

Voorstel aan de gemeenteraad

Stedenbouwkundig Plan Merwede en samenhangende besluiten

Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie
Ruimte Opsteller	Jurjen van Keulen
Kenmerk	7104105/raadsvoorstel
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP) met bijbehorend Beeldkwaliteitsplan (BKP) vast te stellen, met daarin
 - a. het concept van een nagenoeg autovrije stadswijk: groen tenzij, gezond en duurzaam, verbonden met de omgeving;
 - b. een programma van 6.000 woningen en 100.000 m2 voorzieningen;
 - c. de principes vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit om te komen tot de kwaliteit die past bij de hoge dichtheid van het plan;
 - d. de programmering van de randvoorwaardelijke bovenwijkse investeringen, waaronder de herinrichting Europalaan-noord, aanhechting Park Transwijk, aanleg Merwedepark, realisatie brug Waalstraat en Zijldiepstraat zoals opgenomen in het financiële kader;
 - e. een alternatief inzamelsysteem voor afval en grondstoffen, met als belangrijkste uitgangspunten:
 - i. in pandige inzameling van het restafval en de grondstofstromen.
 - ii. de realisatie van een grondstoffenpunt voor grof huishoudelijk afval als alternatief voor grofvuilafspraken aan huis, binnen Merwede of op redelijke afstand van het plangebied.
2. Een grondexploitatie te openen voor het voormalig OPG terrein en de busstalling zoals opgenomen in de bijlage GREX.
3. In te stemmen met het mede-oprichten van en de deelname aan een BV die verantwoordelijk wordt voor de voorbereidingen en (laten) realiseren en exploiteren van een mobiliteitsbedrijf ten behoeve van het:
 - exploiteren van parkeergarages, openbare fietsparkeervoorzieningen, logistieke hoven en pakketwanden
 - inkopen van deelmobiliteit
 - monitoren en bijsturen van het mobiliteitsconcept
4. Vijf autoparkeergarages te verwerven in Merwede waarmee het mobiliteitsconcept fysiek mogelijk wordt gemaakt.
5. In te stemmen met het mede-oprichten van en de deelname aan een BV die verantwoordelijk wordt voor de voorbereidingen en (laten) realiseren en exploiteren van een collectieve energievoorziening voor warmte- koudeopslag (WKO's) en aquathermie in Merwede waardoor gebruikers en bewoners op de meest duurzame manier warmte en koude geleverd kunnen krijgen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet op de integrale versie van de Samenwerkingsovereenkomst Merwede en bij deze overeenkomst horende bijlagen (met uitzondering van bijlage 3.15, waarop reeds op 17 december 2019 geheimhouding is opgelegd), Financieel kader MWKZ 2021, Financiële toelichting grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling, toelichting op afwegingskader WKO, memo businesscase Merwede WKO, toelichting op afwegingskader mobiliteitsbedrijf, memo businesscase mobiliteitsbedrijf Merwede, Notitie Rechtmatigheidstoets SOK Merwede en collegereactie rechtmatigheidstoets SOK Merwede tot het moment van sluiting van de grondexploitatie OPG + Busstalling Merwede of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren, om de redenen genoemd in de artikelen 10 lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Voor de realisatie van de bouwplannen in de Merwedekanaalzone wordt door de gemeente een grondexploitatie geopend. De gemeente heeft er financieel belang bij dat de informatie over de hierboven genoemde bijlagen niet openbaar wordt. Daarnaast is in onderhandeling met ontwikkelaars de samenwerking in een Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst (SOK) vastgelegd. Vanwege de commerciële belangen van ontwikkelaars, ambities en de complexiteit van de opgave in dit binnenstedelijke gebied is met de ontwikkelaars overeengekomen dat de samenwerking op basis van deze overeenkomst vertrouwelijk is (artikel 65 SOK). Deze afspraak brengt met zich mee dat de SOK onder geheimhouding wordt overlegd.

Ter uitvoering van de ontwikkelplannen moeten de gemeente en de andere contractpartijen in onderhandeling treden met andere partijen om nadere (uitvoerings- en grond)overeenkomsten te sluiten en aanbestedingen te doen. De gemeente en de andere contractpartijen hebben er financieel belang bij en kunnen bij onderhandelingen benadeeld worden als (onderhandelaars van) derden beschikken over deze geheime bedrijfsinformatie. Deze informatie over bijvoorbeeld een kostenraming, grondruilplannen of de bandbreedte van de servicekosten kunnen derden gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën. De informatie over de rechtmatigheidstoets kan door zowel contractpartijen als derden gebruikt worden bij onderhandelingen of gerechtelijke procedures, waardoor de gemeente in haar rechtspositie onevenredig wordt benadeeld.

Samenvatting

Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) worden de ruimtelijke kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 5, de zone langs het Merwedekanaal tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Beneluxlaan. In het SP zijn de ambities en kaders uit de Omgevingsvisie deel 2 verder geconcretiseerd. Het SP kenmerkt zich door inzet op innovatie en hoogstedelijkheid met hoge ambities op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid, groen en leefbaarheid. Het SP is de basis voor de planologisch-juridische vertaling in het bestemmingsplan voor de verdere bouwplanontwikkeling.

Tevens wordt het mede-oprichten van en de deelname BV's voor het Mobiliteitsbedrijf en WKO voorgesteld. Separaat wordt de raad ook in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de samenwerkingsovereenkomst en de oprichting van deze BV's voordat het college hierover definitieve besluiten neemt.

Context

Aanleiding

De gemeente Utrecht en de marktpartijen hebben begin 2020 de Termsheet (of Akkoord op Hoofdpijnen) ondertekend als onderlegger van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP). In deze Termsheet zijn de belangrijkste uitgangspunten en ambities bij verdere ontwikkeling van deelgebied 5 vastgelegd. De Termsheet is parallel aan de inspraakperiode verder uitgewerkt in een Samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn inhoudelijk- en financiële kaders en de organisatie (governance), behorend bij het SP geborgd. We hebben in de onderhandelingen met de private grondeigenaren geprobeerd om de complexiteit hanteerbaar te maken door het beste plan – onafhankelijk van huidige grondposities – als uitgangspunt te nemen, gecombineerd met het uitgangspunt 'samen wat moet, zelfstandig wat kan'.

Het Stedenbouwkundig Plan Merwede (kort: SP) is gereed voor besluitvorming. Na de inspraakperiode over het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Merwede (kort: VOSP) en de omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 is het VOSP verder uitgewerkt tot een SP.

In de bijlage (met titel: 'Uitgebreide context plannen Merwedekanaalzone') leest u de uitgebreide algemene context van de planontwikkeling (waaronder de aanleiding, eerdere besluitvorming, financiën en participatie) in de Merwedekanaalzone.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het SP Merwede en de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (door het college) wordt de basis gelegd voor de realisatie van de nieuwe stadswijk Merwede vanaf 2022.

Integrale afweging

In Merwede is ervoor gekozen om te bouwen in hoge dichtheid van 6.000 woningen op 24 hectare. Om deze verdichting nu, maar ook over enkele decennia, goed te borgen en te zorgen voor een prettige woonomgeving is het essentieel om de kwaliteit van de wijk hoogwaardig in te vullen. Een aantal afwegingen en aspecten zijn hierin gemaakt:

- We zetten we in op een diversiteit in de gebouwen; in grootte en hoogte en in architectonische vormgeving. De openbare ruimte is van hoge kwaliteit met als uitgangspunt: autovrij en 'groen tenzij', gezien het te verwachten intensieve gebruik. Voorzieningen, zoals pakketdiensten, fietsparkeren en afvalcontainers worden daarom zo veel mogelijk inpandig opgelost.
- Merwede is een wijk voor iedereen. Met 30% sociale woningbouw en 25 % middeldure huur en -koop maken we wonen in Merwede bereikbaar voor een grote groep mensen
- De transformatie van de Merwedekanaalzone naar een nieuwe stadswijk heeft vanzelfsprekend ook invloed op de omgeving. Zo wordt de nieuwe stadswijk verbonden met de omliggende buurten met nieuwe langzaam verkeersroutes en nieuwe wandel- en fietsbruggen en wordt betaald parkeren in de omliggende buurten ingevoerd. Hierbij kijken we direct naar kansen in bijvoorbeeld vergroening en verbeteringen van de kwaliteit van de openbare ruimte in deze omliggende buurten zoals de Rivierenwijk.
- Met de aanleg met de nieuwe langzaam verkeersroutes worden wijken in Utrecht Zuidwest beter met elkaar verbonden en zijn voorzieningen makkelijker bereikbaar, zoals scholen, maar worden ook betere recreatieve verbindingen gelegd. De investeringen in de Merwedekanaalzone

beperken zich dus niet alleen tot het gebied zelf, maar betekenen flinke investeringen in bovenwijkse maatregelen, zoals dus betere verbindingen, vergroening, kwaliteitsslag Park Transwijk en herinrichting van het noordelijke deel van de Europlaan. De bovenwijkse maatregelen en investeringen worden gezamenlijk gedragen door zowel de gemeente als de betrokken marktpartijen van Merwede. De inzet van Utrecht op het gebied van betaalbare woningen en duurzaamheid in Merwede is met de subsidie Woningbouw Impuls verder haalbaar gemaakt.

Er is helderheid over de beoogde/gewenste inrichting van het plangebied en er is een deskundig kwaliteitsteam om dit te borgen. De eventuele wensen en bedenkingen van de raad over de samenwerkingsovereenkomst en het mede-oprichten van en de deelname aan een BV voor het Mobiliteitsbedrijf en WKO zijn duidelijk/kunnen worden meegenomen in het verdere besluitvormingsproces. Hiermee kunnen de volgende stap(pen) in het besluitvormingsproces worden genomen, namelijk de vaststelling door de raad van het Stedenbouwkundig Plan en het oprichten van de BV's voor het Mobiliteitsbedrijf en WKO. En op een later moment de vaststelling van het Ontwerp bestemmingsplan.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Zie Notitie 'Uitgebreide context plannen Merwedekanaalzone'

Beslispunten, Argumenten en Kanttekening/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP) met bijbehorend Beeldkwaliteitsplan (BKP) vast te stellen, met daarin: a. het concept van een nagenoeg autovrije stadswijk: groen tenzij, gezond en duurzaam, verbonden met de omgeving; b. een programma van 6.000 woningen en 100.000 m2 voorzieningen; c. de spelregels om te komen tot de kwaliteit die past bij de hoge dichtheid van het plan; d. de programmering van de voor Merwede van de randvoorwaardelijke bovenwijkse investeringen, waaronder de herinrichting Europalaan-noord, aanhechting Park Transwijk, aanleg Merwedepark, realisatie brug Waalstraat en Zijldiepstraat zoals opgenomen in het financiële kader; e. een alternatief inzamelsysteem voor afval en grondstoffen in Merwede in te voeren, met als belangrijkste uitgangspunten: i. in pandige inzameling van het restafval en de grondstofstromen. ii. de realisatie van een grondstoffenpunt voor grof huishoudelijk afval als alternatief voor grofvuilafspraken aan huis, binnen Merwede of op redelijke afstand van het plangebied.
Argumenten	
1.1	<u>Het SP met bijbehorend BKP geeft invulling aan de doelen en ambities van de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Coalitieakkoord en de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2.</u> Utrecht groeit tot 455.000 inwoners in 2040. Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de koers ingezet om de groei binnen het bestaande stedelijke gebied te realiseren, waardoor we de stad versterken én de groene ruimte om de stad sparen. De Merwedekanaalzone is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht prioritair gebied. Het SP geeft voor deelgebied 5 invulling aan deze ambitie en is in nauwe interactie met de Omgevingsvisie deel 2 tot stand gekomen, waarbij de Omgevingsvisie het kader vormt en het SP de uitwerking. Omgevingsvisie deel 2 is gelijktijdig met het SP in besluitvorming. De ambities en kaders uit de Omgevingsvisie deel 2 zijn voor een zeer groot gedeelte toegepast in het SP. Een aantal afwijkingen is in de kanttekeningen benoemd. Voorgesteld wordt te kiezen voor 6.000 woningen en 100.000 m2 bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen (waaronder twee basisscholen, een vo-school, twee gezondheidscentra, winkels, horeca, bedrijven e.d.). Deze aantallen woningen en de

	innovatieve mobiliteitsstrategie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Gezond stedelijk leven is hierbij het motto. Merwede wordt een levendige stadswijk, en een belangrijke schakel in een fijnmazig stedelijke netwerk
1.2	<u>Het SP zet in op behoud van bedrijven en initiatieven die een meerwaarde hebben voor de stad.</u>
	De transformatie van Merwede naar een gemengde stadswijk is in 2004 al gestart met de gemeentelijke aankoop van het OPG- terrein (Onderlinge Pharmaceutische Groothandel). Na het vertrek van de OPG zijn de gebouwen tijdelijk verhuurd. Partijen als de Vechtclub XL, de Alchemist, Boulderhal Sterk, Skatepark Utrecht, Circus Diedom, en de Stadsbrug hebben een meerwaarde voor de stad, trekken bezoekers naar het gebied en zijn al onderdeel van de transformatie naar een levendige en gezonde stadswijk voor iedereen. Ook de andere eigenaren zijn gestart met de transitie en hebben ruimte geboden aan initiatieven als de Stadstuin en Kanaal30. We bieden in het SP ruimte voor dergelijk functies en zetten erop in om ze te behouden. Ook bestaande gebouwen hebben een meerwaarde voor Merwede. Zo worden vijf gebouwen op het OPG-terrein ingepast in Merwede. Ook het pottenbakkersbedrijf Mobach, in haar Rijksmonumentale pand, wordt ingepast in Merwede. Deze inpassing toont aan dat zowel het volume als de functies van de vijf gebouwen ruimtelijk inpasbaar zijn. De inpassing van de vijf gebouwen en de inpassing van zowel de functies als oppervlaktes van de passende huurders in het SP sluit aan op het collegebesluit van december 2018 en de motie van februari 2018 “Behoud waardevolle initiatieven” (M 2018-12). Bovendien past de stoere en creatieve uitstraling van de gebouwen goed bij de gewenste identiteit van deze stedelijke woonomgeving.
1.3	<u>Naar aanleiding van de inspraak is het SP aangepast voor wat betreft twee hoogteaccenten langs het Merwedekanaal.</u>
	Begin 2020 is, samen met de Omgevingsvisie deel 2, het VOSP door het college vrijgegeven voor inspraak. De inspraakreacties zijn verwerkt in de reactienota en meegenomen bij de verdere uitwerking van het SP. Belangrijke aanpassing naar aanleiding van de inspraak is het verschuiven van twee hoogteaccenten bij de bouwblokken 5 en 7 langs het kanaal dieper het plan in. Hiermee wordt de bebouwing en hoogte langs het kanaal ingeperkt. Bij de verdere uitwerking van het SP zijn een aantal zaken verder uitgewerkt en geborgd. Dit betreft onder meer een Inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte, de inpassing van het maatschappelijk programma en oplossingsrichtingen voor de logistiek en afval.
1.4	<u>Mede vanwege het toekennen van € 21 miljoen uit de Woningbouwimpuls is het van belang de ontwikkeling van Merwede voortvarend aan te pakken en de plannen nu ter besluitvorming voor te leggen.</u>
	De recente toekenning van de Woningbouwimpuls door het Rijk van € 21 miljoen betekent dat binnen drie jaar (na september 2020) moet worden gestart met bouwen. Dat is haalbaar als de bestuurlijke besluitvorming voor Merwede volgens planning verloopt. Merwede is een zeer innovatieve binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van formaat. De versnipperde eigendomssituatie alsmede de hoge ambities maakt de planvorming complex. De druk op de woningmarkt is groot, alle partijen willen op korte termijn starten met de realisatie van woningen in Merwede. De investeringsbereidheid is nu hoog, zeker door de situatie met Corona waarbij de kans op onzekerheid bij investeerders naar de verdere toekomst toeneemt. Door nu de besluitvorming op te starten wordt dit momentum benut.
1.5	<u>Het SP geeft verdere invulling aan de mobiliteitsstrategie die nodig is voor de ontwikkeling van Merwede</u>
	De Mobiliteitsstrategie zet in op lopen, fietsen, openbaar vervoer, deelmobiliteit, parkeren op afstand en voorzieningen op loopafstand. Deze beoogde gedragsverandering is intrinsiek verwerkt in het plan. Ten eerste is Merwede ontworpen voor voetgangers met de dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

	Ten tweede wordt Merwede onderdeel van een fijnmazig fietsnetwerk in Zuidwest. Waar het gebied nu nog als een barrière geldt, verbindt het straks de omliggende wijken voor fietsers en voetgangers. De ontwikkeling van HOV op de Europalaan, het invoeren van betaald parkeren in de omliggende wijken, de realisatie van een tweetal fietsbruggen over het Merwedekanaal, het optimaal beschikbaar hebben van deelmobiliteit en het bieden van mogelijkheden voor parkeren op afstand zijn randvoorwaardelijk om de parkeernorm van 0,3 of lager te kunnen hanteren. Hierdoor wordt het privé-autogebruik beperkt en wordt er optimaal aan bijgedragen om de verkeersgeneratie onder de kritische grens te houden. De mobiliteitskeuze zorgt voor gezonde beweging en ontmoeting. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk en autovrij ingericht.
1.6	<u>Het SP en BKP borgen dat Merwede een goed stuk stad wordt in hoge dichtheid dat optimaal met zijn omgeving verbonden is.</u> Gezond stedelijk leven is het uitgangspunt van alle onderdelen van het Stedenbouwkundig Plan. Zo zorgt de stedenbouwkundige opzet met veel variatie in hoogte voor licht en lucht en menselijke maat. Merwede krijgt een tweetal stadspaleinen, vier buurtpleinen, gedeelde binnenterreinen en veel dakterrassen. Thema van de openbare ruimte is 'groen tenzij'. In Merwede wordt geen enkele parkeerplek op maaiveld opgenomen en worden geen zaken in de openbare ruimte opgenomen die ook in bouwblokken passen (zoals nutsruimtes, fietsparkeren en afvalcontainers). Bovendien is er maar beperkt ruimte nodig voor verkeer. Verder is de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) ontworpen als een lus om het gebied. De hoogstedelijke opzet van de wijk en ruimte voor bomen gaan op deze wijze goed samen. Tot slot is er in het SP veel aandacht voor het verbinden van Merwede met zijn omgeving waaronder Park Transwijk/Europalaan/Transwijk en Rivierenwijk.
1.7	<u>De uitvoering van het SP wordt geborgd door een checkteam, kwaliteitsteam en supervisor.</u> Gezien het innovatieve karakter en de hoge ambities voor Merwede is voor deze ontwikkeling een zelfstandig proces ingericht voor de kwaliteitsborging. Er worden twee teams ingesteld: een Checkteam (C- team) en een Kwaliteitsteam (Q-team). Het C-team heeft tot taak het controleren en borgen dat bij de uitwerking van een Bouwplan de (kwantitatieve) afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst en SP door Partijen worden nagekomen. Het Q-team toetst de kwaliteit van de Bouwplannen (Structuurontwerp, VO en DO) aan de voorwaarden uit het SP en het BKP en bekijkt de samenhang van Bouwplannen in relatie tot de omliggende Openbare Ruimte alsmede in relatie tot andere bouwplannen in de directe omgeving. Het Q-team wordt in de voorbereiding van haar besluit bijgestaan door een Supervisor die in overleg treedt met de Partijen over het Bouwplan alvorens het Bouwplan wordt beoordeeld door het Q-team. De commissie Welstand en Monumenten volgt bij een bouw aanvraag (aanvraag om omgevingsvergunning) in principe het oordeel van het Kwaliteitsteam. Architect Winkel neemt het voorzitterschap op zich, architect Grosfeld is sinds 2016 lid van de Commissie Welstand en Monumenten en heeft kennis van de ontwikkelingen buiten Merwede, de heer Karssenbergh heeft zich in zijn loopbaan breed ontwikkeld op het gebied van stedelijke ontwikkeling met oog voor leefbaarheid en levendigheid, placemaking, publieke kwaliteit, sociale cohesie en participatie en het team wordt gecompleteerd met landschapsarchitecte Van Vliet. De nog te werven Programmamanager Merwedelab zal tevens deel uit maken van het Kwaliteitsteam. Adviseur vanuit Stedenbouw gemeente is Marlies de Nijs.
1.8	<u>Het plan borgt voldoende openbare ruimte die kwalitatief hoogwaardig is. Dit is van groot belang gezien de hoge dichtheid van Merwede.</u> De dichtheid van Merwede levert een intensiever gebruik van de openbare ruimte dan in andere buurten van Utrecht. Het FO Inrichtingsplan Openbare Ruimte is gelijktijdig met het SP gemaakt om zeker te zijn dat het programma voor de openbare ruimte ruimtelijk inpasbaar is. Het Inrichtingsplan toont dit aan. Daarnaast toont het Inrichtingsplan aan dat de kwaliteit van de openbare ruimte aansluit op de behoefte van de toekomstige bewoners en gebruikers. Het Inrichtingsplan legt ook hiervoor de

	benodigde kwaliteit vast voor bij de verdere uitwerking. Het college heeft het Inrichtingsplan Openbare Ruimte Merwede vastgesteld, onder voorbehoud van besluitvorming door de raad over het SP.
1.9	<u>Het plan zet in op betaalbaar wonen en draagt bij aan de woningbouwbehoefte in de stad.</u> In totaal betreft het 6.000 woningen verdeelt over 1.800 sociale huurwoningen (30%), 1.500 woningen in het middensegment (25%) en 2.700 vrije sector woningen (45 %). Van het totaal aantal woningen is minimaal 15 % middeldure huur, aangevuld met middeldure koop (met een vrij op naam prijs < NHG-grens). Omdat Merwede een uitgesproken hoogstedelijk woonmilieu wordt, met een bijbehorend rijk voorzieningenniveau, maar niet in de binnenstad of het stationsgebied ligt, geldt hier een mix van het middenhuurbeleid dat van toepassing is voor Binnenstad/Stationsgebied en de rest van Utrecht. Doelgroepen zijn jonge stedelingen, senioren, alleenstaanden, stellen, gezinnen, starters, studenten en doorgroeiers. De nabijheid van de vele voorzieningen (o.a. dagelijkse, maatschappelijke en spelen), voldoende (geborg) en groene plekken om elkaar te ontmoeten en geen tot nauwelijks autoverkeer binnen de wijk maken de wijk extra aantrekkelijk voor een brede doelgroep, variërend van jonge gezinnen tot ouderen. Het streven is om 20% van de woningen levensloopbestendig uit te voeren of dusdanig uit te voeren dat de woning gemakkelijk aanpasbaar is voor bewoning met een lichamelijke beperking. Door de autovrije openbare ruimte is de openbare ruimte zeer rolstoelvriendelijk. Ook wordt momenteel concreet de haalbaarheid van een woonzorg voorziening onderzocht en is er ruimte voor bijzondere woondoeleinden / woonconcepten waar mensen uit Beschermd wonen en uit de Maatschappelijke opvang kunnen instromen.
1.10	<u>Merwede levert een bijdrage aan het toevoegen van voorzieningen in de stad: het wordt een gemengde en levendige stadswijk met circa 100.000m2 voorzieningen/bedrijvigheid zoals onder meer scholen, gezondheidscentra, winkels, horeca, cultuur en (creatieve) bedrijvigheid.</u> Merwede wordt een levendige stadswijk. De woonstraten, pleinen en binnenhoven worden ontworpen op gebruik door en ontmoeting tussen bewoners. De circa 100.000m2 voorzieningen/bedrijvigheid zijn strategisch over het plan verdeeld. Centraal door de stadswijk is een informele route (het dwaalspoor) langs buurtpleinen waar voorzieningen als twee basisscholen en kinderopvang voor de bewoners zijn opgenomen. Voorzieningen die ook bedoeld zijn voor de omliggende wijken (zoals horeca, scholen en gezondheidscentra) zijn gesitueerd nabij de hoofdfietsroutes door het plan. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt zijn gericht op de bewoners van Merwede. Hierbij is er onderzocht wat er aan retail toegevoegd kan worden rekening houdend met de gewenste versterking van winkelcentra in de omliggende wijken zoals Rijnlaan en NOVA. Bij de noordelijk oost-westroute, die Transwijk en Rivierenwijk verbindt, zijn de voorzieningen gericht op de al aanwezige creatieve voorzieningen en horeca rondom de Vechtclub. Dit wordt verder versterkt met bijvoorbeeld een cultuurhuis, een buurtcentrum, een foodhall en een supermarkt. Bij de zuidelijke fietsroute, zijn de voorzieningen meer gericht op de dagelijkse behoefte zoals een supermarkt en detailhandel.
1.11	<u>In Merwede wordt ingezet op optimale duurzaamheid, energieopwekking en klimaatadaptatie.</u> Het plan is intrinsiek duurzaam door de keuze voor lopen en fietsen boven autogebruik. Dit levert een forse CO2 reductie op ten opzichte van bijvoorbeeld Leidsche Rijn. De mogelijkheden voor energieopwekking worden optimaal benut binnen de totale planopgave. Zo wordt de bodem tot de eerste waterdoorlatende laag volledig benut voor de grootste collectieve warmte-koude opslag (WKO) in Nederland met gebruik van het oppervlaktewater van het kanaal. De WKO zal voorzien in de volledige warmte- en koelingsvraag in het gebied. Ook de daken worden volledig benut: minimaal 50% van

	het oppervlak wordt groen voor klimaatbestendigheid (ecologie, beperken hittestress en gezondheid) en 50% van het dakoppervlak wordt ingezet voor zonnepanelen. Zo blijft geen dak onbenut. Het resultaat is beter dan de norm (BENG); geen 40% maar 75% van de gebouwgebonden energie wordt opgewekt. Het plan voldoet aan ambities op het gebied van klimaatbestendigheid: opvang buien en hittestress. Ook wordt er geïnvesteerd in 50% groene daken en binnentuinen en diervriendelijk wonen. Getallen: GPR stedenbouw 7,75. GPR gebouw 8 of hoger en MPG 0,7 of lager. Tot slot wordt er geïnvesteerd in een materialenpaspoort voor alle gebouwen, binnenterreinen en de openbare ruimte zodat goed wordt gelet op de keuze voor de materialen en een grondstoffendepot voor de toekomst wordt gebouwd. De gemeente en marktpartijen richten een “Merwede Lab” op om gedurende de ontwikkeling te zoeken naar toepasbare innovaties voor circulariteit, energieopwekking, duurzaamheid, klimaatadaptatie en gezond stedelijk leven. Dit wordt geborgd in de samenwerkingsovereenkomst
1.12	<u>Om de anterieure afspraken te borgen wordt er een Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en negen marktpartijen gesloten, waarin de inhoudelijke en financiële afspraken zijn vastgelegd en hoe de organisatie en sturing bij de ontwikkeling van Merwede is vormgegeven.</u>
	De Samenwerkingsovereenkomst is gelijktijdig de anterieure overeenkomst tussen de Gemeente Utrecht en de marktpartijen. In de Samenwerkingsovereenkomst staan de afspraken over inhoudelijke zaken zoals woningbouwprogramma, maatschappelijk programma, kwaliteit openbare ruimte, entiteiten voor het mobiliteitssysteem en de WKO, samenwerking, kwaliteitsborging (zoals het kwaliteitsteam) borging van de kwaliteit van de (grond)eigendommen van de partijen die geen deel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst, fasering en planning. Deze afspraken zijn ook financieel vertaald, en vastgelegd in financiële afspraken. Deze financiële afspraken gaan over het kostenverhaal, zowel binnenplans als bovenwijken. Binnenplans gaat het over de aanleg van onder meer de openbare ruimte, plankosten, verwervingen en opstartkosten mobiliteitshubs. De bovenwijkse kosten betreffen de bijdrage aan de kosten van onder meer het ruimtelijk raamwerk en herinrichting infrastructuur (Europalaan, Wilhelminalaan). In deze samenwerkingsovereenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd voordat het bestemmingsplan voor de eerste fase met 4250 woningen in procedure wordt gebracht. Daarnaast worden er door de marktpartijen 1 op 1 afspraken gemaakt met de betrokken woningbouwcorporaties over de afname van het sociale woningbouwprogramma. Basis hiervoor is de intentieovereenkomst tussen de marktpartijen, gemeente en de STUW. In de samenwerkingsovereenkomst is tevens afgesproken dat partijen onderzoeken of in de exploitatie een aantal zaken gezamenlijk georganiseerd kunnen gaan worden zoals communitybuilding, participatie, beheer, afval, plinten, programmering, fietsparkeren ect.
1.13	<u>Het SP is een robuust ruimtelijk kader met flexibiliteit voor verdere uitwerking bij bouwblokken.</u>
	Het SP bevat een robuust raamwerk van openbare ruimte en bouwblokken. De grens van openbaar en uitgeefbaar terrein wordt hiermee in principe vastgelegd. Het SP geeft niet exact weer hoe Merwede er straks uit gaat zien, maar bevat een voorbeelduitwerking. Per bouwblok volgt de komende jaren een uitgewerkt plan dat door verschillende architecten wordt gemaakt (en getoetst door het kwaliteitsteam). Ook in de openbare ruimte is er ruimte om flexibel om te kunnen gaan met veranderende omstandigheden en behoeften vanuit de gemeente en de bewoners en gebruikers van Merwede.
1.14	<u>Het SP is in een proces van samen stad maken tot stand gekomen. Bij de realisatie van Merwede wordt deze participatie gecontinueerd.</u>

	De afgelopen drie jaar zijn er veel bijeenkomsten geweest: stads- en buurtgesprekken, klankbordgroepen Merwede, gesprekken woonbootbewoners etc. Waar mogelijk is in het Stedenbouwkundig Plan rekening gehouden met vragen en opmerkingen uit de omgeving. Maatwerkparticipatie blijft ook in de volgende planfasen actueel. Met bewoners uit Rivierenwijk en Transwijk is de buurtaanpak gestart waarmee een maatregelenpakket wordt gemaakt voor de omliggende wijken, voor bijvoorbeeld de openbare ruimte. Daarnaast is er een monitoringsaapak om onder andere de leefbaarheidseffecten op de omliggende buurten te gaan meten zodra de nieuwe wijk vorm begint te krijgen. Ook het vroegtijdig betrekken van toekomstige bewoners bij het vorm geven aan “hun” wijk heeft de aandacht. Eén van de functies van het Merwede Lab is het organiseren van de participatie op het ontwerp van de openbare ruimte. Het eigenarencollectief werkt aan de levendigheid van ‘Merwede’ onder meer met evenementen, lezingen, nieuwsbrief en placemaking.
1.15	<u>De gebiedsontwikkeling Merwede wordt vanaf de start gemonitord</u> Monitoring is met name belangrijk voor inzicht in de werking van de mobiliteitsstrategie. Op basis van informatie uit de monitoring kan de gemeente in overleg met de samenwerkende marktpartijen besluiten nemen om het mobiliteitsconcept waar mogelijk bij te sturen, zodat de mobiliteit van bewoners en andere gebruikers voldoende wordt gewaarborgd, binnen de gemaakte afspraken over de maximale verkeersgeneratie. Naast inzicht in de werking van de mobiliteit wordt door de projectorganisatie Merwede informatie verzameld over het functioneren van andere zaken binnen Merwede zoals de woningen (gerealiseerde woningen, woningen in aanbouw en differentiatie) en voorzieningen (functioneren, bezettingspercentage). Door deze monitoring ontstaat een goed beeld over de ontwikkeling en werking van de nieuwe wijk Merwede. Hiermee kunnen de lessen van Merwede ook worden benut bij andere binnenstedelijke herontwikkelingen in Utrecht en daarbuiten.
1.16	<u>Het systeem met inpandige afvalinzameling houdt zoveel mogelijk schaarse openbare ruimte vrij voor groen, verblijfskwaliteit en recreatie.</u> Er is een afweging gemaakt tussen een inpandig systeem in de bouwblokken ten opzichte van het reguliere systeem met ondergrondse containers in de openbare ruimte. Het systeem met ondergrondse containers geeft meer impact op de openbare ruimte. Daarnaast zijn de voertuigen voor het legen van de ondergrondse containers ongeschikt voor de wegprofielen die worden aangehouden in Merwede. Door te kiezen voor een inpandig systeem hoeven we geen ondergrondse containers te realiseren in de wijk. Bewoners kunnen hun afval inpandig kwijt in speciale ruimtes in de bouwblokken en hun grofvuil bij een grondstoffenpunt in de wijk. Hierdoor kunnen we het autoluwe karakter van de wijk in stand houden en de openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten. In andere hoogstedelijke gebieden zoals het Beurskwartier wordt naar vergelijkbare systemen van afvalinzameling gekeken. Door in Merwede voor dit afvalstelsel te kiezen wordt voor dit onderwerp een stap gezet naar de toekomst.
1.17	<u>Afvalstromen worden ingezameld met kleine, lichtere en/of elektrische voertuigen.</u> In de inpandige ruimten worden respectievelijk restafval (inclusief plastic, blik en pak), glas, oud papier/karton en groente, fruit en etensresten gescheiden ingezameld. Alleen textiel wordt in de openbare ruimte ingezameld bij de inprikkers en/of supermarkten. De blokken worden (waar voor de specifieke afvalstroom mogelijk) voorzien van kleine perscontainers om het aantal verkeersbewegingen voor het ophalen te beperken. Inzamelwagens die het autovrije gebied in moeten zijn zoveel mogelijk elektrisch en niet groter dan een bestelwagen om de openbare ruimte zo min mogelijk te belasten.
1.18	<u>Inpandige inzameling van grondstoffen zal naar verwachting leiden tot betere afvalscheiding vanwege de kortere loopafstand naar verzamelpunten.</u>

	Het aanbieden van voorzieningen voor gescheiden inzameling van grondstoffen dichtbij de woning biedt een hoog serviceniveau en draagt bij aan circulariteit. Het biedt meer gemak omdat bewoners op hun looproute van hun woning naar buiten altijd langs deze voorzieningen komen wat leidt tot een hogere scheidingsgraad, vooral bij appartementen. Het reguliere alternatief met ondergrondse afvalcontainers biedt per definitie langere loopafstanden, waardoor afvalscheiding meer beperkt is.
Kanttekeningen	
1.1	<u>De realisatie van Merwede schept voor de gemeente verplichtingen voor het tijdig realiseren van voorzieningen in en rondom Merwede.</u>
	Om Merwede te kunnen realiseren en de randvoorwaardelijke mobiliteitsstrategie te laten werken dient de gemeente tijdig te investeren voordat de eerste woningen worden opgeleverd. Voor fase 1 gaat het dan om onder meer: de realisatie van een basisschool, middelbare school, sporthal, twee bruggen en de routes door Rivierenwijk, aankoop woonboten, parkeren op afstand, herinrichting Europalaan met HOV, investeringen in Park Transwijk, investeringen in Rivierenwijk, beëindigen tippelzone.
1.2	<u>Er is een risico op overschrijding van de beschikbare budgetten voor het maatschappelijk programma</u>
	In januari 2020 heeft een marktconforme berekening plaatsgevonden van de stichtingskosten van het geprogrammeerde maatschappelijk programma in Merwede. Daaruit bleek dit te passen binnen de beschikbare budgetten uit het Groeikader. Door stijgende bouwkosten in combinatie met de hoge kwalitatieve eisen die zijn vastgelegd voor de gebouwen in Merwede is er naar de toekomst risico op overschrijding van de beschikbare budgetten voor het maatschappelijk programma. Voor wat betreft de maatschappelijk programma's die door de marktpartijen worden gerealiseerd, hebben we met de marktpartijen een proces afgesproken om tot een marktconforme prijs te komen en dit objectiveerbaar te maken. Voor het maatschappelijk programma dat de gemeente zelf realiseert, zoals de scholen en sporthal, is risicobeheersing een belangrijk onderdeel van het ontwikkelproces. De ontwerpogave van het door de gemeente te realiseren programma is complex door onder meer het meervoudige ruimtegebruik. Daarbij is de beschikbare dekking kaderstellend. Om tijdige bijsturing mogelijk te maken, richten we in het proces expliciete momenten in waarop we evalueren of we nog op koers zitten om binnen de gestelde kaders te kunnen realiseren. Op deze manier hebben we optimaal grip op de inhoudelijk afweging en kosten. In het financiële kader is een reservering opgenomen voor dekking van de integrale plankwaliteit. Wanneer het niet lukt om het programma binnen de gestelde kaders te realiseren, dan wordt dit bestuurlijk voorgelegd.
1.3	<u>Van het kader 'geluidsbelasting gevel' uit de Omgevingsvisie wordt deels afgeweken in het SP</u>
	Bij de uitwerking van het SP volgen we de ambitie uit de Omgevingsvisie en de Nota Volksgezondheid om een lagere geluidsbelasting op de gevel te realiseren dan wettelijk maximaal is toe te staan. Recent onderzoek heeft aangetoond dat aan deze ambitiewaarde (58 dB) kan worden voldaan. Verder gelden er op grond van de Geluidnota Utrecht en de Nota Volksgezondheid aanvullende eisen, waaronder een luwe gevel. Voor circa 300 eenzijdige woningen aan de Europalaan kan niet aan deze lokale eis van een luwe gevel worden voldaan. In het kader van de nieuwe Geluidnota 2022 wordt momenteel onderzocht of een compenserende maatregel hiervoor haalbaar is, bijvoorbeeld in de vorm van extra isolatie. Mocht dit haalbaar zijn (technisch/financieel/gezondheidskundig) dan kan dit op een later moment nader worden afgewogen in het bestemmingsplan Merwede.
1.4	<u>Van het kader 'Energie neutraal' uit de Omgevingsvisie wordt deels afgeweken in het SP</u>
	De mogelijkheden voor energieopwekking in het gebied worden optimaal benut. Het is niet mogelijk binnen het gebied klimaatneutraal te worden vanwege beperkte

	beschikbaarheid van dak-oppervlakte. In het 'Merwede Lab' wordt onderzocht of deze ambitie in de toekomst wel te bereiken is (bijvoorbeeld door zonnecellen in andere bouwmaterialen in de gevel). Dit geldt ook voor het door de gemeente te ontwikkelen maatschappelijk vastgoed. Het streven is om 100% gebouwgebonden energie op te wekken. In het 'Merwede Lab' onderzoeken we gedurende de ontwikkeling toepasbare innovaties voor energieopwekking. Het lab wordt overigens ook ingezet voor circulariteit en gezond stedelijk leven.
1.5	<u>De versnellingsopgave voor energieneutraal kernvastgoed, die uitgaat van 100 % energieneutraliteit bij nieuwbouw, kan hiermee in Merwede niet volledig gehaald worden</u> Gelet op de integrale afwegingen in het SP Merwede op het gebied van duurzaamheid en door de hoge bebouwingsdichtheid in het gebied is het niet mogelijk om op gebouwniveau een energie neutrale status te realiseren voor het gemeentelijk vastgoed (zie ook kanttekening 1.4). Specifiek voor de gemeentegebouwen die zelfstandig gerealiseerd worden (schoolgebouwen en sporthal) geldt dat zij relatief lagere daken hebben die daarom conform stedenbouwkundige voorwaarden groen worden ingericht en geen pv panelen bevatten. Energieneutraal bouwen is zodoende een complexe opgave. De oplossingsrichting zit in het minimaliseren van de gebouw gebonden energiebehoefte per vierkante meter (passief bouwen principes toepassen), energieopwekking in de gevel en meeprofiten van de opwek die op andere daken in het gebied wel gerealiseerd wordt. Daarnaast is het noodzaak om via het Merwedelab aangehaakt te blijven op duurzame innovatieve oplossingen die een bijdrage kunnen leveren aan de streefwaarde Energieneutraal van 0 kWh / m2 per jaar. Voor gemeentelijke voorzieningen die worden opgenomen in een bouwblok van een ontwikkelaar ligt in principe dezelfde uitdaging binnen de te formeren VVE constructies.
1.6	<u>Van het kader 'Circulair' uit de Omgevingsvisie wordt deels afgeweken in het SP</u> Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor Merwede. Voorafgaand aan de bouw wordt niet ingezet op traditionele sloop maar aan het 'oogsten van grondstoffen'. Voor alle nieuwbouw wordt een materialenpaspoort opgesteld, zodat de gebouwen een warehouse voor de toekomst worden. Ook is in het S een milieuprestatie voor gebouwen opgenomen van 0,7 of lager (ter vergelijking: 1,0 is voldoende voor het bouwbesluit). De Omgevingsvisie heeft een nog hogere ambitie: 0,5. Bij de hoogbouw in Merwede lijkt dit nog niet mogelijk. Het streven is op termijn een MPG lager dan 0,7 te realiseren richting 0,5. Dit wordt uitgewerkt in het 'Merwede Lab'. Het streven is bovendien om bij toekomstige wijzigingen van het bouwbesluit naar rato beter te blijven presteren.
1.7	<u>Van het kader 'hoogte stedelijk accent' uit de Omgevingsvisie wordt deels afgeweken in het SP</u> Volgens de hoogbouwvisie (2005) is een hoogte van maximaal 70 meter mogelijk in Merwede. Vanuit het kruispunt van de grotere lijnen Bevrijdingslaan/Wilhelminalaan en Europalaan is op de hoek Europalaan/Wilhelminalaan een hoger accent toegevoegd. Op deze plek is het effect op wind/zon voor Merwede het minst groot. Voorwaarde voor een toren van 100 meter op deze locatie (positie van gemeente Utrecht) is een goede aanlanding op maaiveldniveau, extra eisen ten aanzien van microklimaat en een publiek toegankelijk programma op de bovenste verdieping. De stedelijke accenten en andere hogere gebouwen maken onderdeel uit van het gevarieerde dakenlandschap in het SP en wisselen ook voldoende in hoogte. Met dit hoogteaccent wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van Utrecht Zuidwest.
1.8	<u>De verdichting met Merwede heeft consequenties voor omliggende wijken.</u> Merwede ligt in bestaand stedelijk gebied. De transformatie van Merwede heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de omliggende wijken. Een ontoegankelijk bedrijventerrein transformeert naar een levendige stadwijk met een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer zoals twee wandel- en fietsbruggen in de Rivierenwijk naar de

	Waalstraat en Zijldiepstraat. Hierdoor wordt het in de Rivierenwijk drukker met fietsers en voetgangers. Hierover zijn zorgen bij diverse bewoners. De gemeente gaat monitoren op leefbaarheidseffecten in de omliggende wijken en onderzoekt met bewoners welke kansen er zijn voor verbeteringen in de omliggende wijken. Zo is bijvoorbeeld met bewoners in van de Rivierenwijk en Transwijk een buurtaanpak uitgewerkt voor onder meer vergroening van de wijk. Bij de Dichterswijk zal de gemeente aansluiten bij het bewonersinitiatief Ringpark Dichterswijk en verder verkennen welke verbeteringen in de wijk mogelijk kunnen zijn. Ook ontstaat er meer draagkracht voor bestaande voorzieningen, bijvoorbeeld voor de voorzieningen aan de Rijnlaan. En andersom kunnen de omliggende wijken gebruik maken van het unieke mobiliteitssysteem en de overige voorzieningen in Merwede zoals het nieuwe Merwedepark waar met de nieuwe wandel- en fietsbruggen nieuwe wandelrondjes door het groen ontstaan.
1.9	<u>Een aantal kleinere eigenaren heeft niet meegewerkt aan het SP</u> Niet alle eigenaren hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit SP. Deze eigenaren zijn niet aangesloten bij het zogenaamde Eigenarencollectief Merwede. Zij zijn wel in kennis gesteld van de plannen voor herontwikkeling van dit gebied. Met deze eigenaren vinden gesprekken plaats om te kijken of en zo ja op welke wijze hun eigendom/opstallen in het plan voor Merwede kan worden geïntegreerd
1.10	<u>De inzamelkosten voor afval voor een inpandig systeem liggen hoger dan met een traditioneel systeem met ondergrondse containers.</u> In de bouwblokken komen veelal (pers) containers die kleiner zijn dan de reguliere ondergrondse containers. Het inzamelen van afval vraagt daarom vooral om meer verkeersbewegingen, wat leidt tot hogere kosten. Vanuit ervaringen in de binnenstad weten we dat het vaker en met kleinere wagens ophalen van afval leidt tot hogere kosten. Voor heel Merwede (6000 woningen) bedragen deze meerkosten tussen 250.000 – 450.000 euro per jaar, afhankelijk van het al dan niet deelnemen van bedrijven. De verwachting is dat bedrijven deelnemen, echter dit kunnen we niet verplichten. De kosten van inzameling nemen geleidelijk toe met de oplevering van woningen. De planning is dat er vanaf 2024 circa 700 woningen per jaar worden opgeleverd, de laatste woningen worden in 2032 opgeleverd. Binnen de huidige beleidskaders, zullen de meerkosten worden gedekt door de afvalstoffenheffing. Het huidige gemeentelijke beleid is namelijk dat de afvalstoffenheffing 100% kostendekkend dient te zijn. De eenmalige investeringen voor de infrastructuur in de bouwblokken (inpandige afvalruimtes en grondstoffenpunt) zijn in de SOK geborgd. Vanuit de huidige systematiek van de gemeente leidt de keuze van een duurder afvalstelsel automatisch tot hogere afvalstoffenheffing voor gehele stad. De compacte hoogstedelijke opzet van het plan maakt dat beheerkosten per m2 openbare ruimte weliswaar hoger liggen, maar de kosten per woning lager dan in de rest van de stad. Onderzoeksvraag is of hier een optimalisatie op mogelijk is in relatie tot beheer van de openbare ruimte van Merwede. Het vegen van de openbare ruimte wordt nu bijvoorbeeld deels bekostigd uit de afvalstoffenheffing. Dit gaan we de komende periode verder onderzoeken, ook in relatie tot andere hoogstedelijke gebieden. Verder gaan we komend jaar samen met de marktpartijen onderzoek doen of en hoe een Gebiedsorganisatie voor Merwede ingericht kan worden. Het gaat dan om thema's als beheer openbare ruimte en binnenterreinen, plintenmanagement, deelmobiliteit, fietsparkeren, participatie ect. Het thema afval kan in deze verkenning mee worden genomen.
1.11	<u>Inzameling van groente, fruit en etensresten behoeft nog nadere studie</u> Groente, fruit en etensresten (GFE) is een lastige afvalstroom, aangezien deze snel gaat stinken en lekken wanneer dit wordt ingezameld met perscontainers. Op dit moment worden een aantal alternatieven onderzocht, waaronder een proef met voedselvermalers in de keukens. De marktpartijen reserveren in hun vastgoed in ieder geval inpandige ruimte voor een oplossing.

1.12	<u>Inzamelen van grofvuil is niet conform het Verzameluitvoeringsbesluit</u>
	Conform het Verzameluitvoeringsbesluit kan een burger grofvuil brengen naar een afvalscheidingsstation of op afspraak thuis laten ophalen. Deze manier van inzamelen van grofvuil past niet in Merwede omdat we de wijk autoluw willen inrichten. Bewoners van woningen in Merwede beschikken veelal niet over een vervoersmiddel om grofvuil weg te brengen en het kan ook niet thuis worden opgehaald. Inzamelen in de openbare ruimte is vanwege de omvang en het volume van dit afval geen alternatief. Daarom wordt voor het inzamelen van grofvuil in de wijk of op redelijke afstand van de wijk een actief beheerd grondstoffenpunt ingericht. Dat doen we in fase 1 tijdelijk in een van de bestaande gebouwen in de wijk zodat we hier ook ervaring mee kunnen opdoen. Dit gebruiken we voor het definitief realiseren van een grondstoffenpunt in fase 2 op een andere nader te bepalen locatie. Hiermee wijken we af van vigerend beleid op dit punt.
1.13	<u>Het overslaan van afvalstoffen zoals beoogd in het grondstoffenpunt, is een activiteit die mogelijk vergunning plichtig is</u>
	De exacte invulling van het Grondstoffenpunt moet nog nader worden bepaald. In dit kader wordt ook gekeken naar wet- en regelgeving waaraan moet worden voldaan.
1.14	<u>Aan het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst zijn juridische risico's verbonden.</u>
	Er is, naast de gemeentelijke (juridische) risico-inschatting, een externe rechtmatigheidstoets gedaan om te benoemen waar de gemeente bij het aangaan van de SOK eventueel risico's loopt. Voor deze rechtmatigheidstoets en de reactie van het college hierop, wordt verwezen naar de geheime bijlage Rechtmatigheidstoets Samenwerkingsovereenkomst Merwede met Oplegnotitie.
Beslispunt	
2	Een grondexploitatie te openen voor het voormalig OPG terrein en de busstalling zoals opgenomen in de bijlage GREX.
Argumenten	
2.1	<u>Deze is nodig om de gemeentelijke ontwikkelpositie in het gebied tot ontwikkeling te kunnen brengen.</u>
	Onderbouwing en het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie en de toelichting hierop is op verwoord in de bijlagen Toelichting GREX als onderdeel van het Financieel kader.
Kantttekeningen	
2.1	<u>Vanwege de op dit moment beperkte capaciteit in het stedelijke verkeersnetwerk en de financiële uitvoerbaarheid zal er gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij de gemeentelijke grondpositie voornamelijk in fase 2 ontwikkeld wordt.</u>
	De gemeente en de marktpartijen hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop de ontwikkeling van Merwede gerealiseerd kan worden. De gemeente heeft met de marktpartijen afgesproken dat ze met haar positie het risico neemt op de ontwikkeling van fase 2. Door uitruil met marktpartijen zal de gemeentelijke positie zich op termijn deels op het OPG-terrein en deels op positie van marktpartijen bevinden (Merwede-middengebied). Dit geeft ruimte om zowel in noord als middengebied – desgewenst - bij te sturen in fase 2. De verkeersdruk op het omliggende wegennet is een van de belangrijkste redenen om niet in één keer de ontwikkeling van alle 6.000 voorziene woningen in Merwede mogelijk te maken. De eerste fase van 4.250 woningen kan, gebaseerd op de innovatieve mobiliteitsstrategie, worden gerealiseerd zonder dat dit tot significante negatieve effecten op het wegennet. Voor de toevoeging van de laatste circa 1.750 woningen in dit deelgebied – om het SP volledig in

	uitvoering te krijgen – zal de mobiliteitsstrategie van Merwede zich moeten bewijzen in fase 1. In totaal zijn voor de hele voorziene ontwikkeling in de Merwedekanaalzone beperkingen op de toename van het verkeer. Voor Merwede fase 1 betekent dit dat er op het drukste spitsuur maximaal 800 autobewegingen mogelijk zijn. Het bestemmingsplan (een herziening van het bestemmingsplan Merwede) voor deze laatste circa 1.750 woningen zal in procedure gebracht worden, als het mobiliteitsconcept blijkt te functioneren zoals beoogd. Indien dit onverhoopt tegen blijkt te vallen worden aanvullende maatregelen geïdentificeerd (bijvoorbeeld het realiseren van minder parkeerplaatsen in fase 2), om fase 2 toch te kunnen realiseren. Zie voor de verdere uitwerking van de risicobeheersing de bijlage GREX
Beslispunt	
3	In te stemmen met het mede-oprichten van en de deelname aan een BV die verantwoordelijk wordt voor de voorbereidingen en (laten) realiseren en exploiteren van een mobiliteitsbedrijf ten behoeve van het: - exploiteren van parkeergarages, openbare fietsparkeervoorzieningen, logistieke hoven en pakketwanden - inkopen van deelmobiliteit - monitoren en bijsturen van het mobiliteitsconcept
Argumenten	
3.1	<u>De implementatie / opstart van het mobiliteitsconcept vergt een gezamenlijke inspanning van alle betrokken partijen. De marktpartijen blijven hiermee ook na de oplevering betrokken bij het mobiliteitsconcept en delen in het risico.</u> Publiek-private samenwerking in de exploitatie betekent dat de ontwikkelende partijen langjarig (minimaal 10 jaar na eerste oplevering) betrokken blijven. Dit is bijzonder in een gebiedsontwikkeling. We hebben een goed beeld van de doelen, middelen, randvoorwaarden en beoogde effecten van het mobiliteitsconcept. De uitvoering hiervan door het Mobiliteitsbedrijf kent echter ook kosten en risico's. Wanneer we die volledig bij de markt neerleggen, wordt dat op voorhand ingeprijsd. Wanneer we het volledig naar ons toe trekken lopen we als gemeente alle risico's. Door middel van deelname aan een publiek-private samenwerking tussen gemeente en marktpartijen in de vorm van het Mobiliteitsbedrijf worden de financiële risico's gedeeld. Tegelijkertijd kan de gemeente vanuit haar positie als grootste aandeelhouder in het Mobiliteitsbedrijf meesturen in het concept en het evenwicht tussen financiële risico's en een goed werkend mobiliteitssysteem voor bewoners, werkenden en bezoekers van het gebied.
3.2	<u>Voor de realisatie en het succes van Merwede is een nieuw mobiliteitsconcept noodzakelijk. Dit concept vraagt om structurele aan- en bijsturing.</u> Zonder anders om te gaan met mobiliteit is de ontwikkeling van woningen in de deze omvang en dichtheid op deze plek niet mogelijk. Met dit concept wordt ingezet op het stevig beperken van privé autogebruik en -bezit ten gunste van deelmobiliteit en meer gebruik van OV, fietsen en lopen. De beoogde mobiliteitstransitie is op deze schaal nieuw en de effecten zijn nog onzeker. Dat betekent dat de gemeente gedurende de ontwikkeling publiek moet kunnen blijven bijsturen op het slagen van het concept. Dat is overigens een gemeenschappelijk belang voor de gemeente en de marktpartijen. Daartoe wordt een Mobiliteitsbedrijf voor het gebied opgericht. Het Mobiliteitsbedrijf wordt opgericht door de grondeigenaren en is namens de betrokken partijen verantwoordelijk voor de inrichting, monitoring, aan- en bijsturing van het mobiliteitsconcept in de volle breedte. Van het exploiteren van de parkeergarages tot het inkopen van deelmobiliteitsdiensten en het dagelijks beheer en onderhoud van de openbare fietsparkeervoorzieningen en pakketwanden.

3.3	<u>De kosten en het financieel risico voor deelname aan het Mobiliteitsbedrijf zijn gedekt in de GREX</u>
	Het Mobiliteitsbedrijf heeft jaarlijkse kosten, onder andere voor de beoogde sturing op het mobiliteitsconcept, het beheer en onderhoud van de publieke fietsparkeergarages en voor dienstverlening aan bewoners. Tevens zijn er eenmalige investeringskosten ten behoeve van het mobiliteitsbedrijf. Daarnaast wordt er nog een bijdrage gedaan aan de verwachte aanloopverliezen van de parkeerexploitatie. De gemeente en private eigenaren hebben de afspraak gemaakt gezamenlijk gedurende de eerste 10 jaar na start van de exploitatie garant te staan voor de kosten van de entiteit. Door deel te nemen in de op te richten entiteit loopt de gemeente hierdoor de facto een financieel risico voor de huur voor het parkeervastgoed. Het risico van een tegenvallende parkeerexploitatie wordt voor het gemeentelijk deel gedekt uit de GREX OPG/Busstalling en de risicoreservering die in de reserve grondexploitatie is opgenomen voor de Merwedekanaalzone conform bijlage Toelichting afwegingskader Mobiliteitsbedrijf en Grondexploitatie OPG en Busstalling.
Kanttekeningen	
3.1	<u>De exploitatiekosten van het Mobiliteitsbedrijf zijn na tien jaar niet meer gegarandeerd vanuit de grondeigenaren.</u>
	Het Mobiliteitsbedrijf maakt jaarlijks kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare fietsparkeergarages, voor de monitoring en aansturing van het concept en voor de dienstverlening aan inwoners van Merwede. Ten behoeve van de dekking van deze kosten wordt een afdracht vanuit eigenaren (en wellicht ook gebruikers) van het gebied en de voorzieningen ingesteld. Gedurende de eerste tien jaar staan de grondeigenaren garant, daarna vervalt deze garantie. Voor die tijd moet de alternatieve bekostiging geregeld zijn via een gebiedsorganisatie en/of het instellen van een verplichte bijdrage voor gebouweigenaren in Merwede. Daarnaast loopt het Mobiliteitsbedrijf een risico in de exploitatie van het parkeervastgoed in Merwede. De private eigenaren (en de gemeente) staan ook voor dit risico conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst gedurende de eerste tien jaar garant. Tijdens die periode moet een sluitende exploitatie ontstaan, hetgeen op basis van de businesscase de verwachting is. De gemeentelijke parkeerexploitatie zal hierbij als achtervang dienen. Het belangrijkste risico vormt onderbezetting van de garages. Hier kan op worden gestuurd door ten behoeve van fase 2 minder of geen parkeren te realiseren, waardoor de garages toch volledig worden gevuld.
3.2	<u>Partijen kunnen ervoor kiezen om op voorhand uit het mobiliteitsbedrijf te stappen en daarmee niet langer risicodragend verantwoordelijk te zijn voor de parkeerexploitatie.</u>
	In dit geval dragen partijen op voorhand hun aandeel in het exploitatierisico bij naar rato van hun grondpositie, ongeacht of dit bedrag moet worden aangesproken of niet.
Beslispunt	
4	Vijf autoparkeergarages te verwerven in Merwede waarmee het mobiliteitsconcept fysiek mogelijk wordt gemaakt.
Argumenten	
4.1	<u>Het als gemeente (tijdelijk) in eigendom nemen van het parkeervastgoed is nodig om de business case onder het mobiliteitsconcept haalbaar te maken.</u>
	Het mobiliteitsconcept Merwede legt beperkingen op aan het gebruik en daarmee de exploitatiemogelijkheden van de parkeergarages in het gebied. Doordat het vrijwel allemaal relatief dure, ondergrondse parkeergarages zijn, is het – met een commerciële beleggingsrendementseis – niet mogelijk om de huur op te brengen vanuit het Mobiliteitsbedrijf. Dat zou leiden tot een structureel verlies leidende exploitatie. Of het

	zou leiden tot te hoge tarieven voor de parkeerabbonnementen en daarmee wellicht teveel vraaguitval. In beide gevallen zou het concept voor de langere termijn onhoudbaar zijn. Om op korte en lange termijn het concept mogelijk te maken, wordt daarom voorgesteld om het parkeervastgoed in eigendom te nemen voor een periode van in eerste instantie 15 jaar. Gedurende die 15 jaar wordt door de annuïtaire afschrijving voldoende afgeboekt op de parkeergarages, om ze naar verwachting na die periode wél met de beoogde maatschappelijke exploitatie aan een commerciële belegger te kunnen verkopen. Gedurende de 15 jaar waarin de gemeente eigenaar is, is voor de gemeente sprake van een sluitende businesscase. Dit wordt nader geduid in de Toelichting Afwegingskader
Kanttekeningen	
4.1	<u>De gemeente loopt een eigenaarsrisico op het parkeervastgoed.</u> Doordat de gemeente eigenaar wordt van het parkeervastgoed, loopt zij ook op een aantal manier risico vanuit die rol. - Er moet nog een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) worden opgesteld voor de parkeergarages, hetgeen nu nog niet mogelijk is gezien de fase van het project. Indien de kosten van het MJOP tegenvallen, moet mogelijk aanspraak worden gedaan op een voorziening die hiervoor wordt opgenomen ten laste van het resultaat van de GREX. - Na tien jaar vervallen de garanties van de private eigenaren voor hun aandeel in de parkeerexploitatie. Daarmee zouden de huurinkomsten terug kunnen lopen. Dat nadeel valt dan terug naar de gemeente. Dit wordt zo nodig opgevangen binnen de gemeentelijke parkeerexploitatie. Voordeel is dat de gemeente, via de eigendomspositie wel in staat is het mobiliteitsconcept te garanderen, ook al vallen de opbrengsten van het parkeren tegen ten opzichte van de ramingen.
4.2	<u>Van de kaders voor de realisatie van parkeergarages die de gemeente hanteert voor eigen ontwikkelingen wordt deels afgeweken.</u> Als gevolg van de hoge dichtheid van Merwede en de druk die dit tot gevolg heeft op bijvoorbeeld het gebruik van de plinten in Merwede en de afwatering van de binnentuinen richting het maaiveld, kan niet op alle onderdelen worden voldaan aan de eisen die de gemeente zichzelf stelt bij het realiseren van parkeergarages (bijvoorbeeld op het vlak van het aantal in- en uitritten of de inpassing van hemelwaterafvoer). Per garage en per afwijking wordt een afweging gemaakt vanuit de integrale gebiedsontwikkeling en de eisen die deze stelt aan de ontwikkelingen.
Beslispunt	
5	In te stemmen met het mede oprichten van en de deelname aan een BV die verantwoordelijk wordt voor de voorbereidingen en (laten) realiseren en exploiteren van een collectieve energievoorziening voor warmte- koudeopslag (WKO's) en aquathermie in Merwede waardoor gebruikers en bewoners op de meest duurzame manier warmte en koude kunnen krijgen.
Argumenten	
5.1	<u>De implementatie / opstart van de collectieve WKO vergt een gezamenlijke inspanning van alle betrokken partijen. De marktpartijen blijven hiermee ook na de oplevering betrokken bij de WKO en delen in het risico.</u> De ontwikkeling van het WKO-netwerk is de verantwoordelijkheid van alle partijen in de samenwerking. Dit is bijzonder in een gebiedsontwikkeling. Hierbij zal in eerste aanleg (totdat we anders besluiten met elkaar), op basis van m2 perceelontwikkeling, naar rato worden bijgedragen aan de kosten voor de voorbereiding en het contractmanagement. Kansen en risico's worden op basis hiervan ook gedeeld.
5.2	<u>Enkel met een collectieve WKO wordt de bodem maximaal benut en worden de duurzaamheidsdoelstelling voor Merwede gehaald.</u>

	De eigenaren van Merwede inclusief de Gemeente werken samen om een gebiedsgericht WKO-netwerk met aquathermie voor heel Merwede te laten realiseren en exploiteren. Hiermee wordt de bodemenergie optimaal benut, zodat alle warmtevragers op een duurzame manier de benodigde warmte en koude kunnen krijgen. Partijen zijn op de hoogte van de wijzigende wetgeving van de Warmtewet.
5.3	<u>Deelname aan entiteit geeft de gemeente de mogelijkheid de regierol in te vullen met betrekking tot een betrouwbare, duurzame en betaalbare warmtevoorziening in dit gebied.</u> Alle eigenaren van Merwede nemen deel aan de WKO bv op basis van grondeigendom. De gemeente neemt als eigenaar van circa 37,12 % van de grond deel aan de WKO BV. Deelname van de gemeente is tevens nodig om te komen tot een gebiedsgerichte WKO organisatie op deze schaal.
Kanttekeningen	
5.1	<u>Bij een collectieve organisatie waarin kansen en risico's worden gedeeld, hoort ook een gezamenlijke besluitvorming van gemeente en marktpartijen, in eerste instantie gelijk aan de besluitvorming zoals geregeld in de samenwerkingsovereenkomst.</u> De aandeel- en stemverhoudingen en de besluitvorming in de WKO BV is gelijk aan de grondeigendom en stemverhoudingen voor de besluitvorming in de SOK; op basis van het percentuele grondeigendom van de betreffende partij(en) tot het gehele grondeigendom. Dit houdt in dat de gemeente bij aanvang voor circa 37,12 % aandeelhouder is van de WKO BV, en tevens voor ditzelfde percentage zeggenschap heeft. De gemeente heeft geen meerderheid van aandelen of zeggenschap, maar wel een zogenaamde "blocking vote" voor alle besluiten die met een gekwalificeerde meerderheid (75%) of bij unanimité moeten worden genomen, wat inhoudt dat dergelijke besluiten enkel kunnen worden genomen met instemming van de gemeente.
5.2	<u>De gemeente heeft een beperkt financieel risico.</u> De doelstellingen van de BV zijn het laten uitwerken van het ontwerp, het laten realiseren en het laten exploiteren van de WKO en TEO-installaties door een marktpartij. De huidige verwachting is dat de realisatie en exploitatie van de WKO en TEO een positieve business case (BC) zal hebben. Dit betekent dat de kosten voor de afronding van het ontwerp, de realisatie en de exploitatie van de WKO en TEO inclusief de afdekking van alle bijbehorende risico's naar verwachting gedekt kunnen worden door de bijdrage van de vastgoedontwikkelaars in de vorm van een bijdrage aansluitkosten (BAK) op de WKO-TEO en de exploitatie omzet (vastrecht en tarieven) gedurende de concessielooptijd. Aangezien de BC en RA nog niet definitief zijn, is in de SOK geregeld dat alle eigenaren gezamenlijk garant staan voor het ontwerp- en realisatierisico voor een bedrag van circa EUR 10 miljoen, wat gelijk is aan de geraamde kosten voor het ontwerp en de realisatie van het ondergrondse gedeelte van de WKO en TEO. De risico's en kosten voor het bovengrondse gedeelte van de WKO (in de gebouwen) zijn gedekt in de vastgoedexploitaties van de betreffende private eigenaren.

Financiën

De financiële haalbaarheid van het SP wordt beschreven in de geheime financiële notitie. Binnen Merwede zijn verschillende geldstromen te onderscheiden. Deze geldstromen vormen samen met de geldstromen in deelgebied 4 en 6 het Financieel Kader Merwedekanaalzone. Met ingang van 2020 gaat het Financieel Kader Merwedekanaalzone onderdeel uitmaken van het jaarlijkse Meerjaren Perspectief Ruimte dat in het kader van de integrale afweging bij de Voorjaarsnota aan de raad wordt voorgelegd. Daarnaast maken de beoogde entiteiten voor Mobiliteitsbedrijf en WKO onderdeel uit van het Financieel kader.

De maatschappelijke voorzieningen die door de gemeente in Merwede worden gerealiseerd (scholen, cultuur- en sportvoorziening), komen ten laste van het groeikader. Deze maken deel uit van

Maatschappelijk Voorzieningenprogramma RSU en zijn voor het laatst geactualiseerd bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021. Jaarlijks besluit de raad bij de Voorjaarsnota over de toedeling van de groei ruimte. Op basis van de groeiprognose zijn deze voorzieningen tijdig inpasbaar.

Vervolg

Na het collegebesluit van januari 2021 op de verwerking van de inspraakreacties in de reactienota en de omgevingsvisie Merwedekanaalzone, en het SP zijn de definitieve resultaten van de inspraak toegezonden aan de indieners van inspraakreacties. Met het nu voorliggende raadsvoorstel worden de plannen aangeboden aan de raad voor verdere besluitvorming.

De juridisch-planologische vertaling van het Stedenbouwkundig Plan Merwede wordt geregeld in het Bestemmingsplan Merwede. Die wordt u eind 2021 of begin 2022 ter besluitvorming aangeboden.

Bij de uitwerking van een gezamenlijk businessplan en governance voor de BV voor het mobiliteitsbedrijf en WKO is het Toezichtsarrangement van de Nota Verbonden Partijen van toepassing conform de door raad vastgestelde Nota Verbonden Partijen. Het Toezichtsarrangement voor de oprichting van een BV voor WKO alsmede een Mobiliteitsbedrijf zijn nog niet beschikbaar en kunnen pas gemaakt worden als ook de statuten gereed zijn. Deze zullen bij het collegebesluit voor het daadwerkelijk oprichten van beide entiteiten beschikbaar zijn in combinatie met de statuten en Akte van oprichting. Het college zal de gemeenteraad informeren over het Toezichtsarrangement voor beide entiteiten op het moment dat ze hierover het besluit genomen heeft.

Participatie en communicatie

Zie Notitie 'Uitgebreide context plannen Merwedekanaalzone'.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Stedenbouwkundig Plan Merwede
- Beeldkwaliteitsplan Merwede
- Financieel kader MWKZ (geheim)
- Toelichting grondexploitatie OPG + Busstalling terrein (geheim)
- Afwegingskader verbonden partijen WKO, met toelichting op afwegingskader WKO (geheim) en memo businesscase Merwede WKO (geheim)
- Afwegingskader verbonden partijen Mobiliteitsbedrijf Merwede, met toelichting op afwegingskader mobiliteitsbedrijf (geheim) en memo businesscase mobiliteitsbedrijf Merwede (geheim)

Bijlagen informatief

- Samenwerkingsovereenkomst Merwede met bijlagen
- Inrichtingsplan Openbare Ruimte, plantoelichting
- Inrichtingsplan Openbare Ruimte, plankkaart
- Notitie Rechtsmatigheidstoets Samenwerkingsovereenkomst Merwede (geheim)
- Collegereactie op Rechtsmatigheidstoets Samenwerkingsovereenkomst Merwede (geheim)