerskundig beoordeeld en wordt als zeer kansrijk gezien. Binnen de mobiliteitskaders is het passend en inhoudelijk is het initiatief een goede toevoeging. Dit geldt ook voor de ongeveer 60 a 66 beschermde zorgeenheden in hetzelfde bouwblok. In het Stedenbouwkundig Plan zijn deze aangeduid als ouderencentrum en/of woonzorg, maar verkeerskundig zijn deze als huisvesting meegenomen en kunnen daarmee ook als voordeuren geteld worden. Wij werken dit initiatief verder uit bij het opstellen van het Omgevingsplan fase 2.

Overige extra woningen

Zoals wij in het raadsvoorstel bij de NvU aangaven, kan binnen de mobiliteitskaders het aantal woningen ook nog toenemen wanneer wij gebruik maken van het [delegatiebesluit](#) dat is genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Chw Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 (raadsbesluit van 24 februari 2022). U heeft toen besloten dat wij voor een deel van het gebied (locatie 'Mobach') een bestemmingsplan kunnen vaststellen, waarbij maximaal 4.000 m² brutovloeroppervlakte met een gemengde bestemming gerealiseerd kan worden. Woningen maken onderdeel uit van een gemengde bestemming. De planvorming is hiervoor nog niet opgestart.

Behoud waardevolle initiatieven

In februari 2018 is de [Omgevingsvisie deel 1](#) van Merwedekanaalzone door uw raad vastgesteld. Wij hebben destijds uw [motie](#) 2018/12 'Behoud waardevolle initiatieven' overgenomen over het behoud van de waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone. De bestaande gebouwen en initiatieven spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het gebied tot een levendige en gezonde stadswijk. Bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor Merwede fase 2 heeft u via [amendement](#) 25/A234 Behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone besloten om de rol en waarde die creatieve, sociale en sportieve initiatieven hebben voor de Merwedekanaalzone en de stad Utrecht te benadrukken en om deze te behouden, met inachtneming van het Didam-arrest waarbij eventuele financiële gevolgen t.z.t. aan de raad inzichtelijk worden gemaakt en voorgelegd.

Definitie waardevol en definitie beleidsondersteunend

Zoals wij u al schreven in onze [raadsbrief](#) van 15 mei 2024, hebben wij voor de bestaande initiatieven op het OPG-terrein (ook genoemd in uw [motie](#) 2018/12) in 2024 de mogelijkheden onderzocht voor verlenging van de huurovereenkomst met 5 jaar, met de mogelijkheid om daarna te verlengen met 5 jaar (ookwel 5 + 5 jaar genoemd). Hierbij is aangesloten op de voorwaarden in de huurovereenkomst, met een kostendekkend huur in plaats van een marktconforme huur. In de [raadsvergadering](#) van 8 mei 2025 heeft uw raad bij de stemming over de Beleidsnota Vastgoed ingestemd met [Amendement 78](#): "Gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke, beleidsondersteunende partijen". Daarmee heeft u besloten om de definitie van 'beleidsondersteunend' te verruimen, waarmee partijen die een bijdrage leveren aan het bereiken van de effectdoelstellingen van de programmabegroting van de gemeente Utrecht hier ook onder vallen en daarmee in aanmerking komen voor een kostprijsdekkende huur (in plaats van een marktconforme huur). Hierdoor onderschrijft u dat niet enkel de waardevolle initiatieven Wij3.0, Circus Diedom en Skatepark Utrecht met een subsidierelatie, maar ook de waardevolle initiatieven Vechtclub XL en Boulderhal Sterk zonder subsidierelatie beleidsondersteunend zijn. Daarentegen beoogde u met het amendement, zoals in de overwegingen is opgenomen, om partijen zonder winst oogmerk een kostprijsdekkende huur te rekenen. In onze [raadsbrief](#) 'Interpretatie en praktische invulling A25/78 gemeentelijk vastgoed maatschappelijk beleidsondersteunende partijen' van 1 juli 2025 is deze lijn bevestigd.

Behoud waardevolle initiatieven tijdens de bouw van fase 1

We zijn in gesprek over de genoemde verlenging van de huurovereenkomsten met Vechtclub XL, Boulderhal Sterk, Wij 3.0, Circus Diedom en Skatepark Utrecht. Voor de Vechtclub en Boulderhal

Datum 7 mei 2026
Ons kenmerk 34148527

passen de huidige lage huurprijzen, passend bij de verouderde hallen, binnen hun business case. Het Circus Diedom krijgt in 2026 voor het laatste jaar subsidie, maar het lukt Circus Diedom om met een nieuwe impuls in de organisatie ook de komende jaren op deze locatie te blijven. Voor Skatepark Utrecht zijn de huidige lage huurprijs en servicekosten echter te hoog. Het Skatepark Utrecht krijgt hierom subsidie (€30.000 per jaar), voor het verzorgen van 'indoor urban sports', zoals door u besloten bij de Voorjaarsnota 2024 (via [amendement A24/125](#)). Hiermee lijkt het ook voor Skatepark Utrecht reëel om de komende jaren op deze locatie te blijven.

Tot slot komt gebouw K van het failliet verklaarde Alchemist weer beschikbaar voor creatieve bedrijven (zie ook de [raadsbrief](#) 'gebiedsaanpak OPG-terrein Merwedekanaalzone van 15 oktober 2025). Bijzonder is dat de selectieprocedure heeft geleid tot de terugkeer van een eerder waardevol initiatief (zonder subsidierelatie). De Stadstuin, begonnen aan de Europalaan 30, komt vanaf medio 2026 terug in Merwede. Zo versterken we de ruimte om te ontmoeten en te werken in Merwede tijdens de bouw van Fase 1.

Behoud activiteitencentrum Stadsbrug/Wij3.0 in fase 1

Het activiteitencentrum van de Stadsbrug/Wij3.0 is in het Stedenbouwkundig plan en het MPR opgenomen als maatschappelijke voorziening in fase 1 net ten zuiden van het OPGterrein aan de Europalaan in de plint van gemengd gebouwen. De huisvestingslasten (huur en servicekosten) in een nieuwe gebouw zijn aanzienlijk hoger dan die in de tijdelijke, oude gebouwen. De later toegevoegde tijdelijke Tussenvoorziening (dak- en thuislozen opvang) is geen onderdeel van het activiteitencentrum en komt op een alternatieve locatie buiten Merwede. De bouw van het waardevolle en ingepaste activiteitencentrum Wij3.0 is in 2025 gestart.

Behoud waardevolle initiatieven in fase 2

Een initiatief als Vechtclub valt onder de functie Creatieve Bedrijven. Onder andere gebouw B, waar de Vechtclub in de huidige situatie zit, is beoogd voor deze functie en komt beschikbaar als onderdeel van de ontwikkeling van fase 2. Daarbij speelt het Didam-arrest en is de financiële haalbaarheid een aandachtspunt want we verwachten aanzienlijk hogere kosten na transformatie van de oude hal naar een kwalitatief goed ingepast gebouw. Aangezien er geen sprake is van een subsidierelatie zijn deze kosten niet in beeld gebracht.

Initiatieven als de Boulderhal, Skatepark en Circus vallen onder de functie Leisure die is opgenomen in de NvU Fase 2. Deze drie initiatieven zitten nu in hal L, welke niet is ingepast in het Stedenbouwkundig plan en de NvU fase 2. We hebben opnieuw onderzocht of deze hal, welke niet is ingepast in het Stedenbouwkundig plan en de NvU Fase 2, toch kan worden behouden. De conclusie is dat de huidige hal L qua grootte en geslotenheid niet past binnen de door de raad vastgestelde kwaliteitskaders Merwede, dat het een te groot deel van de groene binnentuin inneemt en dat veel woonprogramma niet meer gerealiseerd kan worden, ook niet bovenop de oude hal. Het onderzoek bevestigt ook dat er vele mogelijkheden zijn om deze drie initiatieven in fase 2 ruimtelijk in te passen. Bijvoorbeeld door een meer efficiënte inpassing na renovatie van de naastgelegen, ingepaste hal E (kleiner dan het totaaloppervlak van de hal L welke de drie initiatieven nu in gebruik hebben), een combinatie van hal E met nieuwbouw, een nieuw gestapeld "Urban Sport" gebouw of in de onderste lagen van gemengde gebouwen van beleggers of corporaties. Daarbij geldt dat ook hiervoor het Didam-arrest en financiële haalbaarheid in acht moeten worden genomen.

Financiële gevolgen amendement

In navolging van uw [amendement](#) 25/A234 hebben wij de financiële gevolgen van de ruimtelijke inpassing van de twee initiatieven het Skatepark en Circus inzichtelijk gemaakt, omdat dit de twee initiatieven zijn die een subsidierelatie met de gemeente hebben. Vooralsnog ontbreekt de dekking om de exploitatiesubsidie voor het Circus te verlengen en voor beiden ontbreekt de dekking om deze op te hogen. Daarom informeren wij u hier nu over, voordat wij dit onderdeel in het Omgevingsplan fase 2 verder uitwerken. In alle onderzochte gevallen verwachten we namelijk dat de toekomstige huurlasten aanzienlijk hoger zijn dan de huidige huurlasten van de bestaande verouderde hal L. In de geheime bijlage lichten we dit kort verder toe.

Datum 7 mei 2026
Ons kenmerk 34148527

Mogelijk kunnen de genoemde initiatieven kosten beperken door in te zetten op een kleiner oppervlak en meer inkomsten gaan genereren. De ontwikkeling van Merwede biedt met alle woningen en voorzieningen nieuwe kansen hiervoor, maar dat staat niet in relatie tot de globaal geraamde kosten die ook hoger kunnen uitvallen vanwege stijgende bouwkosten en de gewenste verdiepingshoogte.

Een incidentele bijdrage van de gemeente dekt overigens niet dezelfde huisvestingslasten als een structurele bijdrage. De exploitatielasten (groot onderhoud, OZB, heffingen en beheerkosten) blijven ook na een incidentele bijdrage. Mogelijk is na een incidentele bijdrage nog steeds structurele bijdrage nodig.

In de Programmabegroting zijn voor een structurele noch incidentele bijdrage middelen bestemd. Hiermee ontbreekt de financiële dekking om deze financiële gevolgen op te vangen.

Overige ontwikkelingen in Merwede OPG-terrein

Op het OPG-terrein is al enige tijd sprake van aanhoudende overlast, vooral door mensen die dak- en thuisloos zijn (met name EU-arbeidsmigranten), waardoor zowel huurders als bezoekers een gevoel van onveiligheid ervaren. Om deze toenemende overlast te beperken is in samenspraak met de gebruikers/huurders van het gebied, een integrale gebiedsaanpak uitgewerkt, met als doel voor de komende vijf jaar tot een beter beheersbare situatie te komen. In oktober 2025 hebben wij u hierover deze [raadsbrief](#) verstuurd.

De fysieke maatregelen voor verbetering van de situatie zijn deels in uitvoering, zoals de sloop van een van de gebouwen van de Alchemist. En deels in voorbereiding, zoals het verbeteren van de (tijdelijke) terreininrichting inclusief alle toegangspoorten. We verwachten de meeste fysieke maatregelen medio dit jaar uitgevoerd te hebben. Tijdens de sloop van de Alchemist is – helaas – meermalen ingebroken door koperdieven, waardoor er grote stroomstoringen ontstonden voor de huurders/gebruikers in het gebied, met vervelende consequenties voor hen. Wij hebben met veel inzet gewerkt om de overlast zoveel mogelijk te beperken, onder meer door inzet van noodaggregaten en extra beveiliging. Inmiddels zijn de kabels en leidingen van de te slopen gebouwen volledig afgekoppeld en is het risico op storing als gevolg van diefstal grotendeels verholpen.

Daarnaast zijn belangrijke onderdelen van de gebiedsaanpak de beveiliging, beheerafspraken met huurders en de groepsaanpak (voor monitoring van individuele mensen die dak- of thuisloos zijn). Met de beveiliging zijn afspraken gemaakt voor 2026 en met de huurders over beheertaken in het gebied. Komende periode blijven we regie voeren op de groepsaanpak.

Vorbereiden bruggen en verplaatsing woonboten

Ten behoeve van de aanleg van twee nieuwe wandel- en fietsbruggen over het Merwedekanaal zijn twee woonboten aangekocht. Dit jaar verplaatsen we de boten naar hun nieuwe ligplaatsen aan de Billitonkade (voorjaar 2026) en nabij de Noordersluis (najaar 2026). Via wijkberichten en contact via mail en telefoon informeren we omwonenden van de huidige en de nieuwe ligplaatsen over de verplaatsing en wat zij daarvan merken. De woonboten worden nu tijdelijk bewoond en na de verplaatsing verkocht. De voormalige tuinen van deze boten aan de Merwedekade worden na het vertrek van de woonboten ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel.

De verplaatsing van de woonboten voeren wij uit in aanloop naar de realisatie van de twee beweegbare wandel- en fietsbruggen over het Merwedekanaal. De eerste fase van het aanbestedingsproces voor de twee nieuwe bruggen, de aanmelding, is afgerond. In het kader van beheerst werken en oog hebben voor risicovolle besluiten (RRP) is er een kwaliteitstoets gedaan op het gebied van haalbaarheid, maakbaarheid en kosten voordat de volgende fase van het aanbestedingsproces wordt doorlopen. Tijdens deze kwaliteitstoets is er geconcludeerd dat de aanbesteding in de huidige vorm niet kan worden voortgezet vanwege de financiële randvoorwaarden. Er is niet één afzonderlijke oorzaak, maar het gaat om de optelsom van eisen en ambities. De vereiste doorvaarthoogte en de doorvaartbreedte voor roeiers, de doorvaartmogelijkheden voor woonboten en

Burgemeester en wethouders

Datum 7 mei 2026
Ons kenmerk 34148527

historische schepen en de ambitie van een ijle, ranke en bescheiden brug leiden gezamenlijk tot een grote overspanning en een technisch complexe en dure brugconstructie die niet past binnen het projectbudget. Daarom stoppen wij de huidige aanbesteding.

Er wordt nu een basisvariant uitgewerkt, om te bezien of de realisatie van de twee bruggen mogelijk is binnen de financiële randvoorwaarden en de vastgestelde randvoorwaarden zoals u die heeft geformuleerd bij de besluitvorming over de plannen voor de Merwedekanaalzone (via [amendement 21/A130](#) 'convenant van de roeiers in de plannen vastgelegd' bij Omgevingsvisie deel 2 Merwedekanaalzone en via [amendement 21/A117](#) 'Bruggen met randvoorwaarden' bij het Stedenbouwkundig Plan Merwede). Deze randvoorwaarden zijn ook opgenomen in o.a. het roeiersconvenant (2022), contracten met woonbootbewoners en toezeggingen aan andere stakeholders.

Vervolg

Wij werken aan het Omgevingsplan om de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van fase 2 van Merwede vast te leggen. Uw besluiten over de Nota van Uitgangspunten en de resultaten van de twee onderzoeken naar het toevoegen van extra woningen in het gebied verwerken wij in het Omgevingsplan. Wij streven ernaar om het ontwerp Omgevingsplan eind 2026 ter inzage te leggen. In deze brief hebben wij de financiële gevolgen van uw besluit over 25/A234 'Behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone' inzichtelijk gemaakt. Wij gaan hier graag met u over in gesprek. Op basis van de inbreng die u daarbij aangeeft, verwerken we dat in het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan voor de ontwikkeling van fase 2. Wij streven ernaar om in 2027 het Omgevingsplan aan uw raad aan te bieden voor besluitvorming en verwachten u in het najaar te kunnen informeren over de wandel- en fietsbruggen over het Merwedekanaal.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,