

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Lidwien van der Noll	Datum	24 maart 2026
E-mail	lidwien.van.der.noll@utrecht.nl	Kenmerk	34075623
Type brief	voortgangsbrief	Onderwerp	Programmatische Verkenning Stadseiland Zuid
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen in Stadseiland Zuid, onderdeel van Groot Merwede, specifiek de deelgebieden Westraven, woonboulevard, deelgebied 6 Merwedekanaalzone.

In Stadseiland Zuid zetten we een stap vooruit die laat zien waar Utrecht toe in staat is: met visie, samenwerking en doorzettingsvermogen bouwen we aan een toekomstbestendig stadsdeel. Dit vraagt wel om grote en dappere keuzes. Een gemengde wijk met wonen, voorzieningen en werken kan er alleen ontstaan als de omgeving radicaal verandert. We zullen dus na moeten denken over de vele barrières in het gebied. Denk bijvoorbeeld aan de op- en afritten van A12, die van groot belang zijn voor de automobilititeit in het gebied en de stad, en tegelijkertijd een goede wijk in de weg zitten. Deze en andere barrières oplossen vraagt nieuwe en ander gesprekken met onze samenwerkingspartners. In het geval van de op- en afritten dat we er in die samenwerking op uitkomen naar de gehele ring Utrecht te kijken en de automobilititeit in de hele stad, en te stellen dat het hele systeem moet blijven functioneren (ook als dat spannende besluiten vraagt), op zo'n manier dat ook de belangen van zittende ondernemers en bewoners meegewogen zijn in dit proces. Alleen dan kunnen we barrières inleveren voor gebiedskwaliteit.

Daarom gaan we met onze partners dat gesprek over de ring aan en met de stad over blijvende bereikbaarheid, en doen we dat over meer barrières en dilemma's in het gebied. De afgelopen jaren hebben bewezen dat we samen met de regio en het Rijk complexe vraagstukken kunnen aanpakken wanneer we de schouders er gezamenlijk onder zetten. Denk bijvoorbeeld aan de MIRT Verkenning OV en Wonen en het MIRT Onderzoek A12-zone i.s.m. Rijnenburg waarover u eerder dit jaar bent geïnformeerd in de raadsbrief "[Uitkomsten BO MIRT 2025](#)".

In de Programmatische Verkenning Stadseiland Zuid (PV) zetten we vanuit deze ambitie een stip op de horizon: het ontwikkelen van een hoogstedelijk woon- en werk gebied met een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau, en hoe hiertoe te komen. Om deze ambitie waar te maken, zijn aanzienlijke investeringen nodig voor o.a. OV-verbindingen, en fiets- en weginfrastructuur, verminderen barrièrewerking van bestaande infrastructuur, maatregelen voor water, bodem en energie, realiseren groen/blauw-netwerk en beperken milieucontouren (geluid, luchtkwaliteit) van aanwezige bedrijven. We sluiten hiermee aan op de MIRT Verkenning OV en Wonen en het MIRT Onderzoek A12-zone i.s.m. Rijnenburg. Ook sluit het aan op de vastgestelde Nota van Uitgangspunten van deelgebied 6 MWKZ, dat onderdeel is van het plangebied. Er is rekening

gehouden met de aangenomen motie "[M601 Verken permanente \(asiel\)opvanglocatie mee in ontwikkeling deelgebied 6 fase 2](#)". Dit doen we doordat we gaan verkennen of de aanwezige tijdelijke opvanglocatie als permanente plek voor opvang kan worden ingepast. De Programmatische Verkenning schetst de eerste contouren van de uitdagende puzzel die we de komende jaren samen met de stad, regio en het Rijk te leggen hebben, zoals een bereikbaarheidsstrategie voor alle modaliteiten en een zorgvuldig onderzoek op thema's van economie en gezonde stad met passende voorzieningen.

De Programmatische Verkenning is een eerste stap in een complex planproces en schetst een wenkend perspectief voor de lange termijn in lijn met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De verkenning is geen ruimtelijk plan of stedenbouwkundig ontwerp en is dus nog geen document met definitieve kaders voor de gebiedsontwikkeling dat past binnen het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling. Het is een ruimtelijke verkenning, bedoeld als startpunt van gesprek met uw raad, ondernemers, bewoners in en om het gebied en overige geïnteresseerden voor de toekomstige planontwikkeling van Stadseiland Zuid. Een startpunt van een nieuw en ander gesprek over het oplossen van barrières.

Context: Groot Merwede Rijnenburg

Met de transformatie van Groot Merwede en ontwikkeling van een nieuw stadsdeel Rijnenburg werken we aan de grootste woningbouwlocatie van Nederland. Hiermee bieden we ruimte aan de verwachte bevolkingsgroei en de vraag naar betaalbare woningen. Op dit moment is de druk op de woningmarkt in Utrecht een van de grootste van Nederland. Regio Utrecht is door de centrale ligging economisch krachtig en gewild als woon- en werkplek. Om te voorkomen dat nieuwe generaties niet meer in Utrecht kunnen wonen en over grote afstanden naar hun werk moeten reizen, moet de regio de komende decennia aanzienlijk groeien. Het Rijk ziet deze grote vraag naar woningen en werklocaties ook. Daarom is Groot Merwede/Rijnenburg, met in potentie 63.000 - 75.000 extra woningen en 33.000 - 45.000 arbeidsplaatsen, aangewezen als één van de 17 grootschalige NOVEX-gebieden.

Groot Merwede bestaat uit verschillende ontwikkelgebieden gelegen tussen Utrecht Centraal Station richting Utrecht Zuidwest en Nieuwegein. Het gaat o.a. om Papendorp en Stadseiland-Zuid en in Nieuwegein om Galecopperzoom en mogelijk Liesbosch-west. Groot Merwede sluit aan op de verstedelijking die in Utrecht Zuidwest is ingezet met de bouw van o.a. de Nieuwe Defensie en Merwede, en loopt door tot Rijnenburg. De Merwedelijn is de levenslijn voor Groot Merwede en Rijnenburg, en maakt ontwikkeling langs een snelle OV-verbinding mogelijk. Stadseiland-Zuid is door de centrale ligging een belangrijke schakel tussen de verschillende deelgebieden.



Groot Merwede en Rijnenburg met de verschillende ontwikkelgebieden langs de Merwedelijn, waaronder Stadseiland-Zuid en Galecopperzoom

Inhoudelijke toelichting op de Programmatische Verkenning Stadseiland Zuid

Stadseiland Zuid heeft het in zich om een nieuw en bruisend centrumgebied te worden, waarin balans tussen wonen, werken, voorzieningen en groen centraal staat. In potentie betekent dit 10.150 woningen, 87.700m² aan voorzieningen (1.800 banen), 306.600m² aan groen, en 355.400m² aan werken (7.100 banen). Hierdoor krijgt het gebied een nieuwe identiteit. Een identiteit van stoer, spannend en samen; en waarin de thema's 'Utrecht en Nieuwegein verbonden', 'Maak(t)werk, en een 'Trots thuis' de dragers van de ontwikkeling zijn. Daarom is in de verkenning de balans tussen wonen, werken en voorzieningen zo belangrijk: bestaande m² voor werken zijn ingepast en uitgebreid, en dit gebied kent een hoog voorzieningenniveau met o.a. ruimte voor binnensport, sport en spel in de openbare ruimte, zorg en scholen. Alleen buitensportvelden zijn in het hoogstedelijke woon- en werkmilieu niet ingepast. Omdat met de komst van een groot aantal nieuwe bewoners extra behoefte aan sportvelden ontstaat en er al een tekort aan sportvelden is, zoeken we binnen de gebiedsalliantie Groot Merwede Rijnenburg naar mogelijke oplossingen hiervoor.

De Merwedelijn en een robuust groen-blauw raamwerk vormen de basis voor de ontwikkeling van Stadseiland Zuid. Voortbouwend op bovenstaande thema's en gemeentelijk beleid, kan het gebied verder ingevuld worden. Het gaat niet enkel om wonen, maar juist om een goede mix met uitbreiding van wonen, werken (en dus banen) en voorzieningen met aantrekkingskracht voor de stad en die de leefbaarheid verhogen, zoals zorg ontvangen, sporten en ontspannen. Hierbij hoort een passend mobiliteitsconcept: faciliterend aan een hoogstedelijk woon-werkmilieu en identiteit, en tegelijkertijd randvoorwaardelijk dat de bereikbaarheid van de bestaande stad op peil blijft.

Om dit toekomstbeeld te realiseren is er een aantal grote ingrepen nodig: het verwijderen van de op- en afritten, maatregelen om geluid en lucht van de A12 aan te pakken, regie op een passend en innovatief economisch profiel en het verbeteren van de loop- en fietsroutes. Deze ingrepen hebben grote impact op de bestaande stad en bestaande functies in dit gebied. Ook hebben de ingrepen een relatie met elkaar. Het al dan niet verwijderen van bijvoorbeeld de op- en afritten, heeft een sterke relatie met de economische functies en de mogelijkheden voor mitigerende maatregelen van aanpakken van milieucontouren van de A12; of de mogelijkheden voor maatregelen voor geluid en lucht van de A12 hebben een relatie met het mogelijk te realiseren programma voor wonen, werken en voorzieningen. Daarom is er eerst aanvullend onderzoek nodig naar effecten en afhankelijkheden, met duidelijke randvoorwaarden, voordat er besluiten over dergelijke ingrepen genomen kunnen worden.

Kortom, de Programmatische Verkenning geeft met het ambitie scenario aan wat dit gebied kan gaan betekenen voor de stad Utrecht, en laat zien dat we er hard aan werken om de kansen die de Merwedelijn biedt te verzilveren. Ook geeft het aan dat en waarom we nog een lange weg te gaan hebben voor de ontwikkeling van dit gebied, hier nog vervolgonderzoeken voor nodig zijn, en hoe dit ingestoken wordt in samenwerking met regionale partners en het Rijk. In het vervolgproces zal grote nadruk liggen op het gezamenlijk in gesprek gaan met verschillende organisaties en Utrechters in en rondom het plangebied.

Doorlopen proces met omgeving en medeoverheden

Omgeving

We willen met deze gebiedsontwikkeling samen optrekken met de bewoners in en rondom Stadseiland Zuid en belangrijke functies die al in het gebied zitten, omdat deze functies ook belangrijk zijn om te behouden voor de toekomst. Daarom willen wij hen in gesprek blijven over de ontwikkelingen in het gebied. Met stakeholders uit de verschillende deelgebieden zijn gesprekken gevoerd over het waarom van de Programmatische Verkenning en de inhoud ervan. Dit zijn met name de grotere en georganiseerde grondeigenaren in het gebied en met het bestuur van de Bedrijveninvesteringszone (BIZ) van de ondernemers op de Woonboulevard i.v.m. versnipperd eigendom en de veelheid aan verschillende partijen. Op 2 februari 2026 is ook een inloopbijeenkomst georganiseerd om gebruikers en bewoners van het gebied te informeren.

Uit de gesprekken bleek dat iedereen zich kon voorstellen dat meer levendigheid door de komst van woningen van toegevoegde waarde is voor Stadseiland Zuid. Er wordt gezien dat kantoren en woningen ook goed samengaan. De grootste zorg zit in hoe het gebied per auto bereikbaar blijft voor de bestaande functies en wat dit betekent voor de huidige ondernemers. Voor vervolgonderzoek hebben we benoemd dat het randvoorwaardelijk is dat het gebied bereikbaar blijft voor bestemmingsverkeer, omdat bestaande functies anders zouden kunnen vertrekken. Specifiek voor de Woonboulevard speelt ook het aandachtspunt hoe woonwinkels kunnen samengaan met woningen en hoe de Woonboulevard functioneert bij verminderde autobereikbaarheid. In gezamenlijkheid met ondernemers zoeken we dit verder uit, en voelen wij gezamenlijk de urgentie om het economische DNA dat al in het gebied zit, ook te behouden. De komende periode willen we daarom gebruiken om onze ideeën voor deze gebiedstransformatie samen met onze partners verder te onderzoeken, en hen goed te betrekken bij de vervolgonderzoeken.

Medeoverheden

De ontwikkeling van Groot Merwede is een gemeente overstijgende ontwikkeling, waarbij ook het Rijk en de regio nauw betrokken zijn. Afstemming is daarom van belang. Deze afstemming vindt plaats binnen de gebiedsalliantie Groot Merwede. Dit is een samenwerking tussen zowel Provincie Utrecht, gemeenten Utrecht en Nieuwegein, U10 en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Op specifieke momenten sluit ook het Rijk aan. Het is geen besluitvormend orgaan, want besluitvorming is nadrukkelijk de eigen verantwoordelijkheid van elke partij. De Programmatische Verkenning is gedeeld met de partijen in de gebiedsalliantie.

Daarnaast heeft op meerdere momenten afstemming plaatsgevonden met de gemeente Nieuwegein. De ontwikkeling van Stadseiland Zuid hangt namelijk nauw samen met de ontwikkeling van Galecopperzoom, Liesbosch en Laagraven. Gemeenten Nieuwegein en Utrecht hebben afgelopen periode gelijktijdig gewerkt aan deze Programmatische Verkenning en het Koersdocument Groot Merwede (gericht op de Nieuwegeinse deelgebieden: Galecopperzoom en Liesbosch West). Er is zoveel mogelijk aansluiting bij elkaar gezocht. Ook zijn overleggen gevoerd met HDSR en met Rijkswaterstaat. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijke identiteit voor Groot Merwede, een conditionerend groen-blauw raamwerk en afstemming van de programma's voor Galecopperzoom en Stadseiland Zuid op elkaar. We blijven deze gesprekken voortzetten.

Hoe verder na de Programmatische Verkenning

De Programmatische Verkenning is een eerste stap in een complex planproces en schetst een wenkend perspectief voor de lange termijn. We willen dit ambitiescenario toetsen bij partners en andere belanghebbenden, en vooral vanuit verschillende doelgroepen (bewoners, ondernemers, ontwikkelaars) belangen inzichtelijk maken. Om uiteindelijk te komen tot een realiseerbaar plan moeten we verschillende stappen doorlopen. Met deze Programmatische Verkenning stellen we de ambitie vast, de toekomst waarnaar we streven. Deze ambitie - met de daarin de benoemde uitgangspunten - werken we de komende jaren in een zorgvuldig planproces verder uit in een Uitgangspuntennotitie, een Omgevingsvisie, Nota van Uitgangspunten en uiteindelijk een Omgevingsplan, die we ter vaststelling aan u voorleggen. Hierin zal ook samengewerkt worden met Utrechtse.

In de volgende stap – een Uitgangspuntennotitie- willen we u een integrale visie op de structurerende ingrepen voorleggen. Op die manier staat de lange termijn en de gebiedskwaliteit centraal, en niet enkel een ingrijpende maatregel afzonderlijk, waarmee we aangeven hoe ingrepen uitpakken en naar wat voor een type woon- en werkomgeving met voorzieningen dit kan leiden. Daarin krijgen o.a. de volgende onderwerpen een plek:

- Het doortrekken van de Merwedelijn naar Rijnenburg, omdat het tracé over bestaande of een nieuwe brug over het Amsterdam-Rijnkanaal grote invloed heeft op de ontwikkelmogelijkheden in Stadseiland Zuid;
- Het al dan niet verwijderen van de op- en afritten Kanaleneiland, en welke mitigerende maatregelen op het onderliggend wegennet en aanvullende mobiliteitsmaatregelen daarvoor nodig zijn, omdat dit grote impact heeft op ruimtelijke en programmatische invulling van Stadseiland Zuid;

Datum 24 maart 2026
Ons kenmerk 34075623

- Comfort op de (financiële) haalbaarheid over de integrale ontwikkeling van Groot Merwede en de realisatie van bovenplanse maatregelen, omdat transformatie van dit gebied vraagt om grote investeringen die zowel door het Rijk en de regio gedragen moeten kunnen worden;
- Impact van de milieucouturen van de A12, en overige vervolgonderzoeken zoals aangegeven in het bijlageboek, en de mogelijkheden voor inpassing van buitensportvelden in relatie tot de totale ontwikkelingen binnen Groot Merwede Rijnenburg.

Om duidelijkheid te krijgen over deze randvoorwaarden, werken we samen met het Rijk en de regio aan een gezamenlijk perspectief op Groot Merwede en Rijnenburg. In die samenwerking borgen we – onder het motto “samen wat moet, zelf wat kan”- de integraliteit tussen alle verschillende deelgebieden, en onderzoeken we gedeelde vraagstukken. De onderzoeken sluiten aan op de [“Uitkomsten BO MIRT 2025”](#). Vooralsnog is de planning dat de onderzoeken plaatsvinden in 2026 en leiden tot uitsluitend begin 2027. Parallel daaraan werken wij door aan de voorbereidingen van het planproces voor Stadseiland Zuid en doen hierbij het aanbod ook de raad daarin mee te nemen met een technische sessie.

Tot slot, door een hoogstedelijk woon-werkgebied te creëren in Stadseiland Zuid ontstaat een logische stedelijke aanhechting die voortbouwt op de al lopende ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone en later via de Galecopperzoom naar Rijnenburg. De ontwikkeling biedt mogelijkheden om voorzieningen voor (nieuwe) Utrechters toe te voegen, passend bij de schaal en omvang van het ambitiescenario. Hiermee kan een substantiële bijdrage worden geleverd aan de woningbouwopgave, de economische groei van de regio, en een gebiedsontwikkeling in balans. Deze ontwikkeling brengt tegelijkertijd grote investeringen met zich mee en heeft grote impact op de bestaande stad. Daarom zijn een visie, regionale samenwerking met het gebied en medeoverheden, doorzettingsvermogen en lef nodig om echt tot ontwikkeling te komen. Met de Programmatistische Verkenning zetten we hierin een belangrijke stap.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,