



Gemeente Utrecht

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststellen Nota van Uitgangspunten Merwede fase 2 (deelgebied 5 Merwedekanaalzone)

Beleidsveld	Groot Merwede
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Niel Glas, Finn van Leeuwen en Sandra van Asperdt
Kenmerk	31947197
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

## Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Nota van Uitgangspunten fase 2 Merwede vast te stellen, waarmee we blijven voortbouwen op de kaders uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede en de afspraken die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (incl. 3 addenda), en de volgende geoptimaliseerde uitgangspunten te hanteren:
  - a. Concentratie van de geplande 600 parkeerplaatsen in twee bovengrondse parkeergebouwen aan twee bestaande plekken in Merwede waar gemotoriseerd verkeer toegelaten is om de garages te bereiken (de zogenaamde “inprikkers”);
  - b. Toevoeging van een extra buurtplein voor groen en ontmoeten aan de Koningin Wilhelminalaan, op de plek waar in het Stedenbouwkundig plan (SP) een reservering voor een extra ‘inprikker’ was opgenomen, waarmee deze ‘inprikker’ komt te vervallen;
  - c. Een deel van het werkprogramma in binnenterrein B15, 550 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen en kinderopvang krijgt een andere plaats in het gebied, waarbij de eerder toebedeelde vierkante meters gelijk blijven;
  - d. ten aanzien van het woningbouwprogramma:
    - i. gelijk houden van het percentage en aantal betaalbare woningen van de 1.750 woningen aan hetgeen is opgenomen in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, het Stedenbouwkundig Plan Merwede en de Samenwerkingsovereenkomst Merwede;
    - ii. Opvolging van motie 21/M340 met een onderzoek naar onzelfstandige studentenhuisvesting in sociale huur bovenop de 1.750 woningen;
    - iii. voor de middenhuurwoningen in fase 2 dezelfde afspraken als de middenhuurwoningen in fase 1, conform de eerdere besluiten in het kader van de Utrechtse Aanpak voor woningbouw.
2. Het aantal woningen in de Merwedekanaalzone naar 10.900 te laten groeien op basis van eerdere raadsbesluiten en raadsuitspraken, waarbij het aantal woningen in de toekomst binnen de mobiliteitskaders nog kan toenemen, en de omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 hierbij indien nodig op onderdelen aan te passen als onderdeel van het wijzigen van het omgevingsplan voor Merwede fase 2.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Samenvatting

De behoefte aan woningen en werkruimte in Utrecht is groot, hierom is de voorbereiding op fase 2 van Merwede (Merwedekanaalzone deelgebied 5) gestart met deze Nota van Uitgangspunten (NvU). De NvU biedt de uitgangspunten voor de voltooiing van Merwede met de resterende 1.750 woningen uit de omgevingsvisie en het Stedenbouwkundig Plan Merwede, welke onderdeel uitmaken van gehele ontwikkeling in de Merwedekanaalzone (MWKZ).

### Context

#### Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2021 de [Omgevingsvisie Merwedekanaalzone – deel 2](#) en bijbehorende MER vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst kaders voor de transformatie van de gehele Merwedekanaalzone naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en verblijven/recreëren welke is uitgewerkt voor deelgebied 5: Merwede in het ook op 7 oktober 2021 vastgestelde [Stedenbouwkundig Plan 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 Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Merwede te tekenen (zie de [raadsbrief](#) van 21 november 2021).

Mede dankzij de “Utrechtse aanpak”, zoals toegelicht in de [raadsbrief Evaluatie Utrechtse aanpak en acties op gang houden woningbouw van 25 mei 2025](#), worden de komende jaren de voorzieningen en woningen van de eerste fase van Merwede (deelgebied 5 van de MWKZ) gerealiseerd met beoogde afronding in 2030. Het Stedenbouwkundig plan is vastgesteld voor heel Merwede. Het bestemmingsplan is ook voor het gehele plangebied en de voorzieningen vastgesteld, maar qua woningbouwprogramma enkel voor het woningbouwprogramma van fase 1 (4.250 woningen). De behoefte aan woningen en werkruimte in Utrecht is groot en hierom is de start van de Nota van Uitgangspunten (NvU) Fase 2 al aangekondigd met de [raadsbrief van 9 april 2025](#)...

#### Aantal woningen Merwedekanaalzone

In de omgevingsvisie Merwedekanaalzone [deel 2 uit 2021](#) is de ambitie opgenomen om te groeien naar 10.000 woningen in de Merwedekanaalzone. De MER beschouwt het aantal woningen met name in relatie tot de verkeersgeneratie. Het aantal van 10.000 woningen dat in de MER wordt benoemd, is gekoppeld aan een maximum aan verkeersgeneratie, de programmaverdeling én de gemiddelde woninggroottes uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Door andere categorieën en grootte woningen te realiseren is het mogelijk om verder boven de 10.000 woningen te gaan en binnen de maximale verkeersgeneratie uit de MER te blijven.

In de onderstaande tabel zijn in de middelste kolom de aantallen woningen benoemd zoals die bij het vaststellen van de aanvulling op de plan-MER waren voorzien op 7 oktober 2021, bij de besluitvorming over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, Uitwerking van de ruimtelijke agenda. Deze kolom is opgenomen in de Omgevingsvisie deel 2 op bladzijde 16 en 177.

In rechter kolom is geduid welke woningen met instemming van de raad aan die totalen zijn toegevoegd in de verschillende deelgebieden van de Merwedekanaalzone.

Merwedekanaalzone	Aantal woningen (conform Omgevingsvisie deel 2)	Aantal woningen (conform verdere besluitvorming)
<i>Bestaande woningen (MAX, Lux et Pax in deelgebied 5 en Citypads in deelgebied 6)</i>	1500	
Lopende projecten Wilhelminawerf, Defensierrein en Eendrachtlaan	1000	+350 (zie 2)
<b>Aanvullende MER</b>		
<i>Deelgebied 5, fase 1</i>	4000	

<b>Nader te onderzoeken (3500 woningen)</b>		
- Deelgebied 5 fase 1	250 (zie 1)	
- Deelgebied 5 fase 2	1750	
- Deelgebied 6 fase 1	1500	+550 (zie 3)
<b>Totaal</b>	<b>10000</b>	<b>10900</b>

1. Bij vaststellen op 7 oktober 2021 van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan (SP) is het aantal voor deelgebied 5 fase 1 opgehoogd met 250, tot een totaal van 4250 woningen voor fase 1 (zie ook het [raadsvoorstel](#) SP).
2. Voor de 350 extra woningen in deelgebied 4 heeft de raad een afzonderlijk besluit genomen dat deze bovenop de 10.000 woningen komen, met de vaststelling van het bestemmingsplan bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensieterrein, 1e herziening bij agendapunt 28 in de [raad](#) van 10 maart 2022. Dit is ook zo benoemd in amendement 21/A128 'regie bij de raad.
3. Zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 kunnen er meer maar kleinere woningen worden gerealiseerd zonder dat daar meer verkeersruimte voor is ingenomen. De in de NvU beoogde verhoging van 1.500 tot 1.700 woningen passen vanuit dat oogpunt. De raad vroeg via motie 24/M218 'Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken', te onderzoeken hoe de financiële haalbaarheid verbeterd kan worden, met de mogelijkheid om het aantal van 10.000 woningen beperkt los te laten. Dit alles binnen de kaders van de beschikbare mobiliteit. Dit heeft geleid tot het geoptimaliseerde programma van 2.050 woningen (zie ook de bijlage bij de [raadsbrief](#) Uitkomsten onderzoek naar optimalisaties deelgebied 6 Merwedekanaalzone van 24 oktober 2024). Dit aantal is door de Raad vastgelegd bij vaststelling van het TAM Omgevingsplan Merwedekanaalzone Deelgebied 6 fase 1 in juli 2025.

Het totaal voor de Merwedekanaalzone komt op 10.900 woningen op basis van eerdere raadsbesluiten en raadsuitspraken. De 1.750 woningen van Merwede Fase 2 waren al opgenomen in de 10.000 woningen in de Omgevingsvisie MWKZ deel 2 en passen binnen de groei naar 10.900 woningen.

#### *Parallel monitoren en plannen Fase 2*

De start van de monitoring is vermeld in dezelfde [raadsbrief van 9 april 2025](#). De wijze van monitoren vindt plaats conform deze raadsbrief en het bij deze brief gevoegde Monitoringsplan. Gedurende de monitoring is de nu voorliggende NvU opgesteld en na vaststelling door de Raad volgt de wijziging van het Omgevingsplan voor fase 2 en de eventuele beroepsprocedure. Pas na de eerste representatieve uitkomst van de monitoring, wanneer ook een belangrijk deel van de woningen en voorzieningen van fase 1 in gebruik zijn genomen, volgt uitgifte van de gronden en tot slot realisatie tenzij de uitkomst van de monitoring aanleiding geeft tot andere inzichten in welk geval een aangepast voorstel aan de Raad wordt voorgelegd.

#### *Juridische context*

Bij het Raadsbesluit Omgevingsvisie MWKZ deel 2, het SP en Samenwerkingsovereenkomst Merwede (SOK) op 7 oktober 2021 (*amendement A128*) heeft de Raad besloten dat de 4.250 woningen in fase 1 gebouwd kunnen worden, maar dat de 1.750 woningen in fase 2 onderdeel zijn van de plancapaciteit in studie (onderdeel van de 10.000 woningen MWKZ). Hierbij is besloten dat voor fase 2 deze NvU aan de Raad wordt voorgelegd welke conform dit besluit voortbouwt op de uitgangspunten en de afspraken uit het SP en de SOK.

Onderdeel van deze uitgangspunten is het woningbouwprogramma: 30% sociaal, 25% middensegment en 45% vrije sector. De SOK biedt geen mogelijkheid om eenzijdig aanpassing van dit programma aan te gaan. De Beleidsnota Wonen geeft aan dat nieuwe uitgangspunten voor deze programmaverdeling enkel gelden voor projecten waar nog geen bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden wat vanwege de SOK niet van toepassing is op Merwede Fase 2.

De ontwikkeling van fase 2 maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwoontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en uiteindelijk ook door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de

toekenning van deze middelen noodzakelijk dat de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) start. De 1.750 woningen in Fase 2 telt mee in dit totaal aantal woningen. Na vaststelling van de NvU wordt gestart met het wijzigen van het omgevingsplan om de realisatie van fase 2 mogelijk te maken. Bij het omgevingsplan zijn zienswijzen en beroep mogelijk.

### MER

Deze NvU, gemaakt op basis van dit verzoek van de gemeenteraad uit 2021 is geen kaderstellend document zoals opgenomen in het eind 2024 vastgestelde UPG proces. Met deze NvU wijzigt het in de Omgevingsvisie en het SP vastgelegde programma niet, maar wordt met de geoptimaliseerde uitgangspunten in deze NvU de nadere inrichting van het gebied verbeterd. De MER (beoordeling) vindt in dit geval dus voor het eerst plaats bij de wijziging van het Omgevingsplan. Voor het vaststellen van het Omgevingsplan zullen we een MER-beoordeling uitvoeren waarin wordt beoordeeld of aanzienlijke milieueffecten uitgesloten kunnen worden. Cumulatieve effecten van andere ontwikkelingen in de omgeving zijn onderdeel van die beoordeling.

### *Kader mobiliteit Merwedekanaalzone*

De basis voor het mobiliteitsconcept voor de Merwedekanaalzone is gelegd in achtereenvolgens de Omgevingsvisie deel 1 en bijbehorende MER uit 2018, en vervolgens de Omgevingsvisie deel 2 met bijbehorende Aanvullende Plan-MER die door de Raad is vastgesteld in 2021. De Omgevingsvisie deel 1 bepaalde welke maximale ruimte voor extra verkeer als gevolg van de transformatie beschikbaar was voor de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. De Omgevingsvisie deel 2 en bijbehorende Aanvullende Plan-MER stellen de kaders voor de ontwikkelstrategie voor de MWKZ. Aan alle voorwaarden van de ambitieuze mobiliteitsstrategie, is of wordt binnenkort voldaan zoals toegelicht in de bijlage "Toelichting mobiliteitskader". In de bijlage staat tevens toegelicht dat het wegennet in zuidwest Utrecht in de toekomst aan zijn maximale capaciteit zit en welke mogelijkheden er zijn voor maatregelen op netwerkniveau om dit te verbeteren, met een focus op het Europaplein.

De Raad heeft bij het vaststellen van de Voorjaarsnota 2025 besloten om voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor oplossingen die op korte termijn de doorstroming op het Europaplein kunnen verbeteren. Gelet op de resultaten van het onderzoek naar fase 1 van deelgebied 6 dat oplossingsrichtingen laat zien voor de verkeerssituatie inclusief fase 2 van deelgebied 5 is het verantwoord om ook fase 2 van deelgebied 5 al te ontwikkelen.

Op basis van bovenstaande is duidelijk dat er mogelijkheden zijn voor het oplossen van de door fase 2 van Merwede beïnvloede knelpunten en is het voldoende aannemelijk dat die opgelost kunnen worden door middel van maatregelen waarover voordat vaststellen van het gewijzigde omgevingsplan besluitvorming volgt.

### *Omgevingsplan*

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 omgevingsplan in december 2024 onherroepelijk geworden. Zoals aangegeven omvat dit omgevingsplan een programma van 4.250 woningen. Om de tweede fase van Merwede mogelijk te maken moet het Omgevingsplan gewijzigd worden, met name door het toevoegen van 1750 woningen binnen hetzelfde plangebied als fase I (in het stedenbouwkundig plan, de planvorming en de samenwerkingsovereenkomst is hier al rekening mee gehouden).

### *Beslistermijn*

Voor de vaststelling is er geen specifieke beslistermijn, maar een spoedig besluit versterkt het beoogd effect.

### *Beoogd effect*

Het zonder onderbreking voltooien van de gemengde groene stadswijk Merwede is gunstig voor het aanbod van woningen en voorzieningen in Utrecht en van belang voor de bewoners van fase 1.

### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

Op 7 oktober 2021 heeft de Raad de [Omgevingsvisie Merwedekanaalzone](#) deel 2 en het [Stedenbouwkundig Plan Merwede](#) (SP) vastgesteld. Daarbij is ook [amendement](#) 21/A128 'Regie bij de raad' aangenomen. 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 door het addendum gewijzigde Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Merwede aan te gaan (zie de [raadsbrief](#) van 21 november 2021).

Het Bestemmingsplan Merwede voor fase 1 is de planologische vertaling van dit SP en deze SOK. Op 24 februari 2022 heeft de Raad [het Bestemmingsplan](#) Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 vastgesteld. Na de vaststelling van de [bestuurlijke lus op 26 september 2024](#) en de einduitspraak van de Raad van State is het Bestemmingsplan in december 2024 onherroepelijk geworden. Over addendum II bij de SOK informeerde het college de raad in de [raadsbrief](#) 'Mede-oprichten Mobiliteitsbedrijf Merwede BV' van 24 januari 2023. Addendum III bij de SOK ontving de raad via de [Raadsbrief](#) 'Voornemen en reactiemogelijkheid wijzigen Havenatlas en overige ontwikkelingen Merwedekanaalzone' op 30 januari 2024.

Met de vaststelling van de partiële herziening bestemmingsplan Defensierrein Merwedekanaalzone deelgebied 4 op 10 maart 2022 heeft de raad besloten om 350 woningen toe te voegen in de Merwedekanaalzone (bovenop de 10.000 woningen uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2).

Op 6 juni 2024 is de [Nota van Uitgangspunten](#) voor deelgebied 6 Merwedekanaalzone vastgesteld. Daarbij heeft de raad het college via motie 24/M218 'Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken' onder andere gevraagd om aanvullend onderzoek te doen naar maatregelen die de financiële haalbaarheid van het plan verbeteren, aangevuld met mogelijkheden om het aantal woningen verder te verhogen. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1 op 17 juli 2025, waarin onder andere is besloten om maximaal 2.050 woningen in deelgebied 6 mogelijk te maken.

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	<p>De Nota van Uitgangspunten fase 2 Merwede vast te stellen, waarmee we blijven voortbouwen op de kaders uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede en de afspraken die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (incl. 3 addenda), en de volgende geoptimaliseerde uitgangspunten te hanteren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Concentratie van de geplande 600 parkeerplaatsen in twee bovengrondse parkeergebouwen aan twee bestaande plekken in Merwede waar gemotoriseerd verkeer toegelaten is om de garages te bereiken (de zogenaamde "inprikkers");</li> <li>b. Toevoeging van een extra buurtplein voor groen en ontmoeten aan de Koningin Wilhelminalaan, op de plek waar in het Stedenbouwkundig plan (SP) een reservering voor een extra 'inprikkers' was opgenomen, waarmee deze 'inprikkers' komt te vervallen;</li> <li>c. Een deel van het werkprogramma in binnenterrein B15, 550 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen en kinderopvang krijgt een andere plaats in het gebied, waarbij de eerder toebedeelde vierkante meters gelijk blijven;</li> <li>d. ten aanzien van het woningbouwprogramma: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. gelijk houden van het percentage en aantal betaalbare woningen van de 1.750 woningen aan hetgeen is opgenomen in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, het Stedenbouwkundig Plan Merwede en de Samenwerkingsovereenkomst Merwede;</li> <li>ii. Opvolging van motie 21/M340 met een onderzoek naar onzelfstandige studentenhuysvesting in sociale huur bovenop de 1.750 woningen;</li> </ol> </li> </ol>

	iii. voor de middenhuurwoningen in fase 2 dezelfde afspraken als de middenhuurwoningen in fase 1, conform de eerdere besluiten in het kader van de Utrechtse Aanpak voor woningbouw.
Argumenten	
1.1	<u>Door vaststelling van de NvU kan de volgende stap in de planvorming worden gezet en komt de realisatie van fase 2 dichterbij</u> Er is sprake van een onverminderd hoge woningnood. Het tijdig verder brengen van de planvorming voor deelgebied 5 fase 2 kan eraan bijdragen dat we hier straks daadwerkelijk tot de bouw van 1750 woningen over kunnen gaan. Het vaststellen van de NvU maakt de weg vrij voor de volgende stap in de planuitwerking.
1.2	<u>De NvU sluit aan op de kaders uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en het Stedenbouwkundig plan en houdt rekening met lessen uit de ontwikkeling van deelgebied 5 fase 1</u> Het geeft duidelijkheid aan alle betrokken organisaties en omwonenden en hierdoor zorgen we ervoor dat fase 2 onderdeel wordt van Merwede en na realisatie niet meer zichtbaar is wat ooit onderdeel van fase 1 of fase 2 was
1.3	<u>De concentratie van de twee parkeergebouwen voorkomt verkeer op ongewenste plek en vergroot de haalbaarheid van fase 2.</u> De concentratie op de bestaande "inprikkers" voorkomt autoverkeer in Merwede bij de Koningin Wilhelminalaan. De twee bovengrondse parkeergebouwen zijn minder duur dan inpandige parkeergarages en vergroten de faseerbaarheid van de bouwblokken en mogelijkheden tot eventuele toekomstige aanpassingen.
1.4	<u>Een buurtplein met ruimte voor groen en ontmoeten sluit beter aan bij de behoefte.</u> De Buurtpleinen met groen en ontmoeten in fase 1 worden gewaardeerd door betrokken organisaties en gesproken Utrechters en de gereserveerde "inprikkers" is vanwege de concentratie van de twee parkeergebouwen niet meer nodig.
1.5	<u>De commerciële en maatschappelijke voorzieningen passen bij de gemengde stadswijk Merwede en de aangepaste verdeling sluit aan op de in aanbouw zijnde voorzieningen van fase 1.</u> Het gaat om verplaatsing van een deel van het werkprogramma in binnenterrein B15 (voormalig gebouw A) naar Blok 2B aan de Europalaan, onderzoek invulling 550 m <sup>2</sup> maatschappelijk met voorkeurslocatie in B6 aan het wijkplein en ruimtelijk onderzoek combinatie basisschool, gymzaal en KDV in B17. De voorzieningen komen hierdoor op een beter zichtbare en bereikbare plek en dichterbij passende voorzieningen in fase 1. De inzet op het clusteren van de basisschool, gymzaal en kinderopvang is een verzoek van de betrokken maatschappelijke organisaties en kan voordelen opleveren in gebruik en faseerbaarheid.
1.6	<u>Het gelijk blijven en voortzetten middenhuur sluit aan op de SOK, Omgevingsvisie MWKZ deel 2 en het Stedenbouwkundig plan.</u> We blijven conform raadsbesluit en amendement 128 voortbouwen op de uitgangspunten en de afspraken uit de SOK en het SP en de Omgevingsvisie MWKZ: 30% sociaal, 25% middensegment en 45% vrije sector. De SOK beperkt bovendien de ruimte om eenzijdig tot aanpassing van het ontwikkelprogramma over te gaan. Het wijzigen van bestaande afspraken vraagt tijd en concessies. Ook zijn de negatieve financiële consequenties van een dergelijke aanpassing groot en kunnen deze niet zondermeer worden gedekt. Bovendien gelden conform de Beleidsnota Wonen de nieuwe uitgangspunten alleen voor projecten waar nog geen bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden, wat

	<p>vanwege de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en uitwerking in Stedenbouwkundig plan en SOK niet van toepassing is op Merwede.</p> <p>Motie 340 onzelfstandige studentenhuisvesting in de Merwedekanaalzone wordt gevolgd door voor fase 2 te onderzoeken of bovenop de 1.750 woningen realisatie van onzelfstandige studentenhuisvesting in sociale huur mogelijk is. Hierbij worden belangenvertegenwoordigers betrokken.</p> <p>In fase 2 uitgaan van raadsbesluit Utrechtse Aanpak over middenhuur Merwede, waarbij wordt aangesloten bij de Wet betaalbare huur is nodig 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. Bovendien gelden hierdoor voor alle middenhuurwoningen en huurders in Merwede dezelfde uitgangspunten.</p>
<b>Kanttekeningen / risico's</b>	
1.1	<p><u>Bovengrondse parkeergebouwen hebben invloed op de ruimtelijke kwaliteit en het totale programma.</u></p> <p>Bij bovengrondse parkeergebouwen is aandacht voor een zorgvuldige inpassing met voorzieningen/programmering aan de openbare ruimte en hoogwaardige uitwerking van de gevels een voorwaarde.</p> <p>Bovendien heeft het opnemen van de garages een beperkt effect op het totaal te realiseren programma. Bij de latere planuitwerking wordt nader in beeld gebracht wat de exacte afname in volume voor het totale programma 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.</p> <p>Meerkosten van kwaliteitseisen voor de parkeergebouwen en de op basis van huidige inschatting berekende waardevermindering bij afname programma wordt gecompenseerd door de lagere bouwkosten bij bovengrondse parkeergebouwen.</p>
1.2	<p><u>De financiële haalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk.</u></p> <p>In het SP en de NvU zijn voor Fase 2 een basisschool, gymzaal, een KDV, een time out voorzieningen, twee buurt/huiskamers en 550 m2 nader in te vullen maatschappelijke voorzieningen opgenomen. De laatste twee zijn echter nog niet gedekt. Daarnaast is in het MPR 2025 gemeld dat er geen extra financiële middelen beschikbaar zijn voor het oplossen van eventuele knelpunten in de lopende programmering voor de opgenomen voorzieningen. Er wordt, gelijktijdig met het wijzigen van het omgevingsplan onderzocht hoe de twee buurt/huiskamers en de 550m2 nader in te vullen meters elkaar kunnen versterken om tot een goede invulling van de maatschappelijke voorzieningen te komen. De inzet is om deze voorzieningen en de eventuele knelpunten voor de basisschool, Gymzaal, KDV en Time-outvoorziening ten laste van de nieuwe bekostigingssystematiek (i.p.v. het groeikader) te brengen. Dit vraagt nadere besluitvorming bij de integrale afweging Voorjaarsnota</p>
<b>Beslispunt</b>	
2	<p>Het aantal woningen in de Merwedekanaalzone naar 10.900 te laten groeien op basis van eerdere raadsbesluiten en raadsuitspraken, waarbij het aantal woningen in de toekomst binnen de mobiliteitskaders nog kan toenemen, en de omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 hierbij indien nodig op onderdelen aan te passen als onderdeel van het wijzigen van het omgevingsplan voor Merwede fase 2.</p>
<b>Argumenten</b>	
2.1	<p><u>De groei van het aantal woningen in de Merwedekanaalzone bouwt voort op eerdere raadsbesluiten en raadsuitspraken.</u></p>

In oktober 2021 is met de vaststelling van de Omgevingsvisie deel 2 Merwedekanaalzone en het Stedenbouwkundig plan Merwede voor deelgebied 5 uitgegaan van de realisatie van 4.250 woningen (fase 1) + 1.750 woningen (fase 2). Dit is ook opgenomen in de privaatrechtelijke afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Merwede, aangegaan in november 2021. De woningen in Merwede maken onderdeel uit van de afspraken die we in december 2024 op de Woontop maakten met het Rijk, corporaties, marktpartijen en andere gemeenten om in totaal bijna 75.000 woningen te realiseren.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein, 1e herziening in maart 2022 is voor 350 extra woningen in deelgebied 4 een besluit genomen dat deze bovenop de 10.000 woningen komen. Dit is ook zo benoemd in het raadsbesluit in oktober 2021, via amendement 21/A128 'regie bij de raad. Hierbij groeide het totaal naar 10.350 woningen in de Merwedekanaalzone.

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 Merwedekanaalzone heeft de raad besloten dat er meer, maar kleinere woningen worden gerealiseerd zonder dat daar meer mobiliteitsruimte voor is ingenomen. Hierbij groeide het totaal naar 10.550 woningen voor de Merwedekanaalzone

De raad vroeg via motie 24/M218 'Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken', te onderzoeken hoe de financiële haalbaarheid verbeterd kan worden, met de mogelijkheid om het aantal van 10.000 woningen beperkt los te laten. Dit alles binnen de kaders van de beschikbare mobiliteit. Dit heeft geleid tot het geoptimaliseerde programma van 2.050 woningen voor deelgebied 6. Dit aantal is door de Raad vastgelegd bij vaststelling van het TAM Omgevingsplan Merwedekanaalzone Deelgebied 6 fase 1 in juli 2025. Hierbij groeide het totaal naar 10.900 woningen.

Binnen de mobiliteitskaders kan het aantal woningen nog toenemen, als gevolg van uitwerking van enkele eerdere besluiten, via besluitvorming door de raad. Het gaat om:

1. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Chw Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 is besloten dat het college voor een deel van het gebied (locatie 'Mobach') een bestemmingsplan kan vaststellen, waarbij maximaal 4.000 m2 brutovloeroppervlakte met een gemengde bestemming gerealiseerd kan worden. Woningen maken onderdeel uit van een gemengde bestemming.
2. Met het aangaan van Addendum III op de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Merwede ten behoeve van de voortgang permanente woningbouw is besloten tot onderzoek of binnen het toegestane bouwvolume het aantal woningen in Fase 1 en daarmee voor geheel Merwede kan worden verhoogd. Indien het mogelijk blijkt om meer voordeuren binnen de bestaande bouwplannen en binnen de mobiliteitskaders toe te voegen, dan vraagt dat afzonderlijke besluitvorming.
3. In motie 21/340 'Onzelfstandige studentenhuisvesting Merwedekanaalzone-4' heeft de raad het college onder andere opgedragen om "in de tweede fase van de Merwedekanaalzone te onderzoeken of realisatie van aanvullende onzelfstandige studentenhuisvesting mogelijk is". Dat onderzoek gaat van start na besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten. Als het toevoegen van extra onzelfstandige studentenhuisvesting mogelijk blijkt, dan vraagt dat ook afzonderlijke besluitvorming.

## Financiën

De programmatische uitgangspunten voor fase 2 blijven voortbouwen op de kaders die vastgesteld zijn bij de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede en de afspraken die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (incl. 3 addenda). De financiële consequenties van de geoptimaliseerde uitgangspunten passen binnen de grondexploitatie en het financieel kader MWKZ.

Het gewijzigde uitgangspunt voor de parkeergebouwen zal naar verwachting per saldo geen effect hebben. Voor fase 2 wordt uitgegaan 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. Zie voor nadere toelichting hoofdstuk 9 Financiële haalbaarheid van de NvU. De financiële consequenties van beide geoptimaliseerde uitgangspunten zullen wij bij de besluitvorming over het Omgevingsplan in beeld brengen en vervolgens bij de eerstvolgende actualisatie na besluitvorming in de grondexploitatie en financieel kader MWKZ verwerken.

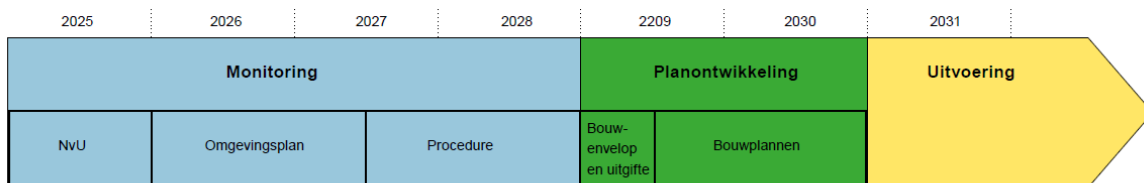
De uitkomst van de monitoring kan aanleiding geven tot andere inzichten. Afhankelijk van deze inzichten zullen NvU en het omgevingsplan worden aangepast. Met de plankosten is in het financieel kader is rekening gehouden.

## Vervolg

Na vaststelling van de NvU door de Raad volgt het Omgevingsplan voor fase 2 welke naar verwachting in 2027 aan de raad wordt voorgelegd.

De eerdergenoemde monitoring gaat door tijdens het opstellen van het omgevingsplan en de eventuele beroepsprocedure.

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. Pas na evaluatie van de eerste representatieve uitkomst van de monitoring, wanneer ook een belangrijk deel van de woningen en voorzieningen van fase 1 in gebruik zijn genomen, volgt uitgifte van deze gronden, tenzij de uitkomst van de monitoring aanleiding geeft tot andere inzichten. In dat geval wordt niet overgegaan tot uitgifte van de gronden maar wordt een aangepast voorstel aan de Raad voorgelegd. Zo behoudt de Raad de regie ook na vaststelling van Omgevingsplan.



Indicatieve planning van fase 2

## Samen stad maken

Het plan Merwede is samen met de stad gemaakt. De Omgevingsvisie MWKZ en het SP Merwede zijn gemaakt met input uit stadsgesprekken, overleggen met belangenvertegenwoordigers en uiteraard met de formele inspraak.

Ook na de vaststelling van deze kaders is het contact met de omgeving voortgezet en worden nog regelmatig bijeenkomsten georganiseerd met de omwonenden en geïnteresseerden in Merwede en houden we het contact met betrokken organisaties goed. De opgedane kennis en ervaringen uit deze bijeenkomsten hebben we met de samenwerkingspartners Merwede en de betrokken planbeoordelaars gebruikt bij het maken van deze NvU.

Na vaststelling van de NvU wordt in 2026 het omgevingsplan fase 2 gestart. De Gemeente is eigenaar van fase 2 en de kaders voor Fase 2 zijn omvangrijk en gedetailleerd vastgelegd. Hierom volgt uit het Kompas: Peilen. Bij het omgevingsplan en de verdere uitwerking peilen we dezelfde betrokken organisaties en omgeving aangevuld met misschien wel de belangrijkste groep die vanaf dan ontstaat: de bewoners en bedrijven die een ruimte in Merwede kopen of huren. Ook worden de organisaties van woningzoekenden betrokken.

## **Communicatie**

Omwonenden, woningzoekenden en betrokken organisaties zijn uitgenodigd voor de informatiemarkt Merwede van 6 oktober 2025 waar informatie is over de ontwikkelingen in en rondom Merwede en de vooruitblik naar het voltooien van Merwede.

## **Referendabel**

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

## **Bijlagen**

Bijlagen besluitvorming

- Nota van Uitgangspunten Merwede Fase 2

Bijlagen informatief

- Toelichting mobiliteitskader