

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Sandra van Asperdt	Datum	9 april 2025
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl	Kenmerk	30190693
Type brief	Voortgangsbrief, Uitnodiging	Onderwerp	Start bouw en overige ontwikkelingen deelgebied 5 Merwedekanaalzone, op gang houden woningbouw
Bijlage(n)	Monitoringsplan mobiliteitsmaatregelen Groot Merwede	Beleidsveld	RP: Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Het moment waar we samen met u jaren naartoe hebben gewerkt, gaat dit jaar dan echt gebeuren: de start van de bouw van Merwede (deelgebied 5 Merwedekanaalzone). 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. Een belangrijke mijlpaal voor dit deel van de grootste bouwlocatie van Nederland, mede dankzij bijdragen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening via Startbouwimpuls en Woningbouwimpuls.

Uitnodiging 25 en 26 mei 2025: start bouw Merwede

Begin maart is de eerste paal de grond ingegaan en de verwachting is dat er zonder oponthoud kan worden doorgebouwd aan de 4.250 woningen en voorzieningen van fase 1 van Merwede, mede dankzij de Utrechtse aanpak. Dit moment willen we niet onopgemerkt voorbij laten gaan. Daarom organiseren we samen met de eigenaren van Merwede, de betrokken corporaties en de Vechtclub XL een Merwedefeest op zondag 25 en maandag 26 mei 2025. Op 25 mei sluiten we aan bij de Betonnerie, een tweedekansmarkt bij Beton-T, naast de Vechtclub XL, gericht op alle inwoners. Op 26 mei is het de dag van de Ruimtelijke Ordening en willen wij de start bouw feestelijk vieren. Daarom nodigen wij u van harte uit voor: **Start bouw Merwede op 26 mei van 14.00 – 15.00 uur** (verzamelplek volgt). Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en gedeputeerden Rob van Muilekom en Huib van Essen van de Provincie Utrecht vieren dit moment met ons mee.

Wat kunt u verder in deze raadsbrief verwachten?

Naast de uitnodiging voor het feestelijke moment van de start bouw van Merwede informeren wij u in deze brief ook over twee besluiten die wij namen, namelijk het vaststellen van het monitoringsplan mobiliteitsmaatregelen Groot Merwede en de intentie tot aankoop van ruimte ten behoeve van

activiteitencentrum WIJ 3.0 in Merwede. Verder kijken we terug en vooruit op de ontwikkeling van Merwede.

De ontwikkeling van Merwede tot nu toe

Op 7 oktober 2021 heeft u de [Omgevingsvisie Merwedekanaalzone](#) deel 2 en het [Stedenbouwkundig Plan Merwede](#) vastgesteld. Op 24 februari 2022 heeft u het [bestemmingsplan](#) Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 vastgesteld. Na de vaststelling van de [bestuurlijke lus](#) voor het bestemmingsplan op 26 september 2024 is het plan inmiddels onherroepelijk geworden. Op 14 november 2024 heeft u besloten over de Utrechtse aanpak voor Merwede met het [voorstel](#) voor de 4e tranche maatregelen deel B om de woningbouw op gang te houden. Onderdeel van uw besluitvorming was middenhuur in Merwede (Merwedekanaalzone, deelgebied 5), hierdoor worden de middenhuurwoningen beperkt kleiner en wordt er meer aansluiting gezocht bij de landelijke wet. Met uw besluit over de projectspecifieke maatregelen heeft u net dat duwtje in de rug gegeven. De maatregelen maken het mogelijk om op veel andere vlakken het hoge ambitieniveau daadwerkelijk te realiseren en een unieke, vooruitstrevende en toekomstbestendige wijk aan de stad toe te voegen. Naast de besluitvorming in uw raad hebben wij besloten om de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (zie de [raadsbrief](#) van 21 november 2021) en enkele addenda aan te gaan (zie de [raadsbrief](#) van 24 januari 2023, de [raadsbrief](#) van 30 januari 2024 en de [raadsbrief](#) van 4 december 2024)

In de tussentijd heeft de samenwerking met de eigenaren en de Gemeente geleid tot het Merwede LAB, en de oprichting van het Mobiliteitsbedrijf (zie de [raadsbrief](#) van 24 januari 2023) en de WKO BV (zie de [raadsbrief](#) van 19 april 2022). In 2025 komen daar de Gebiedsorganisatie Merwede en het groepscontract voor grootgebruik stroom (zie de [raadsbrief](#) van 11 november 2024) bij.

Ook buiten is er veel gebeurd in de afgelopen jaren. Zo is in 2021 de tippelzone aan de Europalaan gesloten en zijn inmiddels de LPG-punten en het tankstation verwijderd zodat de Europalaan kon worden heringericht. Tot slot is het terrein van de voormalige busremise gereed gemaakt voor de bouw en zijn delen wanneer nodig bouwrijp gemaakt. Ook een groot deel van de private eigenaren heeft terreinen gereed gemaakt voor de bouw. Bij het archeologisch onderzoek op deze terreinen is onder andere de lang gezochte aansluiting van Utrecht op de Romeinse Limes gevonden.

Onderzoek naar de geleerde lessen Merwede

Bij de ontwikkeling van het ambitieuze en innovatieve Merwede is veel geleerd. Merwede is een van de grootste ontwikkelingen in Europa met een autovrije openbare ruimte. Om dit mogelijk te maken zijn veel voorzieningen op loopafstand in het plan opgenomen, heel veel inpandige ruimte om fietsen te stallen en veel inpandige afvalinzameling. In combinatie met het uitgangspunt "Groen tenzij", hoge eisen aan duurzaamheid en beeldkwaliteit maakten dat het vaak een onmogelijke opgave leek. Voor ongeveer de helft van het totale stedenbouwkundige plan Merwede zijn de bouwplannen ondanks de vele uitdagingen uitgewerkt tot definitieve bouwplannen en omgevingsvergunningen. Dat is ruim tweederde van alle bouwplannen in fase 1. Ook zijn de openbare ruimte en de bruggen uitgewerkt. De eigenaren van Merwede, de gemeente, de corporaties en veel betrokken architecten en adviseurs hebben de afgelopen jaren aan deze plannen gewerkt en veel geleerd. De makers en de beoordelaars van deze plannen worden geïnterviewd en bevraagd over de belangrijkste geleerde lessen. Het resultaat kan belangrijke inzichten opleveren voor het vervolg van Merwede en voor andere gebiedsontwikkelingen in Utrecht en Nederland. De tweede helft van dit jaar informeren wij u over de geleerde lessen.

Monitoring Groot Merwede

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 heeft u ook besloten om het innovatieve mobiliteitssysteem voor de Merwedekanaalzone te monitoren. In de '[Aanpak monitoring Merwedekanaalzone](#)' (bijlage bij de Omgevingsvisie deel 2) is toegelicht op welke wijze de kerndoelen uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 worden bewaakt. Wij hebben deze aanpak uitgewerkt in het bijgevoegde monitoringsplan en betrekken daarbij ook andere gebiedsontwikkelingen in Groot Merwede. Specifiek gaat het om de volgende gebieden: Papendorp, Groenewoud, Kanaleneiland, Merwedekanaalzone, Beurskwartier en Strijkviertel. Rijnenburg is vooralsnog niet opgenomen in het plan, maar kan desgewenst later toegevoegd worden.

Het doel van de op te zetten monitor is om informatie te geven over de werking van de mobiliteitsconcepten en de ontwikkelingen op het mobiliteitsnetwerk. Deze informatie helpt bij het inventariseren van mogelijke knelpunten in het netwerk in en rondom het gebied Groot Merwede, zodat er eventueel bijgestuurd kan worden. Ook kan deze monitoringsaanpak als basis dienen voor toekomstige grootschalige gebiedsmonitoring. De data die we gebruiken voor de monitoring betreft een combinatie van verkeerstellingen, data uit de parkeergarages, enquêtes aan bewoners van de nieuwe gebieden en meldingen van overlast.

De uitkomsten van de monitoring ontvangt u jaarlijks gelijktijdig met de Monitor Mobiliteitsplan.

Aankoop activiteitscentrum WIJ 3.0

Het activiteitscentrum WIJ 3.0 is een bestaande voorziening die nu al (tijdelijk) is gehuisvest in Merwede, namelijk in de Stadsbrug aan de Koningin Wilhelminalaan. Het activiteitscentrum WIJ 3.0 is actief op het gebied van activering en maatschappelijk herstel van kwetsbare burgers. Waar wij eerder van plan waren om de ruimte te huren blijkt het financieel voordeliger om de ruimte voor het activiteitscentrum WIJ 3.0 aan te kopen. Wij hebben de intentie om de ruimte aan te kopen, onder voorbehoud van goedkeuring van uw raad ten aanzien van de middelenautorisatie.

Bomen Merwede, kap niet te vroeg en niet te laat

Bij de realisatie van Merwede behouden we zoveel mogelijk de bestaande bomen. Bomen die verplantbaar zijn worden in het gebied zelf verplant en voor bomen die moeten worden gekapt hanteren we ook in Merwede dat er minstens net zoveel bomen bijkomen als dat er verwijderd worden voor de ontwikkeling.

Vooruitlopend op de start van de bouwwerkzaamheden worden gebouwen gedemonteerd, archeologie onderzocht en het terrein bouwrijp gemaakt. Het gaat om aanleg riolering, kabels en leidingen waaronder het WKO. De vergunningen voor de bouw van eerste drie bouwblokken zijn al onherroepelijk, maar voor vier andere bouwblokken nog niet. In totaal worden 70 bomen voor al deze blokken verwijderd. Uiteraard compenseren wij deze 70 bomen.

In 2006 is de motie M29 Kappen met te vroeg kappen III Utrecht door u aangenomen. Het doel is pas bomen te kappen als alle benodigde vergunningen bruikbaar zijn. De realisatie van Merwede kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid en een groot aantal eigenaren, waardoor de uitvoering van de werkzaamheden sterk met elkaar verweven is. Dat betekent dat ook de voorbereidende werkzaamheden, zoals het bouwrijp maken en het aanleggen van de bouwwegen, nutsvoorzieningen en warmte-koude opslag gezamenlijk vooraf uitgevoerd moeten worden. Het aanleggen van de bouwwegen, riolering en de sleuven voor de nutstracées moet in één keer worden uitgevoerd en kan niet opgeknipt worden in deelgebieden, omdat in Merwede samenhangend

gebouwd wordt en de voorbereidingen ook (dus over de verschillende kavelgrenzen heen). We kappen voor de voorbereidende werkzaamheden 70 bomen, hoewel nog niet alle omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen verleend zijn. Vanwege de samenhangende bouw ontkomen we daar helaas niet aan. We willen namelijk vertraging in de woningbouw voorkomen.

Toekennen Europese subsidie voor netcongestie

Utrecht ontvangt 5 miljoen euro Europese subsidie voor de aanpak van netcongestie in Merwede en andere delen van de stad. De subsidie is bedoeld voor de ontwikkeling van een integraal energiesysteem dat tot doel heeft de druk op het overvolle stoomnet tegengaan, waarin de verschillende elementen (warmte en koude, gebouwgebonden elektra, mobiliteit en zonnepanelen) optimaal samenwerken. De subsidie ondersteunt deze aanpak en zorgt ervoor dat Merwede kan uitgroeien tot een Europese voorbeeldwijk op het gebied van energie-innovatie en duurzaamheid. Deze financiering wordt ingezet voor zowel technische als organisatorische en sociale innovaties. Utrecht ontvangt deze subsidie dankzij de innovatieve aanpak van netcongestie, de sterke publiek-private samenwerking in Merwede en het potentieel om andere steden hiermee te inspireren en te ondersteunen. Daarnaast wordt de subsidie benut om de geleerde lessen in Merwede elders in de stad en daarbuiten op te schalen en toe te passen. De 5 miljoen euro wordt verdeeld over diverse partners binnen het consortium, waaronder Stedin, Mobiliteitsbedrijf Merwede, WKO Merwede B.V., Essent, Bo-ex, Woonin, Portaal, TU Delft, Hogeschool Utrecht en Stichting Klimaatgesprekken. De gemeente Utrecht ontvangt 1,7 miljoen euro, terwijl de rest onder de andere betrokken partijen wordt verdeeld.

Vooruitblik Merwede - fase 2 van de ontwikkeling

De eigenaren en de gemeente streven ernaar dat met de Utrechtse Aanpak de komende jaren de voorzieningen en woningen van de eerste fase van Merwede worden gerealiseerd. Het Stedenbouwkundig plan is vastgesteld voor heel deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone, het bestemmingsplan is ook voor het gehele deelgebied 5 vastgesteld, maar qua woningbouwprogramma enkel voor het woningbouwprogramma van fase 1 (4.250 woningen). De behoefte aan woningen en werkruimte in Utrecht blijft groot dus is het goed om niet af te wachten tot het eerste deel is opgeleverd maar om eerder vooruit te kijken naar Merwede fase 2 (afmaken van het plan met 1.750 woningen). De ervaring met fase 1 is dat de voorbereiding veel tijd kost. We starten hierom nu met monitoren en evalueren om de aanwezige kennis en ervaring te benutten. Voor de ontwikkeling van fase 2 is het Stedenbouwkundig Plan uit 2021 het uitgangspunt, waarbij we de geleerde lessen uit fase 1 en de actualisatie van de onderzoeken gebruiken voor het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor fase 2. De NvU voor deze fase willen we u in het najaar aanbieden ter besluitvorming.

De ontwikkeling van fase 2 gaat over gronden die in ons bezit zijn. Daarmee kunnen wij – samen met u - niet alleen vanuit onze publieke rol, maar ook vanuit onze privaatrechtelijke rol sturen op de verdere invulling van het gebied. Vanuit de samenwerking zal dit in afstemming met de private partijen gebeuren. Daarvoor vragen wij u te zijner tijd de benodigde wijziging van het Omgevingsplan voor fase 2 van Merwede vast te stellen. Ondertussen blijven wij het mobiliteitssysteem monitoren, als de eerste woningen uit fase 1 van Merwede opgeleverd worden. De resultaten daarvan voor fase 2 leggen wij aan u ter besluitvorming voor, voordat wij overgaan tot de eventuele uitgifte van onze gronden voor het afmaken van de plannen.

Burgemeester en wethouders

Datum 9 april 2025
Ons kenmerk 30190693

Hiermee geven wij verdere invulling aan uw besluit over [amendement](#) A21/128 'Regie bij de raad' en daarmee dragen wij bij aan parallel plannen en monitoren en versnelling van de woningbouw, voorzieningen en werkruimte in de stad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,