6 november 2020

Stedenbouwkundig Plan

MERWEDE



Voorwoord

Beste lezer,

Welkom. Wij zijn Merwede. U kunt iedereen zijn: een maker van de VechtclubXL. Een benieuwde (of misschien wat bezorgde) Rivierenwijker. Een betrokken gemeenteraadslid. Of een zoeker op de Utrechtse woningmarkt die hoopt in Merwede een thuis te vinden. Wie u ook bent, we zijn blij dat u geïnteresseerd bent in Merwede, en nodigen u uit in het Stedenbouwkundig Plan.

De hoofdvraag die wij ons dagelijks stellen is: 'Hoe maken we een zo duurzaam, gezond, prettig en levendig mogelijke nieuwe stadswijk voor Utrecht en de Utrechters?' Dit Stedenbouwkundig Plan is ons antwoord op die vraag.
Wij zijn ons zeer bewust van de impact van beslissingen. Iedere ontwikkeling drukt een stempel op haar omgeving, en zeker een plan met de omvang en ambitie van Merwede. Goede ontwerpkeuzes zorgen dat mensen ontspannen en gezonder leven.

Daarom hebben wij sinds 2017 alle aspecten van Merwede onderzocht, besproken, ontworpen en doorvoeld. Door hard werken, grondig onderzoek, enthousiasme en veel stads- en buurtgesprekken met betrokkenen kwamen we dichter tot de oplossing.
Merwede, nu nog een ontoegankelijk gebied in de stad, wordt een wijk waarin mensen gelukkig en gezond kunnen zijn. Waar zij stedelijk leven met elkaar, tussen plant en dier. Waar mensen fietsen in plaats van in de file staan. Waar de straten voor spelende kinderen zijn in plaats van voor geparkeerde auto's. Met winkels, horeca, scholen, een theater op de hoek. Waar dichtheid synoniem is met groen en levendigheid, en niet met benauwende drukte.

Wij hopen dat dit Stedenbouwkundig Plan een inspirerende start is van de nieuwe wijk Merwede. Dat wij u met dit plan enthousiast, nieuwsgierig en betrokken kunnen maken. Want het nieuwe Merwede wordt niet door ons gemaakt, maar vooral door u.
U brengt het leven in Merwede: de ondernemers, de betrokken bewoners die werken in hun buurtmoestuin, de mindervalide die alle voorzieningen op steenworp afstand heeft, de spelende kinderen, de hardlopers, de kroegtijgers, de oma's, de juffen en meesters, de student/ober en de Utregse jochies en meissies.
Wij geven daarom zo snel mogelijk het stokje door aan u.

Groeten uit Merwede,

Gemeente Utrecht, Greystar, AM, Synchroon, Lingotto, Janssen de Jong, BPD Ontwikkeling, G&S Vastgoed, Round Hill Capital, 3T Vastgoed en Boelens de Gruyter

Inhoudsopgave

1 Opgave en samenvatting 6

1.1 Binnenstedelijke groei
1.2 Merwede in de context van de stad
1.3 De essentie van Merwede

2 Mobiel Merwede 22

2.1 Strategie in dienst van de stad
2.2 Ambitieuze parkeerstrategie
2.3 Een fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers
2.4 Mobiliteitshub
2.5 Logistiek verkeer gebundeld
2.6 Visie op afvalverwerking

3 Gezond en duurzaam 42

3.1 Intrinsiek duurzame wijk
3.2 Focus op lopen en fietsen
3.3 Klimaatbestendige wijk
3.4 Gezond stedelijk leven
3.5 Stevige sociaaleconomische structuren
3.6 Bijna energieneutrale wijk
3.7 Circulaire proeftuin
3.8 Merwede lab

4 Gemengde stadswijk 60

4.1 Waarom een gemengde stadswijk?
4.2 Stedelijk leven
4.3 Wonen en doelgroepen

5 **Groen domein** 82

5.1 Groen tenzij
5.2 Robuust raamwerk

6 **Coulissestad** 120

6.1 Stedenbouwkundige principes
6.2 Spelregels
6.3 Microklimaat
6.4 Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

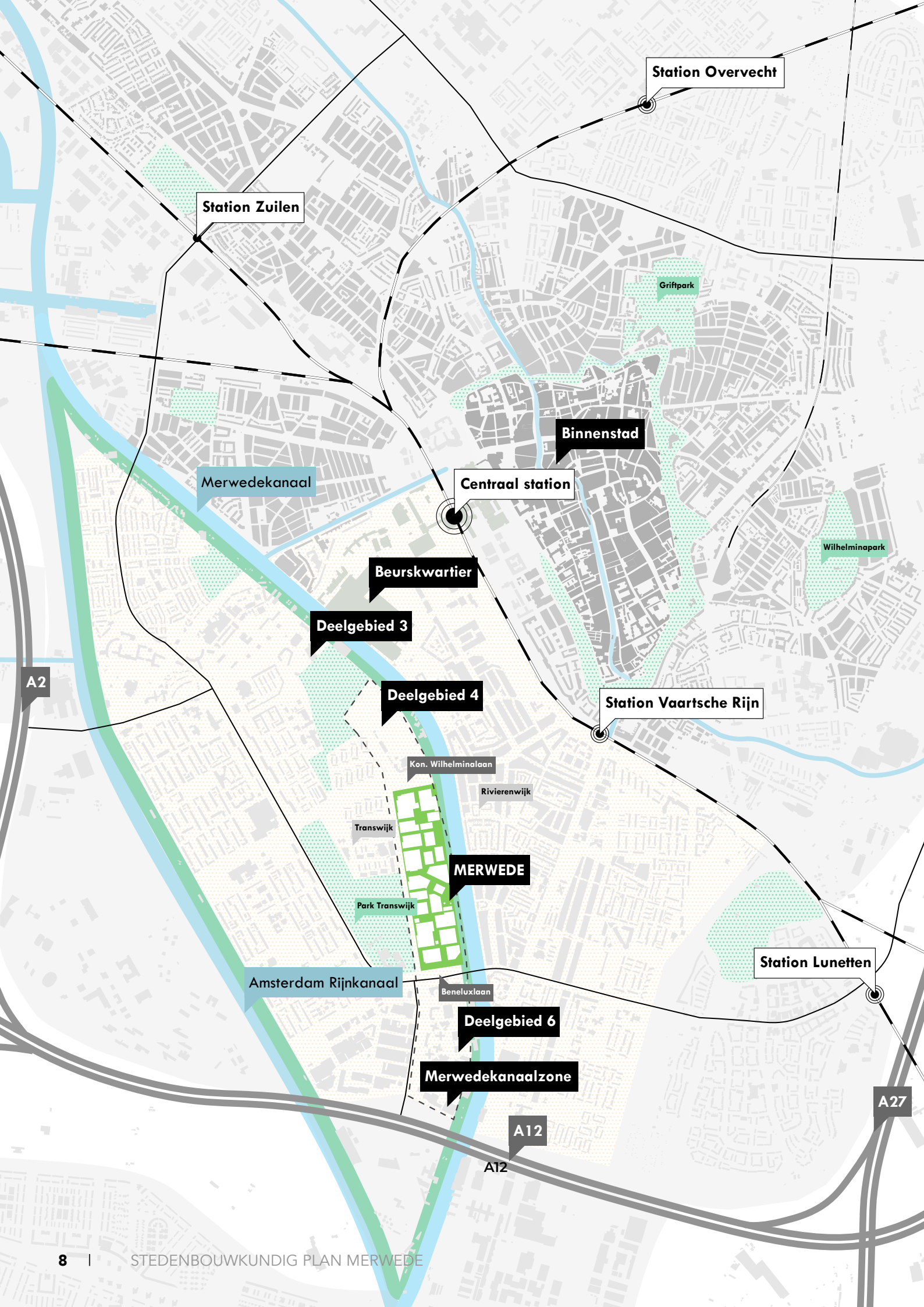
7 **Adaptief plan** 162

7.1 Een adaptief plan
7.2 Andere eigendommen in Merwede
7.3 Flankerende projecten
7.4 Branding en placemaking
7.5 Samen stad maken

* **Bijlagen**
Ter aanvulling op het Stedenbouwkundig plan is het beeldkwaliteitsplan voor Merwede gemaakt.

In de tekst zijn blauwe kaders opgenomen om achtergronden, verdieping en strategie te duiden. Daarnaast staan in hoofdstuk 6.2 ‘Spelregels’ groene kaders met de spelregels.

1 OPGAVE EN SAMENVATTING


Station Overvecht
Station Zuilen
Griftpark
Binnenstad
Merwedekanaal
Centraal station
Wilhelminapark
Beurskwartier
Deelgebied 3
A2
Deelgebied 4
Station Vaartsche Rijn
Kon. Wilhelminalaan
Rivierenwijk
Transwijk
MERWEDE
Park Transwijk
Station Lunetten
Amsterdam Rijnkanaal
Beneluxlaan
Deelgebied 6
Merwedekanaalzone
A27
A12
A12

1.1 Binnenstedelijke groei

Utrecht is de sterkst groeiende stad van Nederland. De stad groeit van 330.000 in 2016 naar 430.000 inwoners in 2030. Er komen meer mensen wonen, werken en recreëren. Deze groei biedt de stad kansen, mits goed ingepast. De gemeente Utrecht wil de stad gezond en aantrekkelijk maken. Belangrijke keuze is het maken van ruimte voor groei door de beschikbare ruimte in de stad beter te benutten. Dit spaart de groene ruimte – de weilanden en bossen – om de stad.

In 2016 heeft de gemeenteraad twee kaders vastgesteld: de Ruimtelijke Strategie en het Mobiliteitsplan. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de Merwedekanaalzone aangewezen als een van de belangrijkste woningbouwlocaties in de stad. In het Mobiliteitsplan kiest de stad voor vervoerswijzen die weinig ruimte innemen en duurzaam zijn, zoals lopen en fietsen.

Op 8 februari 2018 stelde de gemeenteraad de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 1, Ruimtelijke Agenda) vast. In de visie is gekozen voor een wijk met relatief veel woningen in een relatief klein stuk stad. En tegelijkertijd moet het gebied gezond, aantrekkelijk en duurzaam zijn. In de Merwedekanaalzone wordt ingezet op innovatieve oplossingen op het gebied van duurzaamheid en mobiliteit. Utrecht wil niet alleen investeren in woonruimte, maar ook in betere verbindingen voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer, en in meer groen en water. De Merwedekanaalzone krijgt autovrije, groene en gezonde openbare ruimte. Ook biedt het ruimte voor veel voorzieningen op loopafstand, zoals scholen, winkels en horeca. Dit is belangrijk voor dit gebied zelf, maar ook voor de aangrenzende wijken Rivierenwijk, Transwijk en Dichterswijk. In de Merwedekanaalzone en ook in het Beurskwartier, maakt Utrecht keuzes voor gezonde verstedelijking, die straks ook in de andere delen van de stad kunnen worden toegepast.

De Omgevingsvisie is verder uitgewerkt in deel 2, waarin de omvang en de kaders voor de transformatie van de Merwedekanaalzone staan. Parallel daaraan hebben de eigenaren van Merwede een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gebied tussen de Wilhelminalaan, Europalaan, Beneluxlaan en Kanaalweg. Dit plan is in nauwe samenwerking met de gemeente tot stand gekomen. Als tussenstap is in oktober 2017 het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan aan de gemeente en aan de stad gepresenteerd. Dit Groene Boekje is positief ontvangen door het gemeentebestuur en vormt de basis voor het Stedenbouwkundig Plan Merwede. Het collegeprogramma 2018-2022 ‘Ruimte voor iedereen’, bevestigt de eerdere keuzes die in het kader van gezond stedelijk leven zijn gemaakt in de Merwedekanaalzone en meer specifiek in Merwede. Zo wil het college maximaal 10.000 woningen in de gehele Merwedekanaalzone toevoegen (voor deelgebied 4, deelgebied 5 Merwede en deelgebied 6) en is er ruimte om uit te gaan van een parkeernorm van 0,3 of lager in combinatie met alternatieve mobiliteitsoplossingen.

Het Stedenbouwkundig Plan is op basis van de inspraak en voortschrijdend inzicht aangepast en vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad. Aansluitend volgt de vaststelling van het bestemmingsplan. Het Stedenbouwkundig Plan geeft niet exact weer hoe Merwede er straks uit gaat zien, maar bevat wel een voorbeelduitwerking. Per bouwblok volgt de komende jaren een uitgewerkt plan dat door verschillende architecten gemaakt gaat worden. Het Stedenbouwkundig Plan is hiervoor het ruimtelijk kader, een ontwerp op hoofdlijnen, dat flexibel meebeweegt met veranderende ontwikkelingen.

Een Stedenbouwkundig plan als dit komt niet in achterkamertjes tot stand. Ambities en planvoorstellen werden de afgelopen twee jaar intensief besproken en bediscussieerd tijdens stads- en buurtgesprekken en klankbordgroepen met omwonenden. Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan worden in een volgende fase bewoners, gebruikers en ondernemers nader geïnformeerd over de invulling van de bouwblokken. Ook worden toekomstige bewoners betrokken bij het ontwerp van de buitenruimte. Onze keuze voor ‘samen stad maken’ sluit aan bij ambities van de gemeente voor de stedelijke ontwikkeling van Utrecht.



Merwede is onderdeel van het raamwerk op stedelijk niveau (kaart uit Omgevingsvisie)

1.2 Merwede in de context van de stad

In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2) worden de bredere kaders geschetst waarbinnen de deelgebieden 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De Omgevingsvisie plaatst de Merwedekanaalzone in de ruimere context van de stad en omliggende wijken en binnen een langere tijdshorizon. De gemeente Utrecht geeft hiermee richting aan welke kant ze met dit deel van de stad op wil; het Stedenbouwkundig Plan Merwede toont voor Merwede (deelgebied 5) hoe hieraan concreet invulling wordt gegeven. Daarbij is gezocht naar het best mogelijk evenwicht tussen de beleidsdoelstellingen uit de Omgevingsvisie, de kansen die de locatie zelf biedt en het perspectief op transformatie van het bestaande bedrijventerrein.

Het Stedenbouwkundig Plan beschrijft hoe Merwede zal gaan functioneren, ruimtelijk, programmatisch en sociaal, en hoe het zal presteren op gebieden als mobiliteit, groen, duurzaamheid en circulariteit. Het toont routes en verbindingen, voor mens en dier, en positioneert functies op plekken die van betekenis zijn voor meer dan Merwede alleen. Zo wordt de wijk Merwede verankerd in zijn omgeving. Wordt ingezoomd vanuit de Omgevingsvisie op Merwede, dan ontstaat hetzelfde beeld als wanneer het Stedenbouwkundig Plan in de grotere context van Utrecht Zuidwest wordt geplaatst. In het Stedenbouwkundig Plan Merwede zijn de intenties en doelstellingen uit de Omgevingsvisie integraal afgewogen en concreet gemaakt voor Merwede; ze zijn gelijktijdig tot stand gekomen. Het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het nog vast te stellen Bestemmingsplan Merwede voor Fase 1 en Fase 2 vormen een invulling van de kaders uit de Omgevingsvisie, waarbij op een aantal specifieke punten in het Stedenbouwkundig Plan Merwede gemotiveerd wordt afgeweken van de Omgevingsvisie. Onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Merwede is het Beeldkwaliteitsplan Merwede.




Legenda
Openbaar vervoer
OV-halte
Stedelijke fietsroute
Overige bebouwing
Woonboten
Bestaande gebouwen in Merwede
Gebouwen in Merwede
Wijkpleinen
Buurtpleinen
Merwede park
Groen dijvaalspoor
Waterverbinding Park Transwijk
Flangiens
Nader uit te werken
De plankaart maakt duidelijk waar de bouwblokken en gebouwen komen en waar de openbare ruimte ligt. De individuele gebouwen binnen het bouwblok zijn weergegeven als voorbeeldverkaveling.

1.3 De essentie van Merwede

Wij zien twee belangrijke trends die grote invloed hebben op hoe mensen leven. En die de missie van Merwede bepalen.

Ten eerste is er de sterk toenemende verstedelijking, die wereldwijd te zien is. Dit is geen kwestie die alleen in China of India speelt, ook Nederlandste steden worden geconfronteerd met een hernieuwde populariteit. Mensen trekken naar de stad op zoek naar werk, ontplooiing en een partner. De nabijheid van veel andere mensen zorgt voor een rijk cultureel, economisch en sociaal leven.
Ten tweede is er de absolute noodzaak van verduurzaming van onze leefstijl. Natuurlijke hulpbronnen raken op, de hoge uitstoot van CO_2 bedreigt ons klimaat en de mens verwoest steeds meer natuurlijke habitat op zoek naar materieel geluk.

Leven in steden kan een antwoord zijn op onze behoefte om economisch en maatschappelijk rijk te leven, zonder een onhoudbaar grote voetafdruk op de aarde te zetten. Steden zijn namelijk op onderdelen een meer efficiënte en duurzame vorm van samenleven voor de mens. Zo wonen stadsbewoners kleiner, stoken ze hierom minder, nemen minder ruimte in ten koste van natuur, bewegen zich vaker te voet, fiets of openbaar vervoer en gaan veel efficiënter om met voorzieningen als wegen, theaters, ziekenhuizen en scholen. Daar staat tegenover dat er minder ruimte is voor duurzame energieopwekking op gebiedsniveau.

Maar is de stad dan een jubelverhaal dat nergens schuurt? Absoluut niet. Steden zijn vaak ook bronnen van verkeersverstopping, sociale vervreemding, onbetaalbaar hoge woonlasten en stress als gevolg van een gejaagd bestaan in een stenige omgeving.

Merwede moet een voorbeeld worden van duurzame en gezonde verstedelijking in Utrecht. Al het moois bieden van hoogstedelijk leven, en tegelijk de nadelen minimaliseren. Wonen dicht bij het centrum, maar wel in een groene, natuurlijke en ontspannende omgeving. Alles kunnen fietsen, maar wel beschikking hebben over een auto als je die nodig hebt. Goed en betaalbaar wonen in een levendige stadswijk voor iedereen, waar men elkaar nog kent. Merwede legt de lat hoog bij de verschillende ambities, maar weet ook dat er soms keuzes moeten worden gemaakt in deze hoogstedelijke wijk, en niet elke ambitie maximaal kan worden gehaald. Dit plan is dan ook het resultaat van een integrale en meervoudige afweging tussen de verschillende duurzame, ruimtelijke, sociale en programmatische ambities die er zijn.

De missie van Merwede is te vatten in vijf thema's:

- Mobiel Merwede: bewoners van Merwede bewegen zich vrijelijk, en kunnen dat zonder eigen auto.
- Gezond en duurzaam: Merwede draagt bij aan een gezonde planeet met gezonde mensen.
- Levendige stadswijk: Merwede biedt de levendigheid en voorzieningen van de stad.
- Groen tenzij: Merwede is hoogstedelijk maar tegelijkertijd groen en rustgevend.
- Coulissestad: Merwede is een hoogstedelijke wijk, die toch luchtig voelt.

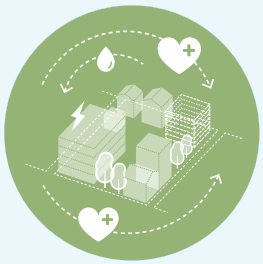


Mobiel Merwede

Gezonde mobiliteit, waarbij primair wordt ingezet wordt op wandelen fietsen en het gebruik van openbaar vervoer, in combinatie met een uiteenlopend aanbod van voorzieningen is een randvoorwaarde voor een succesvolle stadswijk. In de omgevingsvisie Merwedekanaalzone zijn ter hoogte van Merwede daarom twee nieuwe fiets- en wandelverbindingen voorzien, waardoor Rivierenwijk en park Transwijk door en via Merwede op een veilige, comfortabele en gezonde manier met elkaar worden verbonden en van elkaars voorzieningen gebruik kunnen maken.

Omdat niet al het dagelijkse verkeer te ondervangen is met fietsen of lopen, krijgt Merwede een innovatief mobiliteitsconcept, met een combinatie van uitstekend openbaar vervoer en een breed palet aan deelmobiliteit. Hoogwaardig openbaar vervoer verbindt Merwede met de rest van de stad door middel van hoogfrequente bussen en op termijn mogelijk een tramverbinding. In mobiliteitshubs kunnen bewoners precies díe vorm van mobiliteit kiezen die zij op dat moment nodig hebben: een bakfiets, een busje of een gezinsauto voor in het weekend. En dat alles zonder de hoge kosten van het eigen autobezit. De nadruk op fietsen en wandelen zorgt voor gezonde bewoners met een kleine CO_2-voetafdruk.

Met de keuze van dit mobiliteitsconcept kan het openbaar gebied in Merwede autovrij en groen ingericht worden, dus ideaal om te wandelen, te fietsen en te spelen.



Gezond en duurzaam

We zijn ons ervan bewust dat we aan de vooravond staan van een grote transitie. We moeten onze leefstijl en economie veranderen, de grenzen van de natuur en de aarde respecteren en ook invulling geven aan de behoeften van mensen om gezond en gelukkig te kunnen zijn.

In Merwede zal de CO_2-uitstoot veel lager zijn dan in vergelijkbare bestaande wijken door de inzet op mobiliteit zonder uitstoot (fiets, te voet, elektrisch), waarbij de auto letterlijk uit het straatbeeld verdwijnt. We zorgen voor optimale reductie van de energievraag in combinatie met duurzame opwekking. En tot slot bouwen we met een minimale milieubelasting, waarbij de gebouwde omgeving wordt gezien als een bank van herbruikbare materialen. Klimaatverandering is niet meer te ontkennen. Daarom zal Merwede optimaal worden ontworpen op hitte- en droogtemitigatie en verwerking van zware regenval. Dit doen we vooral met uitbundig groen. Dit zorgt voor natuurlijke koeling en een prettige leefomgeving.

Die prettige leefomgeving, dat is de essentie van Merwede. We maken, in overleg met de toekomstige bewoners, een stuk Utrecht met pleinen en parken waar mensen graag zijn en huizen waar mensen graag wonen. Een stuk stad waar mensen elkaar op tal van plekken kunnen ontmoeten, waar de toekomstige bewoners betrokken zijn bij elkaar en zich eigenaar voelen van de wijk en met mogelijkheden tot ontwikkeling en scholing.



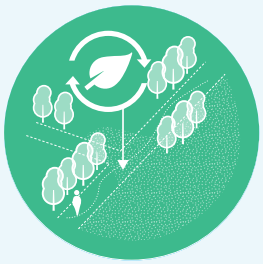
Gemengde stadswijk

Merwede is straks een belangrijke programmatische schakel tussen Kanaleneiland en Rivierenwijk. Merwede vormt op de schaal van Utrecht-Zuidwest een nieuwe ontmoetingsplek. Andersom zullen plekken als Park Transwijk en de voorzieningen op de Rijnlaan baat hebben bij de nieuwe bewoners van Merwede en de nieuwe verbindingen. Merwede heeft genoeg voorzieningen om er te kunnen verblijven, maar zal ook specifiek programma bevatten dat het gebied aantrekkelijk maakt voor de rest van de stad.

Met Merwede willen we gezond stedelijk leven bevorderen – met een hoge dichtheid, veel mensen en een duurzame kwaliteit die inspireert, energie geeft en nieuwsgierig maakt. Kernwaarden zijn begrippen als levendigheid, rust en verrassende ontmoetingen met een brede schakering aan mensen.

Om dat te bewerkstellingen werken we nu en in de komende jaren aan actieve programmering en placemaking. Bij de Stadstuin, Kanaal30 en het cluster rondom Vechtclub XL, Alchemist en Boulderhal Sterk is dit nu al te ervaren. Binnen het stedenbouwkundig plan worden plekken gecreëerd waar het stedelijk programma zich concentreert, de zogenaamde bronpunten. Er is voorzien in een gewenste afwisseling tussen rustige woonbuurten en de drukkere bronpunten.

Utrecht krijgt met Merwede een wijk voor iedereen – een stadswijk waarin diversiteit en inclusiviteit hoog in het vaandel staan. Een brede doelgroep van jonge stedelingen, senioren, alleenstaanden, stellen, gezinnen, starters, doorgroeiers en zorgbehoevenden zal hier graag willen wonen. Ze delen de wens om midden in de stad te wonen vanwege de aanwezige voorzieningen en de kans om zichzelf hier maximaal te kunnen ontplooien. Ze vinden in Merwede een eigen comfortabele woning en hebben er tegelijkertijd volop ruimte voor ontmoeting met anderen, spontaan of gepland. Ze willen onderdeel zijn van een gemeenschap, betrokken bij anderen en bijdragen aan een betere wereld. Merwede wil deze specifieke behoeften ondersteunen, om zo een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend op en onderscheidend is van alles wat Utrecht al te bieden heeft.



Groen tenzij

Merwede ligt tussen twee stedelijke groenstructuren: park Transwijk en het te ontwikkelen Merwedepark, als onderdeel van het Rondje Stadseiland. Beide parken zijn fijne plekken om te ontspannen, te wandelen en te sporten. Met de ontwikkeling van nieuwe groenstructuren in Merwede, via de diagonaal en de twee oost-westverbindingen worden deze parken met elkaar verbonden. Omdat een groot deel van de openbare ruimte in Merwede autovrij is, kunnen ook de straten en pleinen volgens het principe ‘groen tenzij’ ingericht worden. Samen met groene binnenterreinen en daken van gebouwen ontstaat een robuust groen ecologisch raamwerk, waar ruimte is voor plant en dier. Een compacte stadswijk, waar een groene setting zorgt voor een zekere intimiteit en verrassing waarbij het groen ontspanning en gezondheid van de bewoners bevordert.







Utrecht groeit binnenstedelijk met Merwede











Coulissestad

Met een oplopende bebouwingsschaal, van Merwedekanaal naar de Europalaan, voegt Merwede zich naar haar omgeving. Lager aan de zijde van de Rivierenwijk, hoger aan de zijde van Kanaleneiland. Tegelijkertijd is Merwede door zijn omvang en dichtheid een uniek milieu, met een eigen identiteit, binnen Utrecht-Zuidwest.

Merwede is opgebouwd uit stoere stadsblokken, die ieder op zich zijn samengesteld uit meerdere panden, veelal schouder aan schouder maar zeker niet volledig gesloten, vooral niet richting de groene kanaaloever, waar de stadsblokken zich openen. De wisselende hoogtes creëren goed bezonde plekken en brengen lucht in het gebied. Hogere gebouwen zijn daarbij niet bedoeld als beeldbepalende accenten, maar maken onderdeel uit van het gevarieerde dakenlandschap.

Om stedelijkheid met hoge kwaliteit te bieden staat in Merwede de menselijke maat centraal. We bereiken dit door gebouwen met verschillende hoogtes en breedtes te combineren en hoger gelegen gevels terug te laten springen.

In Merwede is er extra aandacht voor de stad op ooghoogte en voor de overgang van gebouw naar openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan kiest voor een compacte, eigentijdse stedenbouw met een herkenbaar karakter. De combinatie van het raamwerk en de samengestelde bouwblokken met wisselende hoogtes resulteert in een unieke woonkwaliteit, een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een groen en bruikbaar dakenlandschap waarbij geen dak onbenut blijft met groen of zonnepanelen en een uniek stadsbeeld: de coulissestad.






Centraal station
Boulderhal
Vechtclub XL
Transwijk
De Stadstuin
Park Transwijk


Rotsoord
Rivierenwijk
Kanaal30
Mobach
Smart Business Park
Pax et Lux
City Campus Max

2

MOBIEL MERWEDE



Zichzelf versterkende cycli hoge en lage parkeernorm



Toekomstig fietsnetwerk Utrecht Zuidwest, langzaam verkeersverbindingen in oranje en zwart (bron: Omgevingsvisie)

2.1 Strategie in dienst van de stad

Het plan Merwede grijpt vooruit op de zogenaamde schaalsprong van Utrecht: binnenstedelijke verdichting binnen de stadsgrenzen in hoge dichtheden in plaats van uitbreiding in het omliggende landschap. Steeds meer mensen zullen binnen de bestaande grenzen mobiel worden terwijl de schaarse beschikbare ruimte zo veel mogelijk wordt benut voor verstedelijking en verblijfsruimte.
De gemeenteraad van Utrecht heeft zijn mobiliteitsbeleid vastgelegd in het gemeentelijk Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (2016). Het gemeentelijk Mobiliteitsplan bevat de zogenaamde vijfhoek. De vijfhoek laat zien dat mobiliteitsmaatregelen moeten bijdragen aan de stad.

Het plan Merwede sluit aan op deze hogere doelen van mobiliteitsmaatregelen:

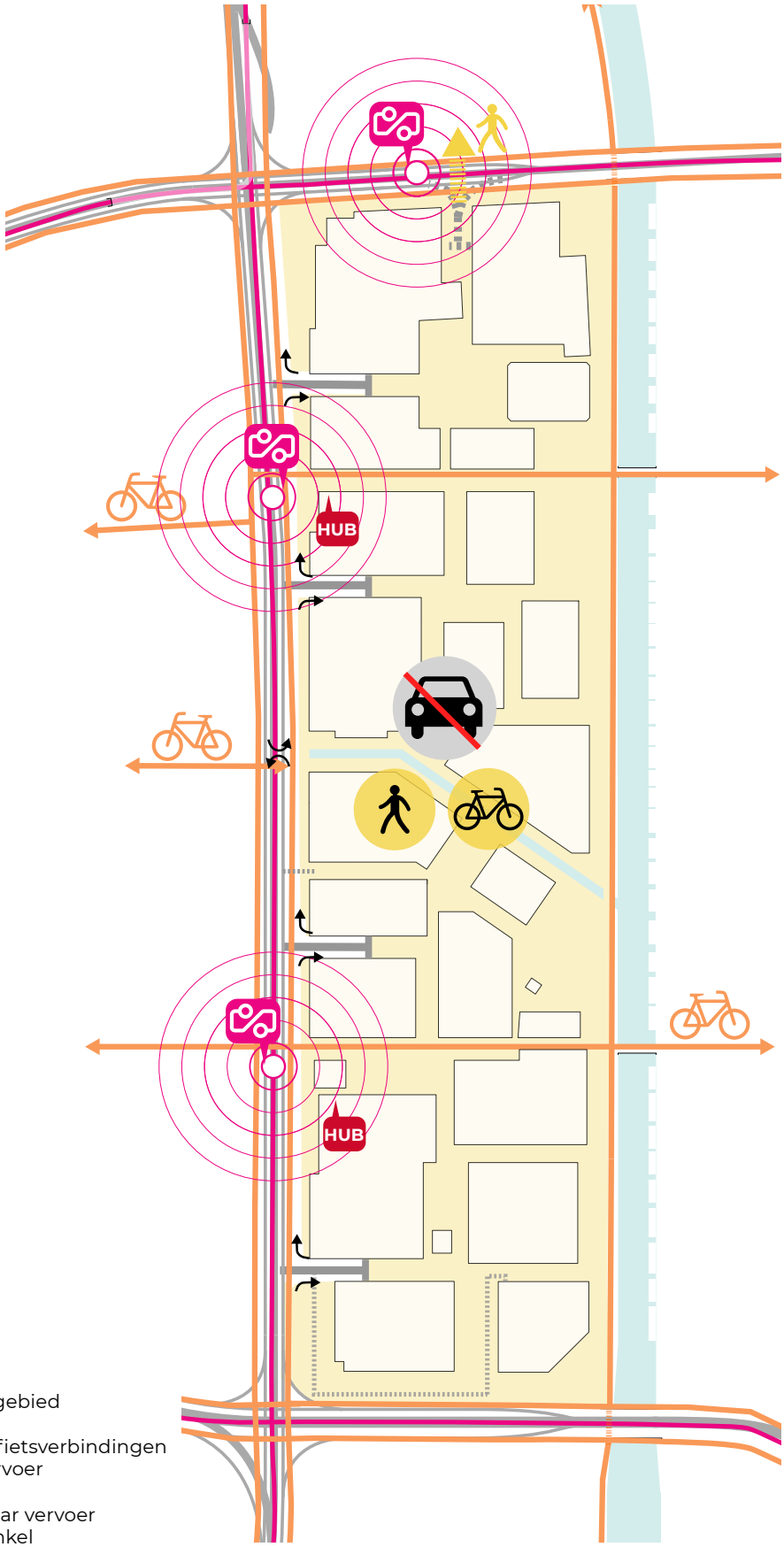
- Zorgen voor een goede (economische) bereikbaarheid voor wonen, werken en voorzieningen. Het gaat hier onder andere ook om logistieke verkeersstromen.
- Zorgen voor een sociale en gezonde stad. Dit impliceert een hoofdrol voor lopen en fietsen, de gezondste vormen van mobiliteit, die bovendien bijdragen aan levendigheid en sociale veiligheid op straat.
- Zorgen voor een duurzame stad. Ook hier gaat het om het stimuleren van duurzame en energiezuinige vormen van mobiliteit, zoals lopen, fietsen en (elektrisch) openbaar vervoer.
- Zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt om het stimuleren van ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en openbaar vervoer). Onnodig autogebruik moet worden beperkt vanwege het grote ruimtebeslag van infrastructuur en stallingsvoorzieningen.
- Dit alles moet gebeuren met effectieve en efficiënte inzet van financiële middelen en leiden tot een goede doorstroming van het openbaar vervoer en het zo optimaal mogelijk benutten van infrastructuur (dubbelgebruik van parkeervoorzieningen, efficiënt benutten van capaciteit van kruispunten enzovoort).

Een ambitieuze mobiliteitsstrategie om bereikbaarheid te waarborgen
De ontwikkeling van Merwede past in de ambities van Utrecht om een gezonde groei door te maken. Om Merwede en de stad bereikbaar te houden, moet het ruimtebeslag van mobiliteit niet meegroeien met de inwonersgroei, maar moet de mobiliteitsgroei worden opgevangen met ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit: lopen, fietsen en openbaar vervoer.
Om de ambities van Merwede te kunnen waarmaken, moet het autoverkeer 40 tot 50 procent minder zijn dan in een gangbare wijk. De ambitieuze mobiliteitsstrategie voor Merwede beoogt dat in het drukste spitsuur maximaal 1.200 motorvoertuigen van en naar Merwede rijden.

Vliegwielwerking van de mobiliteitsstrategie: een zich versterkende cyclus
De autoverkeersdrukte in Utrecht bepaalt de ruimte voor de ontwikkelmogelijkheden in Merwede. Een ambitieuze mobiliteitsstrategie biedt kansen; minder autogebruik per woning vergroot het ontwikkelpotentieel van het gebied. Immers, meer woningen geven dan per saldo dezelfde verkeersdruk als minder woningen met een hoger autogebruik. Een ambitieuze mobiliteitsstrategie maakt dus een groter ruimtelijk programma mogelijk. Dit levert weer betere ontwikkelopbrengsten die op hun beurt (deels) kunnen worden geïnvesteerd in een nog hoogwaardiger kwaliteit van het mobiliteitsconcept. Door deze vliegwielwerking van de strategie neemt het autogebruik per huishouden verder af.



Vijfhoek Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen



Legenda

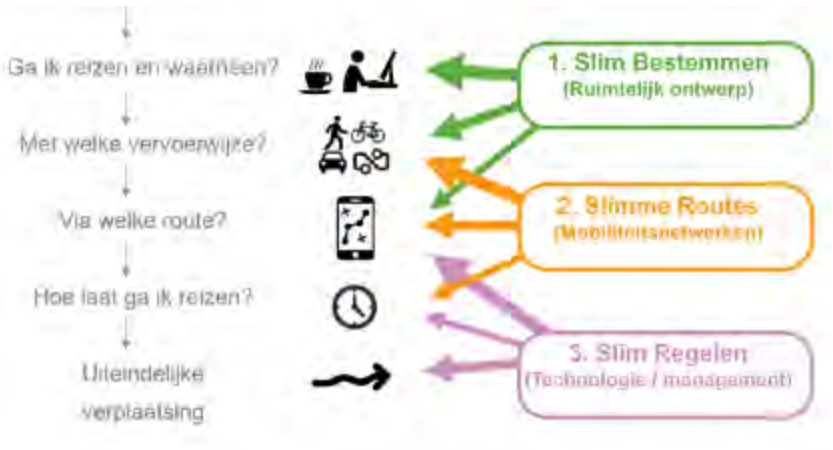
- Voetgangersgebied (fiets te gast)
- Doorgaande fietsverbindingen
- Openbaar vervoer
- Autoverkeer
- Halte openbaar vervoer
- Mobiliteitswinkel

Mobiliteitsstrategie in Merwede

Mobiliteitsstrategie op hoofdlijnen

De opgave om het autoverkeer van en naar Merwede te reduceren, is te realiseren door te redeneren vanuit kwaliteit.

- Merwede is geen woonwijk maar stadswijk: alle basisvoorzieningen zijn aanwezig zodat de auto niet hoeft te worden gebruikt. Als mensen naar buiten stappen komen ze eerst in een aantrekkelijke verblijfsruimte die uitnodigt tot wandelen. In de plint op maaiveldniveau vinden ze de fietsparkeervoorziening, goede fietspaden en op loopafstand een openbaarvervoerhalte en (deel)autoparkeerplaatsen. De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt deze volgorde.
- De loop- en fietsroutes in en rondom Merwede vormen een fijnmazig netwerk, met een maaswijdte van zoveel mogelijk 50-100 meter, respectievelijk 400 meter. Dit spreidt de drukte en het maakt lopen en fietsen aantrekkelijk. De toegankelijkheid van de bestaande bruggen wordt daar waar nodig verbeterd voor lopen en fietsen. Met nieuwe loop- en fietsbruggen over het Merwedekanaal wordt Merwede bovendien een stapsteen binnen een fijnmazig stadsnetwerk via verkeersluwe gebieden.
- Middenin het profiel van de Europalaan komt een vrijliggende HOV-baan met hoogwaardige haltes (geschikt voor een tramlijn op termijn). Door de hoogste dichtheden aan wonen en publieke functies aan de Europalaan te realiseren wordt het openbaar vervoer gestimuleerd. Het openbaar vervoer verbindt Merwede met onder andere het centrum, nationale knoop Utrecht Centraal, via Westraven met Lunetten/Koningsweg en Utrecht Science Park, P+R-voorzieningen aan de RING en Papendorp.
- De Mobiliteitshub voorziet in Mobility as a Service (MaaS), waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van allerlei vormen van deelmobiliteit (zoals deelauto's, e-bikes, hogesnelheidsfietsen) in plaats van deze zelf te bezitten.
- Parkeer- en distributievoorzieningen in Merwede liggen zo dicht mogelijk tegen de Europalaan aan. Autoverkeer rijdt vanaf de Europalaan via zogenaamde inprikkers direct de garages in. De woongebieden blijven autovrij. De autovoorzieningen liggen zoveel mogelijk losgekoppeld van de loop- en fietsroutes. Dit minimaliseert verkeershinder in de gebieden.
- Door alle alternatieven voor het bezit en gebruik van de (privé)auto kan in Merwede worden volstaan met een lage parkeernorm.
- In Merwede is een beperkt aantal parkeerplaatsen voor privéauto's beschikbaar. Op afstand kan worden geparkeerd in een van de P+R-locaties in Utrecht. Bewoners kunnen voor parkeren in Merwede en parkeren op afstand, afhankelijk van de beschikbaarheid, een abonnement afsluiten.
- Een onafhankelijke 'mobiliteitsregisseur' treedt, in het belang van de bewoners, op als marktmeester en opdrachtgever voor de verschillende mobiliteitsaanbieders en dienstverleners die in Merwede actief zijn en bewaakt de aantrekkelijkheid en effectiviteit van het mobiliteitsconcept.



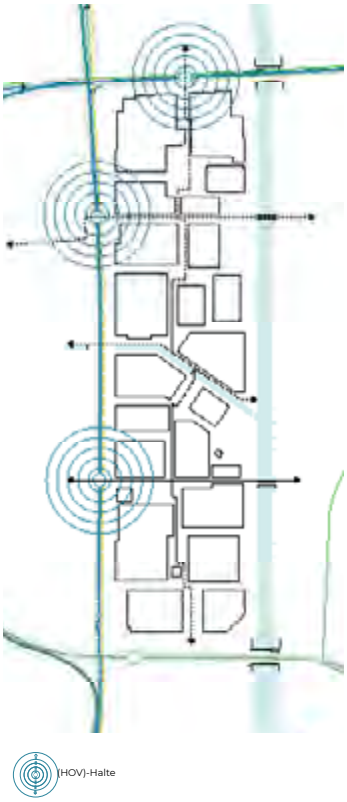
Bij de mobiliteitsmaatregelen voor Merwede wordt aangesloten op de indeling van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen



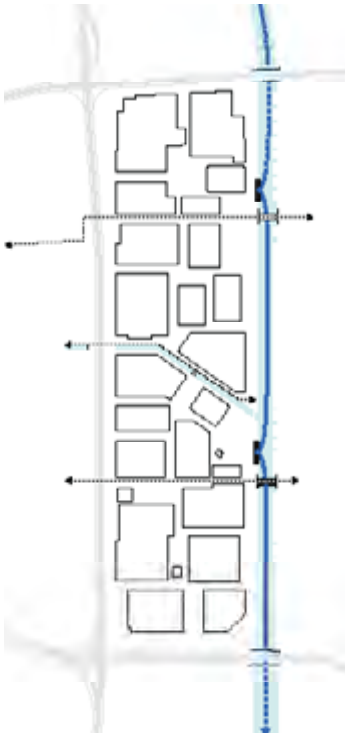
Voetganger



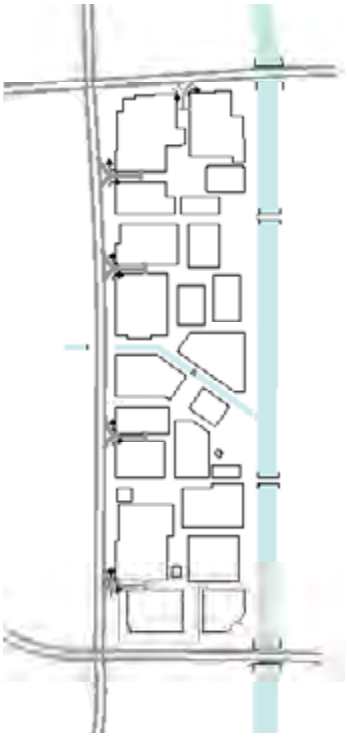
Fietser



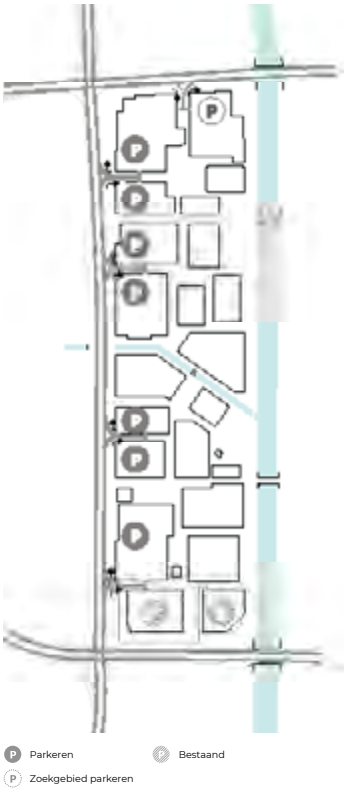
Openbaar vervoer



Water



Auto



Parkeren

2.2 Ambitieuze parkeerstrategie

Een autoparkeerstrategie die lopen en fietsen stimuleert
Een vertaling van de verwachte verkeersdrukte tijdens de spits en de ontwikkelambities leiden tot de conclusie dat maximaal gemiddeld 0,3 en eventueel in een latere fase 0,2 autoparkeerplaats per woning mogelijk is, te realiseren met de volgende uitgangspunten.

Bewoners
Vertrekpunt is de parkeernorm voor de binnenstad (zone A1/A2, 0,7 parkeerplaats per woning) en niet de parkeernorm voor zone B waar Merwede in ligt, aangezien Merwede wordt ontwikkeld als stadswijk met een strakke mobiliteitsstrategie die op dat punt bewoners vergelijkbaar maken met binnenstadsbewoners. Door de goede fietsvoorzieningen kan een reductie van 10 procent op de parkeereis worden toegepast. Ook door het aanbieden van deelauto's zijn minder parkeerplaatsen nodig. Met een reductie van 30 procent op de gangbare parkeereis (gemeentelijk beleid: 20 procent) wordt tegemoetgekomen aan de mobiliteitsbehoefte. Conform het gemeentelijk beleid wordt aangehouden dat één deelauto vier eigen auto's vervangt. Dit betekent dat er dus 300 deelauto's nodig zijn. Een belangrijk onderdeel van het mobiliteitsconcept is het realiseren van 30 procent van het parkeren op afstand, wat een forse reductie van het verkeer van en naar Merwede oplevert. Het parkeren wordt gerealiseerd in bestaande of nieuwe voorzieningen. Daarbij hoeft het aantal parkeerplaatsen op afstand niet evenredig te groeien met de stapsgewijze ontwikkeling van Merwede, maar zal naar verwachting lager uitvallen doordat mensen gewend raken aan het mobiliteitsconcept.

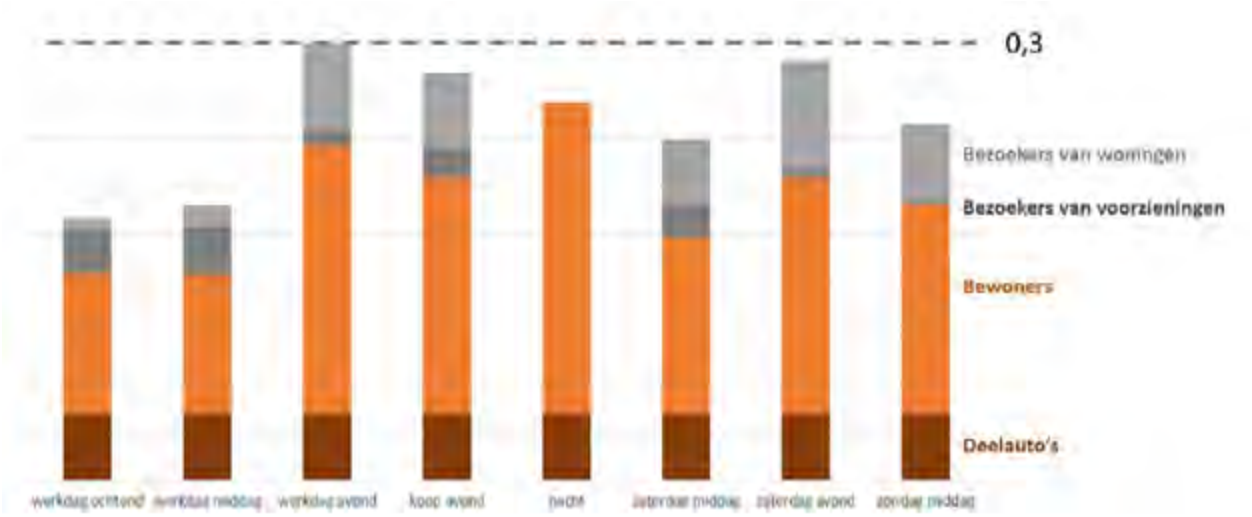
Per saldo krijgt Merwede bij 6.000 woningen 1.800 parkeerplaatsen, waarvan circa 300 voor deelauto's. Een deel van de parkeerplaatsen voor bewoners zal overdag door bezoekers of logistiek worden gebruikt. Dit geeft optimaal dubbelgebruik van voorzieningen.

Werknemers
Werknemers die van buiten Merwede komen, parkeren op afstand omwille van de verkeersreductie. Dit betekent dat er alleen parkeerabonnementen zijn voor bewoners of deelauto's en dat geen uitrijkaarten of kortingskaarten voor bedrijven beschikbaar zijn, behalve als het parkeermanagementsysteem in luwteperiodes voldoende ruimte ziet.

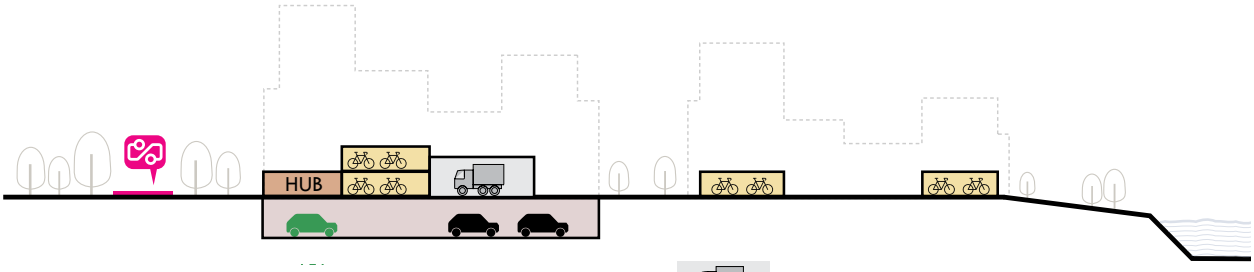
Bezoekers
Bezoekers faciliteren in de parkeergarages in het gebied is mogelijk. Parkeren op afstand is met name voor deze laatste doelgroep ongewenst vanwege het risico op uitwijkgedrag naar omliggende wijken. Daarnaast ligt het zwaartepunt van deze verkeersdrukte niet tijdens de spits. Vanwege de ontwikkeling van Merwede als stadswijk wordt uitgegaan van een bezoekersaandeel bij wonen van 0,1 parkeerplaats per woning. In combinatie met de parkeernorm voor bewonersparkeren levert dit de parkeernorm van 0,3 voor Merwede.

Van bezit naar gebruik in Merwede

Merwede anticipeert op een toekomst waarin MaaS steeds meer voet aan de grond zal krijgen en nieuwe generaties minder hechten aan het bezit van een eigen auto. Autodelen draagt bij aan een lager autobezit en -gebruik; in plaats daarvan wordt meer te voet, met de fiets en het openbaar vervoer gereisd. In Merwede kun je prima zonder eigen auto, omdat deelmobiliteit altijd dichtbij is. Dat helpt het waarborgen van de bereikbaarheid van het gebied. Merwede ontwikkelt zich dus weg van eigen autobezit in de richting van gebruik van deelmobiliteit. Voor bewoners voor wie deze transitie nog te vroeg komt, bijvoorbeeld voor mensen met een leaseauto, of mensen die eerst vertrouwen moeten krijgen in het deelsysteem, is een gelimiteerd aantal parkeerplaatsen voor privéauto's beschikbaar.



Parkeervraag per doelgroep per moment van de week



OV-halte HUB Mobiliteitswinkel Deelmobiliteit Logistieke HUB

Schematische weergave van het auto- en fietsparkeren







Naast ondergrondse parkeergarages wordt gekeken naar deels bovengrondse gebouwen (flexibel of tijdelijk)

Flexibiliteit parkeernorm
Het mobiliteitsconcept voor de Merwedekanaalzone is ambitieus en grijpt vooruit op een systeemsprong in de stad Utrecht. Dit is vastgelegd in het coalitieakkoord. Om te zorgen dat de ruimtelijke planvorming ook onverwachte toekomstige maatschappelijke en technologische trends kan opvangen (adaptiviteit), is flexibiliteit in het plan nodig (zie figuur). Als het autovrije concept succesvol blijkt, kunnen overtollige parkeervoorzieningen worden omgebouwd naar andere functies. Wanneer op termijn toch (tijdelijk) behoefte is aan meer parkeercapaciteit, kan de capaciteit parkeren op afstand worden vergroot. Als parkeeroplossingen of programmatische veranderingen alsnog dreigen te leiden tot meer autoverkeer dan inpasbaar is, kan het nodig zijn om het ruimtelijk programma te veranderen of te reduceren.

De verwachting is dat een parkeernorm van ten minste 0,2 parkeerplaatsen per woning nodig is. Zelfs als het privéautobezit lager wordt, zal meer parkeren nodig zijn voor:
- intensiever deelautogebruik (bijvoorbeeld alle woningen met verhouding 1 op 4 met 0,1 à 0,15 deelplaatsen per woning)
- mindervalidenparkeren (bijvoorbeeld 2 procent van reguliere parkeerplaatsen met 0,01 mindervalideplaats per woning)
- bezoekers voor de voorzieningen in Merwede
- logistiek verkeer dat voor langere duur (enkele uren) in Merwede moet zijn.

Dat biedt de ruimte om op termijn zo nodig 0,1 parkeerplaats per woning anders in te richten.

Fasering parkeren
Op dit moment wordt Merwede gekenmerkt door veel maaiveldparkeren. De fasering gaat uit van het geleidelijk uitfaseren van het (bestaande) parkeren op maaiveld. Tijdens de bouwfasen worden niet meer parkeerplaatsen voor privéauto's te huur aangeboden dan passend bij het op zeker moment gerealiseerde programma. De parkeerplaatsen worden voor een groot deel ondergronds gefaciliteerd, maar om flexibel te blijven zullen ook (tijdelijke) bovengrondse oplossingen worden gemaakt. Zonder risico op leegstand kan een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd in ondergrondse parkeergarages, en kan (maximaal) 0,1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd in bovengrondse parkeergarages die goed zijn ingepast (levendige plint, hoge beeldkwaliteit) en zijn voorbereid op transformatie naar andere functies op termijn. Deze bovengrondse pareergarages kunnen dus zowel tijdelijk als permanent zijn. Alle bovengrondse parkeeroplossingen moeten voldoen aan de eisen van beeldkwaliteit. Met de tijd biedt dit een parkeerventiel om in te kunnen spelen op eventuele mobiliteitsveranderingen.

Een fietsparkeerstrategie gericht op kwaliteit en gemak
Vanwege de ambitieuze parkeerstrategie voor auto's moet de parkeercapaciteit voor fietsers juist hoger zijn dan de landelijke richtlijnen voorschrijven (Bouwbesluit 2012). Voor Merwede geldt gemiddeld ongeveer één fietsparkeerplaats per 25 vierkante meter GVO (gebruiksvloeroppervlakte) wonen, waarbij de exacte norm wordt bepaald aan de hand van de woninggrootte, plus 0,5 fietsparkeerplaats per woning voor bezoekers. Voor bewoners is de eerste fiets direct bereikbaar vanaf het maaiveld. Daarnaast zijn ook voor bezoekers en medewerkers van de voorzieningen in Merwede fietsparkeerplaatsen nodig. Van de fietsparkeerplaatsen moet 20 procent geschikt zijn voor speciale fietsen (cargobikes, fietsen met mandjes, e-scooters). De verwachting is vooralsnog dat deelfietsconcepten niet leiden tot een afwijkende hoeveelheid fietsparkeerplaatsen en daarmee tot een ander ruimtegebruik.

Omdat in de openbare ruimte slechts beperkt ruimte (maximaal 1500 plekken) is om het fietsenparkeren in te passen, vindt het stallen voornamelijk inpandig in de bouwblokken plaats. Om het fietsen en stallen aantrekkelijk te maken liggen de fietsstallingen zo veel mogelijk op maaiveld en voorziet ieder bouwblok bij voorkeur in de interne behoefte aan fietsparkeren. Voor kortdurend gebruik kunnen mensen hun fiets kwijt in de openbare ruimte, in parkeervakken, verspreid door de wijk. Daarnaast komen bij de twee wijkpleinen, dichtbij de fietsverbindingen en VO-school inpandige voorzieningen met voldoende capaciteit en mogelijk ook bewaakt. Zo benutten we de beschikbare ruimte optimaal en garanderen we voldoende plek voor fietsende bezoekers van Merwede.



De aansluiting van de fietsbrug aan de Waalstraat

Merwede is onderdeel van het netwerk van de stad (afbeelding uit Omgevingsvisie)

2.3 Een fijnmazig netwerk voor fietsers en wandelaars

Het fietsverkeer in Utrecht Zuidwest groeit de komende jaren aanzienlijk. Merwede kiest voor een mobiliteitsstrategie waarbij het autogebruik zoveel mogelijk wordt beperkt en lopen en fietsen wordt gestimuleerd. De forse toename in het toekomstig fietsgebruik vraagt om een fijnmaziger fietsnetwerk.

Het huidige fietsnetwerk rondom Merwede kent verschillende doorfietsroutes die voorzien in het verbinden van de wijken in Utrecht Zuidwest. De Mandelabrug en de Socratesbrug zijn beide onderdeel van dit doorfietsnetwerk:

- De doorfietsroute over de Mandelabrug verbindt Nieuwegein met Utrecht Centraal, via de route Kanaalweg, Van Zijstweg, Croeselaan.
- De doorfietsroute over de Socratesbrug maakt onderdeel uit van de verbinding tussen Oog in Al, Kanaleneiland, Transwijk, Hoograven, Lunetten en verder naar Utrecht Science Park.

Daarnaast is de Balijebrug onderdeel van het stedelijk fietsnetwerk Utrecht Zuidwest. De op- en afritten van de bestaande bruggen worden daar waar nodig geoptimaliseerd.

Twee nieuwe loop- en fietsbruggen vanuit Merwede zorgen voor een verfijning van het fietsnetwerk. Hierdoor bedraagt de maximale fietsmaaswijdte binnen Merwede overal minder dan 400 meter. De nieuwe bruggen vormen een aanvulling op de doorfietsroutes. Zij bieden voetgangers en fietsers de mogelijkheid om een andere route te kiezen dan via de bestaande drukke routes. Het worden aantrekkelijke wijk-wijkverbindingen, onder andere voor kwetsbare verkeersdeelnemers. De nieuwe bruggen maken fietsen en lopen daarnaast een aantrekkelijke wijze van verplaatsing doordat directe, korte verbindingen ontstaan.

Bij Merwede komen twee nieuwe bruggen over het Merwedekanaal, ter hoogte van de Waalstraat en de Zijldiepstraat.

- De loop-fietsbrug ter hoogte van de Waalstraat fungeert als een oost-westverbinding tussen Merwede, Tolsteeg, Kanaleneiland, Oog in Al, Tolsteeg en Uithof.
- De loop-fietsbrug ter hoogte van de Zijldiepstraat bedient voornamelijk fietsers uit Kanaleneiland en Merwede die naar Rivierenwijk en de binnenstad willen, en omgekeerd.

Het realiseren van een enkele nieuwe loop- en fietsbrug bij Merwede heeft een te klein effect op de spreiding en leidt tot een te grote concentratie door één van de woonstraten. Dit zou leiden tot onacceptabel hoge fietsaantallen in de omliggende woonstraten. Beide bruggen worden waarschijnlijk tegelijk aangelegd, vooruitlopend op de oplevering van de eerste bouwblokken. Dit zorgt dat de nieuwe bewoners van Merwede de juiste patronen in hun routekeuze vormen. Ook blijft daarmee de bouwoverlast voor gebruikers van het kanaal en omwonenden beperkt.

In het overige deel van de Merwedekanaalzone is het voornemen nog drie nieuwe loop- en fietsbruggen te realiseren. Ook dit draagt bij aan het fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers. De nieuwe bruggen in het overige deel van de Merwedekanaalzone vallen buiten de scope van het project Merwede.

Bruggen
Uitgangspunt voor de nieuwe bruggen is dat zij zo ijl, rank en bescheiden mogelijk worden vormgegeven. Doel is een vormgeving die fietsers beweegt de bruggen in een rustig tempo over te gaan. Bij de op- en afritten van de bruggen aan beide zijden wordt aandacht besteed aan het afremmen van de snelheid van zowel fietsers als brommers. Aan de Merwedekant sluit de brug aan op het doorgaande fietspad in het Merwedepark, aan de kant van Rivierenwijk op het stratenpatroon van de woonwijk.

Er liggen al verschillende bruggen over het Merwedekanaal. Tot nu toe is elke bestaande brug anders. Gemeenschappelijk is dat elke brug bij het tijdsbeeld van dat moment behoort. Dit vormt ook het uitgangspunt voor de nieuwe bruggen. De conrcete uitwerking van de bruggen is onderdeel van de uitwerking van het project ‘Rondje Stadseiland’.

Voor de bruggen moeten drie woonboten wijken. Voor de overgebleven woonboten wordt rekening gehouden met voldoende afstand tot de brug. De maatvoering van de bruggen worden zoveel mogelijk aangepast aan de eisen vanuit de gebruikers van het kanaal zoals roeiers, zeeverkenners en de bewoners van de Veilinghaven. Dit betekent in ieder geval dat de bruggen te openen zijn en dat er geen obstakels in de vaarweg komen.




postnl


ups








Abonnement


PIC NIC

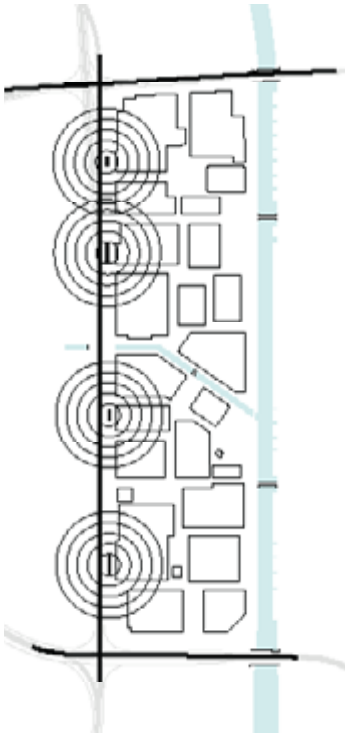
2.4 Mobiliteitshub

Mobiliteitshub voor het stimuleren van deelmobiliteit
De Mobiliteithub in Merwede bedient en faciliteert de deelmobiliteit en draagt bij aan de reductie van het autogebruik. De mobiliteitshub bestaat uit twee mobiliteitswinkels, logistiek, buffer (voor voertuigen en goederen) en digitaal managementsysteem. Om de mobiliteitshub te laten slagen is het volgende nodig:

- Twee mobiliteitswinkels (bijvoorbeeld te combineren met retail) met servicebalie, fietsreparatie en -verhuur, verhuur van speciale voertuigen zoals light electric vehicles voor goederen, toegang tot deelauto's enzovoort. De mobiliteitswinkels komen op centrale plekken binnen Merwede, nabij loop-, fiets- en openbaarvervoervoorzieningen en bijvoorbeeld bij een supermarkt. Aan de achterzijde van de hubs liggen entrees naar parkeervoorzieningen en logistiek uitwisselpunten
- Een aanbod aan mobiliteitsdiensten waarmee bewoners gebruik kunnen maken van een complete waaier aan vervoerwijzen zoals bijvoorbeeld: fietsen, e-bakfietsen, hogesnelheidsfietsen, e-scooters, e-auto's, light electric vehicles, e-bestelbusjes, recreatieve auto's, openbaar vervoer, taxi's, pakketbezorgdiensten
- Een digitaal deelplatform waarbij gebruikers met één smartphone-applicatie hun individuele mobiliteit plannen, boeken en betalen
- Voor een mobiliteitswinkel is een kritische massa nodig van ongeveer 1500 woningen
- De elektrische deelauto's worden met duurzame stroom geladen.



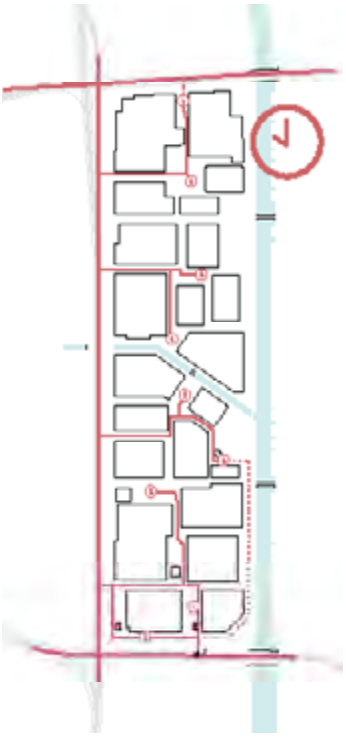
Impressie van de mobiliteitswinkel, geïntegreerd in de plinten van de bebouwing



Europalaan
- Laad- en losplekken (groot vervoer)



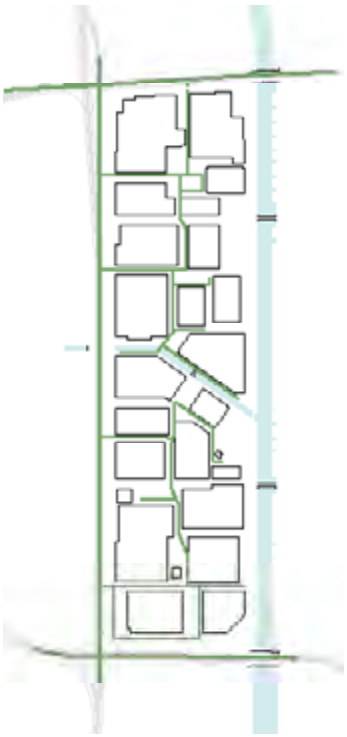
Toegang tot de inprikkers
- Supermarkt (loadingdock)
- Service (garage, hub)
- Afval (blokken west)
- Parkeren



Georganiseerde toegang
- Verhuizingen
- Speciaal vervoer



Georganiseerde toegang
- Afval



Beperkte toegang
- Klein elektrisch vervoer



Vrije toegang
- Nooddiensten

2.5 Logistiek verkeer gebundeld

Bundelen waar kan, toelaten waar het moet
Merwede wordt ingericht als autovrij leefmilieu. Enkel hulp- en nooddiensten hebben vrije toegang tot het gebied. Per logistieke stroom is gekeken welk concept het best past bij het autovrije leefmilieu. Dit heeft geleid tot de volgende verdeling:

- Grote leveringen en bevoorrading (met groot vrachtvervoer) van retail, horeca en overige voorzieningen vindt plaats vanuit de zes laad- en losplekken langs de Europalaan, bij voorkeur in combinatie met de inzet van een Stadshub. Om op deze plekken te kunnen laden en lossen moet worden gereserveerd via een digitaal en dynamisch reserveringssysteem. In het stedenbouwkundig plan is hierop ingespeeld door voorzieningen die gebruik maken van dergelijke grote leveringen hoofdzakelijk te clusteren aan de zijde van de Europalaan en bij de twee stadspleinen.
- Servicelogistiek (parkeren) en consumentenlogistiek (bezorgen, waaronder pakketten) vindt plaats via een van de twee logistieke hubs. Deze hubs zijn nabij een mobiliteitswinkel gesitueerd. In de logistieke hubs vindt de overslag naar kleinschalig zero emissie vervoer plaats, zoals cargobikes en handkarren, die het autovrije gebied in mogen. Inpandige pakketmuren, gekoppeld aan de mobiliteitswinkels, minimaliseren het aantal bewegingen in het gebied en bieden optimale afhaalmogelijkheden aan de bewoners.
- Kleine leveringen, bijvoorbeeld voor boodschappen, maaltijden en detailhandel, vinden plaats met zero emissie vervoer (LEV's, cargobikes en handkarren) die (eventueel via de logistieke hubs) het autovrije gebied in mogen. Deze kleine logistiek is ondergeschikt aan voetgangers en fietsers (10km/u) en heeft beperkte toegang tot Merwede; niet alle straten zijn hierop ingericht.

Toelatingskader
De verdeling biedt voor nagenoeg al het logistieke verkeer een oplossing die voldoet aan de ambitie om Merwede autovrij te maken.

Enkel bij hoge uitzondering en onder strikte voorwaarden kan logistiek verkeer worden toegelaten tot het gebied. Hiervoor moet dan ontheffing worden aangevraagd. Ontheffing kan worden verleend bijvoorbeeld bij verhuizingen, bijzondere werkzaamheden of voor specifieke functies in het gebied. Om hiervoor in aanmerking te komen moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- het inrijden van het autoluwe gebied is aantoonbaar noodzakelijk en andere oplossingen zijn niet voorhanden.
- het voertuig voldoet qua afmetingen en gewicht aan de gestelde eisen en levert in het toegewezen tijdsslot en blijft op de toegewezen rijroute.
- Het streven is dat alle voertuigen zero emissie zijn.

Dit toelatingskader is het vangnet voor als het écht niet anders kan. Met verschillende systemen kan de ontheffing worden gehandhaafd. Op dit moment is nog niet duidelijk welke leveringen hiervoor in aanmerking komen. Dit is van vele factoren afhankelijk; van de omvang van de levering, de locatie in het gebied, de vervoersmogelijkheden etc..

Voor één functie wordt momenteel specifiek gekeken naar een uitzondering en dat betreft het logistieke verkeer van en naar de Keramiekfabriek Mobach die al aanwezig is aan de Kanaalweg.

Uitwerkingsvragen
Bij de verdere uitwerking van de plannen voor logistiek verkeer in Merwede zijn de volgende uitwerkingsvragen gedefinieerd:

1. De inrichting van de openbare ruimte stelt grenzen aan de afmetingen en het gewicht van voertuigen in Merwede. Wat zijn grenzen aan afmetingen en gewicht van voertuigen (bv brandweer) in relatie tot het ontwerp van de openbare ruimte?
2. Wie beheert de ontheffingen en het kentekensysteem: de gebiedsorganisatie, de gemeente, de mobiliteitsregisseur?
3. Welke kansen en mogelijkheden zijn er om Merwede aan te sluiten op het nog in ontwikkeling zijnde stadsbrede concept van hubs en het beleid ten aanzien van goederenvervoer, bijvoorbeeld vervoer over water?
4. Welke regels gelden verder voor vervoersmiddelen zoals LEV's, waarvan nu al een enorme variëteit bestaat, die altijd het gebied in mogen?
5. Hoe komen goederen op slimme wijze van de laad- en losplek aan de Europalaan of vanaf de wijkhub bij de voordeur?

Dynamisch systeem
De planontwikkeling van Merwede staat nog aan het begin, en de ontwikkelingen op het gebied van logistiek verkeer en goederenvervoer volgen elkaar in rap tempo op. Het logistieke concept voor Merwede is daarom een dynamisch systeem, met constante bijsturing op nieuwe ontwikkelingen in de mobiliteitsmarkt en logistiek. Het is daarom opportuun om niet op voorhand een volledig dichtgetimmerd kader hiervoor op te stellen.

Slim,schoon en licht

De gemeente Utrecht zet voor de toekomst in op slim, schoon en licht goederenvervoer. Dit betekent:

- Slim: dat goederenvervoerders hun voertuig zo vol mogelijk (gebundeld) laden, dit op een zo klein mogelijk postcodegebied lossen en het liefst tegelijk ook goederen ophalen. Hierdoor wordt het aantal gereden kilometers per beweging gereduceerd. Voertuigen waarvan niet de hele lading voor Utrecht is of waarvan de adressen ver uit elkaar liggen, moeten hun goederen afgeven op een Stadshub. Deze Stadshub distribueert de goederen naar het afleveradres of de wijk- of straathub
- Schoon: alleen zero-emissie voertuigen zijn vanaf 2025 in het kernwinkelgebied en later in de gehele stad toegelaten
- Licht: kleine, lichte voertuigen worden verplicht, om impact op de leefomgeving te verkleinen. Om met dergelijke voertuigen te kunnen bevoorraden, is overslag en opslag aan de rand van de stad, wijk en straat noodzakelijk.

2.6 Visie op afvalverwerking

De gemeente Utrecht zamelt afval in op basis van het concept: “Het nieuwe inzamelen”. Dat houdt in dat afval gescheiden wordt opgehaald (restafval (inclusief plastic, metaal en drankkartons), papier en karton, groente-, fruit- en tuinafval, glas en textiel). Hierdoor houden we meer waardevolle grondstoffen en minder restafval over. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van ondergrondse containers.

Afhankelijk van de huishoudensgrootte en prognoses voor afvalreductie bedraagt de hoeveelheid huishoudelijk- en bedrijfsafval in Merwede tussen de 4.000 en 7.500 ton per jaar.

Het nieuwe inzamelen heeft voor Merwede een te grote impact op de openbare ruimte. Het plaatsen van ondergrondse containers legt een claim op openbaar gebied en vraagt om manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer. Hierdoor resteert te weinig ruimte voor bomen en overig groen. Bovendien heeft dit een te grote impact op het wonen. Bij eengezinswoningen kunnen bewoners nog meerdere afvalcontainers in de tuin zetten, maar in appartementen is de ruimte beperkt.

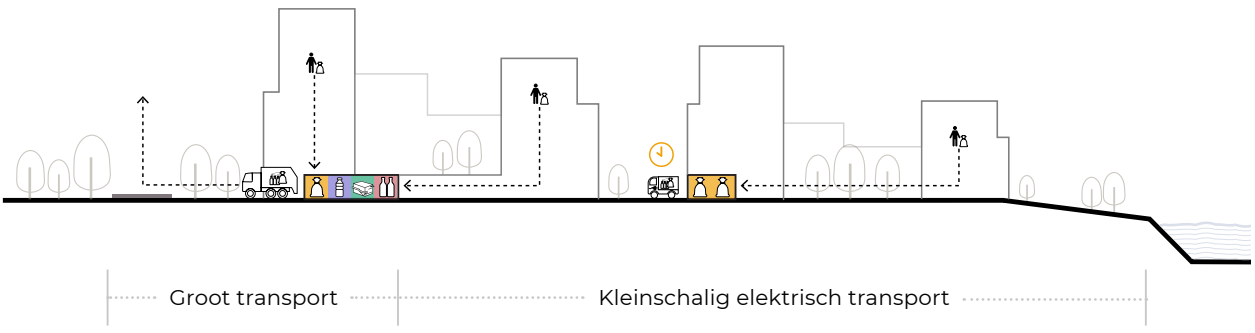
Daarom zetten we in Merwede in op een systeem met grote en/of kleine perscontainers in de bouwblokken aan de Europalaan en kleine perscontainers in de andere bouwblokken. In het geval er onvoldoende ruimte blijkt in de plint aan de inprikker om daar naast elkaar 2 perscontainers te realiseren, kan er gekozen worden om een kleine perscontainers toe te passen die dieper in de bebouwing gerealiseerd kunnen worden. In een aantal blokken kan het nodig zijn twee containerruimtes te voorzien. De inzamelplekken in de bouwblokken stimuleren de bewoners om afval te zien als grondstoffen en hier bewust mee om te gaan.

Voor het ophalen van het afval zijn de vier inprikkers aan de Europalaan het meest geschikt. Hier kan de ophaalwagen de perscontainers legen zonder het gebied in te rijden. Wanneer een bouwblok aan de Europalaan beschikt over grote perscontainers , dan worden deze geleegd met een haakarmwagen vanuit de inprikker. Kleinere perscontainers aan de Europalaan of in de bouwblokken die niet grenzen aan de Europalaan worden met kleiner elektrisch vervoer opgehaald en direct afgevoerd.

Textiel wordt separaat ingezameld. In het plan ruimte is hiervoor gereserveerd in de inprikkers. Mogelijk dat textiel bij de supermarkten kan worden ingezameld. Grof afval (de meest courante stromen) wordt ingezameld bij een centraal grondstoffenpunt.

Daarnaast zijn nog een aantal aanvullende keuzes te maken en vraagstukken te beantwoorden om het afval en de logistieke impact te verminderen:

- Afval verminderen en of hergebruiken
- Hoe valt een gecombineerd systeem voor het ophalen huishoudelijk- en bedrijfsafval te realiseren
- Er wordt nog nader onderzocht hoe ook GFE op een verantwoorde manier ingezameld kan worden.
- Onderzoek of de gemeente de afvalzameling zelf gaat uitvoeren of dat het uitbesteed wordt aan een private afvalinzamelaar.



Schematische weergave van het afvalsysteem in de grote en kleine bouwblokken

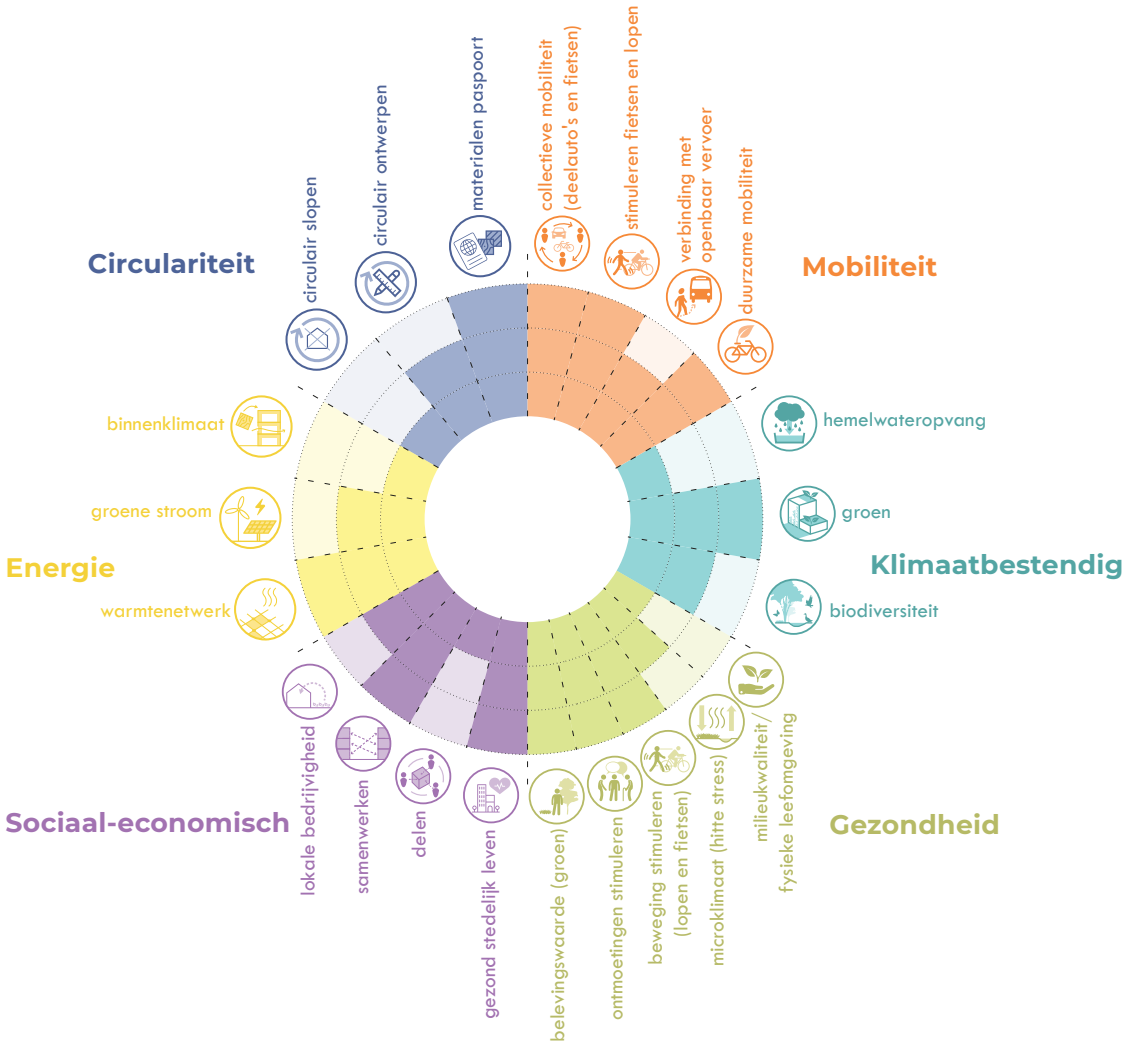


Impressie van het groene dwaalspoor

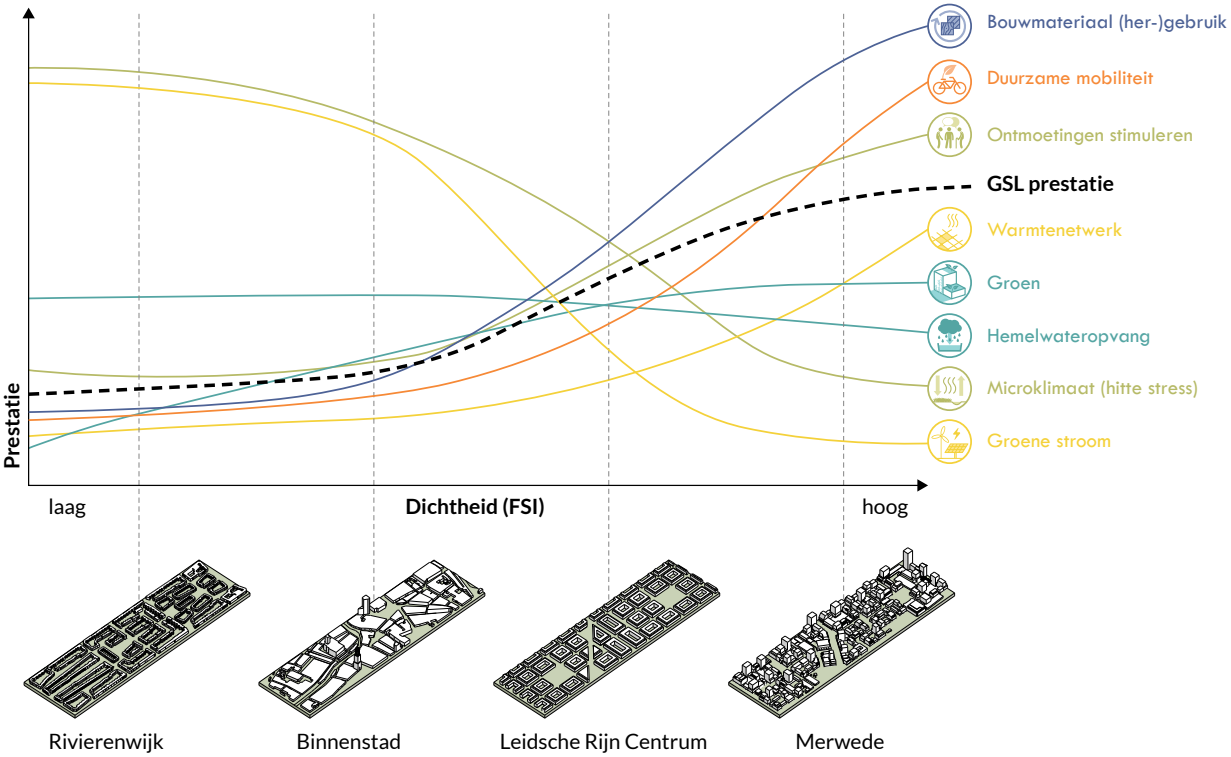


STEDENBOUWKUNDIG PLAN MERWEDE

3 GEZOND EN DUURZAAM



Door keuzes te maken zoeken we in Merwede naar de best mogelijke balans tussen de verschillende thema's



Utrecht intensiveert met Merwede op een duurzame manier

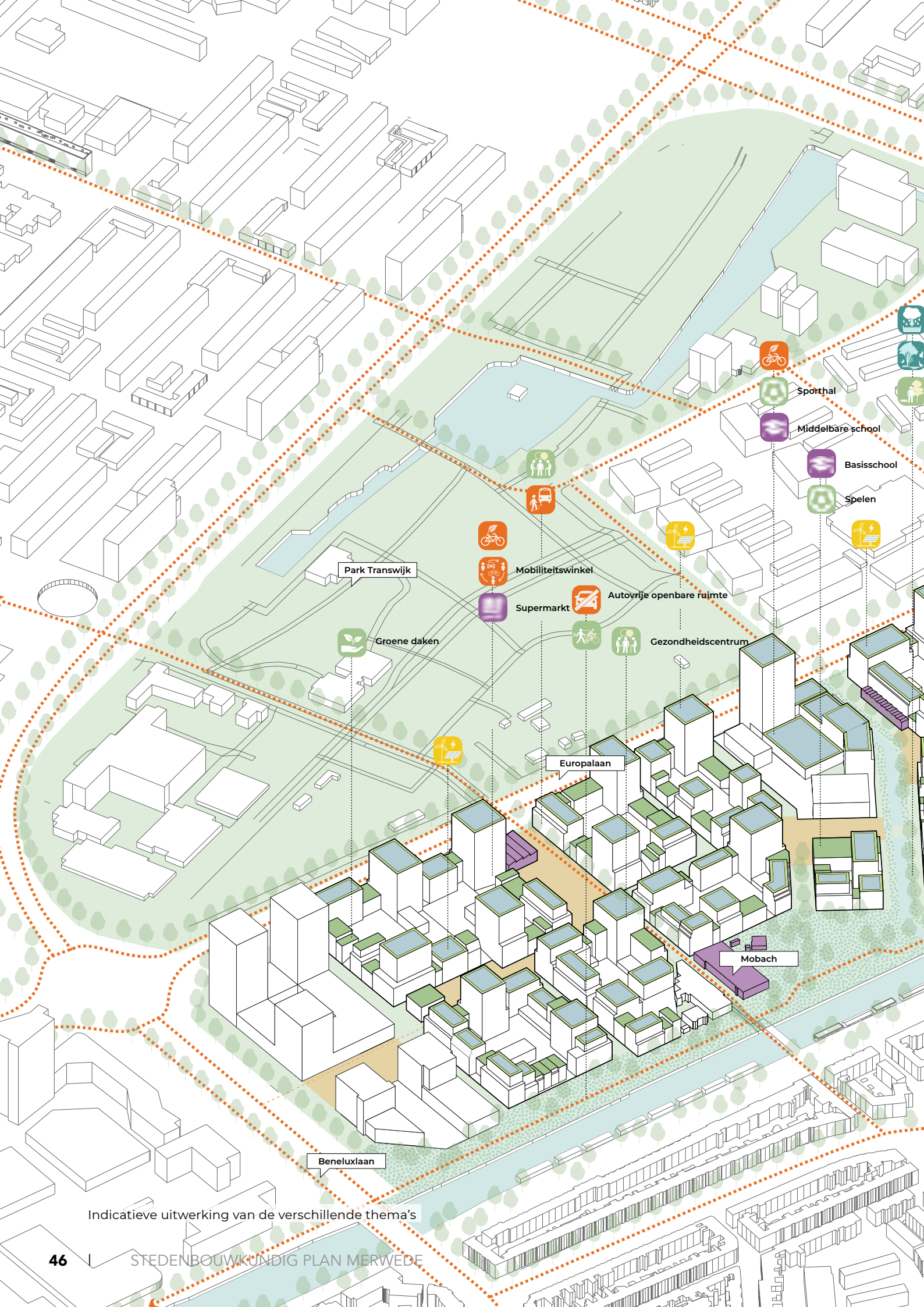
3.1 Intrinsiek duurzame wijk

Merwede wordt een nieuwe stadswijk voor Utrecht, waar ruim 12.000 mensen kunnen leven op wezenlijk duurzame wijze. Het wordt een stuk stad dat bestand is tegen zware regenval, hitte en droogte en waar de natuur dicht bij de mensen staat. Een stuk stad dat gericht is op een gezonde leefstijl en waar pleinen, plekken en parken liggen die mensen waarderen. De voetgangers en fietsers staan centraal, en de auto's rijden direct de parkeergarage in. Een innovatief mobiliteitsconcept ondersteunt de bewoners daarin. Merwede krijgt een eigen duurzaam warmtenet, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van bodemenergie en waarbij elke vierkante meter dak, grond en water wordt gebruikt om zo energie-efficiënt mogelijk te zijn. Ten slotte is Merwede ook nog hét living lab voor gezonde en circulaire gebiedsontwikkeling van Utrecht en Nederland.

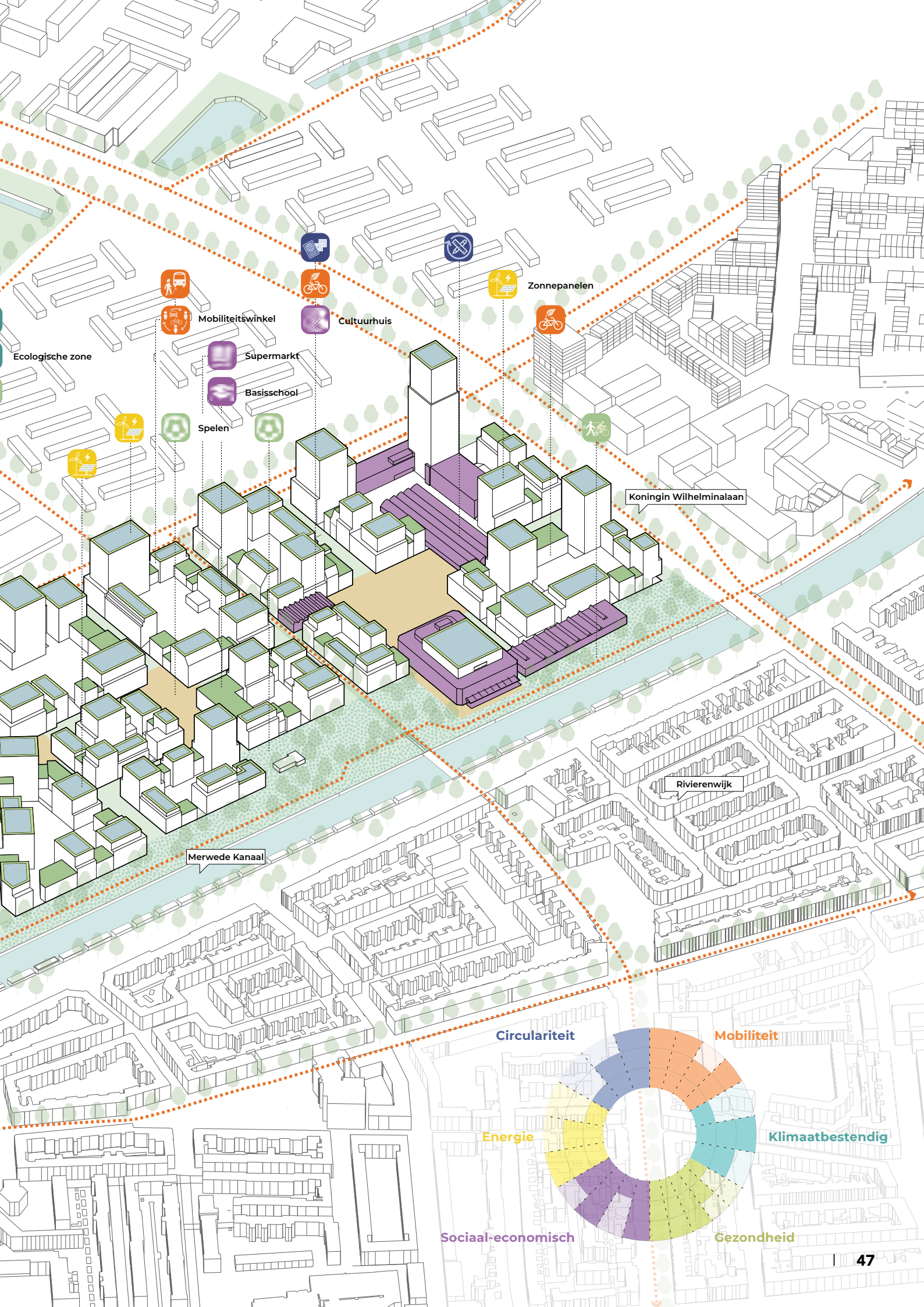
In het vooroorlogse Nederland werden steden compact gebouwd, ook als sprake was van grote stadsuitbreidingen. Zo waren alle benodigde voorzieningen te voet of per fiets bereikbaar.
Voor Merwede grijpen we terug op deze stedenbouwkundige traditie van nabijheid en veelzijdigheid. Dat vraagt zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, door die intensief en meervoudig te gebruiken. Hierdoor hoeft voor deze woningbouw niet buiten de randen van de stad in de groene buitenruimte te worden gebouwd. Bovendien zet het aan tot fietsen en wandelen en gebruikmaken van openbaar vervoer – hier geen dagelijkse files van en naar het werk.

De duurzaamheid van Merwede begint bij de hoge woningdichtheid van het gebied die een grote ruimtewinst oplevert. Voor een woningbouwopgave met dichtheden die in Utrecht gebruikelijk zijn, heb je een gebied nodig dat ruim 3,5 tot meer dan 7 keer zo groot is.

Door deze grote ruimtewinst wordt niet alleen het buitengebied gespaard, maar blijft Utrecht bovendien een compacte en overzichtelijke stad die uitnodigt tot bewegen, met hoogwaardig openbaar vervoer steeds binnen loopafstand en waar met de fiets de hele stad bereikbaar is. Naast deze ruimtewinst levert het plan voor Merwede milieuwinst op, namelijk efficiënter gebruik van energie. Door compact te bouwen is minder gevel per vierkante meter vloeroppervlak nodig en zijn er dus minder energieverliezen. Ook stijgt door efficiënt ruimtegebruik de dichtheid van gebruikers – en daarmee het draagvlak voor voorzieningen en voor het delen en combineren van functies.



Indicatieve uitwerking van de verschillende thema's


Zonnepanelen
Mobiliteitswinkel
Cultuurhuis
Ecologische zone
Supermarkt
Basisschool
Spelen
Koningin Wilhelminalaan
Rivierenwijk
Merwede Kanaal
Circulariteit
Mobiliteit
Energie
Klimaatbestendig
Sociaal-economisch
Gezondheid

3.2 Focus op lopen en fietsen

Merwede is ontworpen met een focus op lopen en fietsen, ondersteund door hoogwaardig openbaar vervoer op loopafstand en een innovatieve mobiliteitsstrategie met inzet van deelauto's op grote schaal en parkeren op afstand. In de wijk geldt een ambitieuze norm van 0,3 parkeerplaats per woning (inclusief deelauto's en parkeren door bezoekers). Auto's mogen de wijk niet inrijden, maar rijden direct naar een parkeergarage, waar een bescheiden aantal plekken beschikbaar is. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor meer dan gehalveerd worden ten opzichte van een reguliere wijk. In hoofdstuk 2 wordt uitgebreid ingegaan op het mobiliteitsconcept.

Bewegen door lopen en fietsen komt niet alleen de gezondheid van bewoners ten goede, maar draagt ook bij aan vermindering van het autogebruik en daarmee aan de leefbaarheid van het gebied en de bereikbaarheid van de stad. Dat betekent meer ruimte, meer veiligheid, minder geluid en minder uitstoot. Voor het slagen van de ontwikkeling van Merwede is dat cruciaal.

Het energiegebruik van huishoudens in een standaard nieuwbouwwoning, vergelijkbaar met die in Leidsche Rijn, wordt gemiddeld voor twee derde bepaald door het gebouwgebonden en huishoudelijk gebruik en voor een derde door mobiliteit, met name autokilometers. Het inzetten op elektrische (deel) auto's draagt bij aan een (circulaire) deeleconomie, maar ook aan de reductie van de CO_2-emissies door gemotoriseerd vervoer. Gebaseerd op de verkeersmodellen die zijn gebruikt voor de mobiliteitsstrategie van Merwede, zijn de CO_2-emissies per huishouden berekend en vergeleken met die van andere wijken met dichtheden die in Utrecht gebruikelijk zijn. In Merwede liggen de emissies door autokilometers twee derde onder dat gemiddelde. Dat komt door de focus op lopen en fietsen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Uit verkeersstudies blijkt dat, omwille van de leefbaarheid en bereikbaarheid van Utrecht Zuidwest, meer dan een halvering van het aantal verkeersbewegingen en het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van regulier gewenst is. De berekende parkeernorm van 0,3 gaat veel verder dan de huidige ambities van de stad en kan alleen worden gerealiseerd door:

- Een hoge kwaliteit van de fietsvoorzieningen
- Hoogwaardig openbaar vervoer op loopafstand
- Realiseren van de mobiliteitshub
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Het op grote schaal inzetten van deelauto's
- Invoeren betaald parkeren in de omgeving
- Realiseren parkeren op afstand.

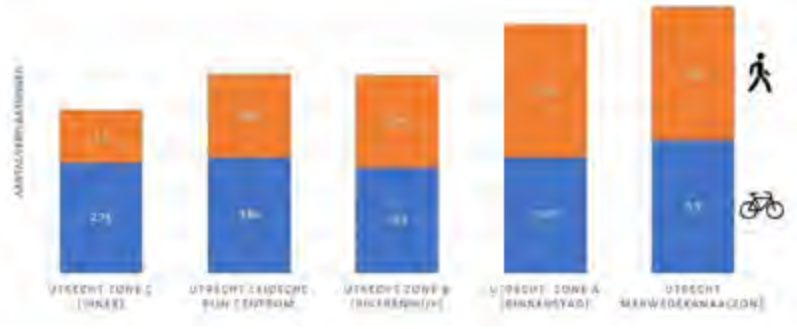
Deze maatregelen zijn noodzakelijk om te zorgen voor een gedragsverandering van de toekomstige bewoner van Merwede.



Gemiddelde uitstoot per woning per dag per vervoerswijze (in Kg CO_2)



Totaal energieverbruik huishouden



Gemiddelde aantal verplaatsingen actieve modaliteiten per woning per dag

3.3 Klimaatbestendige wijk

Door klimaatverandering hebben we vaker last van extreme neerslag, hittegolven en droge periodes. Dat is overal merkbaar, maar zorgt vooral in stedelijk gebied voor problemen. Voor Merwede is hiermee expliciet rekening gehouden in het ontwerp.

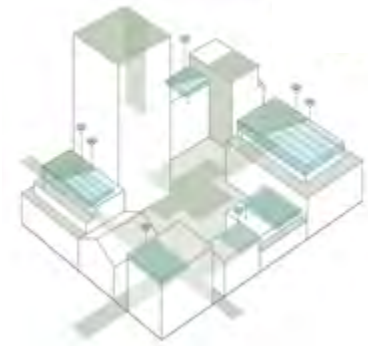
De openbare ruimte kent een hoog percentage groen, waardoor water goed kan infiltreren in de bodem. Het groen creëert een microklimaat dat bijdraagt aan het temperen van de klimaateffecten. Daarbij wordt de aanplant zo gekozen dat de seizoenen optimaal kunnen worden beleefd. Ook komen er veel eetbare planten en bomen.

Groen in Merwede krijgt een natuurlijke uitstraling en dat groen wordt per jaar rijker en interessanter door natuurlijke groei en ontwikkeling. Merwede draagt significant bij aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren, waaronder vleermuizen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk en de gezondheid van bewoners en beleving voor bijvoorbeeld kinderen.

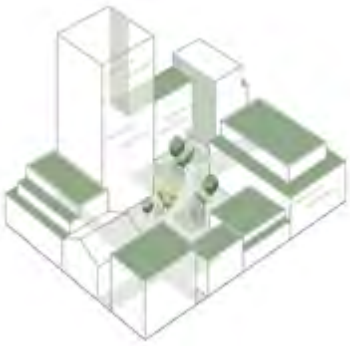
Omwille van wateroverlast en droogte wordt regenwater bij extreme regenbuien vooral vastgehouden in plaats van zo snel mogelijk afgevoerd naar riool en/of oppervlaktewater. Dat geldt niet alleen voor de openbare ruimte, maar ook in binnentuinen en op daken. Vijftig procent van het dakoppervlak wordt groen. Berging binnen de bouwblokken kan met een retentie- of polderdak (niet als verplichting, niet noodzakelijkerwijs gekoppeld aan groendaken en desgewenst in combinatie met zonnepanelen). Dat is een combinatie van een waterbergend dak met een daktuin, met een royale aanplant. De daken fungeren ook als leefgebied voor inheemse planten en dieren. Vooral schaduw van bomen tegen gevels, (daarna) groene gevels en (weer daarna) groene daken zijn belangrijke instrumenten tegen hittestress. De rijke beplanting biedt niet alleen schaduw maar zorgt ook voor verdampingskoeling. Daarnaast heeft een groene plantenrijke omgeving een belangrijk psychologisch effect. Bewoners en bezoekers beleven het thermisch comfort als aangenamer en vinden de hitte draaglijker.



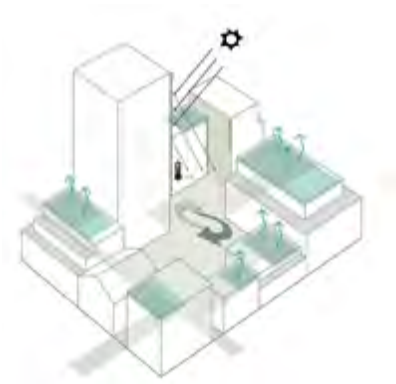
Biodiversiteit



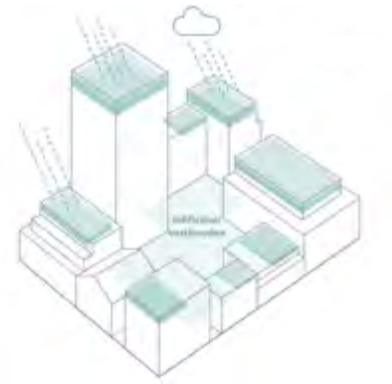
Groendaken



Zo groen mogelijk



Verkoelen



Wateropvang

Schematische weergave klimaatbestendige wijk

3.4 Gezond stedelijk leven

Behalve dat groen in Merwede een rol speelt bij klimaatadaptatie en bijdraagt aan de groene netwerken en biodiversiteit in de stad, draagt het ook bij aan de gezondheid van mensen in het gebied. Er bestaat een duidelijke relatie tussen groen en gezondheid:

- rechtstreeks door een positief effect op de fysieke leefomgeving oftewel milieukwaliteit, waaronder geluiddemping, minder fijnstof, minder hittestress en betere waterhuishouding.
- indirect doordat groen gezond gedrag bevordert, niet alleen fysiek (lopen en fietsen, sporten en spelen), maar ook sociaal (ontmoeten).
- een hogere beleving van de omgeving, wat bijdraagt aan het welbevinden en geluk van bewoners. Het geeft ruimte voor ontspanning, ontplooiing, gevoel van sociale cohesie en van veiligheid.

Onderzoek in binnen- en buitenland laat steeds weer zien dat bewoners van stenige wijken een slechtere gezondheid en lagere levensverwachting hebben dan bewoners van groene wijken. Vandaar dat groen in de wijk ook wel ‘vitamine G’ wordt genoemd. Kinderen, ouderen en mensen uit lagere sociaaleconomische klassen hebben het meeste baat bij groen in de wijk.

Gezondheid gaat echter niet alleen maar over groen. Het begint met de juiste gezondsheidbeschermende maatregelen. In dit Stedenbouwkundig Plan is dan ook optimaal rekening gehouden met geluidhinder, windhinder, fijnstof, veiligheid en bezonning. Ook bij de nadere uitwerking van de plannen zullen deze factoren hoog op de agenda staan.

Het fysiek welbevinden wordt positief beïnvloed door onder meer bewegen, sporten en ontspannen maar ook door passende zorg en goede voeding. Zo komen er sport- en zorgvoorzieningen, loop- en fietsroutes en een doelgerichte invulling van openbaar gebied en plinten. Daarnaast wordt het aantrekkelijk gemaakt om buiten te bewegen door de groene, natuurrijke afwisslende omgeving. Kinderen kunnen op ontdekkingstocht in de natuurplekken in de parken en in de ecologische verbindingszone.

Het mentaal welbevinden wordt een belangrijk onderwerp voor het Merwede lab. In dit lab worden inzichten ontwikkeld met experts en professionals uit de stad, de praktijk, het beleid en de wetenschap. In het Merwede lab worden in ieder geval de volgende zaken onderzocht en geborgd:

- aandacht voor scholing, persoonlijke ontwikkeling en welbevinden in de programmering.
- ontwerpen op mogelijkheden tot ontmoetingen van allerlei soort, omvang en vrijblijvendheid, ruimte voor levendigheid en voor delen maar ook ruimte voor rust en terugtrekken (stilteplekken).
- codesign van publieke en collectieve ruimten op aspecten die van belang zijn voor het mentale welbevinden, zoals veiligheid, identiteit, natuur, speelplekken en ontmoetingsplekken. Onderdeel hiervan is het onontworpen en oningevuld laten van delen van het plan, zodat de gemeenschap die zelf vorm kan geven.
- eigenaarschap in het gebied organiseren middels een blijvende gebiedsorganisatie, een ‘gebiedsportier’ of een ‘burgemeester’ van Merwede.
- aanhaken bij stadsbrede kennisontwikkeling en eventueel monitoring van de gezondheid middels de bekende Leefbaarheidsmonitor.



Milieukwaliteit Welbevinden en geluk Bevorderen gezond gedrag

Schematische weergave gezond stedelijk leven

3.5 Stevige sociaaleconomische structuren

Merwede staat voor gezond stedelijk leven en sociale en economische factoren spelen hierbij een grote rol. De transitie naar een duurzame en circulaire samenleving kan alleen plaatsvinden als iedereen meedoet. De gebouwde omgeving kan hier handvatten voor bieden in de programmering van soorten detailhandel, horeca en bedrijvigheid die bijvoorbeeld nieuwe circulaire oplossingen bieden en toepassen, maar ook door aantrekkelijke *placemaking* en programmering van de openbare ruimte waar een stimulans voor een duurzamere levensstijl van uitgaat.

Daarnaast kunnen collectieve voorzieningen en slimme ontwerpen die ontmoetingen faciliteren de sociale structuren in de wijk ondersteunen. Want uiteindelijk zijn het de mensen die Merwede maken. Hun trots op en zorg voor de wijk zullen de wijk tot een succesvolle leefomgeving maken.

Goede mogelijkheden tot ontwikkeling, leren, werken en je eigen leven vormgeven zijn belangrijk voor gezonde mensen. Met momenteel zo'n 450 bedrijven in het gebied en met verschillende scholen en onderwijsinstellingen en plintruimte voor voorzieningen, ligt er een mooie basis in de wijk.

Het opbouwen van goede sociale structuren begint met goed luisteren naar wat leeft in de wijk, ruimte bieden voor bottom-upinitiatieven, maar ook het betrekken van expertise en leiderschap uit het sociale kennis- en academisch veld zijn belangrijk voor Merwede. Samenwerking met bijvoorbeeld de Hogeschool Utrecht, Universiteit Utrecht en de EBU (Economic Board Utrecht) brengt de nieuwste inzichten en kennisontwikkeling op sociaaleconomisch vlak de wijk in. Middels monitoring kunnen we onze sociale en economische doelen meten en resultaten aantoonbaar maken.

Om sociale processen en de sociaaleconomische structuur van Merwede te versterken geldt een aantal algemene voorwaarden voor de ruimtelijke inrichting van gebieden, waarmee in het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden.

- *Identiteit*. Zichtbaarheid en uitstraling krijgen onder meer vorm met beeldbepalende gebouwen die een belangrijke identificatiefunctie hebben en in sterke mate het beeld van de wijk bepalen. In Merwede wordt identiteit met name bepaald door de groene openbare ruimte en de binnen- en daktuinen en bijzondere bestaande gebouwen.
- *Betrokkenheid*. Dat veronderstelt een positieve relatie tussen de mens en zijn leefomgeving. Vanuit een betrokkenheid met de plek en de activiteiten op en rondom die plek wordt mentaal of moreel eigenaarschap gevormd.
- *Flexibiliteit*. Flexibiliteit van de gebouwde omgeving zorgt dat de leefomgeving fysiek (openbare ruimte én gebouwen) en sociaal kan blijven meebewegen met ontwikkelingen in de samenleving.
- *Bereikbaarheid*. Functies moeten op slimme plekken in het stedelijk netwerk liggen en zich openen naar de publieke ruimte. Ze moeten toegankelijk zijn, een duidelijke identiteit hebben en uitnodigen tot interactie.
- *Functiemenging*. Dit bevordert diversiteit en aantrekkelijkheid van buurten. In Merwede is het programma gericht op een zeer brede doelgroep. Bovendien liggen alle noodzakelijke voorzieningen in het gebied.
- *Gezondheid*. Merwede biedt een gezonde leefomgeving met zo min mogelijk geluidsoverlast en vervuilde lucht, met veel groen en een omgeving die uitnodigt tot activiteit. Daarbij gaat het niet alleen om bewegen (lopen en fietsen, sporten en spelen), maar ook om sociaal contact (ontmoeten) en ontspanning (beleving).
- *Aantrekkelijkheid*. De openbare ruimte is schoon en heel, met mooie, duurzame materialen en kleuren, voldoende groen, met een menselijke maat en prettige verlichting. Dat is mede de reden voor het inzetten op een royale aanplant van groen, zowel in de openbare ruimte van Merwede als in de binnentuinen en op een deel van de daken, met een natuurlijke uitstraling en met veel eetbare planten en bomen. Inheemse soorten leveren een bijdrage aan de natuur in dit dichtbevolkte gebied.
- *Veiligheid*. Veiligheid is essentieel voor de leefbaarheid van een gebied. Afwezigheid van criminaliteit is daarbij belangrijk net als het gevoel van sociale veiligheid. Dat gaat veel verder dan een politiekeurmerk en hangt nauw samen met betrokkenheid van bewoners, met mentaal en moreel eigenaarschap en met de sociale processen in de wijk. Uiteraard draagt de afwezigheid van de auto bij aan de veiligheid van de wijk en biedt het een openbare ruimte waarin kinderen veilig kunnen spelen.

3.6 Bijna energieneutrale wijk

Merwede wordt een bijna energieneutrale wijk. Dit begint bij het gebruik. Merwede heeft forse ambities op het gebied van de isolatiewaarden, waardoor de warmtebehoefte voor verwarming minimaal zal zijn. Hierbij hebben we ook aandacht voor de uitstraling van de gebouwen, bijvoorbeeld in de hoeveelheid glasoppervlak.

In Merwede is elke vierkante meter van de bodem en de daken in gebruik. De bodem wordt volledig benut voor de duurzame energievoorziening en voor de daken geldt het principe 'geen dak onbenut'. Dit betekent dat op gebiedsniveau de daken voor de helft voor groen (t.b.v. klimaatbestendigheid, gezondheid, hittestress en biodiversiteit) en voor de andere helft voor zonnepanelen (ten behoeve van duurzame energieopwekking) worden gebruikt. Merwede wordt aardgasvrij. Verwarming en koeling komen uit bodemenergie en de benodigde elektriciteit wordt zoveel mogelijk in het gebied zelf opgewekt.

Maximaal gebruik van bodemenergie
Voor verwarming en koeling van de gebouwen maken we gebruik van bodemenergie. Elke kubieke meter grond onder Merwede wordt optimaal benut voor uitwisseling van warmte en koude, om zoveel mogelijk aan de energievraag te voldoen. Echter, de beschikbare bodemcapaciteit is beperkt doordat alleen gebruik mag worden gemaakt van het eerste watervoerende pakket. De energieopgave voor het gebied als geheel kan daardoor alleen worden gerealiseerd als er één gezamenlijk systeem van bronnen en leidingen voor warmte-koudeopslag (WKO) komt. Rekening houdend met de fasering kan dit systeem modulair worden opgebouwd. Met 6.000 woningen en circa 100.000 vierkante meter voorzieningen is dit systeem het grootste in zijn soort in Nederland en voor Merwede het meest duurzame en optimale gebruik van energie voor warmte en koude.

Duurzame inzet Merwedekanaal
Merwede bestaat voornamelijk uit woningbouw. Dat betekent dat uit de bodem veel meer warmte voor verwarming wordt betrokken dan koude voor koeling. Dit warmtetekort zal worden aangevuld met duurzame warmte die in voldoende mate aanwezig is in het oppervlaktewater van het Merwedekanaal. Bijkomend voordeel is dat hierdoor het Merwedewater in de zomer afkoelt, wat gunstig is voor het microklimaat en de watercondities in het gebied en de omgeving. Met de inzet van het Merwedekanaal is dit het eerste grote project in de regio dat gebruikmaakt van oppervlaktewater als duurzame warmtebron en daarmee een voorbeeld voor vergelijkbare opgaven. In combinatie met warmtewisselaars en warmtepompen in gebouwen heeft Merwede zo een eigen 'wijkwarmtenet' dat veel duurzamer is dan de stadswarmte van Utrecht.

Groene stroom
Behalve aardgasvrij wordt in Merwede zoveel mogelijk in het gebied zelf duurzame energie opgewekt met zonnepanelen op de daken. Daarbij wordt rekening gehouden met beperkingen zoals installaties op de daken en schaduwwerking van hoogbouw. Bovendien krijgt de helft van het dakoppervlak een groene inrichting. Alles bij elkaar komt circa 3 hectare zonnepanelen op de daken te liggen. Daarmee kan voor maar liefst 75 procent in de energiebehoefte voor gebouwen worden voorzien.

Met de collectieve WKO en de warmtepompen komt, voor zover de capaciteit van de bodem dat toe laat, alle warmte en koude voor de wijk Merwede uit de grond en het Merwedekanaal. Op basis van onderzoek wordt verwacht dat de bodemcapaciteit hiervoor voldoende is doordat gebruik wordt gemaakt van een collectieve, gebiedsgerichte WKO-installatie. Mocht dit niet het geval blijken, dan zal voor de pieken die zeer beperkt zullen zijn, gebruik worden gemaakt van andere duurzame bronnen.

Met de opbrengst uit de geplande zonnepanelen in Merwede wordt een hoeveelheid stroom opgewekt die gelijk staat aan 80% van de elektrische energie die nodig is voor de warmte en bronpompen in Merwede. Exclusief tapwater wordt voldoende energie opgewekt om aan de gebouwgebonden energievraag voor verwarmen en koelen te kunnen voldoen.

Duurzame wijk

1. Nieuwbouw in de Merwedekanaalzone is aardgasvrij.

2. Merwede gaat uit van meer beperking van energiebehoefte dan de huidige norm. Het streven is om bij vaststelling van een nieuwe norm beter te blijven presteren. Hiertoe wordt jaarlijks in het Merwede LAB gecontroleerd of de lat hoger kan worden gelegd.

3. Alle nieuwbouw is geschikt voor een warmtevoorziening op lage temperatuur.

4. In principe wordt alle nieuwbouw verwarmd middels een collectief open WKO-systeem.

5. Gebouwgebonden energie wordt gemiddeld voor minimaal 75% duurzaam opgewekt in Merwede. Warmte en koeling worden volledig geleverd door het collectieve WKO-systeem. Het streven is 100% opwekking van gebouwgebonden energie in Merwede in de latere fases.

6. Energiegebruik in de openbare ruimte wordt beperkt door toepassing van zuinige voorzieningen. Het streven is om het gebruik op termijn te compenseren door opwekking in Merwede.

7. Voor nieuwe woningen en kantoren wordt een milieuprestatie van maximaal 0,7 per m^2 BVO (norm is nu 1,0 per m^2 BVO) volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken voorgeschreven. Het streven is een milieuprestatie van 0,5. Momenteel is dat nog niet haalbaar. Daarnaast is het streven om bij een wijziging van de landelijke milieuprestatie naar rato beter te blijven presteren. Hiertoe wordt jaarlijks in het Merwede LAB gecontroleerd of de lat hoger kan worden gelegd.

8. Nieuwbouw in Merwede scoort op het instrument GPR Gebouw 2019 een 8 of hoger. Indien dit bij uitzonderlijke gebouwen niet mogelijk is, dan is de GPR Gebouw 2019 per bouwblok of vergunningaanvraag 8 of hoger.

9. De integrale duurzaamheid van het SP Merwede is aangetoond middels een GPR Stedenbouw berekening die een score van 7,75 laat zien. Dit is vergelijkbaar met BREEM-NL Gebied Excellent.

CO_2 balans Merwedekanaalzone

Voor Merwede is Nul Op de Meter (NOM) niet mogelijk. De keuze voor stedelijke verdichting en het mobiliteitsconcept Merwede heeft wel een positief neveneffect op CO2-reductie in vergelijking tot de voorgaande uitbreiding van de stad. Het effect van het mobiliteitsconcept voor de Merwedekanaalzone op de CO2 balans van het gebied is onderzocht. Daarbij zijn de mobiliteitsgebonden CO2 emissies van Merwede vergeleken met die van een 'traditionele' nieuwbouwwijk. In beide gevallen is uitgegaan van 6.000 woningen.

In Merwede geldt een parkeernorm van maximaal 0,3 per woning. Lopen, fietsen en het gebruik van openbaar vervoer is hier voor veel verplaatsingen een goed alternatief voor de auto en wordt gestimuleerd. Omdat de accu's van de in Merwede beschikbare elektrische deelauto's met duurzame elektriciteit worden geladen, voegt het gebruik van deze deelmobiliteit geen CO2 emissies toe. De bewoners in Merwede met een eigen auto (benzinemotor) leggen gemiddeld 10.000 km per jaar af. Dit betekent 3.300 gereden kilometers per huishouden per jaar (uitgaande van een parkeernorm van 0,3). Dit resulteert (inclusief de emissies door het openbaar vervoer) in 2.400 ton CO2 op jaarbasis. De referentiewijk heeft een parkeernorm van gemiddeld één auto per woning. Met deze 6.000 auto's wordt per jaar per auto gemiddeld 10.000 km afgelegd. Er van uitgaande dat dit auto's met benzinemotor zijn resulteert dit in een uitstoot van circa 13.200 ton CO2 op jaarbasis. Het mobiliteitsconcept van Merwede resulteert daarmee in een reductie van circa 10.800 ton CO2 op jaarbasis in de mobiliteitsgebonden CO2 emissies ten opzichte van de referentiewijk.

Met de huidige stand van techniek is het mogelijk om driekwart van de gebouwgebonden energievraag duurzaam in Merwede zelf op te wekken. Het via het stroomnet betrekken van de resterende gebouwgebonden energievraag resulteert in een uitstoot van circa 2.300 ton CO2 per jaar, op basis van de huidige elektriciteitsmix. Met de circa 4.300 ton CO2 per jaar door de gebruiksgebonden energievraag is dit circa 6.600 ton CO2 op jaarbasis. Ter vergelijking: in een Nul op de Meter (NOM) gebied kan het gebouw- en gebruiksgebonden energiegebruik duurzaam opgewekt en draagt derhalve niet bij aan de CO2 emissies.

Al met al scoort Merwede op mobiliteit een stuk beter dan een nieuwbouwwijk zoals bijvoorbeeld Leidsche Rijn. Merwede is wat dat betreft weer een stap in de goede richting. In het Merwedelab onderzoeken we of de CO2 prestaties van de gebouwde omgeving in Merwede nog verder kunnen worden verbeterd.

Reductie van het CO_2
Het duurzame mobiliteitsconcept van Merwede resulteert in een reductie van circa 10.800 ton CO_2 op jaarbasis in de mobiliteitsgebonden CO_2-emissies ten opzichte van de NOM referentiewijk. Ook rekening houdend met de 6.600 ton CO_2 door de gebouw- en gebruiksgebonden energievraag resulteert dit voor Merwede op jaarbasis in lagere bijdrage aan CO_2 emissies dan de NOM referentiewijk.

3.7 Circulaire proeftuin

Voor de gemeente Utrecht en voor de ontwikkelende partijen is circulair bouwen de norm in Merwede. Immers, alleen door de ecologische footprint van de ontwikkeling te beperken is bij de geplande hoge bouwdichtheid een duurzame en gezonde stadswijk te realiseren. Zo worden bestaande gebouwen niet zomaar gesloopt, sommige gebouwen worden ingepast en bij wel te slopen gebouwen krijgen materialen zoveel mogelijk een tweede leven. En dat betekent ook dat hiermee al bij het ontwerpen en bouwen rekening wordt gehouden, dat gebouwen later weer uit elkaar te halen zijn en de materialen te hergebruiken. Dit doen we door te ontwerpen volgens het 6S model van Stuart Brand (1994). Hij maakt onderscheid naar zes lagen met verschillende levensduur waaruit een gebouw bestaat: ondergrond, constructie, gevel, installaties, afbouw en meubilair. Vooral bij de delen met een hoge omloopsnelheid, zoals keukens en badkamers, valt veel te winnen als deze eenvoudig gedemonteerd en eindeloos gerecycled zouden kunnen worden. Het inregelen van circulaire stromen en materialen in het openbaar gebied is onderdeel van deze aanpak.

Wat circulaire gebiedsontwikkeling precies betekent voor de praktijk is nog nauwelijks bekend. De transitie naar een circulaire economie staat nog in de kinderschoenen. Tegelijkertijd heeft Merwede een maat en schaal die van grote betekenis kan zijn in die transitie naar een circulaire bouweconomie. Daarom willen we met alle bij Merwede betrokken partijen met en van elkaar leren en kennis en ervaring met elkaar delen. Kortom, leren door te doen.

De transitie naar een circulaire gebiedsontwikkeling betekent voor Merwede dus niet alleen prestatieafspraken maken, maar vooral ook partijen inspireren en de laatste inzichten, kennis en ervaring op het gebied van sloop, ontwerp en bouw met elkaar delen, gebruikmaken van subsidies en incentives organiseren voor innovaties en experimenten. Daarbij kan een expo of iconisch gebouw inspiratie bieden voor transitie naar een duurzamere leefstijl. Doel is in ieder geval om gezamenlijk de lat steeds hoger te leggen.

Periodiek worden de normen herijkt en bijgesteld op basis van de laatste inzichten. De uitgangspunten daarvoor zijn:

- de waarde en vooral de milieu-impact van grondstoffen en materialen staan centraal.
- voor gradaties van circulariteit wordt gebruikgemaakt van een aantal vuistregels.
- alle toegepaste materialen worden in kaart gebracht in een materialenpaspoort
- tijdens de ontwikkeling en bouw leggen partijen middels de MPG- en GPR-scores verantwoording af over het (her)gebruik van grondstoffen en materialen.

Om de lat steeds hoger te leggen, kiezen we een startpunt dat veel verder gaat dan de milieuprestatie van gebouwen (MPG) die het Bouwbesluit thans voorschrijft. Gestreefd wordt naar een MPG van 0,7 in plaats van 1,0. Voor grondgebonden woningen is dat naar de stand der techniek heel goed te doen; voor hoogbouw is dit echter nog een hele uitdaging – maar een uitdaging die we graag aangaan.

Rekening houdend met de verschillende mate waarin te onderscheiden bouwdelen bijdragen aan de MPG en het verschil in omloopsnelheid van materialen voor deze bouwdelen, willen we de MPG steeds verder minimaliseren en vooral slimme strategieën ontwikkelen die de verschillende lagen in het 6S-model meer circulair maken.

Om de toegepaste materialen te kunnen traceren en op termijn her te gebruiken, wordt voor alle gebouwen een materialenpaspoort geïntroduceerd. Ook leggen partijen verantwoording af over het gebruik van grondstoffen en de hergebruiksmogelijkheden van materialen met MPG- en GPR-scores bij vergunningaanvraag en met een materialenpaspoort bij oplevering. Deze gegevens worden vastgelegd in een database, waardoor het ook mogelijk is vraag en aanbod bij elkaar te brengen – niet alleen binnen het gebied, maar ook daarbuiten.

Verdieping thema circulariteit en energieopwekking

Merwede wil de lat voor circulair bouwen zo hoog mogelijk leggen en zal daarom in het Merwede LAB zoveel mogelijk kennis opdoen en experimenteren en testen. De opgedane kennis en ervaring worden gedeeld, niet alleen met elkaar, maar ook publiek toegankelijk zijn. Elk jaar wordt in het Merwede LAB een seminar met een innovatieparade gehouden en worden de meest impactvolle toepassingen voor Merwede verder verkend en experimenteel toegepast. Door de schaal van Merwede en de vele betrokken partijen die werken met deze verhoogde lat, kan Merwede tevens de transitie naar een circulaire bouweconomie en energieopwekking aanjagen. Ook door toepassing van materialenpaspoorten op de schaal van Merwede kunnen we die transitie een impuls geven. Als we alle nieuwe gebouwen met een materialenpaspoort registreren, ontstaat de basis voor hergebruik van alle materialen die worden toegepast.

Uitgangspunt is de huidige markt op basis waarvan de lat steeds hoger wordt gelegd, om zo snel als haalbaar verbeteringen toe te passen. Startpunt is een aantal basisafspraken (spelregels) voor circulariteit in Merwede. Daarbij is de milieuprestatie van gebouwen (MPG) voorlopig de belangrijkste indicator voor de milieu-impact (footprint) van gebouwen. De basisafspraak is een MPG die veel lager ligt dan het Bouwbesluit nu voorschrijft. Uitgangspunt is een MPG van kleiner of gelijk aan 0,7. Als vuistregel geldt: hoe lager de MPG, hoe meer er sprake is van circulariteit. Verder wordt uitgegaan van een circulair sloopplan voor bestaande gebouwen en een materialenpaspoort voor alle nieuw te bouwen gebouwen.

De daken zijn nodig voor energieopwekking en klimaatbestendigheid (biodiversiteit en voorkomen van hittestress). Bovendien zijn de lage daken belangrijk uitzicht voor bewoners en bieden ze kans op goede leefruimte. De basisafspraak voor energieopwekking is dat 75% (Beng-3) van de gebouwgebonden energie lokaal wordt opgewekt, wat ongeveer gelijk is aan de stroom die nodig is voor de gebouwgebonden warmte- en koudevraag. Onderzoek toont aan dat dit mogelijk is bij inzet van de helft van het bruikbare dakoppervlak.

De andere helft van het bruikbare dakoppervlak wordt groen. We kiezen voor volwaardig groen op minimaal een kwart van de daken die daarmee volledig groen worden. Dit zijn de lagere daken waar het meeste zicht op is en die belangrijk zijn voor ecologie. Op de andere driekwart van de daken komt het groen rondom de panelen in de vorm van mos-sedum en kruiden. Al het dakgroen in Merwede is een habitat voor vogels, vleermuizen en bestuivers. Bij de keuze voor de beplanting wordt hierom gelet op voedselaanbod (nectar en zaden) en mogelijkheden om te schuilen en nestelen.

Het streven is om op termijn 100% van de gebouwgebonden energie in het gebied op te wekken zonder dat dit ten koste gaat van de hoeveelheid groen op de daken.
Het Merwede LAB zal door onderzoek en experimenten op verschillende gebieden kennis ontwikkelen en ervaring opdoen. Hierbij zal de kennis en expertise van kennisinstellingen en innovatieve bedrijven gericht worden uitgevraagd en benut.

- *Energieopwekking*: de ontwikkelingen bij energieopwekking en -opslag gaan snel. Bovendien biedt de grootte van Merwede kansen om deze ontwikkeling aan te jagen. In het Merwede LAB wordt jaarlijks een scan gedaan op alle nieuwe toepasbare en haalbare manieren om meer energie op te wekken dan de, nu binnen dit integrale plan mogelijke, 75% opwekking van de gebouwgebonden energie.
- *Circulair slopen*: voor alle te slopen gebouwen zal een inventarisatie worden gemaakt en verantwoording worden afgelegd hoe zo circulair mogelijk kan worden gesloopt. Daarmee wordt geborgd dat zoveel mogelijk materiaalstromen op zo hoogwaardig mogelijk niveau kunnen worden hergebruikt.
- *Circulair ontwerpen*: we stellen onder andere een circulaire materialen- en productenlijst op en maken een afweging in te gebruiken materialen op basis van onder meer milieu-impact, CO_2-emissies, levensduur en kosten.
- *Circulair bouwen*: onderzocht wordt hoe de hoeveelheid afval op de bouwplaats vergaand kan afnemen door bijvoorbeeld leveranciers verantwoordelijk te maken voor het afval van de producten die ze leveren en te veel bestelde materialen te herbestemmen.
- *Circulair gebruiken*: samen met leveranciers willen we de mogelijkheden onderzoeken om producten circulair te maken en of circulaire gebruikscontracten voor bijvoorbeeld keukens en badkamers mogelijk zijn.

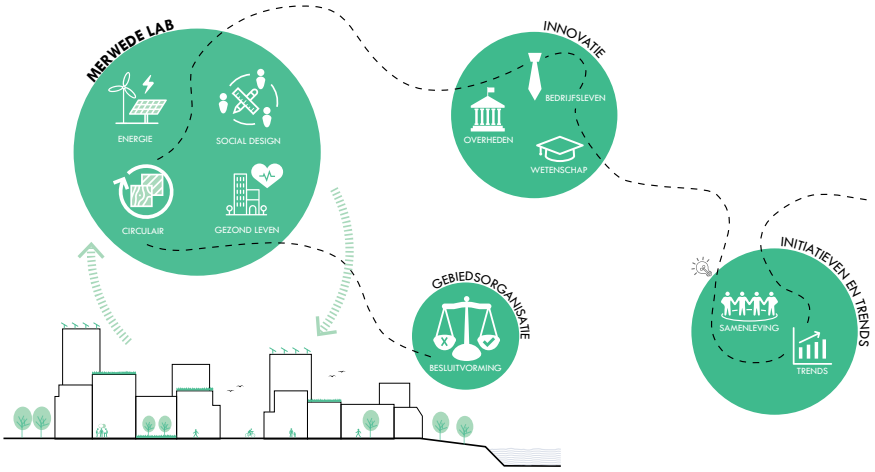
Het Merwede LAB is gericht op het zo hoog mogelijk leggen van de lat in Merwede. Het is dus in eerste instantie bedoeld voor alle bij de ontwikkeling betrokken partijen, maar er zal tegelijkertijd ook aandacht zijn voor de gebruiksfase en kennis en inzichten zullen actief en publiek worden gedeeld.

3.8 Merwede lab

We staan aan de vooravond van de transitie naar een circulaire economie en de technologische ontwikkelingen op het vlak van duurzame energie en circulair bouwen gaan snel. Wat vandaag mogelijk is, is morgen wellicht alweer achterhaald. In Merwede willen we niet op de toekomst wachten maar nu beginnen. We starten vanuit de huidige kennis en technieken, en zorgen voor flexibiliteit om gedurende de ontwikkeling van Merwede gebruik te maken van de nieuwste inzichten en technieken. We richten ons hierbij zowel op 'de stenen' en installaties als op de ambitie om het leven van de toekomstige bewoners samen met hen en op een positieve manier vorm te geven en slim in te regelen.

Om dit waar te maken, richten we het Merwede LAB op dat de innovaties en trends in de samenleving op het vlak van gezond stedelijk leven, *social design*, energie en circulair bouwen bijhoudt en inbrengt in het planproces. Het Merwede LAB wordt een onderdeel van de gebiedsorganisatie Merwede. Het doel van het lab is om op de vier thema's slimme toepassingen en oplossingen te vinden en zo maximale impact te maken in Merwede. Het lab produceert zodoende direct toepasbare inzichten, werkwijzen, technieken, productinformatie en kennis voor zowel de ontwikkeling van de gebouwen als de inrichting van de openbare ruimte en binnentuinen van Merwede. De transitie naar een duurzame en circulaire economie en lifestyle is hier expliciet een onderdeel van.

Energie & Circulair bouwen
De aanpak bestaat uit het organiseren van seminars en innovatieparades om de laatste kennis en inzichten op te halen, het testen en experimenteren van mogelijke toepassingen en het ophalen van toepasbare bottom-up geluiden en initiatieven. Het Merwede LAB levert input voor de planvorming voor de openbare ruimte en de gebouwen, doet voorstellen voor het verleggen van de meetlat voor circulariteit en energie en regelt subsidieaanvragen. De opgebouwde kennis van het lab zal worden gedeeld met de stad.



Schematische weergave Merwede lab

Social Design en Gezond Stedelijk Leven
Waar het bij de thema's circulair bouwen en energie vooral om het verleggen van de lat gaat en het verkennen van nieuwe inzichten en technische toepassingen, gaat het voor de thema's social design en gezond stedelijk leven veel meer over luisteren en inspelen op wat er leeft en wat de behoeften zijn, naast kennisontwikkeling en het zoeken naar slimme ingrepen en toepassingen die deze thema's verder brengen. De gemeente en de ontwikkelende partijen hebben uitgesproken dat zij hechten aan een gezonde leefstijl in dit hoogstedelijke stadsmilieu. Ook aan goede sociale structuren en de beleving van toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied wordt grote waarde gehecht. Daarom wordt voorgesteld om in het Merwede LAB de laatste inzichten uit het academisch veld op te halen en om op allerlei verschillende manieren te luisteren, behoeftes op te halen en betrokkenheid te faciliteren middels cocreatie, codesign en slimme social design activiteiten. Voor de gebruikskwaliteiten van de openbare ruimte en de binnentuinen worden toekomstige bewoners betrokken in de plannen. Het doel is om de ervaringen en behoeftes van de bewoners en gebruikers te benutten en het eigenaarschap van het openbare en het collectieve groen te vergroten.

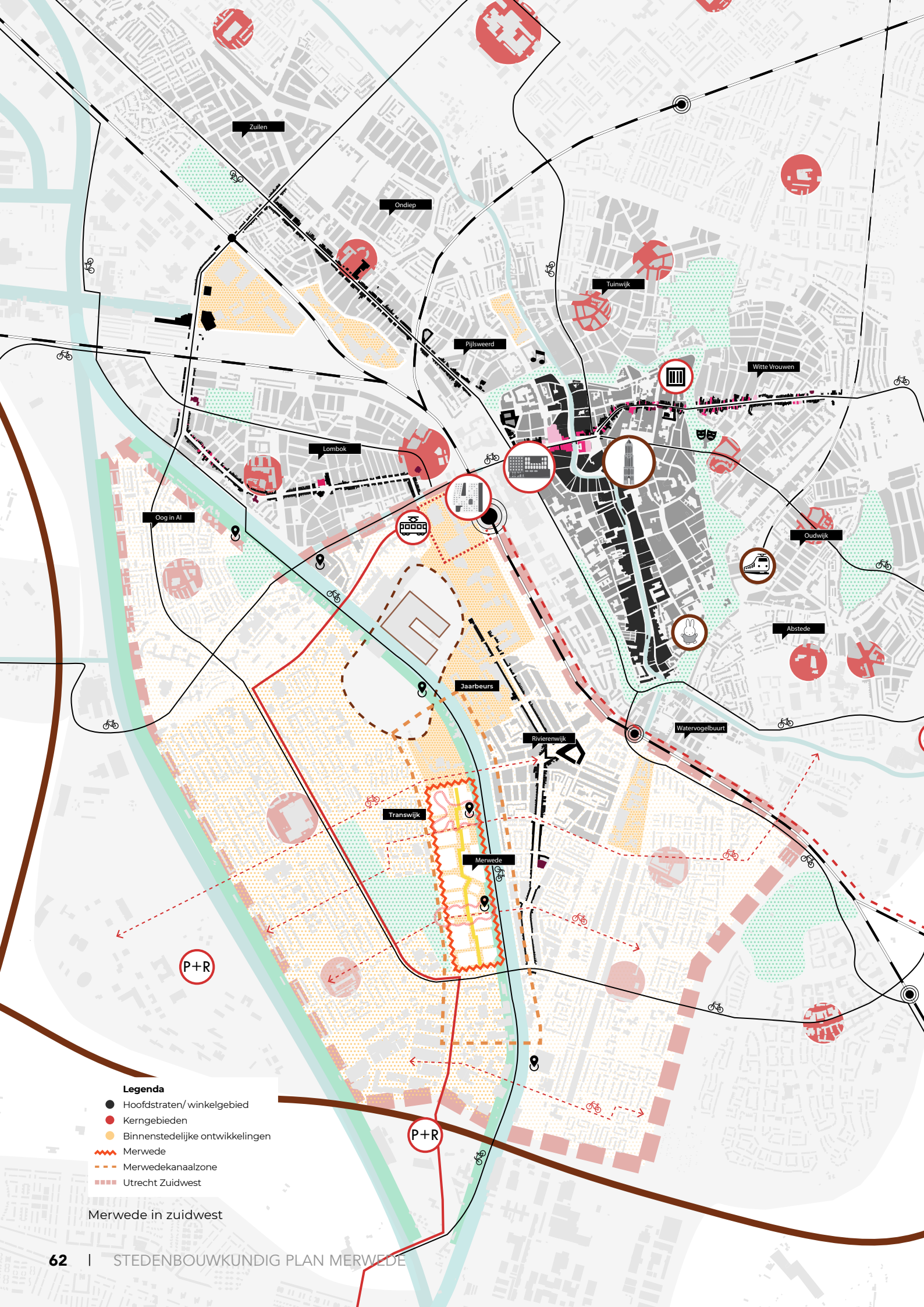


Impressie van Park Transwijk



4

GEMENGDE STADSWIJK



Merwede in zuidwest

4.1 Waarom een gemengde stadswijk?

Merwede anno 2020 is een extensief en enigszins gedateerd bedrijventerrein waarvan grote delen al in onbruik zijn geraakt. Tegelijk ligt Merwede zeer centraal in de stad Utrecht en heeft het de potentie een prachtig nieuw stuk stad te worden, met gedeeltelijk behoud van het industriële karakter, de werkgelegenheid en de recent opgebloeide, creatieve en maatschappelijke initiatieven.

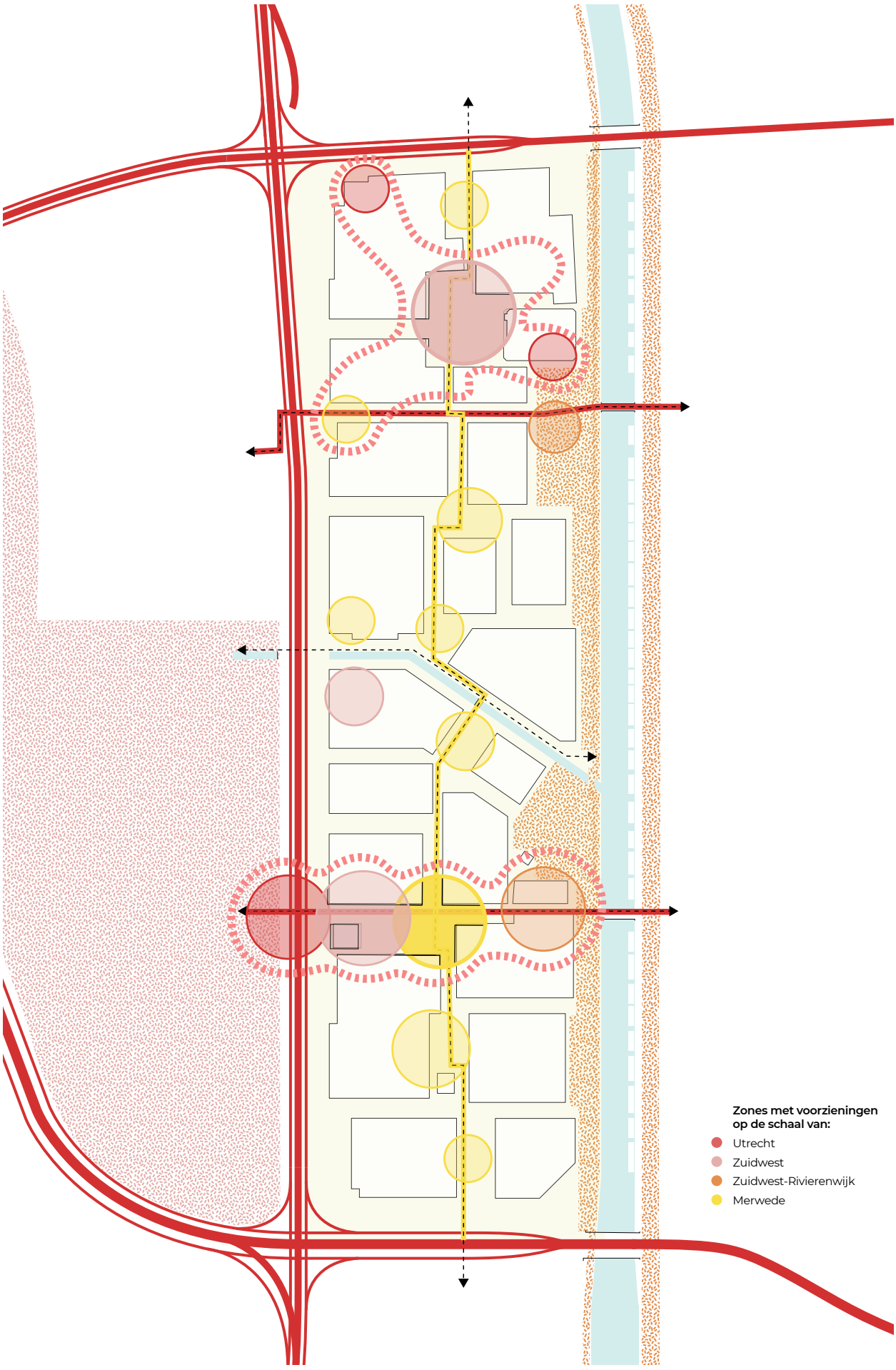
In de ontwikkeling van Merwede wordt ingezet op een hoge dichtheid met een menselijke maat, ingebed in een gezond en duurzaam stuk stad. De dichtheid van Merwede zal vergelijkbaar zijn met die van het centrum van Utrecht. Het voorzieningenniveau in Merwede komt overeen met dat van Wittevrouwen. Deze factoren alleen maken nog geen gezond stedelijk leven. De essentie daarvan zit in de aanleiding van mensen om in de stad te willen wonen. In deze aanleiding spelen begrippen als levendigheid, rust en reuring, voorzieningen binnen handbereik en verrassende ontmoetingen met een brede schakering aan mensen een belangrijke rol. Ruimtelijke investeringen dragen in hoge mate bij aan een gezonde leefomgeving en het creëren van de gewenste woon-, werk- en leefomgeving.

Gezond stedelijk leven
Een stad schuurt en is nooit af maar past zich voortdurend aan, groeit mee en is adaptief. Stroom en tegenstroom gaan hand in hand. Een gezonde stad is het tegenovergestelde van een volledig geplande, top-down bedacht, af en aangeharkt stuk stad met homogene samenstelling dat er wel schitterend uitziet, maar te voorspelbaar is en niet uitdaagt. Gezond stedelijk leven inspireert, draagt bij aan fysieke en mentale 'fitheid' en geeft energie, laat je zoeken, maakt nieuwsgierig, daagt uit om te ondernemen en zelf invulling te geven en te creëren. Spontaniteit, onvoorspelbaarheid en ontmoeting krijgen de ruimte, net als diversiteit en verschil. Er worden kansen geboden, bewoners en gebruikers van Merwede worden aangemoedigd tot ontplooiing en zingeving. Er is en blijft ruimte voor verandering en verbetering van de omgeving.

Merwede maakt keuzes
Vanuit deze abstracte beschrijving dringt de vraag zich op hoe gezond stedelijk leven in Merwede wordt vormgegeven. Alleen nieuwe gebouwen en mooie stedelijke programma's zijn daarvoor onvoldoende. Merwede geeft ruimte voor keuzes maar maakt ook keuzes. Merwede is:

1. Gemengd en verrassend
2. Autovrij en goed bereikbaar
3. Groen tenzij en biodivers
4. Voor alle Utrechters en niet voor de happy few
5. Midden in de stad en gezond
6. Grootschalig en geborgen
7. Bedacht en spontaan
8. Flexibel en toekomstbestendig
9. Inspirerend en creatief
10. Levendig en rustig om de stadswijk te bezoeken.

Rust, ruis en reuring
In Merwede zoeken we een goede balans tussen rust, ruis en reuring; dat is stedelijk leven. Reuring vindt voornamelijk plaats rondom de twee stadspleinen. Een stad biedt namelijk 24/7 dingen om te doen. Op iedere hoek een nieuwe koffietent van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat, een café waar je tot 02:00 een drankje op het terras kan doen, een theater dat 's nachts transformeert tot een club. Doordat men iedere dag weer wordt verrast door nieuwe dingen wordt niks een gewoonte. De mensen in de steden willen meer dan luxe en gemak. Ze zoeken veeleer de uitdaging om iets te doen waarmee ze zich verder kunnen ontwikkelen. Naast de levendigheid en reuring is uit verschillende wetenschappelijke onderzoeken gebleken dat men ook rust nodig heeft in de stad. Rust die kan worden gevonden door het toevoegen van groen, en door drukke anonieme straten te combineren met rustige straten en binnenterreinen waar je je buren kent. Dit zit voornamelijk in het groene dwaalmilieu. Ook zullen er plekken zijn met ruis, zoals bij de inprikkers met de entree voor het ondergronds autoparkeren en de Europalaan waar de logistiek plaatsvindt.



Zones met voorzieningen

4.2 Stedelijk leven

Merwede heeft een totaal bovengronds programma van circa 700.000 vierkante meter in het projectgebied. Om deze nieuwe stadswijk tot een succes te maken, is een gezonde mix van functies cruciaal. Naast de 6.000 woningen is een breed scala aan voorzieningen in het programma voorzien. Het gaat hierbij om sociaal-maatschappelijke en commerciële functies en bedrijfs- en kantoorruimtes. Bij de invulling van de voorzieningen ligt de nadruk op functies die gezond stedelijk leven stimuleren. Voorzieningen in Merwede worden toegevoegd en behouden vanuit de overtuiging dat stedelijk leven, sociaal contact en nabijheid van alle voorzieningen bijdragen aan een fijnere en gelukkiger leefomgeving. Gemeente en eigenaren omarmen de ambitie een plezierige en duurzame leefomgeving te creëren. Vanuit de overtuiging dat dit kan en de wil dit te realiseren, is de invulling van de plinten gekozen en zijn deze verdeeld over Merwede. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die onmisbaar zijn voor een bepaalde plek in het gebied en voorzieningen die passend zijn in een zone. Merwede wordt zodoende geen monotone wijk. Er worden verschillende 'werelden' gecreëerd, passend bij de verschillende behoeftes van de gebruikers van Merwede. Rustige groene plekken en levendige bronpunten wisselen elkaar af.

Voorzieningen
Om het stadse karakter van Merwede te waarborgen is ongeveer 15% van de vierkante meters BVO bestemd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het totaal aan voorzieningen mag hierbij niet dalen onder het basisniveau van 90.000 m². In deze gemengde stadswijk mag het aandeel voorzieningen wel hoger uitkomen dan 15% zolang dit past binnen de regels van het stedenbouwkundig plan. Om deze flexibiliteit mogelijk te maken, worden daarom voor een deel van de voorzieningen minima en maxima in het bestemmingsplan opgenomen, onder de voorwaarde dat uitbreiding niet ten koste mag gaan van aangrenzende buurten en wijken. Dit geeft flexibiliteit én houvast bij de uitwerking van de voorzieningen, waarvan de indicatieve oppervlaktes zijn opgenomen in de programmatabel. Op basis van locatiekarakteristieken, de ligging ten opzichte van de huidige woonwijken, onderzoek naar de marktbehoefte en aanwezige infrastructuur is gezocht naar de juiste positionering van de voorzieningen. Er worden drie zones onderscheiden. De zone met voorzieningen langs de Europalaan is bedoeld voor heel Utrecht, de zone langs het Merwedekanaal is met name gericht op mensen die wonen in de woonwijken van Zuidwest Utrecht. De zone in het middengebied door Merwede heen (het groene dwaalspoor met de woonstraten en buurtpleinen) heeft vooral een functie voor de bewoners van Merwede.

Bronpunten
Een tweetal gebieden, bronpunten genoemd, krijgen een accent met een hoge concentratie aan stedelijke functies en voorzieningen. Het noordelijke gedeelte van Merwede heeft op dit moment al het karakter van creatieve en innovatieve bedrijvigheid, waarop wordt voortgeborduurd. Dit eerste bronpunt, rondom het noordelijk wijkplein, zal worden uitgebreid met aanvullende functies die het gebied versterken en het huidige karakter behouden. Het doel is om aanwezige creatieve bedrijvigheid te behouden en uit te breiden en om hierbij ook ruimte te bieden aan bijzondere partijen die een meerwaarde voor Merwede hebben maar soms financieel minder sterk zijn. Dit kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door in gebouwen met creatieve bedrijvigheid een deel van de ruimte al dan niet tijdelijk tegen een lagere huurprijs aan te bieden. Daarnaast door bijvoorbeeld het toevoegen van extra ruimte en extra functies zoals een foodhal, een centrum voor onderzoek en educatie, meer horeca en een duurzame supermarkt. Andere mogelijke functies die het gebied versterken staan in de tabel op pagina 70.

Park Transwijk is een belangrijke kwaliteit voor Merwede. Het plein en de zone nabij het park zullen het park versterken en hierdoor een eigen identiteit krijgen. Een identiteit voorzien van een mix aan meer commerciële en dienstverlenende functies. Dit plein vormt samen met de oost-westfietsverbinding het tweede bronpunt rondom het zuidelijk wijkplein. Hier kunnen functies komen zoals een bijzonder hotelconcept, supermarkt, bijzondere detailhandel, horeca, co-working concepten en een sportschool. Andere mogelijke functies die dit gebied versterken staan in de tabel op pagina 70.

Naast deze twee bronpunten liggen in het middengebied meer de buurtfuncties gericht op de bewoners van Merwede. Het middengebied, het groene dwaalspoor met woonstraten en buurtpleinen, stimuleert het sociale contact van de bewoners in Merwede. In het dwaalspoor worden lokale initiatieven aangemoedigd en gefaciliteerd. Maatschappelijke voorzieningen zijn in Merwede een integraal onderdeel van de wijk. Daarom is bewust gekozen om deze functies – zoals de middelbare school, eerstelijnscentra, basisscholen – te verdelen over het hele gebied.



25 Plekken in Merwede

Karaktervolle plekken

Hoe zou het in de eindsituatie moeten voelen voor de gebruiker van de openbare ruimte; wat zijn de programma's in de plinten en wat is beeld en programmering van de openbare ruimte, onderverdeeld naar acht ruimtetypes, met bescheiden nuances per plek.

Wijkpleinen (8 en 10)
De wijkpleinen zijn de hotspots van Merwede, waar Merwede samenkomt en waar Utrecht en Merwede elkaar ontmoeten. De grootste dichtheid aan voorzieningen, werken en cultuur, aan winkels en alle soorten horeca is hier te vinden, aan alle zijden van het plein. Alle gevels nodigen uit om binnen te komen, en de programma's binnen maken gebruik van het plein. De pleinen zijn aangename plekken om te verblijven maar bieden daarnaast de ruimte voor diverse manifestaties in de open lucht. Ze zijn gekoppeld aan de grote fietsroutes door het gebied, gelegen nabij het OV en nauw verbonden met grootschalig groen. Levendigheid op een dinsdagmorgen in de herfst is natuurlijk anders dan levendigheid op een zomerse zaterdag namiddag, maar op welk moment dan ook, op de pleinen gebeurt het.

Buurtpleinen (11, 12, 13, 15 en 16)
De buurtpleinen staan vooral ten dienste van de bewoners van Merwede. De pleinen worden gekenmerkt door een fijne openbare ruimte, heel geschikt voor verblijf en ontmoeting met buurtbewoners. Rondom zijn de plinten direct toegankelijk, voor gebouwentrees en werken aan huis, voor een atelier of een kleine winkel annex buurtcafé. De buurtondersteunende functies zijn híer vaak te vinden. Op straat kunnen jong en oud lekker buiten hangen, op een bankje bij de bomen of met een koffie op het gevelterras.

Hof (6)
Hof 6 is een buitenbeentje; is het een groene binnentuin of een buurtplein, of is het allebei? Is het vooral voor de omliggende woningen, of ook voor gebruikers die afkomen op de programma's hier rondom? In ieder geval zorgt de niet vanzelfsprekende combinatie van nieuwe en bestaande gebouwen met meer dan alleen wonen voor een bijzondere en stadse sfeer, vlakbij het grote wijkplein, maar toch apart. Ook dat is Merwede.

Fietsstraten (7 en 14)
De fietsstraten verbinden Park Transwijk, Kanaleneiland, Rivierenwijk en Merwede met de rest van de stad. Het zijn straten in beweging waaraan veelal toch wordt gewoond. Maar omdat alles in het zicht ligt en een fiets zo netjes is gestald, nodigt het ook uit tot korte stop bij een leuk programma, of voor wat meer, op het nabijgelegen wijkplein.

Stadsnissen (2, 3, 5, 17, 18, 21 en 22)
De stadsnissen breken de lange lijnen die de randen van Merwede zo kenmerken. Ze geven net wat ruimte en rugdekking om even uit de snelheid te stappen. Goed op de ochtend- of juist de middagzon, met ruimte van leven en een grote boom. Ze vormen het gezicht van Merwede aan de buitenzijde en kondigen de achterliggende kwaliteit al aan.

Parken (1, 19 en 20)
De parken zijn dé groene verblijfsplekken in Merwede, de kernen in het langgerekte Merwedepark, met het kanaal in het hart. Breed genoeg en met niet al te hoge gebouwen aan de randen zodat de zon hier altijd lijkt te schijnen, zelfs op een bewolkte dag.

Dwaalspoor (24 en 25)
De overige straten vormen het dwaalmilieu van Merwede. Hier wordt voornamelijk gewoond, aan straten die worden gedomineerd door groen. Dat betekent niet dat hier niets gebeurt: naast alle entrees voor de bovengelegen appartementen liggen hieraan juist díe ruimtes waarin geleefd en gewerkt wordt, direct grenzend aan de straten. Zo dragen zij bij aan een veilige en aangename woonomgeving waar mensen elkaar ontmoeten en voor elkaar een oogje in het zeil houden.

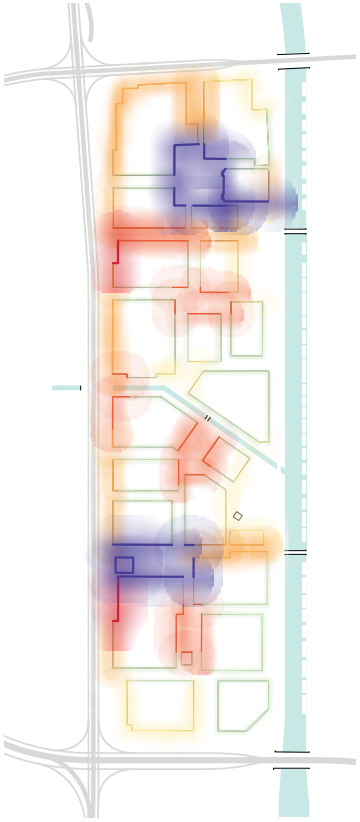
Stadslanen (23)
De stadsboulevards zijn het gezicht van Merwede voor de voorbijganger, gehaast en snel, maar toch nieuwsgierig gemaakt. Hieraan liggen ook de grotere werkprogramma's, goed zichtbaar en beter bestand tegen het geluid en de hectiek die deze verkeersaders toch ook meebrengen. En hogerop woon je al snel aan de ruimte van Park Transwijk, vol op de zon, of met zicht over de binnenstad. Hoge gebouwen en sprekende plinten vormen het decor voor ruimte om te bewegen. Het past allemaal naadloos in de lange, groene lijnen en routes die de wijken in Utrecht verbinden, maar de bijzondere uitstraling blijft steeds hangen. Híer moet ik eens naar toe!

Voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen	Indicatie BVO (m²)
Middelbare school	9.150
Sporthal	2.750
Basisschool incl. BSO en gymzaal (2x)	5.900
Kinderopvang (KDV) (2x)	1.600
Buurtcentrum en jongerenhuiskamer	750
Buurthuiskamer (2x)	300
Gezondheidscentrum (2x)	2.450
Overloop en onvoorzien	550
Activiteitencentrum	1.250
Wijkcultuurhuis	1.500
Ouderencentrum	5.000
Time Out	800
Subtotaal	32.000

Overige voorzieningen	Indicatie BVO (m²)
(creatieve) Bedrijven	29.000
Foodhall	2.700
Horeca	3.500
Supermarkt (2x)	2.500
Detailhandel dagelijks overig	1.000
Detailhandel niet dagelijks	1.800
Commerciele dienstverlening	2.400
Kantoren	13.000
Vrijetijd en sport	4.100
Hotel en Short-stay	8.000
Subtotaal	68.000

binnen het plangebied, exclusief bestaande programma's



- Zeer hoog
- Middel hoog
- Hoog
- Matig
- Laag
- Beperkt

Intensiteiten



- Wijkvoorzieningen/ horeca/ cultuur
- Buurtvoorzieningen/ basisschool
- Onderwijs en sport
- Dagelijkse boodschappen
- Kantoren, co-working concepten en (creatieve) bedrijvigheid
- Creatieve en maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen clusters



- Middelbare school en sporthal
- Basisschool en kinderopvang
- Gezondheidscentrum
- Activiteitencentrum
- Wijkcultuurhuis
- Time Out
- Buurthuiskamer
- Woonzorg

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Utrecht wil een stad zijn waarin bewoners zich inzetten voor de stad en voor elkaar. Om de bewoners hierin te faciliteren hechten we waarde aan aantrekkelijke en goed uitgeruste voorzieningen, waar iedereen zich welkom voelt en waar gebruikers zorgen voor de activiteiten en de sfeer. Daarnaast zijn de laagdrempelige maatschappelijke voorzieningen zeer gewenst in een stadswijk. Om te voldoen aan de vraag naar ruimte om elkaar te ontmoeten en/of gezamenlijke activiteiten te organiseren, streven we naar goede accommodaties met een brede functie en partijen die staan voor een samenhangende programmering. Zo kunnen deze accommodaties benut worden door verschillende maatschappelijk initiatieven. De sporthal bijvoorbeeld kan zowel worden gebruikt voor sporten en bewegen door de leerlingen van de scholen maar ook worden gebruikt voor sportclubs. Een innovatieve stadswijk als Merwede wordt sterker door goede maatschappelijke voorzieningen welke meervoudig te gebruiken zijn en aansluiten bij de vraag van bewoners.

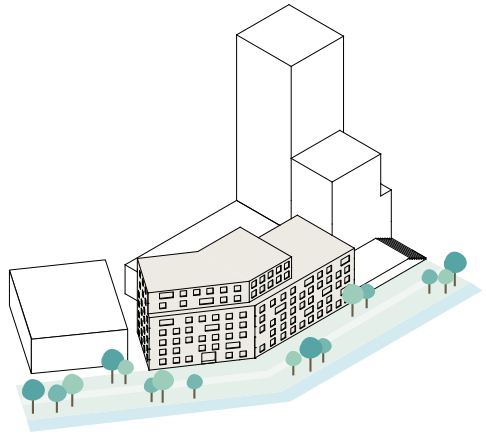
De voorzieningen in Merwedekanaalzone dragen bij aan de volgende doelstellingen:
- Een sterke en sociale gemeenschap
- Zelfredzaamheid van bewoners
- Faciliteren van bewonersinitiatieven zonder maatschappelijke drempels, zodat iedereen mee kan doen.
- Gezond stedelijk leven voor iedereen.

Om synergie en meervoudig ruimtegebruik tussen de verschillende voorzieningen te bereiken is in de “karaktermix van de pleinen van Merwede, gekozen om een groot aantal voorzieningen te realiseren aan de pleinen 10, 11 en 15 waardoor zij elkaar versterken. Bijvoorbeeld aan plein 11 komen een buurtcentrum, gezondheidscentrum en kinderdagverblijf tegenover een lagere school te liggen. Aan plein 10 komt het Wijkcultuurhuis. Naast focus op kunst en cultuur, is het wijkcultuurhuis bij uitstek de plek voor verbinding en vermenging met andere domeinen als onderwijs, sport, welzijn en jongerenwerk, dit alles met behoud van de intrinsieke waarde van kunst en cultuur.

Primair Onderwijs
Er komen twee aparte basisscholen in Merwede, waarmee basisonderwijs altijd op loopafstand bereikbaar is. Om goed onderwijs te kunnen bieden is kwalitatieve huisvesting essentieel. Hier moet tijdig in worden voorzien. Het eerste schoolgebouw zal gelijktijdig met de eerste woningen en voorzieningen worden opgeleverd zodat de leerlingen in de wijk op loopafstand naar school kunnen. In het stedenbouwkundig plan is de inpassing van twee basisscholen vastgelegd. Beide basisscholen, met gymzaal, maken onderdeel uit van een bouwblok waarin ook woningen zijn gesitueerd. Er is bij de planvorming veel aandacht besteed aan het onderdeel gebruik en beheer van de gebouwen en de eventuele gedeelde ruimtes zodat hier duidelijkheid tussen de gebruikers zal zijn. Een belangrijk deel van de schoolpleinfunctie zal op het buurtplein in de openbare ruimte plaatsvinden, direct gekoppeld aan de school. De schoolpleinen worden groen, natuurlijk en uitdagend, waarbij aandacht is voor natuur- en milieueducatie, klimaatadaptie en het stimuleren van sport en beweging. Omdat het schoolplein wordt gedeeld met de wijk, wordt in het ontwerp rekening gehouden met geluid, exploitatie, bezonning en veiligheid.

Voortgezet Onderwijs
De middelbare school neemt een belangrijke positie in in het plan. Het gebouw heeft een eigen plek aan de Europalaan tegenover Park Transwijk, middenin Merwede. Hiermee is de school goed bereikbaar voor fietsers en is er uitloopmogelijkheid naar het park. Bij de middelbare school komt een sporthal die ook door de school kan worden gebruikt.

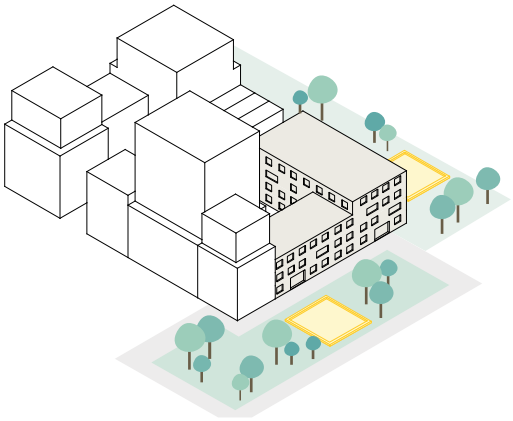
Sporthal
Sporten en bewegen draagt bij aan gezondheid. De maatschappelijke meerwaarde van sport is groot. Sport brengt plezier, activeert, brengt mensen bij elkaar, helpt talenten te ontwikkelen, leert omgaan met tegenslagen en biedt veel mogelijkheden voor vrijwilligerswerk. De sporthal wordt in combinatie met de middelbare school gebouwd en ligt daarmee eveneens aan de Europalaan tegenover Park Transwijk, middenin Merwede. De sporthal is goed bereikbaar met de fiets. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van aan- en afvoer van grote (sport)materialen naar de sporthal.



Voorbeelduitwerking middelbare school



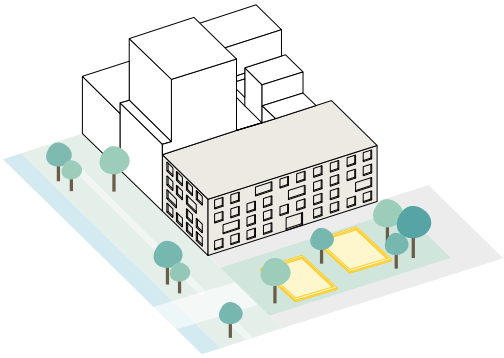
Voorbeeld middelbare school



Voorbeelduitwerking basisschool noord



Voorbeeld basisschool



Voorbeelduitwerking basisschool zuid



Voorbeeld schoolplein

Gezondheidscentra
Merwede is een wijk waarin gezond stedelijk leven in de praktijk wordt gebracht. Hier ervaren bewoners, ondernemers, zorg- en hulpverleners hoe de bijdrage van iedereen telt, de meerwaarde van een faciliterende, uitnodigende inrichting met samenhangende maatschappelijke voorzieningen die dit gezond stedelijk leven ondersteunen. De twee te realiseren Centra voor gezondheid spelen in dit laatste een cruciale rol. Dit zijn de plekken in de wijk waarin de uitdagingen in het leven worden bekeken vanuit gezondheid en gedrag en niet meer vanuit ziekte en zorg. Dat komt tot uiting in huisvesting met samenhangende functies onder 1 dak, als in een samenhangend aanbod van de culturele, welzijns- en zorgvoorzieningen in dit gebied.

Cultuurhuis
Meer dan 125.000 Utrechters besteden ten minste drie uur per week aan amateurkunstbeoefening. In Utrecht Zuid/Zuidwest ontbreekt op dit moment nog een wijkcultuurhuis, waar bewoners vanuit de Merwedekanaalzone en omliggende buurten samen kunst kunnen maken of genieten. Het wijkcultuurhuis is een moderne en goed geoutilleerde voorziening die een professionele repetitie- en presentatieplek biedt aan jong en oud en in verschillende kunstdisciplines. Het heeft een professionele organisatie die aanspreekpunt is, de sfeer bewaakt, zorgt voor een goed contact met de buurt en die een belangrijke bijdrage levert aan optimaal gebruik van het cultuurhuis, door eigen programmering, ruimte voor beoefening van amateurkunst(educatie) en bewonersinitiatieven, alle dagen van de week.

Buurtcentrum en Jongerenhuiskamer
Belangrijk voor de sociale samenhang is het realiseren van een buurtcentrum en een Jongerenhuiskamer. Buurtcentra ondersteunen het zelf organiserend vermogen, zowel individueel als collectief en dragen bij aan de onderlinge samenhang, verbinding tussen mensen in de wijk. Het buurtcentrum is bedoeld als ontmoetingsruimte voor de buurt. Activiteiten die plaats zullen gaan vinden in het buurtcentrum zijn onder andere:
- Cursussen
- Bijeenkomsten zoals ontmoetingsmiddagen, kinderclub en samen eten
- Ontmoeting en gezelligheid zoals schaken, koersbal, bingo en kaarten
- Activiteiten van bewoners- en zelforganisaties.

Door deze ontmoetingen ontstaan nieuwe netwerkverbanden en mogelijkheden tot dagbesteding, waardoor bewoners gefaciliteerd worden in het voorkomen van sociaal isolement.

Activiteitencentrum “Stadsbrug”
Iedereen die in de stad of de regio Utrecht woont, moet een dak boven het hoofd hebben en een normaal leven kunnen leiden. Dat houdt in het hebben van woning, zinvolle dagbesteding zoals werk en sociale contacten in eigen wijk. Door problemen tijdig te signaleren, wordt voorkomen dat mensen dakloos raken. Als iemand toch dakloos raakt, bieden we snel tijdelijke opvang met hulpverlening. Daarbij hebben we aandacht voor de verschillen tussen mensen: wat iemand kan en wil staat voorop. Mensen die kampen met psychiatrische beperkingen, verslaving of maatschappelijke problematiek vinden bij de Stadsbrug dagactiviteiten die arbeidsmatig van karakter zijn het activiteitencentrum Stadsbrug: maakt meedoen mogelijk. De meeste dagactiviteiten gebeuren in opdracht en bieden dus echt werk. Deze werkactiviteiten geven de deelnemers structuur, sterken hun zelfvertrouwen, vergroten hun zelfredzaamheid en geven hen inzicht in wat ze kunnen en willen. Voor wie wil en kan is er gespecialiseerde begeleiding om zich verder te ontwikkelen bij een werkgever of een opleiding. We hebben oog voor de omgeving: we willen een prettige wijk voor iedereen.

Ouderencentrum
De verschuiving van zorg naar welzijn en preventie in de ouderenzorg zal de komende jaren steeds belangrijker worden. Het doel is dat ouderen fit blijven, langer thuis kunnen blijven wonen en zelfstandig blijven. De sociale netwerken verlaagt het gevoel van eenzaamheid en geeft tevens meer betekenis. Het bieden van wijkgerichte ondersteuning vanuit een ouderenvoorziening kan een belangrijke rol hebben bij het welzijn van ouderen. We zetten daarbij in op een samenwerking tussen de voorzieningen, leveranciers van ouderzorg en kleinschalige woonzorg eenheden in Merwede.



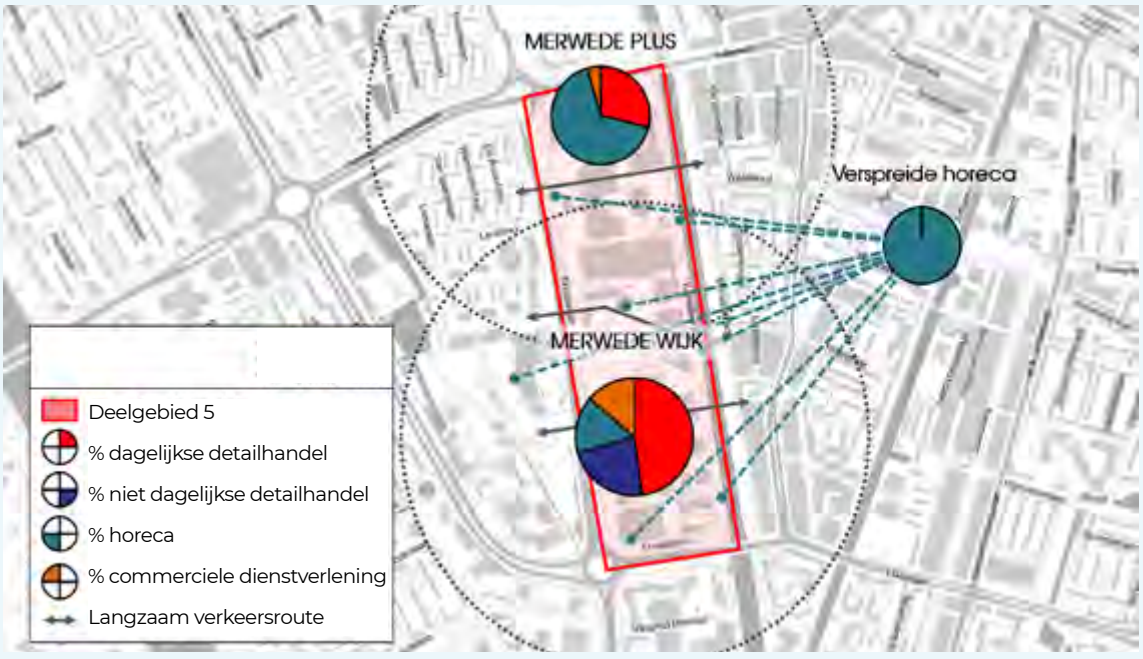
Impressie van het plein bij de Vechtclub en het Fietsdepot

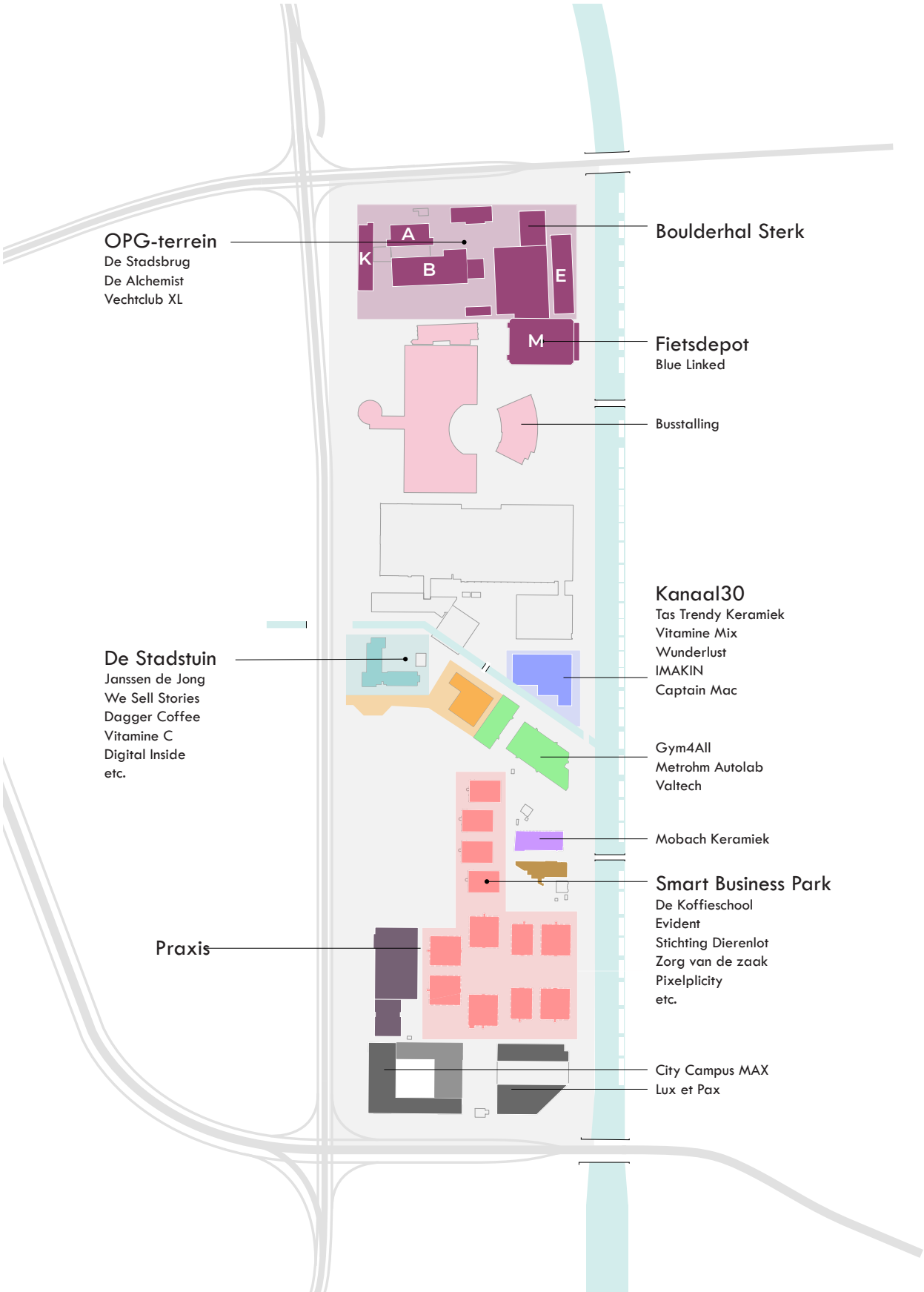
Commerciële voorzieningen

Hotels
Bij een stadswijk als Merwede horen hotels. Het voor Merwede optimale programma voor hotels ligt tussen de 900 en 9.000 m² BVO. De gemeente Utrecht heeft de “Beleidsnotitie tijdelijk verhuur (shortstay) en actualisering hotels” vastgesteld als kader voor de hotelontwikkeling in Utrecht. Hierin staat dat op dit moment enkel beperkt ruimte kan worden geboden aan bijzondere concepthotels, doelgroephotels en/of shortstay. In 2022 wordt de nota herzien en bekeken waar op dat moment ruimte in de markt is.

Commerciële voorzieningen
De uitkomsten van onderzoek naar de behoefte van commerciële voorzieningen in Merwede sluiten goed aan bij de opzet van dit plan en zijn opgenomen in de tabel.

Het onderzoek onderscheidt de volgende clusters in Merwede:
- ‘Wijk’ vormt de wijkvoorziening voor het deelgebied en in mindere mate de rest van de Merwedekanaalzone. De bewoners kunnen hier in hun dagelijkse behoeften voorzien. Wijk ligt centraal binnen de Merwedekanaalzone en aan verschillende verbindingsassen en op afstand van andere wijkvoorzieningen in Zuidwest Utrecht.
- Binnen ‘Plus’ is horeca sterk vertegenwoordigd. Door hier bijzondere horecaconcepten te situeren, heeft dit cluster een functie voor de bewoners van de Merwedekanaalzone, maar ook voor de bewoners van daarbuiten. Binnen Plus is ook ruimte voor dagelijkse voorzieningen die binnen Merwede op loopafstand nodig zijn.
- Naast de horeca in Wijk en Plus is ook nog een beperkte mogelijkheid tot de realisatie van horecavestigingen verspreid over het deelgebied (max. 1.250 m² BVO). Deze zogenaamde acupunctuur moet zorgen dat horeca zich op bijzondere plekken of binnen bijzondere gebouwen kan vestigen en enige flexibiliteit in locatiekeuze mogelijk is.





Voorbeeld van bestaande gebruikers in het gebied

Nieuwe en bestaande bedrijvigheid

Merwede is al lang in ontwikkeling en mensen hebben het gebied al op verschillende manieren gebruikt. De Romeinen waren hier voor de Limes; dit was de noordgrens van het Romeinse Rijk en een transportroute die ongeveer ter hoogte van de gebouwen Pax, Max en Lux dwars door het landschap is aangelegd. Vanaf de 12e en 13e eeuw is het gebied intensiever gebruikt met langgerekte kavels voor hoveniers. Tussen 1884 en 1892 veranderde dit door de aanleg van het Merwedekanaal, wederom dwars door het landschap. Na de aanleg van het kanaal en het spoor volgde verdere intensivering. De komst van industrie veranderde het landschap en de functies volledig. Ondertussen groeide de stad Utrecht als het ware om Merwede heen. Eerst Rivierenwijk aan de oostkant en later de woonwijk Transwijk, het park Transwijk en Kanaleneiland. De functies wonen, groen en bedrijven werden destijds bewust niet met elkaar gemengd. Hierdoor ontwikkelde Merwede zich uitsluitend als een terrein gericht op bedrijven. Eerst als industrieterrein en daarna als gemengd bedrijventerrein.

Begin deze eeuw is geprobeerd daar verandering in te brengen door het toevoegen van Pax, Max en Lux. Deze ontwikkeling was voornamelijk gericht op woningbouw en mist de aansluiting met de rest van het gebied. Het huidige Merwede met zijn bestaande bedrijven heeft al een identiteit. Op deze identiteit wordt voortgeborduurd met een combinatie van wonen, werken en bedrijvigheid. Het gebied heeft de potentie om een prachtig nieuw stuk stad te zijn met gedeeltelijk behoud van het unieke industriële karakter, werkgelegenheid en de recent opgebloeide creatieve en maatschappelijke initiatieven in het gebied.

Creatieve bedrijven en blurring
Het noorden van Merwede is bekend als het OPG-terrein. De gebouwen en huurders zijn hier in kaart gebracht. De waardering en kansen voor de toekomst staan beschreven in het rapport “Toekomst gebouwen en huurder OPG-terrein” dat is gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Creatieve bedrijven zoals de Vechtclub XL, de Alchemist, de inmiddels vertrokken partijen als Ididslowfashion en Blue Linked en het zuidelijk gelegen Kanaal30 en de Stadstuin hebben een meerwaarde voor de stad en trekken vele bezoekers naar het gebied. We zetten in op het versterken van de creatieve bedrijvigheid en bijbehorende blurring die zorgt voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van deze bedrijvigheid. Het zijn functies die passen bij de transformatie naar een levendige stadswijk voor iedereen. Deze organisaties kunnen een belangrijke rol spelen bij de ontwikkeling van Merwede gezien hun bijdrage aan de gewenste identiteit en levendigheid. Andersom geldt dat Merwede dit type organisaties zal stimuleren verder te groeien van een tijdelijk naar een permanent bestaansrecht. Zowel in de bestaande gebouwen op het OPG-terrein als op andere plekken in Merwede passen dit soort functies, wat mede de aanleiding is voor behoud van een vijftal bestaande gebouwen. Bestaande gebouwen geven de nieuwe wijk identiteit en karakter en bieden ruimte voor bijzondere functies, die een bijdrage leveren aan de levendigheid, gelaagdheid en verrassing in de wijk. De inzet voor het behoud van de genoemde huurders en gebouwen sluit aan op de motie van december 2018 en het collegebesluit van februari 2018 om waardevolle initiatieven in het gebied te behouden.

Vrije tijd en Sport
In Merwede is gezond stedelijk leven al begonnen, met vrijetijdsbesteding zoals het Skatepark Utrecht, Circus Diedom en de Boulderhal Sterk die horen bij de organisaties met een meerwaarde voor het gebied. We zetten in op het versterken van gezonde vrijetijdsbesteding door ruimte te bieden aan nieuwe gezonde vrijetijdsvoorzieningen zoals sportscholen en mogelijk een zwembad. Ook komt er een sporthal in Merwede.

Kantoren en bedrijven
Merwede heeft op dit moment al een eigen karakter en dynamiek met diverse bedrijvigheid in het gebied. Een voor de werkgelegenheid belangrijk deel van deze bedrijvigheid, dat goed aansluit bij de gebiedsambitie, is te vinden op het Smart Businesspark. Een ander deel van deze bedrijvigheid sluit minder goed aan op de ambities van Merwede, omdat hun logistiek en bedrijfsmodel niet passen op het toekomstig woonprogramma en het mobiliteitsregime in Merwede.

Kanaaloever
De industrie in Merwede is van oudsher gericht op het kanaal. Op het OPG-terrein staan twee markante gebouwen aan het kanaal: de werkplaats en het depot, die zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. Halverwege het gebied staat een recenter markant gebouw, tijdelijk in gebruik als Kanaal30. Het gebouw zelf is niet inpasbaar maar de functie past goed in het plan. Ten zuiden hiervan staan gebouwen die wel zijn ingepast, zoals het monumentale gebouw van Mobach en een aantal woningen en voorzieningen waar het plan zich omheen ontwikkelt.

4.3 Wonen en doelgroepen

Merwede wordt een complete stadswijk voor circa 12.000 bewoners en voor nog meer mensen die hier werken, recreëren en genieten van voorzieningen en cultuur. Het wordt een gezonde wijk, innovatief op het gebied van energie, mobiliteit, hergebruik en klimaat. En, heel belangrijk, het onderscheidt zich van het stedelijke woningaanbod dat nu in Utrecht is te vinden.

Merwede wordt aantrekkelijk voor een brede doelgroep van jonge stedelingen, senioren, alleenstaanden, stellen, gezinnen, starters, doorgroeiers maar ook voor kwetsbare doelgroepen (en uiteraard heel veel dieren!). Het biedt een gedifferentieerd aanbod voor mensen met verschillende banen, achtergronden en inkomens. Het wordt een plek met een hoge stedelijke dichtheid voor iedereen die graag modern en comfortabel stedelijk wil wonen en leven, in een autovrije omgeving.

De doelgroep die op Merwede af zal komen is vatbaar voor uitdagingen op het gebied van gezond stedelijk leven, waaronder de wijze van verplaatsen. De fysieke nabijheid van alle voorzieningen in de stad stimuleert het al om de fiets te pakken. En door goed aan te sluiten op de mobiliteitsbehoeften van de bewoners kan het mobiliteitsgedrag verder veranderen, zoals minder autokilometers en meer gebruik van het openbaar vervoer. Ze nemen zelf de regie in handen voor de eigen woonomgeving en zijn in staat om dit voor bepaalde zaken gezamenlijk te doen.

Merwede zal niet van de een op de andere dag worden gerealiseerd. Dat geeft de tijd om in te spelen op de snelle veranderingen die nu plaatsvinden. Tijd om flexibiliteit in de plannen in te bouwen en de ontwikkelingen goed te monitoren. Denk aan modulaire woningplattegronden, flexibel aanpasbare gebouwen en plinten, en wellicht ook parkeervoorzieningen die later tot woningen kunnen worden omgebouwd.

Woningmarktonderzoek
Data-analysebureau Springco onderzocht de potentiële woningmarkt voor het hoogstedelijke milieu dat in Merwede wordt gerealiseerd. Van de jaarlijks ingeschatte nieuwbouwvraag van 2.600 woningen in Utrecht, verwacht Springco dat bijna 1.300 woningzoekenden potentieel geïnteresseerd zijn in een stedelijk woonmilieu als Merwede. Op basis van levensstijlen zijn vooral woningzoekers met een rode (actief, trendsettend) en paarse levensstijl (zelfverzekerd, ondernemend) interessante doelgroepen. Daarnaast is ook de oranje levensstijl (enthousiast) kansrijk. De verwachting is dat de grootste belangstelling zal komen van jongeren tot 30 jaar en van de groep 30 tot 54 jaar. De doelgroep zal vooral bestaan uit singles en stellen.

Voor alle leefstijlen geldt dat het succes van een autovrije wijk afhankelijk is van hoogwaardig openbaar vervoer en voldoende aanbod van deelauto's.

Springco constateert een substantiële vraag naar middensegment woningen. Opvallend is dat vooral veel vraag te verwachten is naar koopwoningen in het middensegment tot 200.000 euro (12 procent) en tussen de 200.000 en 300.000 euro (30 procent).

De vraag naar duurdere huur- en koopwoningen in Merwede zal beperkt zijn. Dat komt vooral door de lage parkeernorm in Merwede, toont het onderzoek aan. Voor alle segmenten geldt dat het succes van een autovrije wijk afhankelijk is van hoogwaardig openbaar vervoer en voldoende aanbod van deelauto's.

Gezinnen
Vanwege de stedelijke dynamiek en de aanwezige voorzieningen willen jonge gezinnen graag in de stad blijven wonen. Gezinnen met schoolgaande kinderen dragen bij aan een sterke sociale structuur. Ook in Merwede, met een groot aantal appartementen, willen we gezinnen, gericht op het delen van voorzieningen en minder hechten aan individueel bezit, de mogelijkheid geven een wooncarrière te maken. Behalve voorzieningen voor kinderen zoals basis- en middelbare scholen, (naschoolse) kinderopvang en diverse sportvoorzieningen (gymzalen waar allerlei naschoolse activiteiten georganiseerd kunnen worden), worden ook in de openbare ruimte speelvoorzieningen gerealiseerd. Op plekken in de binnenterreinen voor de kleinste kinderen en grotere speelvoorzieningen voor de andere leeftijden in de parken. Maar naast deze speelplekken is het merendeel van Merwede geschikt voor kinderen om te spelen, want er kunnen immers geen auto's het plangebied in. Wij zijn er dan ook van overtuigd dat dit dé grote aantrekkende kracht van Merwede is voor gezinnen die stedelijk willen wonen. Je woont midden in de stad, nabij het centrum en je kinderen kunnen bijna overal veilig op straat spelen.

Uiteraard worden ook grote(re) gezinswoningen gerealiseerd. Dit zijn overwegend appartementen. Goede woningplattegronden met voldoende kamers en met voldoende bergruimte zijn daarbij van belang. Bovendien krijgen diverse woongebouwen naast het binnenterrein en privé buitenruimten ook gezamenlijke daktuinen waar kinderen met elkaar kunnen spelen en ouders en buren elkaar kunnen ontmoeten voor bijvoorbeeld de buurtbarbecue.

Ouderen
Merwede biedt kansen voor ouderen omdat het inspeelt op de diverse behoeftes van deze leeftijdscategorie. Voor zowel vitale ouderen als ouderen die minder zelfredzaam zijn biedt het een prettige leefomgeving. Zeker voor vitale ouderen is het prettig wonen in Merwede. Het wonen is dichtbij winkels voor de dagelijkse boodschappen maar ook voorzieningen zoals een buurtcafé en het buurtcentrum liggen op loopafstand. Plekken om elkaar te ontmoeten zijn van wezenlijk belang, zeker voor ouderen, want eenzaamheid komt immers bij ouderen steeds vaker voor. Doordat in het gebied geen autoverkeer mogelijk is, zijn er veel mogelijkheden om elkaar spontaan te ontmoeten. Er is meer veiligheid op straat, meer spelende kinderen, meer reuring, en je komt elkaar tegen op de paden, in de hoven, op een bankje of op een van de vele pleintjes in Merwede.

Langer thuis wonen kan in Merwede omdat de zorg nabij is en er sprake is van een mogelijkheid om in de buurt mee te eten of deel te nemen aan activiteiten dichtbij. Daarnaast is er een apotheek en huisarts in de buurt. Aanvullend hierop zet Merwede extra in op gezond ouder worden met een preventief zorgcentrum. Hier wordt aandacht besteed aan de fysieke en mentale gezondheid van ouderen door sport, fysio maar ook wellness, ontmoeting en activiteiten voor overdag. Verkend wordt of dit te realiseren is in combinatie met geriatrische zorg.

Voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen door chronische somatische of psychogeriatrische problematiek, wordt gezocht naar een woon-zorg voorziening. Vanwege de verschillen in zorg is het wenselijk om mensen met een somatische of psychogeriatrische zorgvraag gescheiden te huisvesten. In beide woonzorgvormen wordt persoonlijke begeleiding en (verpleegkundige) verzorging aangeboden. Naast de woonzorg voorziening wordt er met zorgaanbieders en eigenaren gekeken naar de mogelijkheden voor semimurale zorg en extramurale zorg.

Toegankelijkheid en bezoekbaarheid
In Merwede kan iedereen lopen: kinderen, volwassenen en ouderen. Kunnen lopen maakt ouderen zelfredzaam. Je kan ook als je niet meer kan rijden of fietsen nog zelf de boodschappen doen of het openbaar vervoer gebruiken. Zo veel mogelijk woningen in Merwede zijn voor iedereen bereikbaar, ook als van een rolstoel gebruik wordt gemaakt. Toegankelijkheid betekent dat iedereen vanaf de openbare weg bij de voordeur kan komen, een brief in de bus kan doen, kan aanbellen, binnen kan gaan en in de woonkamer of het toilet kan komen. Vanwege het hoogstedelijke karakter van Merwede zal het woningprogramma voor een deel uit relatief kleine woningen bestaan. Ook voor deze kleinere woningen wordt gestreefd naar toegankelijkheid hoewel dit in de praktijk lastig kan zijn.

Bij het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het feit dat mensen langer zelfstandig wonen. Een deel van de woningen wordt daarom levensloopbestendig ontworpen. Naast drempelloos en nul-treden uitvoeren vraagt dit ook om aanpassingen van maatvoering van de verschillende ruimten. Voor grote woningen is dit eenvoudiger te realiseren, voor kleine woningen is dit afhankelijk van de oriëntatie van de woning en is het zoeken naar een balans tussen haalbaar en wenselijk. 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.

Levensloopbestendige woning
Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopbestendige woning groeit als het ware mee met de bewoners. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking. Een ander woord voor levensloopbestendige woning is levensloopgeschikte woning.
(Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg)

In de openbare ruimte zijn hoogteverschillen eenvoudig overbrugbaar. Ook als de gebruiker minder mobiel is en aangewezen op hulpmiddelen. Rolstoelers kunnen dus bij elke voordeur komen zonder hellingen of obstakels. Komen ouderen op bezoek met een scootmobiel dan kan deze (tijdelijk) in het complex worden geparkeerd. De rollator kan gewoon mee naar boven. In complexen specifiek voor ouderen zal rekening worden gehouden met voldoende toegankelijkheid en parkeerplekken voor scootmobielen.

Vanwege het autoluwe karakter kent de wijk wel beperkingen. Dit betekent dat bewoners en zorgverleners niet overal met de auto tot aan de voordeur kunnen komen. Andere vormen van elektrisch vervoer kunnen wel de woningen bereiken. In de uitwerking van de plannen wordt daarom rekening gehouden met de locaties van het type woningen gericht op mindervalide doelgroepen. Ook is de hele wijk goed ontsloten voor fietsen en wordt het gebied bediend door het openbaar vervoernetwerk met onder meer een snelle busverbinding naar Utrecht Centraal. Uiteraard is de wijk overal toegankelijk voor voetgangers en zijn gebouwen bereikbaar voor specifieke vormen van vervoer.

Wonen voor vitale ouderen
Appartementen in verschillende prijsklassen (sociaal, middelduur en duur) worden aangeboden in Merwede, die een reëel alternatief zijn voor ouderen die een ééngezinswoningen achterlaten. Wat ingeleverd wordt aan ruimte moet worden gecompenseerd aan kwaliteit in de omgeving en bijvoorbeeld gedeelde voorzieningen zoals een tuin, een ruim balkon, een berging of logeerruimte. Idealiter zijn de woningen gemakkelijk levensloopbestendig te maken door bijvoorbeeld het toilet bij de badkamer te trekken. Dit kan onder andere door scheidingswanden uit te voeren als leidingloze niet-dragende tussenmuren. Verder wordt in Merwede gezocht naar de mogelijkheid om via Mede-Opdrachtgeverschap vormen van (semi-)collectief en geclusterd wonen te organiseren. Het streven is om minimaal twee van deze bijzondere woonvormen te realiseren. Er zijn verschillende bewonersinitiatieven in de stad die hieraan mee willen werken. De gemeente zal hier faciliterend in optreden.

Wonen voor ouderen met een beginnende zorgvraag
Er wordt gestreefd om 20% van de appartementen levensloopbestendig te maken. Deze worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Voor deze woningen geldt dat de insteek is om plattegronden te organiseren waarbij eventuele aanpassingen gemakkelijk door de bewoner zelf gedaan kunnen worden. Waar mogelijk wordt met de volgende aspecten rekening gehouden:
- Badkamer en wc kunnen gescheiden uitgevoerd worden met optie tot samenvoegen (niet dragende scheidingswand, zonder leidingen)
- Entreehal wordt idealiter royaal uitgevoerd waarbij er rekening wordt gehouden met een maat van 1,5 bij 1,5 meter
- Gemeenschappelijke verkeersruimtes worden met voldoende breedte uitgevoerd.

Maatschappelijk
Minimaal 60 woonzorgunits of minimaal 5000 m^2 BVO wordt ingericht voor chronische somatische of psychogeriatrische zorg, waarvan 600 m^2 BVO gericht op preventieve zorg en gezond ouder worden in Merwede. Onderdelen kunnen zijn: fysio, sport en wellness, coaching op gezond ouder worden en geriatrische zorg, mogelijk te combineren met een zwembadfunctie van 1100 m^2 BVO. Het zwembad, sport en wellness zijn niet exclusief voor ouderen.

Woningbouwprogramma Merwede
Uitgangspunt voor Merwede is een maximum van 6.000 woningen. Hiervan wordt 55 procent in het gereguleerd (betaalbaar) segment ontwikkeld. Merwede biedt een uitgelezen kans om de voor Utrecht noodzakelijke inhaalslag te maken in het middensegment. 25 procent van de woningen wordt in het middensegment gerealiseerd (minimaal 15 procent middeldure huur, aangevuld met midden-koop). Omdat Merwede een uitgesproken hoogstedelijk woonmilieu wordt, met een bijbehorend rijk voorzieningenniveau, maar niet in de binnenstad of het stationsgebied ligt, geldt hiereen mix van het middenhuurbeleid dat van toepassing is voor de Binnenstad en het Stationsgebied en de rest van Utrecht.

Met 25% van de woningen in het middensegment willen we de groep middeninkomens bedienen die afgelopen jaren stelselmatig buiten de boot valt. De midden-koopwoningen worden onder de NHG-grens aangeboden, tegen marktconforme condities om niet alleen de eerste kopers te bevoordelen. Deze woningen worden aan particulieren verkocht en niet aan beleggers. Zo zorgen we dat de bewoners echt eigenaar zijn van hun wijk, en Merwede geen passantenwijk wordt.

Naast het middensegment wordt 30 procent sociale huur gerealiseerd, waarvan 5 procent voor studentenwoningen. De resterende 45 procent van het woningbouwprogramma wordt overwegend in de vrije sectorkoop gerealiseerd en voor een klein deel in de vrijesectorhuur.

Verdeling woningbouwprogramma
Het streven is om in Merwede verschillende woonmilieus en -producten aan te bieden en te differentiëren naar prijs. Uitgangspunt is dat in elke fase sprake is van een gezonde mix aan woningcategorieën. Daarbij kan wel rekening worden gehouden met de verschillen in behoefte van doelgroepen en kan gebruik worden gemaakt van verschillen in locatiekwaliteit en dichtheid. De meer stedelijke blokken langs de Europalaan zijn over het algemeen meer geschikt voor betaalbare, compacte appartementen bovenop collectieve en publieksvoorzieningen, met de nadruk op starters en kleinere huishoudens. De zone vanaf het groene dwaalspoor richting Merwedekanaal kent een relatief lagere dichtheid en is over het algemeen meer geschikt voor grotere appartementen en stadshuizen, voor gezinnen en tweeverdieners. Dit is uiteraard geen harde grens en de verschillende werelden vloeien in Merwede dan ook inelkaar over.

Per deelgebied en bouwblok moet maximaal worden ingespeeld op specifieke kansen en kwaliteiten van de plekken en de woningtypen. Ook hier wordt ook gestreefd naar menging. Op gebouwniveau wordt in beginsel niet gemengd. Belangrijk is een ‘natuurlijke’ aansluiting van verschillende segmenten en doelgroepen op elkaar. Om blokken beheerbaar en exploitabel te houden moet het eigendom niet te veel worden versnipperd. Dit laatste geldt ook voor het niet-woonprogramma in gebouwen en blokken. De inzet om woonblokken te mengen met voorzieningen geldt zeker voor de meest stedelijke blokken langs de Europalaan. De bewoners kunnen zodoende gebruikmaken van gedeelde faciliteiten (wasserette, werkruimte, gemeenschappelijke keuken en eetkamer, gameruimte, gastenverblijf, gym, enzovoort) en profiteren van de nabijheid van andere publieksvoorzieningen (retail, horeca, sport, services).

Bijzondere woonproducten
Belangrijk streven in Merwede is om de consument invloed te geven op de aan te bieden woningen, door ze flexibel in te delen of casco op te leveren. Daarnaast willen we samen met de toekomstige bewoners een nieuw stuk stad maken door co-design en co-creatie van bouwblokken, binnentuinen en openbare ruimte in diverse gradaties. Dat geldt ook voor de invulling van onderwerpen als duurzaamheid en stadslandbouw en het hiervoor inrichten en overdragen van plekken aan bewonersorganisaties die exploitatie en beheer hiervan zelf gaan doen. Eigenaarschap is essentieel voor de ontwikkeling van Merwede.

Vormen van particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn lastiger toepasbaar in een wijk met een stedelijke dichtheid als Merwede. Ook de belangen van eigenaren in het gebied en de noodzakelijke strakke planning maken dit niet eenvoudig. Tegelijk geeft dit soort ontwikkelingen de nodige kleur en identiteit aan de wijk en willen we hier op strategische plekken ruimte voor bieden.

Bijzondere doelgroepen
In overleg met woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen wordt in Merwede minimaal 10 procent van de sociale woningen passend gemaakt voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast wordt onderzocht welke private zorginitiatieven in het middenhuur- en vrijesectordeel van de blokken kunnen worden ondergebracht.



Impressie van het plein bij de Vechtclub en het Fietsdepot



5

GROEN DOMEIN



5.1 Groen tenzij

Levendige en groene openbare ruimte
Merwede voegt een bijzondere ruimte toe aan de stad voor iedereen, waarin de voetganger centraal staat. Het wordt een aantrekkelijk, levendig en groen deel van de stad. Een wijk waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kinderen op straat kunnen spelen in een ontspannen openbare ruimte. Kenmerkend is de hoge dichtheid en afwisseling van drukkere en rustigere plekken. De hoge dichtheid maakt dat elk stuk openbare ruimte waardevol is en voor meerdere doelen wordt benut. Het ontwerp is robuust en biedt ruimte voor wisselende initiatieven van de toekomstige bewoners en gebruikers.

De wijk krijgt een aantrekkelijk groen beeld en ademt de sfeer van hoogstedelijk wonen in het groen. Het groen in de openbare ruimte, de binnenterreinen en op daken versterkt elkaar en zorgt dat de wijk overal groen aanvoelt. Het groen in Merwede krijgt een gevarieerde samenstelling met seizoenseffecten en ontwikkelt zich door de tijd heen.

Merwede biedt integrale oplossingen voor klimaatadaptiviteit en circulariteit. De kwaliteit van een groene, levendige wijk biedt kansen om te zorgen dat de openbare ruimte op een vanzelfsprekende manier ook bijdraagt aan hittestress mitigatie en een watersensitieve wijk is, waarbij op een slimme manier hemelwater wordt opgevangen en tijdelijk geborgen wordt. Het geborgde hemelwater kan worden hergebruikt voor voor groene daken, binnentuinen en openbare ruimte. De beplantingszones en het watersysteem van de wijk zijn gericht op het opvagen van een stevige bui, zowel binnen de blokken als in de openbare ruimte, waarmee schade wordt voorkomen.

Zo groen mogelijk
De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht. Drie condities maken dat de openbare ruimte deze kwaliteit heeft. Allereerst is de wijk autovrij. Merwede blijft wel bereikbaar via een aantal aangewezen LEV-routes die Merwede grotendeels dekking geven. Deze LEV-routes zijn ook de primaire fietsroutes vanaf de fietspaden binnen het gebied. Parkeergelegenheid is enkel aanwezig in de parkeergarages, gekoppeld aan vier inprikkers vanuit de Europalaan. Door logistiek zo veel mogelijk aan de rand op te lossen, komt geen onnodig verkeer de wijk in. Daarnaast wordt de openbare ruimte zo veel mogelijk gevrijwaard van zaken die ook in de bouwblokken kunnen worden gesitueerd. Fietsparkeren in de openbare ruimte blijft beperkt tot het minimum; containers, trafo's, hellingbanen en opstelruimte worden inpandig opgenomen. Tot slot wordt het ondergrondse netwerk van infrastructuur zodanig gestructureerd dat zo veel mogelijk bomen kunnen worden geplant. De ruimte voor nutstracés is zo veel mogelijk buitenom de wijk opgelost, met aftakkingen naar de bouwblokken. Technische ruimtes, waaronder middenspanningruimtes, worden inpandig op posities geplaatst die weinig impact op het functioneren van plinten en openbare ruimte opleveren. Ze worden zo veel mogelijk achter een enkele deur gebundeld, liggen nabij de hoofdtracés, hebben een passende vormgeving en liggen bij voorkeur aan de inprikkers. Zo is in de straten maximaal ruimte voor groen.

Het plan voor het groene domein in Merwede neemt echter niet weg dat met het verdichten van de stad extra druk komt te staan op de beschikbare ruimte. Een kwalitatief hoogwaardige, groene omgeving wordt gezien als een belangrijke meerwaarde van het hoogstedelijk wonen en draagt bij aan de leefbaarheid en een sterke economie. De manier waarop invulling aan het groen wordt gegeven, is echter niet te vergelijken met een uitbreidingswijk als Leidsche Rijn. Het toevoegen van zo veel woningen en ander programma in bestaand stedelijk gebied verschilt namelijk fundamenteel van de strategie bij een randstedelijke uitbreiding. Vanuit die optiek zoeken we in Merwede dan ook naar een goede balans tussen hoogstedelijkheid en voldoende, kwalitatief hoogwaardig groen, waarmee bovendien de groene landschappen rondom Utrecht behouden blijven.

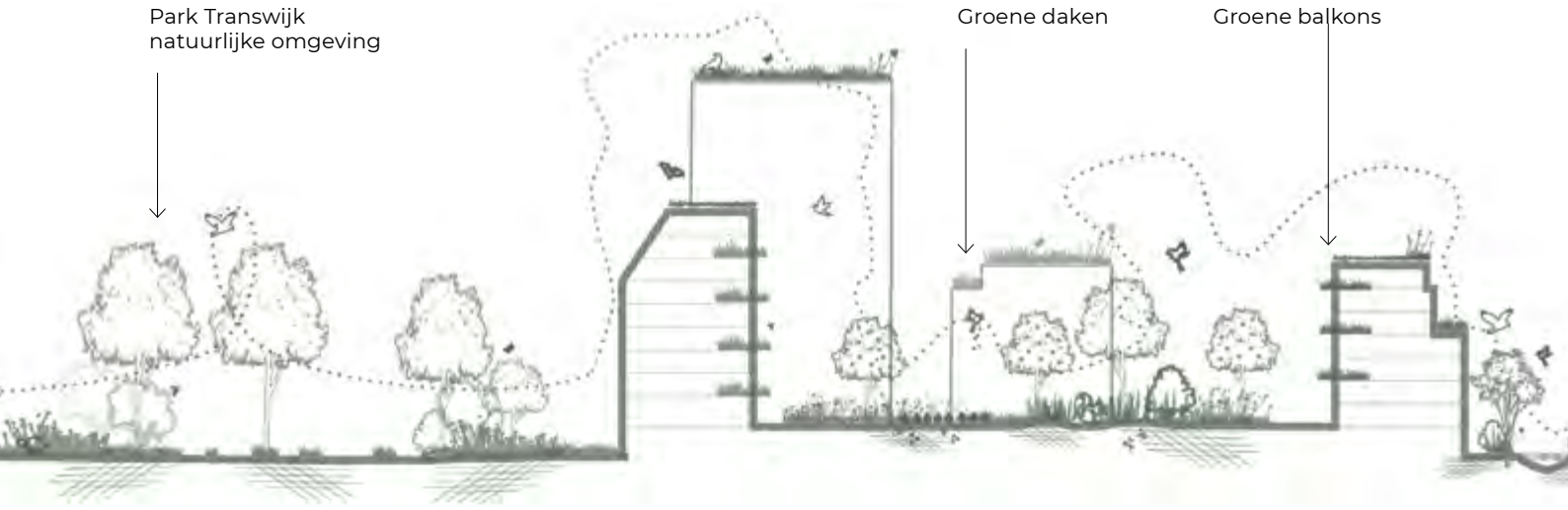
We kiezen hier dus voor het zo groen mogelijk inrichten van de beschikbare openbare ruimte en de vele binnentuinen. Daarmee krijgt de wijk, ten opzichte van het relatief verharde bedrijventerrein nu, een grote hoeveelheid extra openbaar toegankelijk groen. Hiermee zetten we een nieuwe standaard voor groen in hoogstedelijk gebied. Daarnaast zullen Park Transwijk en het Rondje Stadseiland belangrijke recreatieplekken worden voor de bewoners van Merwede. Deze willen we met verbindingen voor langzaam verkeer en aantrekkelijke oversteken verknopen aan Merwede en Utrecht Zuidwest.

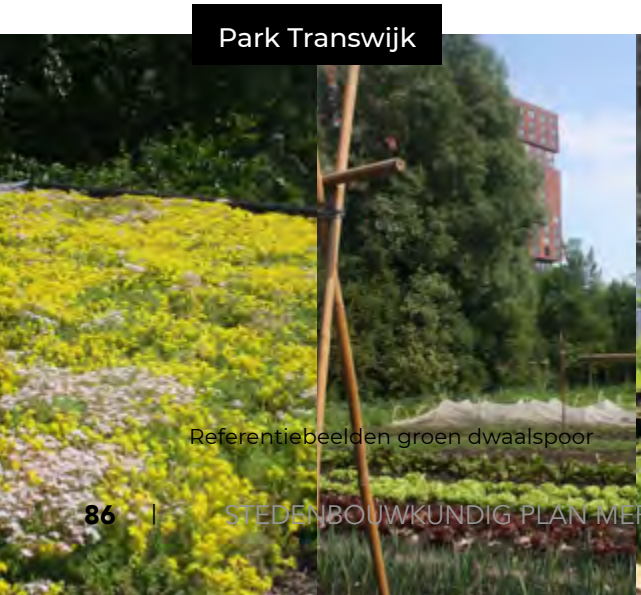
Merwedebiotoop

Het groen in Merwede vormt een stedelijke biotoop die zich uitstrekt over de openbare ruimte, de binnenterreinen en de daken en is onderdeel van het ecologische raamwerk van de stad. Merwede wordt groen, tenzij de ruimte voor een ander doel noodzakelijk is. Het gevolg is dat meer dan de helft van de openbare ruimte groen zal zijn. De publiek toegankelijke binnenterreinen zijn minimaal voor de helft groen en de helft van het dakoppervlak is groen. Het groene dakoppervlak bestaat voor de helft uit volwaardig natuurdak op de lage daken. De andere helft komt op de hogere daken rondom de zonnepanelen en bestaat uit laagblijvend groen, zoals kruiden. Deze enorme groene ruimte in Merwede wordt optimaal benut voor ecologie, evenals beperken hittestress, wateropvang, geluiddemping en zorgt voor een groene beleving van Merwede en prettig gebruik van de ruimte.

In Merwede komt een robuuste, gevarieerde en gelaagde beplanting met verschillende soorten en groottes, waarbij natuurbeleving voor bewoners en bezoekers voorop staat. Bij de keuze is de ecologische waarde leidend, met als doel leefgebied te maken voor de Big Five" van Merwede: vleermuizen, gierzwaluwen, kleine zangvogels (zoals huismussen), egel en bijen en vlinders. De beplanting krijgt een meerwaarde door aandacht voor soorten die 'eetbare' producten hebben voor mens en dier, zoals noten, zaden, bessen en vruchten.

De groenbeleving en Merwedebiotoop worden versterkt door op slimme plekken te kiezen voor groen tegen de gevels, zoals bij een entree van een binnenterrein of bij de overgang tussen twee groene daken. Dit kan door verticale constructies zoals klimplanten tegen de gevel, maar ook door in het







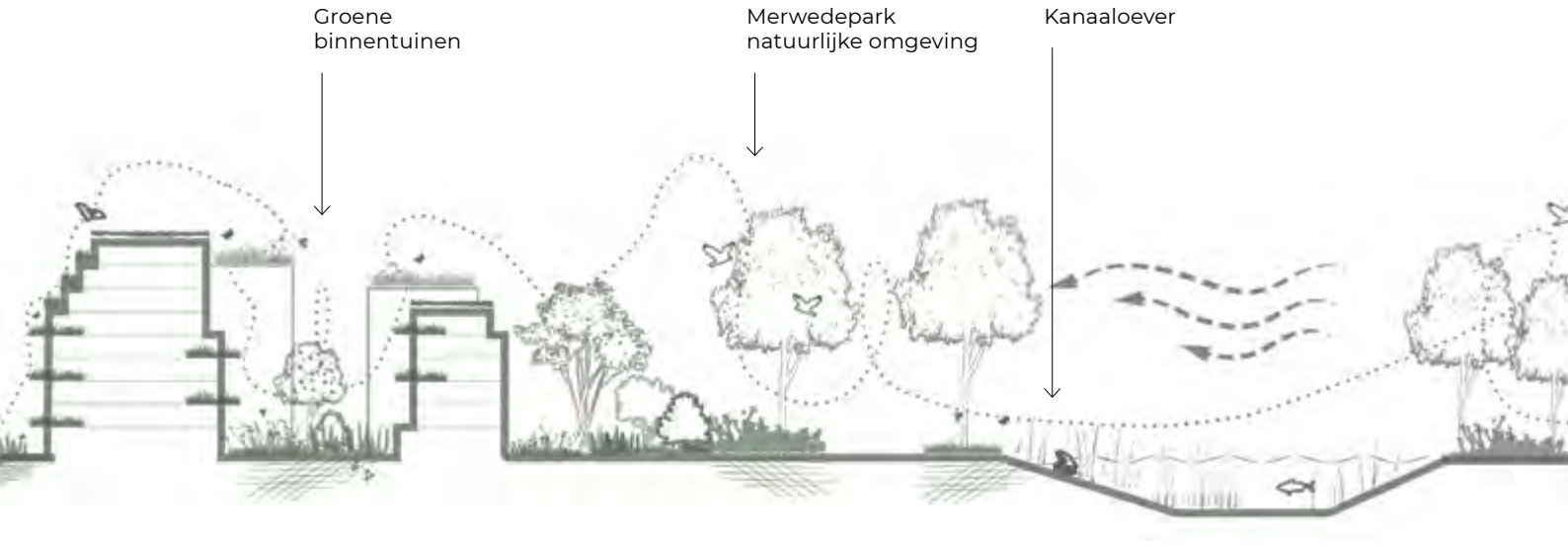




Referentiebeelden groen dwaalspoor

ontwerp meegenomen plantenbakken op de lagere etages. We zetten in op robuust groen als vanaf maaiveld klimmende beplanting tegen de gevels, niet op groene gevels die het zonder technische oplossingen niet houden. Al het groen in de verschillende planonderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zo staat het groen op daken, gevels en openbare ruimte in directe relatie tot elkaar en tot de verblijfsplekken voor vogels en vleermuizen die in de gevels worden aangebracht. De optelsom van de groene delen is nodig om voldoende leefgebied te maken voor de doelsoorten -de big five- zoals beschreven in ‘Ecologie’.

Het groen in Merwede kan worden versterkt door enthousiaste bewoners en gebruikers. Zij kunnen de groenbeleving nog verder aanzetten door extra groen op te nemen op private delen als gevels, balkons, galerijen, setbacks en tuintjes. Een bijdrage van bewoners en gebruikers is ook welkom in de openbare ruimte en de publiek toegankelijke binnenterreinen. Dit wordt gestimuleerd in het Merwedelab, waar bewoners en gebruikers een rol kunnen krijgen bij het beplantingsplan en de inrichting. Merwede biedt hiermee ruimte om gedurende de planvorming te experimenteren met beplanting en te onderzoeken hoe de Merwedebiotoop vorm kan krijgen door vroegtijdig te starten met huisvesten van planten en dieren en de bijzondere soorten die al in het gebied leven te behouden en hun leefgebied verder te versterken.

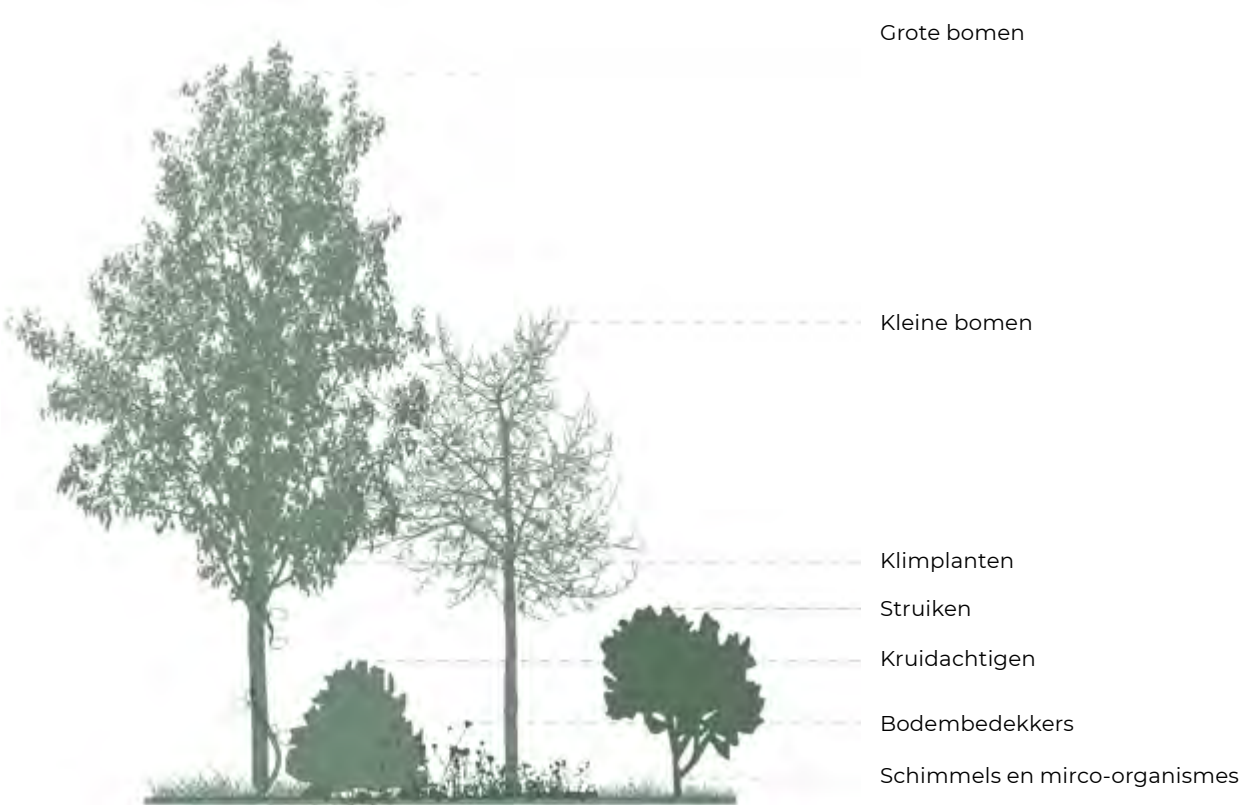


Dwaalspoor

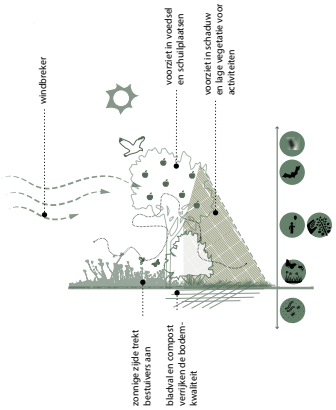


Merwedepark

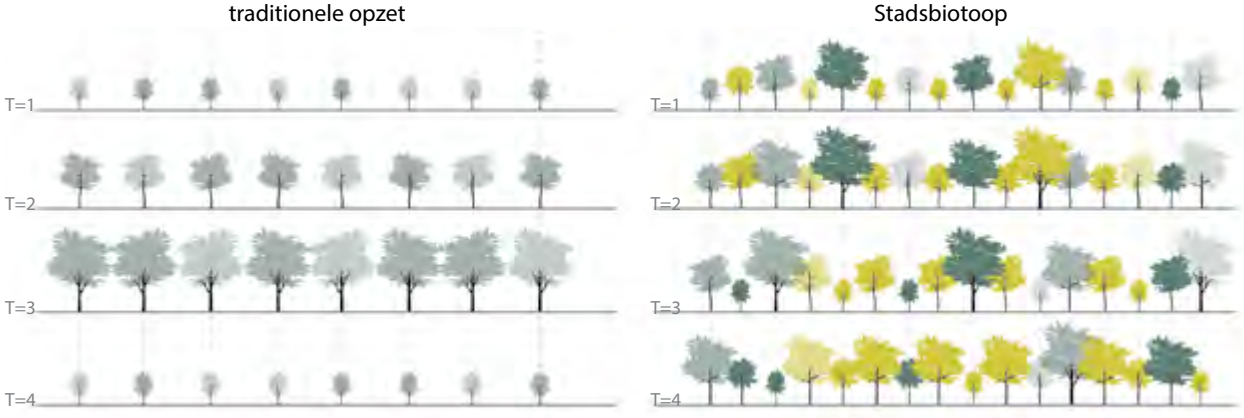




Stadsbiotoop: een mix van boomsoorten en beplanting







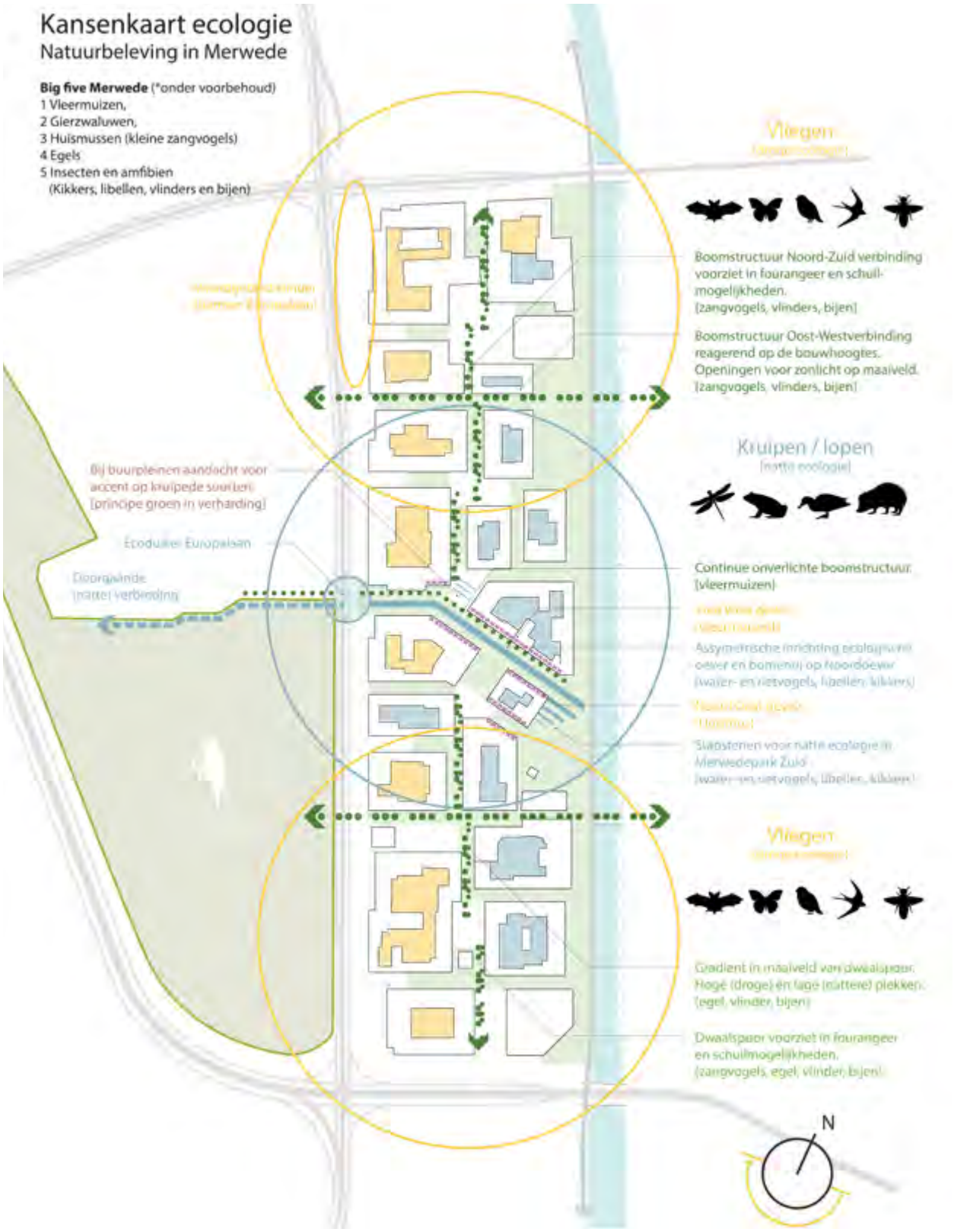
Soorten beplanting
De soort beplanting wordt aangepast op de specifieke omstandigheden en vormt een gradiënt tussen Park Transwijk en het Merwedepark. Het Merwedepark bestaat uit een mix van soorten die passen bij een kanaal: populieren en abelen maar ook elzen, moerascipressen en essen. In het woongebied wordt onderscheid gemaakt tussen de straten, de pleinen en de binnenhoven. Soortenvariatie komt op al deze plekken voor, maar wel per typologie in een iets andere menging. Vooral in de binnenhoven is het belangrijk dat de bomen niet te grote schaduwen geven, waardoor gras en onderbeplanting minder groeien. Bovendien zijn de ruimten aantrekkelijker voor verblijf en activiteiten als de zon in het voor- en najaar de ruimte krijgt. Bij de keuze van het groen en de rol van betrokken bewoners en gebruikers wordt gebruik gemaakt van het zogenaamde Merwede lab. In dit lab is aandacht voor *social design* waarbij deskundigen, beheerders en betrokkenen een rol krijgen bij zowel het beplantingsplan als de inrichting. Merwede biedt ruimte om gedurende de planvorming te experimenteren met beplanting en te onderzoeken hoe de Merwedebiotoop vorm krijgt door vroegtijdig te starten met huisvesten van planten en dieren en de bijzondere soorten die al in het gebied leven te behouden en hun leefgebied verder te versterken..

In de openbare ruimte zetten we in op een hoge circulariteit en dus een robuust groensysteem. Bij de inrichting van de openbare ruimte maken we gebruik van principes uit de permacultuur, waarbij soorten naast elkaar staan die elkaar versterken of ondersteunen. Nutriënten en grondstoffen uit de wijk kunnen het openbaar groen van Merwede voeden. Zo kan een slim regenwatersysteem de stadswijk minder gevoelig maken voor droogte en neerslagpieken. Door de inrichting van het openbaar groen te inspireren op principes uit de permacultuur ontstaat een nieuw, gezond, stedelijk ecosysteem op de schaal van Merwede. Via monitoring zal de mate van biodiversiteit in Merwede worden gemeten.

Bomen in de openbare ruimte
Het gevarieerde bomenbestand, zowel in soorten, groottes als leeftijd, heeft de bestaande bomen als basis. Op basis van een beoordeling naar gezondheid is een bomenkaart gemaakt voor de omgang met individuele bomen. Indien mogelijk zullen bomen die moeten wijken elders in de wijk worden herplant.

Er wordt vooral gewerkt met een menging van bomen van de eerste en tweede grootte. Bomen van de derde grootte vullen het palet van de grotere bomen aan. Bij de eerste en tweede grootte wordt gekozen voor bomen met een niet te dicht bladerdek. Ze bieden schaduw als het nodig is, maar laten ook toe dat in het voorjaar gefilterd zonlicht door het bladerdek op straat en de gevels valt. Het sortiment is zodanig gekozen het hele jaar verschillen te vinden zijn. Bewoners en bezoekers ervaren zo de seizoenen.

Het planten van veel bomen vraagt om het optimaal afstemmen van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. De ondergrondse infrastructuur ligt daarom vooral buitenom met inprikkers de wijk in waardoor bomen ongehinderd kunnen groeien en optimaal kunnen voorzien in de schaduw, frisse lucht en het leefgebied voor vogels en insecten..



Legenda

- Verhoogde binnentuinen (vliegende ecologie
- Binnentuinen op volle grond (kruipende ecologie)

Ecologie in Merwede

Ecologie

Het groen in Merwede draagt aantoonbaar bij aan de stedelijke biodiversiteit. De groene ruimtes in Merwede staan in contact met groene plekken in de omgeving; zo wordt het ecologisch netwerk van de stad verrijkt en versterkt. De hoofdverbindingen worden gevormd door een ecologisch diagonaal midden door het gebied, een faunapassage onder de Europalaan en natuurvriendelijke oevers aan het Merwedekanaal, waardoor er uitwisseling plaats kan vinden tussen flora en fauna in en om Merwede. Binnen Merwede vormt een raamwerk van oost-westverbindingen en noord-zuidverbindingen gekoppeld aan kleine leefgebieden op pleinen, groene daken en gevels een ecologisch netwerk. Het groen in Merwede krijgt een basiskwaliteit natuurbeleving en wordt per jaar rijker en interessanter door natuurlijke groei en ontwikkeling. De beplanting wordt gekozen voor de “Big Five” van Merwede: vleermuizen, gierzwaluwen, kleine zangvogels (zoals huismussen), egels en vlinders. Niet elk deel van de buurt kan in gelijke mate geschikt worden gemaakt voor alle genoemde dieren, maar het netwerk van groene verbindingen, rustige ecologische plekken en verblijfsplekken in de gevels maakt Merwede als totaliteit een geschikte plek voor deze dieren. Dit zorgt voor een doorlopende natuurbeleving in Merwede.

De hoogbouw biedt uitstekende kansen voor gierzwaluwen. Door hier neststenen te plaatsen, kunnen de bewoners vanaf hun balkons deze zomervogels tussen de gebouwen door zien vliegen. De openbare ruimte en de binnentuinen bieden met een gevarieerde beplanting van bloeiende planten, struiken, bomen en groene gevels een jaarrond geschikt leefgebied voor egels, vlinders, bijen, vleermuizen en zangvogels, zoals de huismus. De groene daken vergroten het voedselaanbod en bieden naast nectarplanten ook struiken voor luwte voor insecten en dekking voor huismussen. Binnen alle groene onderdelen zijn er ook plekken nodig om te schuilen en voortplanten voor de dieren. We werken hiervoor met een natuurbelevingstabel zodat in de ontwerpfase wordt gekozen voor de juiste beplanting om geschikt leefgebied te creëren en we de juiste plekken kunnen kiezen voor de neststenen en andere nestplekken, waarvan er net zoveel komen als woningen voor mensen.

In Merwede wordt onderscheid gemaakt tussen de noordzuidstraten, de oostweststraten, de pleinen en de binnenhoven. Soortenvariatie komt op al deze plekken voor, maar per typologie in een iets andere menging. De boomstructuur en de onderbeplanting in noord-zuidverbinding voorziet in foerageer- en schuilmogelijkheden voor dieren, zoals ook het dwaalspoor hierin voorziet. In oost-westverbindingen reageert de boomstructuur op de bouwhoogtes met openingen voor zonlicht op maaiveld, wat gunstig is voor zangvogels, vlinders en bijen. Boomkronen zorgen voor een verbinding voor vogels en insecten op plaatsen waar geen andere begroeiing mogelijk is. De onderbeplanting zal worden afgestemd op de zonnige en schaduwrijke plekken en bieden voldoende dekking voor de ‘big five’ om te fungeren als verbinding in het gebied en schuilmogelijkheid nabij neststenen in de gevels..

De ecologische oevers langs de diagonaal vormen de hoofdas voor dier- en plantensoorten. De zuidoever wordt steiler en bevat weinig bomen, om de bredere noordoever meer licht en breedte te kunnen geven. Hierdoor kan de overgang tussen nat en droog optimaal worden benut. Het robuuste groen in het diagonaal bestaat uit inheemse beplanting met zoveel mogelijk gelaagdheid waarbij het groen op de buurtpleinen en het Merwedepark zoveel mogelijk aansluiting vindt bij het groen in het diagonaal. De diagonaal zelf wordt verbonden met Merwede en via een robuuste faunapassage onder de Europalaan met Park Transwijk. Hierbij is de diagonaal enkel bedoeld voor de ecologie en dienen negatieve effecten door inrichting en gebruik van aanliggende functies te worden voorkomen.
In de binnenhoven is het belangrijk dat er zowel zonnige als schaduwrijke plekken zijn. Enerzijds omdat onderbeplanting dan minder zal groeien, anderzijds zijn de ruimten aantrekkelijker voor verblijf en activiteiten als de zon in het voor- en najaar de ruimte krijgt.

Het Merwedepark sluit zowel aan op het diagonaal als op de Merwede en is daarmee een belangrijke groene plek voor zowel natuurlijk spelen als stadsnatuur. De ontmoeting van water en land wordt benut voor natte natuur en natuurlijk spelen voor kinderen in de wijk.

Water en groen met elkaar verbonden

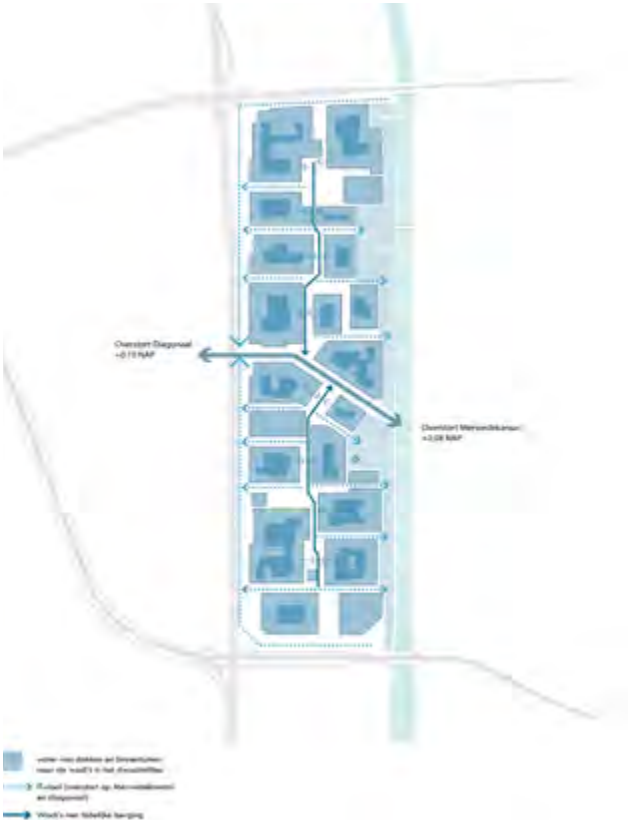
De vormgeving van de openbare ruimte bevat integrale oplossingen voor klimaatadaptiviteit en circulariteit. Het wordt een ‘watersensitieve’ stadswijk, waarbij op een slimme manier zo veel mogelijk hemelwater wordt opgevangen en tijdelijk geborgen.

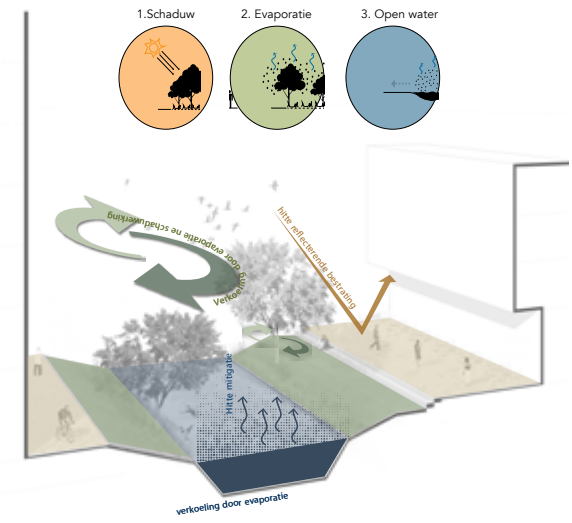
Een nieuw diagonaal kanaal vormt de drager voor het water. Het watersysteem, als onderdeel van de ecologische zone, vormt een schakel tussen Merwedekanaal en de vijvers in Park Transwijk. Hierlangs komt ook een aantrekkelijke voetgangersroute van Merwede naar Park Transwijk.

Groene daken en daken die zonne-energie opwekken, kunnen worden gecombineerd met tijdelijke regenwaterberging. Groene binnenterreinen en royaal groen in de straat dragen bij aan het voorkomen van overstromingen en het tijdelijk vasthouden van regenwater. Het watersysteem van de wijk is erop gericht om een stevige bui op te vangen, zowel binnen de blokken als in de openbare ruimte. Maar het is ook de ambitie dat het droogteschade helpt voorkomen en dat groen en water een bijdrage leveren aan hittestressreductie, met voldoende water en groen voor verkoeling en schaduw waar nodig. Bovendien wordt gekozen voor lichte kleuren in de bestrating.

Een dubbel rioolstelsel in de wijk zorgt voor gescheiden afvoer van regenwater en vuil rioolwater. De bouwblokken worden zo ingericht dat regenbuien tot 45 millimeter op het bouwblok worden vasthouden en vertraagd worden afgevoerd. Daarnaast moet een 80 millimeterbui zonder schade aan woningen naar het oppervlaktewater kunnen stromen. Een optimale balans tussen de opvang van piekneerslag en droogtebestrijding vraagt om voldoende waterberging in de straten, op de binnenterreinen en op daken – zodat de beplanting goed kan groeien en niet tijdens droogteperiodes verdroogt.

De groene wijk, met een ruime variatie in beplanting, draagt bij aan de stedelijke biodiversiteit. De groene ruimtes staan in contact met andere groene plekken en parken waarmee het ecologisch netwerk van de stad wordt versterkt.





Hittestress mitigatie - diagonaal

Materiaal en inrichting

Het materiaalgebruik van Merwede versterkt de identiteit van de openbare ruimte. Er wordt ingezet op natuurlijke materialen die op een elegante manier verouderen en terughoudend in uitstraling zijn. Uit oogpunt van circulariteit en duurzaamheid worden innovaties in materiaalgebruik gestimuleerd. Robuuste materialen hebben hierbij de voorkeur met het oog op duurzaamheid op langere termijn. Uiteraard voldoen de materialen aan standaarden op het gebied van goede arbeidsomstandigheden en is er aandacht voor het verminderen van hittestress. .

Er wordt gezorgd voor consistentie langs de lange lijnen in de stad (Merwedepark en Europalaan), aansluitend bij de hiërarchie van de ruimtelijke typologieën. Binnen Merwede zelf wordt gekozen voor een hoogwaardige opzet en uitwerking die past bij het zeer intensieve gebruik dat van de, uiteindelijk relatief beperkte hoeveelheid, verharding wordt gemaakt ('groen, tenzij'). De voorkeur gaat uit naar een verharding die licht van kleur is en gemeleerd. Bij de keuze voor het materiaal zijn duurzaamheid en beheerbaarheid cruciaal.

De dichtheid van Merwede levert een aanzienlijk intensiever gebruik op van de openbare ruimte dan in andere buurten van Utrecht. Ter vergelijking: in Vleuterweide is hetzelfde aantal woningen gerealiseerd op tien keer zoveel oppervlak. Het gevolg van de dichtheid in Merwede kan zijn dat meer inzet vanuit beheer per vierkante meter nodig is, maar daarentegen minder per woning. In de volgende fase wordt onderzocht of dit past binnen de in de kadernota gekozen kwaliteitsniveaus Domstad Bijzonder voor de wijkpleinen en het Merwedepark en Domstad Standaard voor de rest of dat op onderdelen een aanpassing van deze kwaliteitsniveaus nodig is.

Om de beoogde groene sfeer met levendige plekken te kunnen realiseren, zijn ondergrond en bovengrond op elkaar afgestemd. Lussen voor water, riool en de hoofdtracés voor nutsvoorzieningen liggen vooral buitenom Merwede heen. Binnen de wijk ligt ondergronds een compact profiel voor aansluitingen op de woningen. Mobiliteit en logistiek zijn slim afgeregeld om de stadwijk werkelijk autovrij te maken. In de openbare ruimte biedt een basisinfrastructuur toegang voor de essentiële bereikbaarheid van Merwede. Het netwerk voor nood- en hulpdiensten is voorzien. Het fietsparkeren is gekoppeld aan de belangrijkste bestemmingen. Van het totaal aantal benodigde stallingsplaatsen voor fietsen worden ongeveer 1500 plekken verspreid in de openbare ruimte ingepast, voornamelijk in de vorm van stallingsvakken om de impact op de openbare ruimte te beperken en langdurig vastzetten van fietsen te voorkomen.

Spelen, sporten en bewegen vinden in de openbare ruimte plaats. Het autovrij zijn nodigt uit tot dagelijks gebruik van de openbare ruimte en tot buiten spelen. Het spelen voor kleinere kinderen is op een informele manier geïntegreerd in de binnenhoven van de bouwblokken en in de woonstraten. Voor grotere kinderen is er ruimte op de pleinen en in de parken.

Kunst
Kunst in de openbare ruimte maakt de omgeving aantrekkelijk, geeft het gebied identiteit en versterkt de verbindingen in het Rondje Stadseiland. Utrecht heeft een lange traditie in het realiseren van toonaangevende kunstprogramma's in ontwikkelingsgebieden opgebouwd. Dit willen we hier voortzetten. Kunst kan op verschillende manieren een goede bijdrage leveren aan de kwaliteit van een gebied. Bijvoorbeeld door de verrassende visie van een kunstenaar op actuele (maatschappelijke) vraagstukken, door bewoners via de kunst een stem te geven en door bijzondere kunstwerken in de openbare ruimte te plaatsen of bestaande werken te herplaatsen.









Spelen









Spelen, sport en bewegen

De groene en autovrije openbare ruimte biedt volop ruimte voor spelen, sporten en ontmoeten. Het spelen wordt voor een belangrijk deel op een informele manier geïntegreerd op de openbare pleinen en in de parken en straten. De pleinen worden zodanig ingericht dat de diverse vormen van gebruik door de tijd heen elkaar niet belemmeren. Ook de binnenterreinen dragen bij aan ruimte voor spelen. Bijna alle grotere binnenterreinen bieden ruimte voor spelen en zijn overdag publiek toegankelijk. In Merwede komen ook 'formele' speelplekken waarbij geldt dat deze zo groen mogelijk worden ingericht en ruimte bieden voor initiatieven van bewoners. Om het Merwedepark en de pleinen beschikbaar te houden en voor ontmoeting en groen, worden de plekken voor oudere kinderen niet enkel in de wijk, maar ook in Park Transwijk gerealiseerd, waar meer ruimte is voor grote speelplekken op afstand van woningen.

Voor de (georganiseerde) sporters wordt een sporthal gerealiseerd die overdag ruimte biedt aan het bewegingsonderwijs en 's avonds aan de sportverenigingen. In de sporthal kunnen alle reguliere sporten worden beoefend, zowel op training- als op wedstrijdniveau. De sporthal is in de vrije uren ook te huur voor particulieren.



Speelplekken in Merwede



Impressie van een buurtplein








Binnenterreinen






Binnenterreinen

De private binnenterreinen zijn prettige, relatief luwe en groene tuinen en vormen een verlengde van het leefoppervlak van de omwonenden. Elke binnentuin kent een eigen inrichting en is anders vormgegeven dan de openbare ruimte aan de buitenkant van het blok. Ze zijn veelal publiek toegankelijk en zichtbaar door de openingen in het blok. De binnentuinen dragen bij aan het ecologisch netwerk van Merwede.

De binnenterreinen zijn verschillend van grootte en hebben andere condities. Aan de Europalaan liggen deze veelal verhoogd vanwege al de programma's in de plint, met voorzieningen, fietsparkeren, logistiek en het publieke programma. De binnenterreinen aan het Merwedepark en op het OPG-terrein liggen voornamelijk op maaiveld en in de volle grond. Het principe 'groen, tenzij' geldt ook voor de inrichting van de binnentuinen. Waar mogelijk worden bomen van een eerste, tweede of derde orde geplaatst. Ook komen hier speelaanleidingen voor de allerkleinsten (0 tot 6 jaar). In alle tuinen worden plekken met voldoende uren zon gecreëerd. De tuinen zijn daarmee een ontmoetingsplek voor omwonenden. Om de collectieve waarde van de binnenterreinen te borgen, zijn de private buitenruimtes van woningen aan het binnenterrein van beperkte diepte en zonder hoge afscheiding aan de binnentuin verbonden.

De adressen en entrees van de woningen bevinden zich altijd aan de openbare zijde. De binnenterreinen krijgen een semi-openbaar karakter. Het is mogelijk om de binnenterreinen desgewenst 's avonds af te sluiten voor publiek. De binnenterreinen zijn voor de omwonenden direct toegankelijk vanuit de trappenhuizen, zodat zij door iedereen eenvoudig kunnen worden gebruikt. Directe toegankelijkheid ook voor minder validen is voor de binnenterreinen het uitgangspunt, al zullen zij de binnenterreinen op hoogte enkel via de private woningentrees of met een openbare voorziening kunnen betreden (zie spelregels binnenterrein in hoofdstuk 6).



Merwede is onderdeel van het netwerk van de stad (afbeelding uit Omgevingsvisie)

5.2 Robuust raamwerk

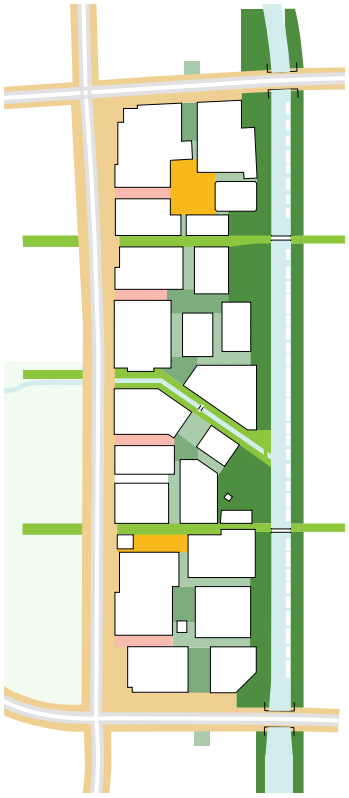
Onderdeel van de stad

Merwede is onderdeel van de stad. Het gebied ligt in een netwerk van lange doorgaande infrastructuur op de schaal van de stad. Als contrast met de lange lijnen van de Europalaan en het Merwedekanaal, biedt Merwede zelf een afwisselende en fijnmazige aaneenschakeling van routes, pleinen, parken en historische lijnen. Dit levert een compacte en levendige stadswijk op. Niet in een strak en voorspelbaar grid, maar met verspringende bouwblokken, pleintjes, intimiteit en verrassing.

De openbare ruimte van Merwede is onderdeel van de omgeving. Het groen is verbonden met groen op grotere schaal. Merwede krijgt een relatie met Park Transwijk door het park te openen naar Merwede. Het park wordt hiermee versterkt zodat het gebruik en de kwaliteit toeneemt, zoals passend bij Utrechtse parken van dit formaat. Park Transwijk wordt via Merwede verbonden met het Merwedepark dat functioneert op zowel de schaal van Merwede als op stedelijke schaal, als onderdeel van Rondje Stadseiland. Beide parken worden verbonden met de verblijfruimtes en de ecologische zone in Merwede en worden daarmee een aantrekkelijke bestemming waar mensen uit de buurt en uit andere wijken elkaar ontmoeten.

De diverse routes in het gebied worden zo een verlengstuk van de omgeving en functioneren als verbinding tussen wijken. Merwede biedt rondjes tussen buurten, rondjes binnen Merwede en aantrekkelijke plekken om te bewegen, spelen en sporten of om te verblijven.

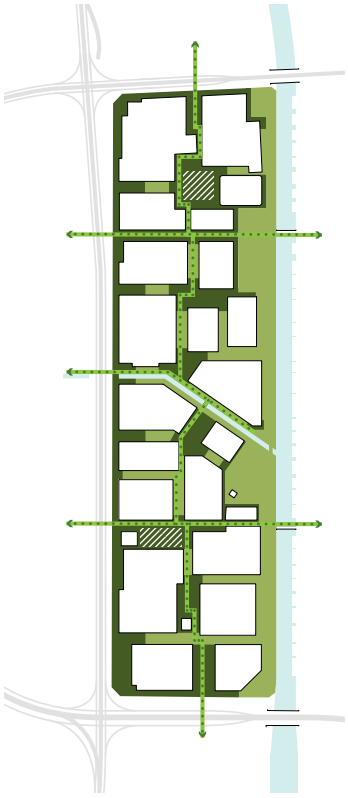
Halverwege Merwede vormt een diagonaal kanaal de drager voor het water. Het water en de brede ecologische zones aan de oevers worden op een slimme manier met het grotere geheel verbonden en vormen zo een schakel tussen het Merwedekanaal en de vijvers in Park Transwijk. Ook levert het een aantrekkelijke voetgangersroute tussen Merwede en Park Transwijk.



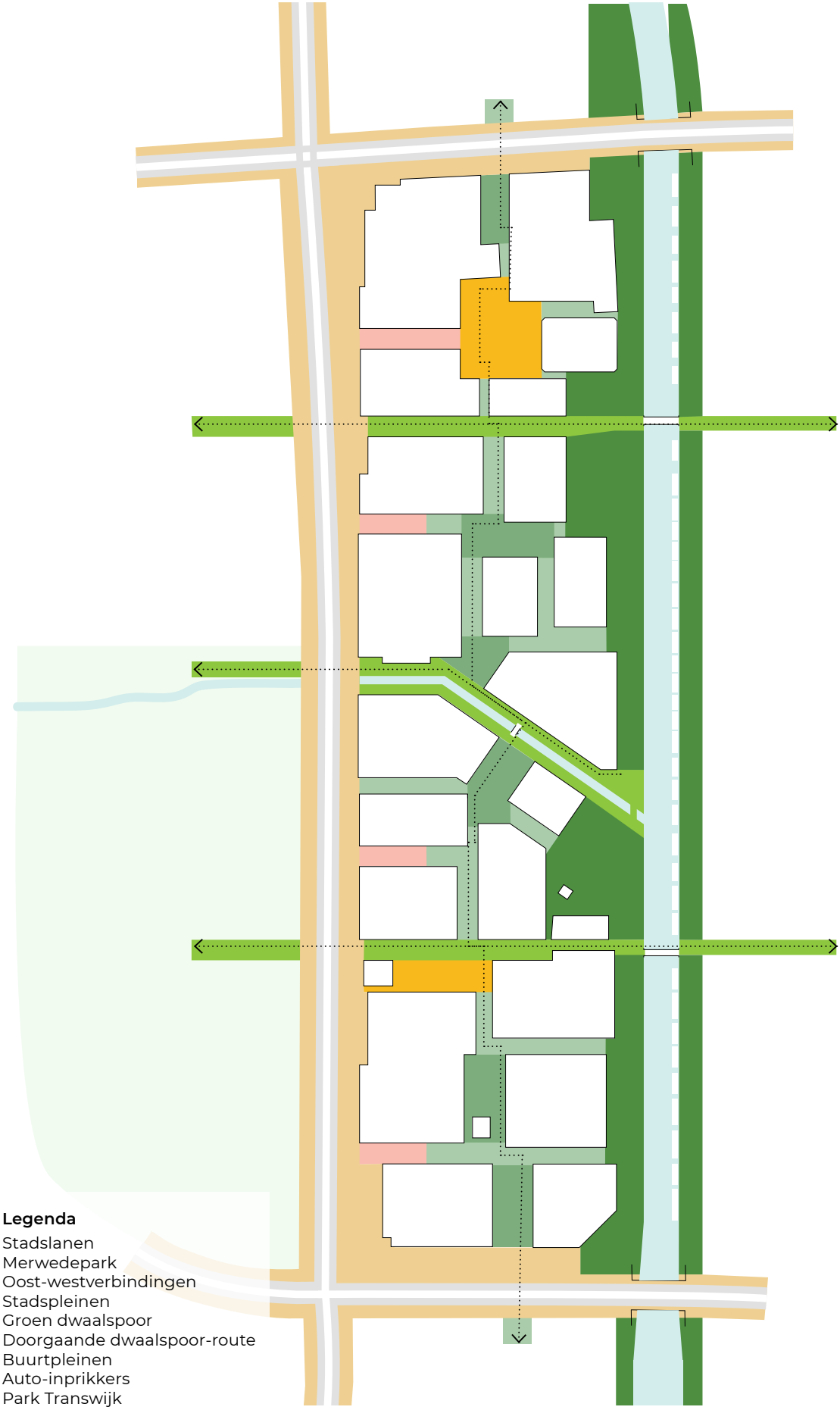
Ruimtelijke typologieën



Stedelijke groenstructuren



Stedelijk interieur



Ruimtelijke typologieën

Stadslanen



Merwedepark



Fietsstraten



Wijkpleinen



Groen dwaalspoor



Buurtpleinen



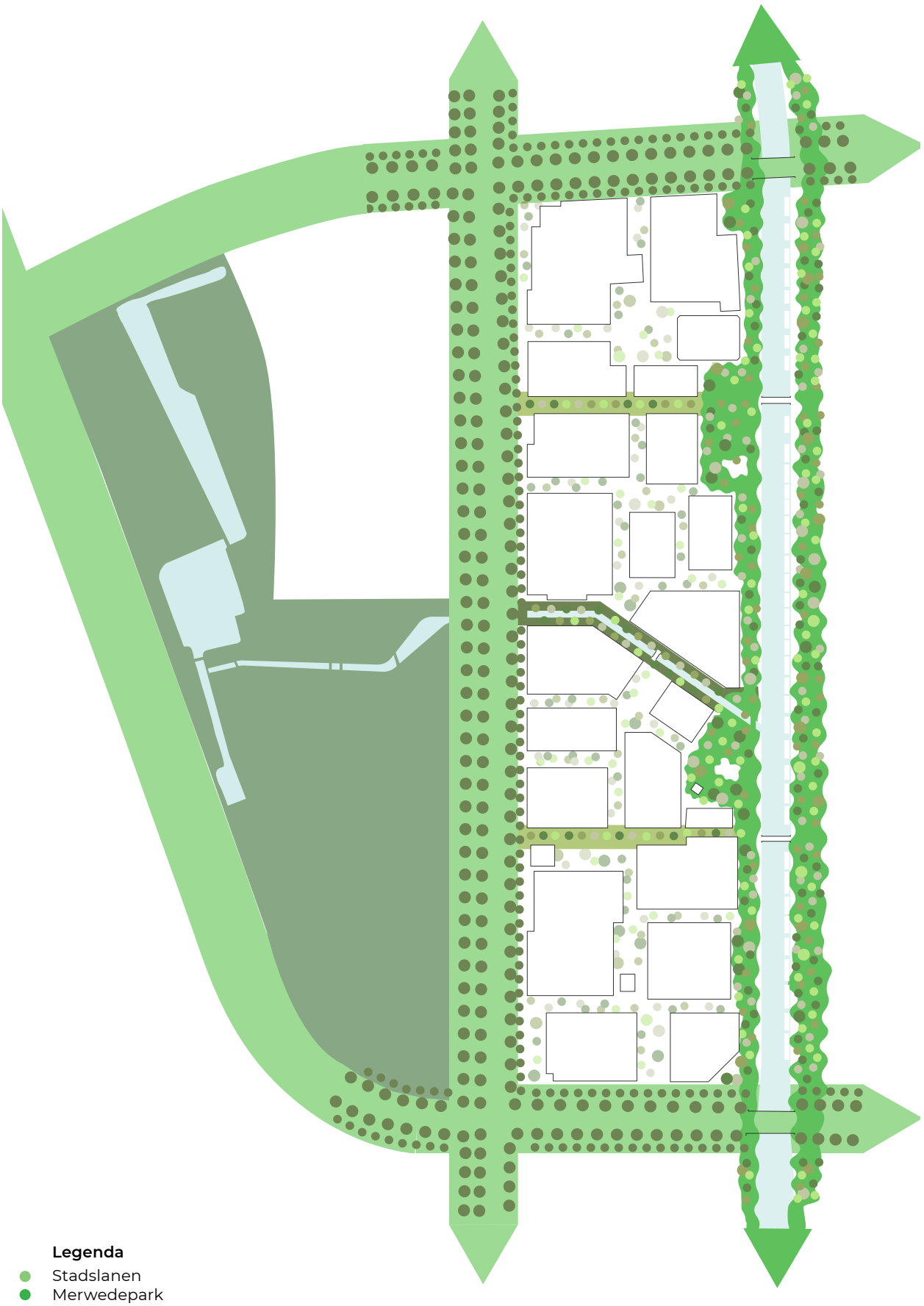
Auto-inprikkers



Park Transwijk



Referentiebeelden voor de verschillende ruimtelijke typologieën

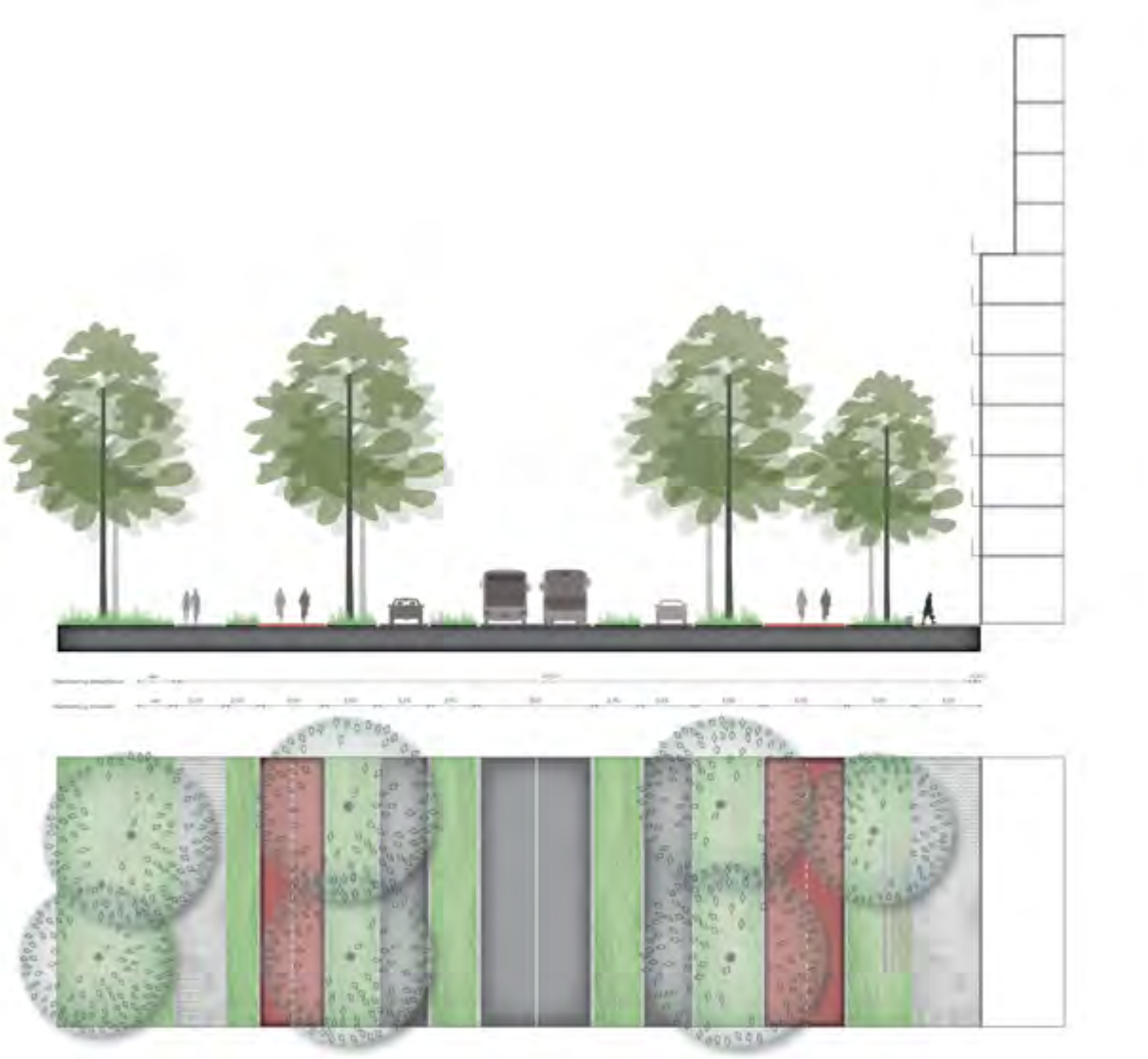


Stedelijke groenstructuren

Stadslanen

Met de nieuwe stadswijk transformeert de Europalaan van een anonieme ontsluitingsweg in een aantrekkelijke en goed oversteekbare stadsstraat met een hoogstedelijk karakter. De straat wordt begeleid door dubbele rijen bomen en krijgt een straatwand met wisselende hoogtes. Aan de oostzijde, aan de zijde van Merwede, verdwijnt de ventweg uit het profiel en verschijnt een royale stoep met verblijfskwaliteit en extra ruimte voor voetganger en fietser. De bebouwing sluit aan bij de menselijke maat door de stedenbouwkundige regels voor goothoogte, wisselende afmetingen en verplichte teruglegging van de gevel. Aan deze zijde liggen ook enkele laad- en losplekken voor grote vrachtwagens die de wijk niet in kunnen.

Op een drietal plaatsen, in het verlengde van de oost-westverbindingen, kunnen voetgangers en fietsers de Europalaan oversteken. Deze oversteken zijn gekoppeld aan de stadsnissen langs de lanen die extra ruimte krijgen doordat de bebouwing hier iets terug ligt van de rooilijn. Op deze plekken, ‘met rugdekking’ meestal in de middagzon, zijn activiteiten en terrassen geconcentreerd. Goede en aantrekkelijke oversteekplaatsen naar Park Transwijk ter hoogte van de langzaam verkeerroutes in Merwede zijn essentieel voor de gebruikskwaliteit en de beleving van het park. Om deze reden wordt de oversteek bij het paviljoen op het zuidelijke plein zo vormgegeven dat hij ruimtelijk onderdeel wordt van Park Transwijk.



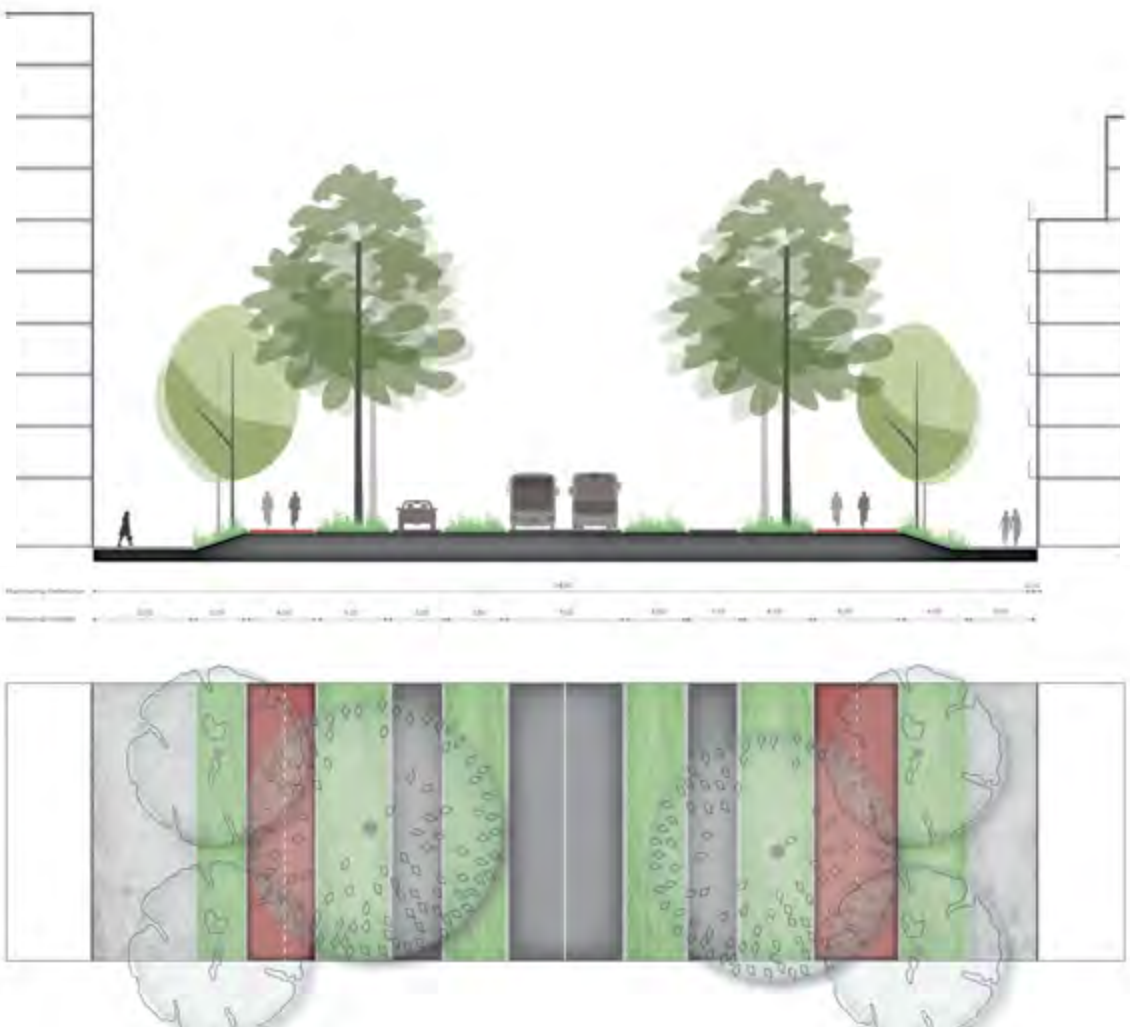
Het profiel van de Europalaan

Het gemotoriseerde verkeer maakt gebruik van twee rijbanen en een vrijliggende busbaan voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), die ook voor een tramlijn geschikt te maken is. Via vier afslagen, de inprikkers, kunnen auto's en ander vervoer de wijk in en uit.

De Koningin Wilhelminalaan is de schakel tussen Merwede en het voormalige Defensieterrein (deelgebied 4 van de Merwedekanaalzone). Het brede naoorlogse straatprofiel wordt versmald tot een compacte stadstraat zonder ventweg, vergelijkbaar met de Europalaan. De losse bebouwingsstructuur maakt plaats voor continue wanden met wisselende bebouwing. Daarnaast komt er een oversteek voor voetgangers en fietsers. Bij het Merwedekanaal markeren groene koppen de verbinding met het Merwedepark.



Referenties Europalaan

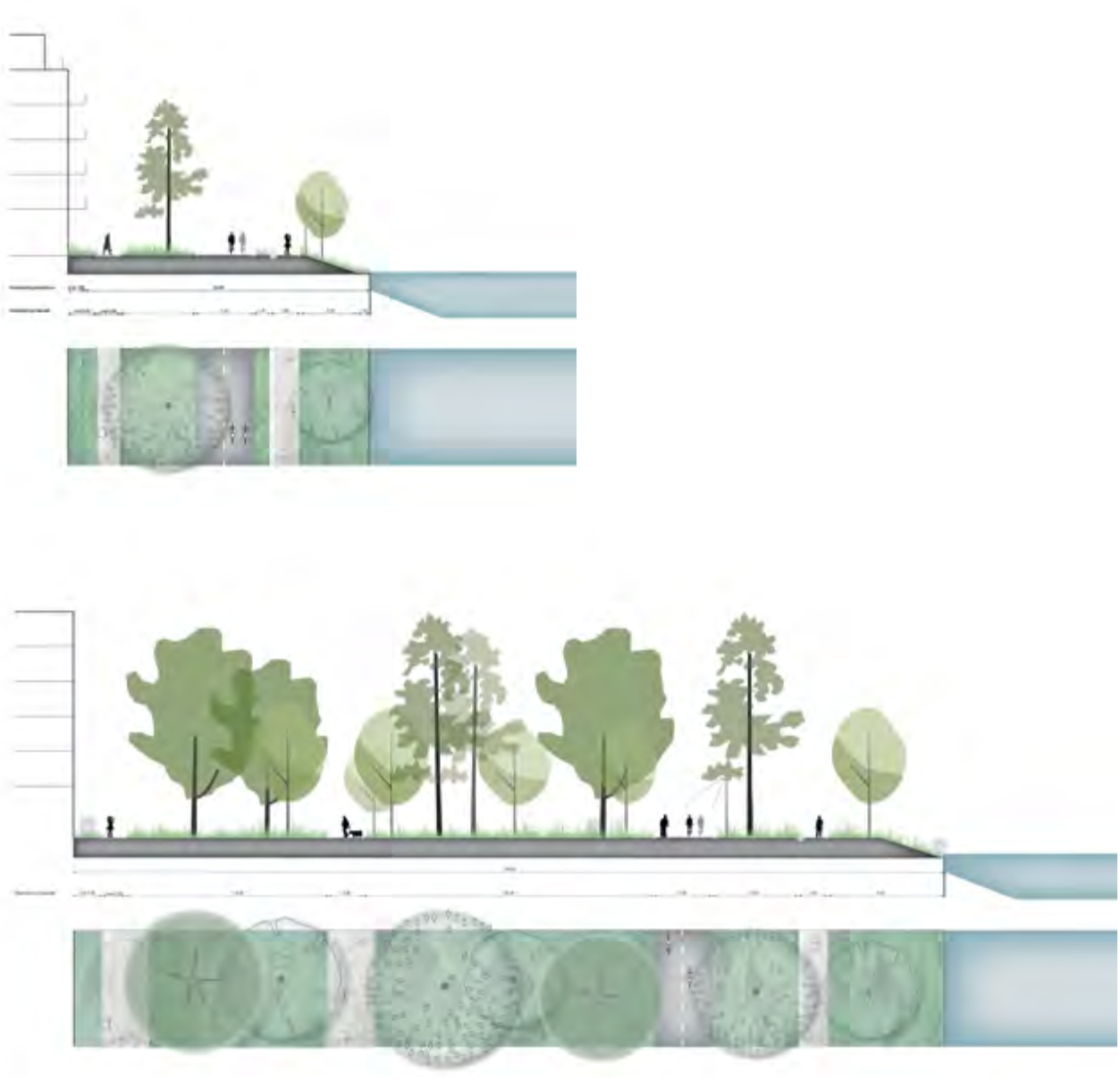


Profiel Koningin Wilhelminalaan

Buitenruimtes
In het gehele plangebied is het mogelijk om uitkragende balkons te maken, zij het niet overal van eenzelfde maat. In het grootste deel van het plan kunnen balkons op de eerste 5 á 6 lagen (tot de hoogte van tweede orde bomen) anderhalve meter uitkragen, daarboven desgewenst meer. Zodoende ontstaat een goede balans tussen een groene openbare ruimte en het mogelijk maken van fijne private balkons.

Incidenteel kan deze maat door verandering van het profiel of de positie van bestaande bomen afwijken. Aan de Europalaan en Wilhelminalaan is er ruimte voor uitkragen van een halve tot een meter over de onderste zes lagen. Op specifieke plekken, waar geen conflict optreedt tussen balkons en bomen en in de stadsnissen kunnen balkons aan de stadslanen verder uitkragen.

Aan de buurtpleinen en het Merwedepark wordt het juist mogelijk om verder uit te kragen, natuurlijk afgestemd op bestaande en nieuwe bomen.



Wisselende breedtes van het Merwedepark; tussen 26 meter en 36 meter en twee brede parken

Merwedepark

De zone langs het Merwedekanaal, het Merwedepark, maakt deel uit van de hoofd groenstructuur. Het park functioneert zowel op stedelijke schaal als op de schaal van het Rondje Stadseiland en van het ommetje op buurtniveau.

De doorgaande route in het Merwedepark wordt een route voor fietsers en voetgangers, maar ook skeeleraars en hardlopers zullen hier gebruik van maken. De route wordt vormgegeven als een aantrekkelijk lint met daarlangs verblijfsplekken aan het water en in de ruimere parkdelen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en nieuwe boombeplanting sluit aan op bestaande structuren en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van plekken.

Ter hoogte van de bestaande industriële gebouwen, het Fietsdepot en Mobach, komen twee bredere parkdelen van ongeveer ieder een hectare groot. Hier liggen de oost-westverbindingen, de fietsstraten, met de oversteekplekken over het Merwedekanaal. De programmatische druk op de parkruimten is hoog, mede door al aanwezige bebouwing van onder meer Stedin. Goed inpassen en doordacht omgaan met dit programma is noodzakelijk. De twee parken krijgen ieder een verschillend accent.

Het Merwedepark is zowel onderdeel van Merwede als van het Rondje Stadseiland, waarvan de inrichtingsprincipes worden gebruikt. Het Merwedepark is niet een enkele strook van 29 meter breed maar op meerdere plekken fors breder. Op enkele plekken, zoals bij de diagonaal en bij bestaande bebouwing, wordt het park iets smaller, zo'n 26 meter breed.






Referenties Merwedepark













Dwaalspoor bewegen

Dwaalspoor verblijven

Groen dwaalspoor

In Merwede is groen alom aanwezig. De openbare ruimte presenteert zich als een ‘groen dwaalspoor’ langs straten en pleinen. Halverwege tussen de Europalaan en het Merwedepark meandert een doorgaande noord-zuidroute die de stads- en buurtpleinen met elkaar verbindt. Het is een interne route, het dwaalspoor bewegen, die zorgt voor een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer, waaronder Licht Elektrisch Vervoer. De wisselende profielbreedtes en programmering van deze route zorgen voor een rijke ervaring voor voetgangers; verspringende straten van circa 20 meter breed worden afgewisseld met buurtpleintjes en een smal profiel, waarna de stedelijke pleinen zich openen. De overige straten, het dwaalspoor verblijven, hebben voornamelijk een woonfunctie met groen tot aan de gevel en minimale verhardingen. Deze luwe delen worden afgewisseld met stadspleinen met verschillende voorzieningen en buurtpleintjes waarbij het groen meer in het midden ligt, met bestrating aan de gevels zodat de functies hier toegankelijk zijn.

In de toekomst kan dit groene dwaalspoor doorlopen over de Koningin Wilhelminalaan naar deelgebied 4 en over de Beneluxlaan naar deelgebied 6. Daarnaast maken de oost-westverbindingen onderdeel uit van het netwerk voor langzaam verkeer in Utrecht Zuidwest.

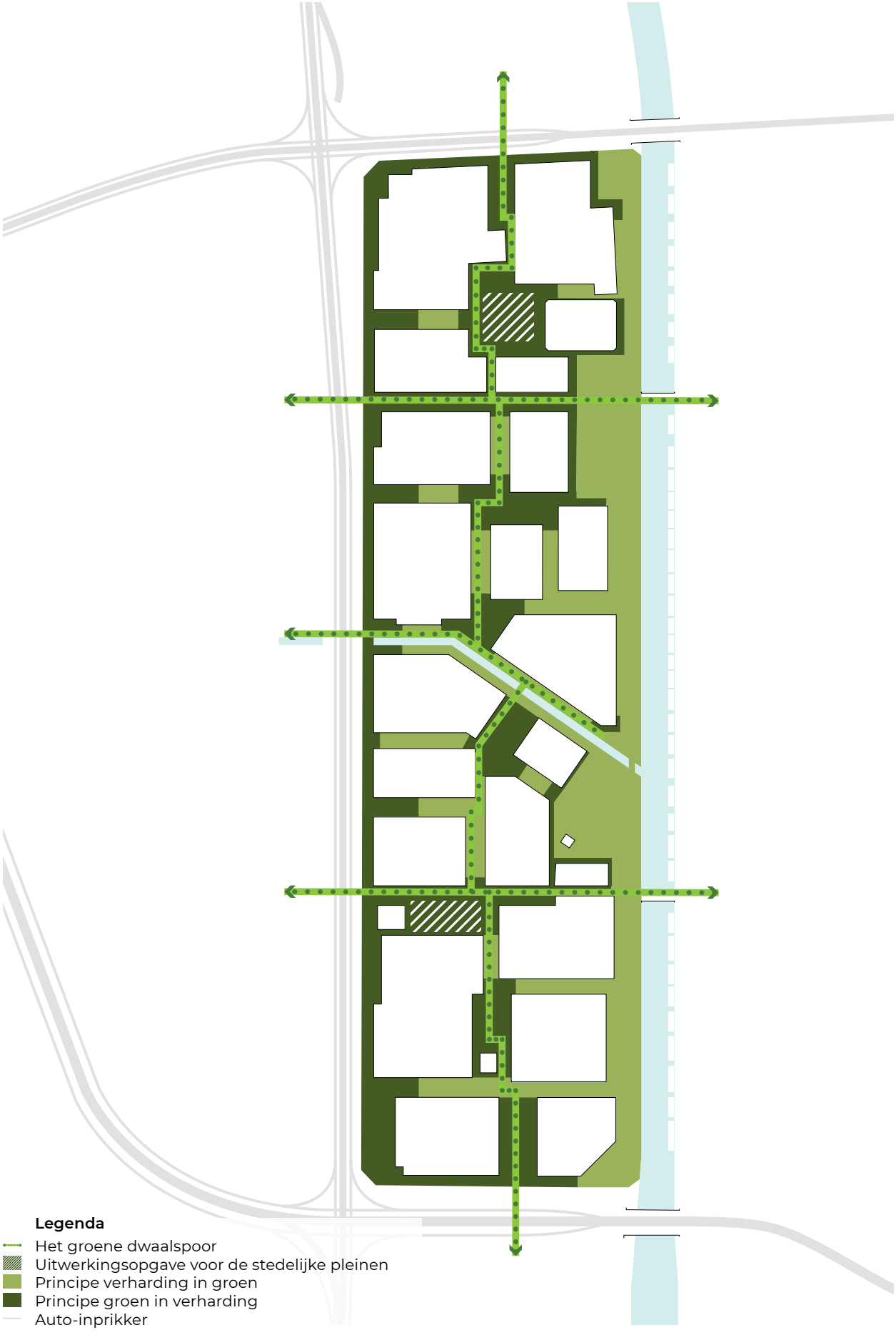
Dwaalspoor bewegen
Het dwaalspoor voor bewegen biedt ruimte voor voetganger, maar ook de fietser en LEV kunnen er te gast zijn. Om die reden krijgt de verharding een subtiel onderscheid, zodat de zone waar de voetganger het primaat heeft, geduid is. De overblijvende breedte is minimaal geschikt om twee LEV’s elkaar te laten passeren. Het heeft een variabele breedte, zodat op de breedste plekken een overmaat ontstaat voor eventueel halteren van een LEV. Fietsparkeren is grotendeels inpandig opgelost. Kleine clusters van fietsparkeren voor bezoekers worden gepositioneerd bij entrees van woningen en de belangrijkste bestemmingen. Op een aantal punten langs de route wordt ‘plek’ gemaakt, met een spelaanleiding en zitrand om elkaar te ontmoeten. Juist de knik in de route leent zich voor het maken van informele verblijfsplekken.

Dwaalspoor verblijven
Het dwaalspoor in de smallere straten is nog meer dan in de bredere straten gericht op verblijven en elkaar informeel ontmoeten in de groene ruimte. Met dezelfde principes wordt het dwaalspoor hier ingericht, maar zonder de extra ruimte voor LEV’s en in mindere mate fietsen. Ook in de smallere straten kunnen bomen die op termijn volwaardig kunnen uitgroeien aan weerszijden van het pad worden geplant.





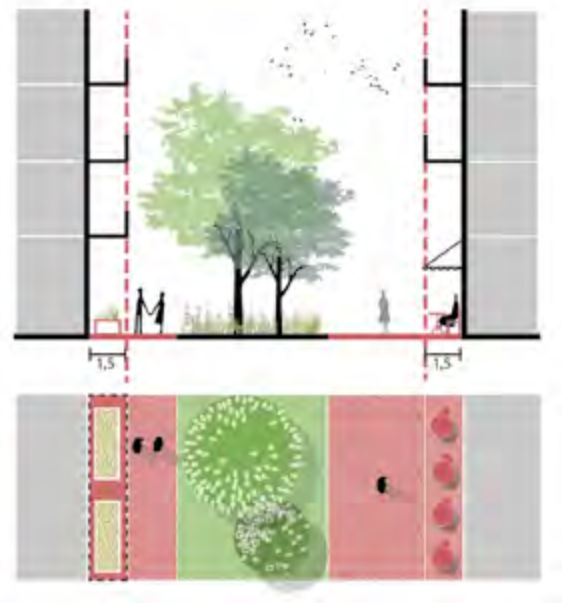
Referenties dwaalspoor



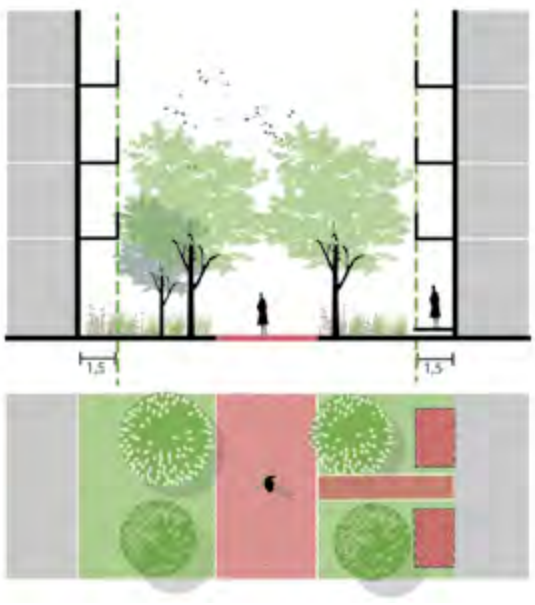
Stedelijk interieur: het groene dwaalspoor

Groen in verharding en verharding in groen
Het groene dwaalspoor wordt vormgegeven volgens het principe ‘groen, tenzij’. Dit betekent op sommige plekken ‘groen in verharding’ en op andere plekken ‘verharding in groen’. Op pleinen vooral groene zones met diverse soorten beplanting en bomen in het hart van de ruimte, met verharding aan de gevels zodat publiek programma in de plint toegankelijk is en uitstal of gevelterrassen mogelijk zijn, als een ‘Delftse stoep’, een smalle strook die grenst aan de gevel. In woonstraten vooral groen aan de gevel met overwegend wonen in de plinten, als buffer voor de bewoners en om een maximaal groene uitstraling te kunnen realiseren.

De wijkpleinen krijgen ieder een afzonderlijk ontwerp en worden ingericht als optimaal te benutten ruimtes voor zeer divers gebruik, waarbij geen gebruikseis boven een andere wordt gesteld.



Principe groen in verharding



Principe verharding in groen

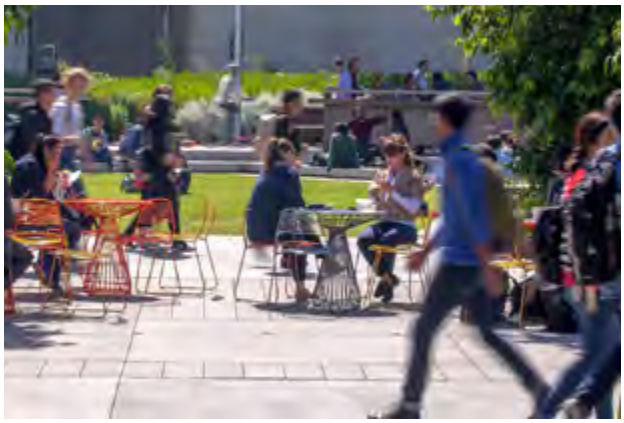

VECHTCLUB XL

Pleinen

Wijkpleinen
Utrecht is straks twee wijkpleinen rijker. De pleinen blinken uit in levendigheid, dynamiek en een aantrekkelijk programma. Het noordelijke plein ligt aan het voormalig OPG-terrein. Hier staan de gebouwen die nu worden gebruikt door de Vechtclub XL en het Fietsdepot, wat met de nieuw toe te voegen bebouwing een afwisselend beeld oplevert. Aan de zuidzijde legt een nieuwe 'special' – een bijzonder gebouw met uitgekiende programmering– de link tussen het plein en de noordelijke fietsstraat. Het zuidelijke wijkplein ligt direct aan de oost-westverbinding hier, als stap in de reeks Park Transwijk, Wijkplein, omgeving Mobach en het Merwedepark.

Plekken worden levendig door activering van de openbare ruimte. Voor een belangrijk deel hangt dat samen met het gebruik van gebouwplinten en de uitstraling daarvan op de publieke ruimte, en andersom, met het doorlopen van de publieke ruimte tot in de gebouwen. Denk daarbij aan faciliteiten voor terrassen, grote te openen puien, ruimte voor een ambachtenmarkt en inzet van mobiele elementen, zoals nu de beplanting in bakken. In het publieke deel kan de levendigheid worden versterkt door waterelementen toe te passen, die afhankelijk van de behoefte groter of kleiner kunnen zijn of waar bij een groot evenement de ruimte weer vrijkomt voor massaal publiek. Maar ook op momenten met minder hectiek zijn het fijne, groene plekken in de wijk, voor spelen en verblijven.

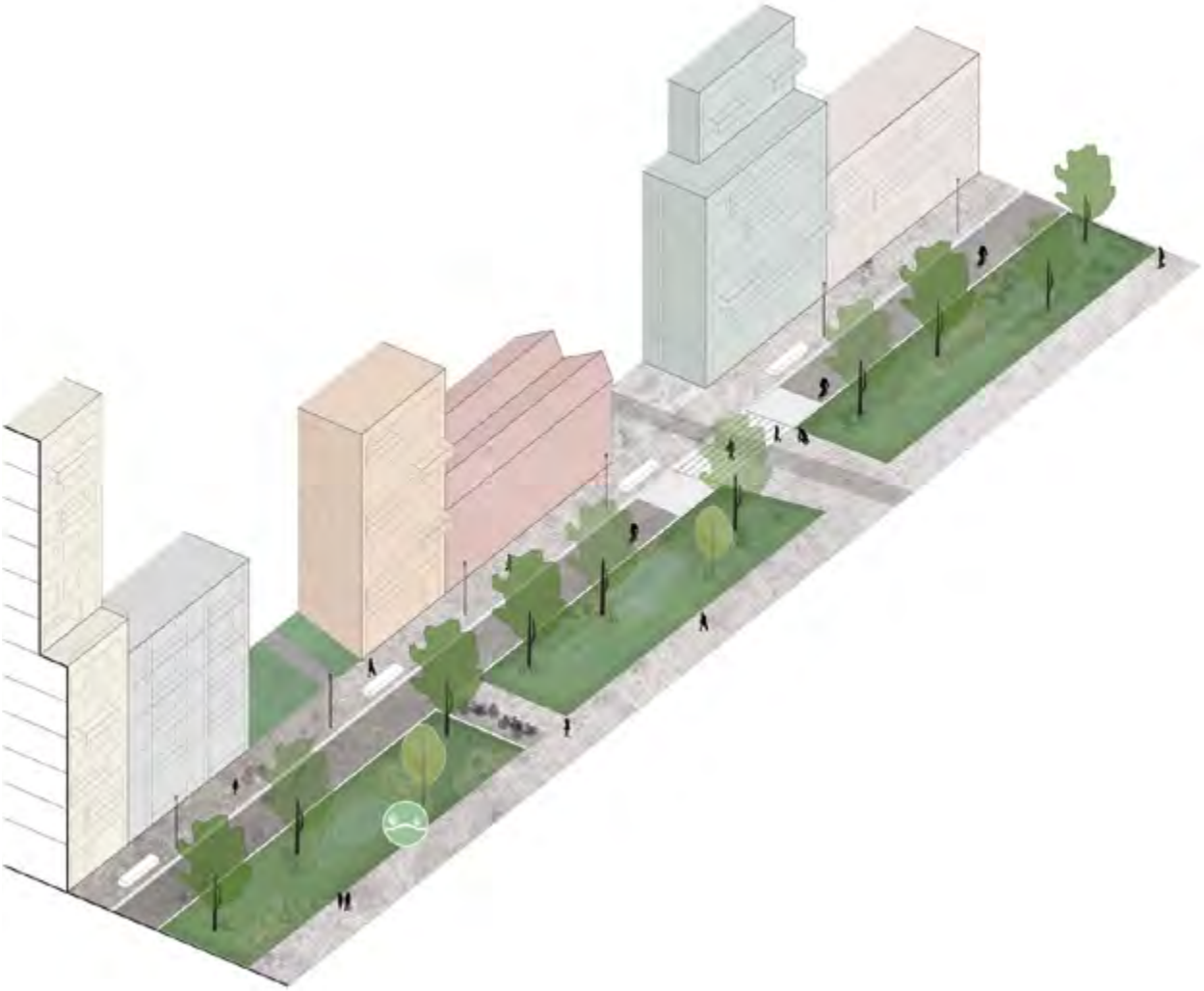
Buurtpleinen
Aan het groene dwaalspoor ligt een zestal buurtpleinen als ontmoetingsplekken voor de bewoners van Merwede. Aan deze pleinen kunnen buurtfuncties komen, zoals een buurthuis en een basisschool. De pleinen zijn aan de randen verhard en hebben een groene invulling in het midden. De schoolpleinen zijn op sommige buurtpleinen onderdeel van het groene dwaalspoor.

Referenties wijkpleinen




Referentiebeelden buurtpleinen







Profiel oost-weststraat, fietsverbinding

Oost-west verbindingen

Fietsverbindingen
Drie oost-westverbindingen vormen herkenbare routes door de wijk. De noordelijke en zuidelijke verbinding zijn fietsverbindingen, de middelste is een ecologische verbindingszone langs het nieuwe diagonale kanaal. De twee fietsverbindingen zijn verbonden met de omgeving en het fietsnetwerk van Utrecht. Deze verbindingen kruisen zowel het Merwedekanaal als de Europalaan. Grote bomen langs de fietsstraten zorgen voor een herkenbare structuur en continuïteit in het profiel.

Diagonaal
Langs het diagonale kanaal worden de oevers ingericht als een ecologische verbindingszone. De noordzijde krijgt een brede groene oever. De zuidzijde krijgt een stijle oever en een breder dwaalspoor. De ecologische zone (inclusief het water) heeft een totale breedte van circa 20 meter, zodat hier meerdere leefgebieden naast elkaar passen. De hoge beplanting bestaat uit een gevarieerde bomenlaan die bijdraagt aan biodiversiteit en een geleidende functie voor vleermuizen heeft. Er is struikvegetatie aanwezig die onder meer aantrekkelijk is als leefgebied voor vogels en een verbindingszone voor egels vormt. De grasvegetatie is ruig met bloemrijke kruiden voor vlinders en wilde bijen. Voor een optimaal leefklimaat voor de dieren is de uitstraling van straatverlichting op de groenzone zo laag mogelijk. De diagonaal fungeert als een derde oost-westroute voor fietsers en voetgangers, maar deze route is ondergeschikt aan de beide fietsverbindingen.

Auto-inprikkers
Het autoverkeer beperkt zich tot vier inprikkers. Vanaf de Europalaan bieden vier straten het gemotoriseerd verkeer toegang tot de parkeervoorzieningen en de logistieke hubs. Daarnaast liggen aan deze straten opstelplaatsen voor nooddiensten en voor laden en lossen, een keerlus/keerpunt voor kleine voertuigen, toegang tot inpandige afvalcontainers en toegangen tot nuts- en traforuimtes. Deze logistieke straten krijgen een groene entree met bomen en enkele groene plantvakken. De lengte van de inprikker is beperkt tot aan de plekken die voor het gemotoriseerd verkeer minimaal bereikbaar moet zijn. Direct aansluitend zijn de straten autovrij en onderdeel van het groene dwaalspoor.



Impressie van het zuidelijke stadsplein


SPORTHAL

STEDENBOUWKUNDIG PLAN MERWEDE

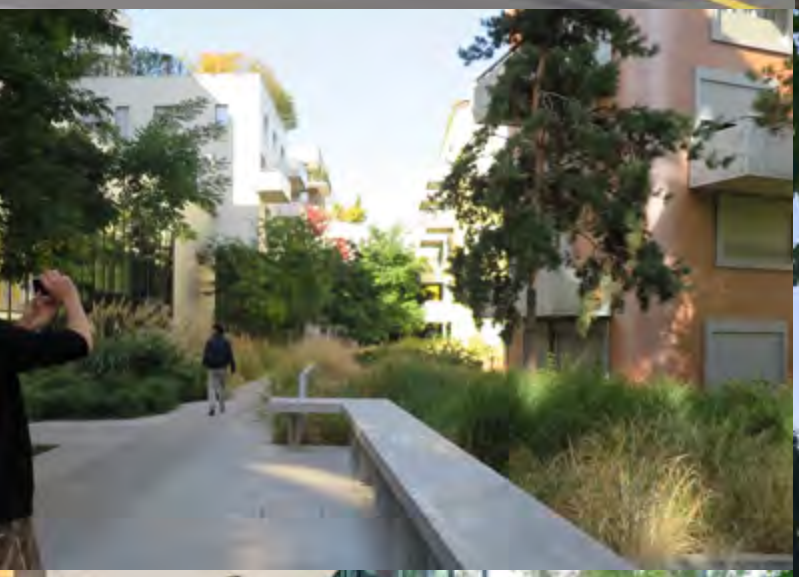
6

COULISSESTAD













6.1 Stedenbouwkundige principes

Coulissestad

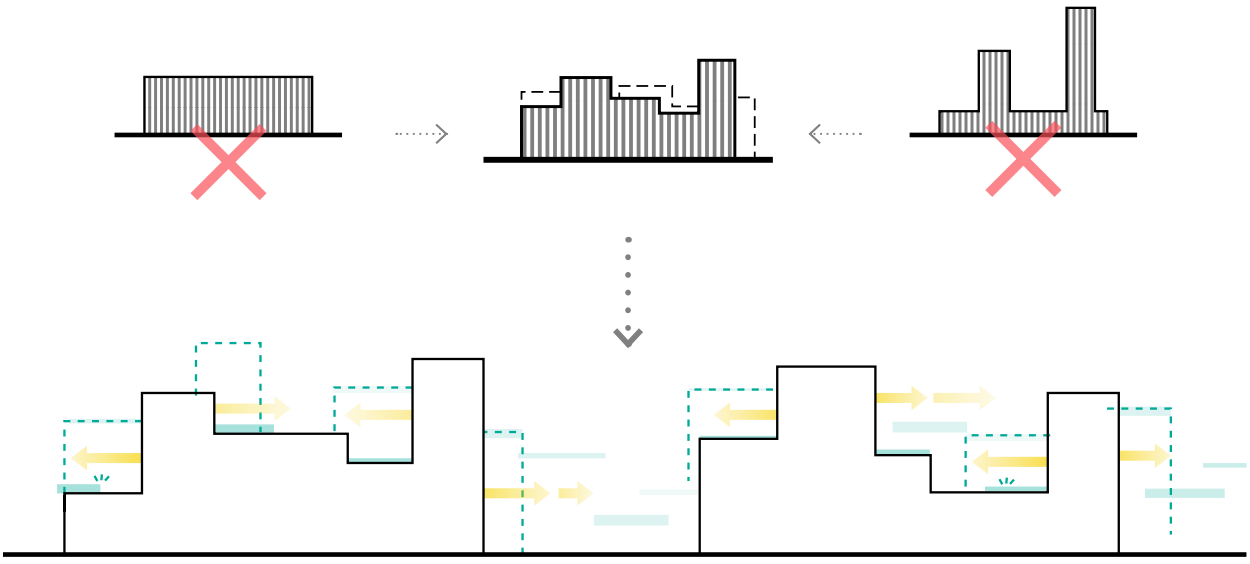
Merwede is door zijn omvang en dichtheid een uniek milieu, met een eigen identiteit, binnen Utrecht Zuidwest. Het Stedenbouwkundig Plan van Merwede is een verdiepingsslag en concrete uitwerking van de ambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Bij de opmaak van het Stedenbouwkundig Plan is in samenspraak met de gemeente Utrecht een integrale afweging van de kaders van de Omgevingsvisie gemaakt en is het concept van de Coulissestad uitgewerkt.

Om stedelijkheid met hoge kwaliteit te bieden, combineren we in het stedenbouwkundig plan gebouwen met veel verschillende hoogtes en korrelgroottes. Het intensief mengen van hogere en lagere gebouwen en het terugwijken van hoger gelegen gevels zorgen dat de menselijke maat behouden blijft, ondanks de aanzienlijke dichtheid.

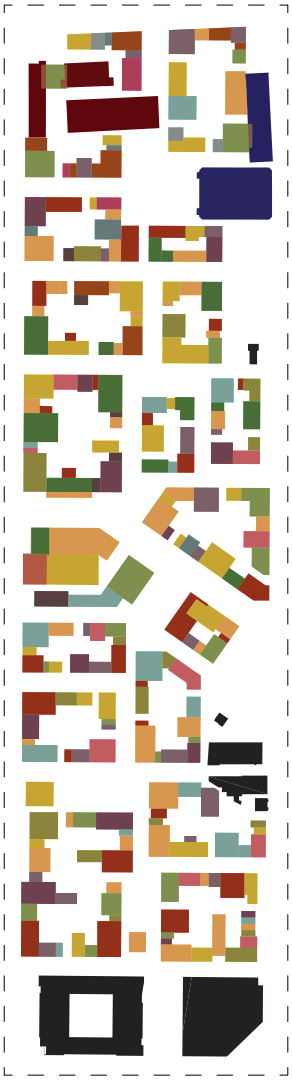
Merwede is opgebouwd uit stoere stadsblokken die ieder op zich zijn samengesteld uit meerdere panden, veelal schouder aan schouder maar zeker niet volledig gesloten, vooral niet richting de groene kanaaloever, waar blokken zich openen. De hoogteopbouw van Merwede neemt af richting het Merwedepark, creëert veel zonnige plekken en brengt lucht in het gebied. Hogere gebouwen zijn daarbij niet bedoeld als beeldbepalende accenten, maar maken onderdeel uit van het gevarieerde dakenlandschap. Het stedenbouwkundig plan kiest voor een compacte, eigentijdse stedenbouw met een herkenbaar karakter.

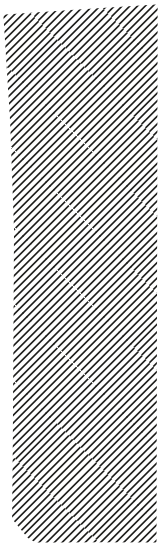
De combinatie van het raamwerk en de samengestelde bouwblokken met wisselende hoogtes resulteert in een unieke woonkwaliteit, een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een groen en bruikbaar dakenlandschap en een uniek stadsbeeld: de coulissestad. De ‘coulissestad’ refereert naar een stedenbouwkundige opzet die door zijn openbare ruimtes en combinatie van hogere en lagere bebouwing het karakter van een toneel met coulissen heeft (vergelijkbaar met het coulisselandschap). Zes stedenbouwkundige principes geven sturing aan de vormgeving van deze ‘coulissestad’ en laten zien wat we willen bereiken.

De stedenbouwkundige principes zijn:
- Eenheid in verscheidenheid
- Samengesteld en pandsgewijs
- Aflopende dichtheid en hoogte
- Licht en lucht
- Gekaderd en toegankelijk
- Stad op ooghoogte



Coulissestad





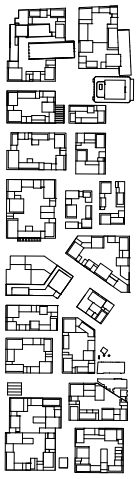
Eén wijk



Eén raamwerk

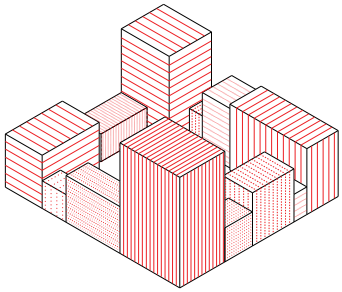


19 bouwblokken



meer dan 200 panden

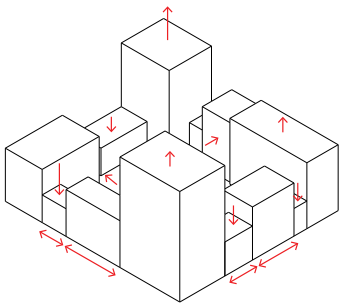
Er bestaat een balans tussen eenheid en verscheidend op het niveau van de wijk Merwede. De homogene verdeling van gebouwen over de wijk kent wisselende korrelgroottes, maar vertoont zich als geheel middels een selectief palet van gevelmaterialen en kleuren.



Eenheid in verscheidenheid

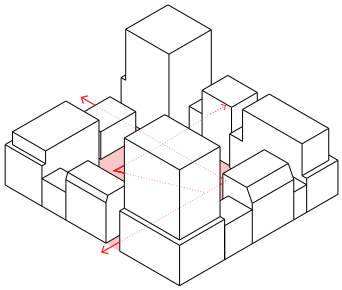
Merwede wordt, met meer dan 200 gebouwen, gekenmerkt door een pandsgewijze bebouwing. De 19 afzonderlijke bouwblokken verschillen van vorm en grootte, maar vertonen op gelijke wijze een diversiteit in de samenstelling van gebouwen. De mix van enkele bestaande en heel veel nieuwe gebouwen maken samen eenheid en impact op de schaal van de wijk. Het gaat daarbij niet om het maken van verschil als doel op zich, maar om verscheidenheid met een onderhuidse verwantschap door gevelopbouw, plastiek, detail en materiaal die al die verschillende gebouwen met wisselende korrelgroottes aaneensmeedt.

Daarnaast ontstaat een unieke beeldtaal door de setbacks, wisselende bouwhoogtes, de vele terrassen en collectieve daken. Op straat zal dit door de vele gevelvlakken een gelaagd beeld opleveren, dat onder verschillende hoeken steeds een ander perspectief oplevert. De bestaande gebouwen als VechtclubXL, Fietsdepot, Mobach en een aantal nieuwe specials fungeren als identiteitsdragers van het gebied en zijn gesitueerd bij belangrijke openbare ruimtes. De specials zijn eerder horizontaal dan verticaal georiënteerd en refereren op eigentijdse wijze aan het industriële verleden van Merwede.



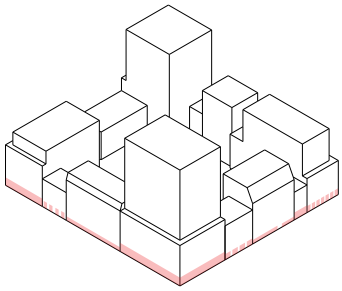
Samengesteld en pandsgewijs

Merwede kent een achttiental bouwblokken die het raamwerk en de openbare ruimte definiëren. De blokken zijn duidelijk afleesbaar en de hoeken worden in de rooilijn gebouwd. Bovendien zijn de bouwblokken samengesteld uit meerdere gebouwen die veelal schouder aan schouder staan, maar zich in vorm en beeldtaal van elkaar onderscheiden. Om dit te bereiken, hebben de gebouwen ook een verschillende korrelgrootte in de breedte en de hoogte. Daarnaast staan de gebouwen ieder individueel op de grond met een eigen stevig basement. De hogere gebouwen zijn daarbij niet bedoeld als beeldbepalende accenten, maar meer als elementen in het verspringend dakenlandschap. De combinatie van het raamwerk en de samengestelde bouwblokken met wisselende hoogtes, resulteert in een unieke woonkwaliteit met veel overhoekse woningen, een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een groen en bruikbaar dakenlandschap en een uniek stadsbeeld. Overeenkomstig de diversiteit aan gebouwen worden ook verschillende woningtypen gecombineerd, op zowel gebouw- als blokniveau.



Gekaderd en toegankelijk

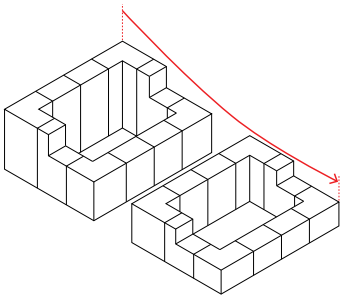
De gebouwen staan grotendeels schouder aan schouder rondom een binnentuin. Die is groen ingericht en -onder wisselend regime- toegankelijk voor het publiek. Door openingen in het bouwblok toe te passen, wordt een relatie gelegd tussen de openbare ruimte en de binnenterreinen. Aan het Merwedepark loopt zo het groene karakter over tot in de blokken. De binnenterreinen zijn anders vormgegeven dan de openbare ruimte, waardoor helderheid over eigendom ontstaat. Woningen worden niet direct vanuit de binnenterreinen ontsloten; voordeuren en gebouwentrees liggen altijd aan de buitenzijde. De binnenterreinen aan de stadslanen zullen vanwege het intensieve programma veelal verhoogd worden uitgevoerd. Aan de kanaalzijde worden de binnenterreinen vooral dicht op het maaiveld gehouden zodat doorzicht en toegankelijkheid gewaarborgd blijven.



Stad op ooghoogte

De beleving op ooghoogte – hoe we de ruimte ervaren als we er doorheen lopen – speelt een sleutelrol in de waardering. Het gaat dan om de inrichting en de dimensionering van straten, gebouwen en programma, vooral in de onderste bouwlagen. Het stedenbouwkundig plan kiest voor diversiteit en het maken van plekken met een menselijke maat en touch. Door goede maatverhoudingen, interessante gevels, mooie materialen, voldoende groen en zon en goede overgangen van privé naar openbaar kan comfort worden gebracht en worden prettige ervaringen bevorderd.

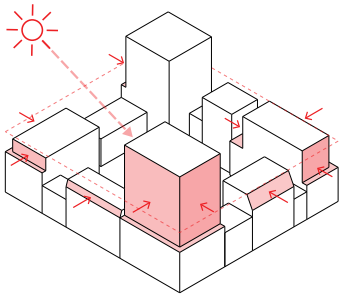
De dichtheid, hoogtes en configuratie van bouwblokken zorgen dat woningen op verschillende wijze zijn georiënteerd en zich verhouden tot de stad. Alle woningen beschikken over een bepaalde kwaliteit ten opzichte van de omgeving – zoals een wijds uitzicht, uitzicht op groen of juist een nauwe relatie met de openbare ruimte. Aan de straatzijde is aandacht voor de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en woon(-werk)ruimten, en dus niet alleen met slaapkamers. Functies en voordeuren op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle. Dit wordt benadrukt door een helder onderscheid tussen de openbare ruimte van het raamwerk en het meer besloten karakter van de binnenzijde van het bouwblok.



Aflopende dichtheid en hoogte

Het stedenbouwkundig plan kiest voor een compacte, eigentijdse stedenbouw met een eigenzinnig en herkenbaar karakter. Door zijn dichtheid en schaal vormt de wijk een eigen gezicht binnen de Merwedekanaalzone en het stadseiland – net als Rivierenwijk, Transwijk en het voormalig Defensieterrein. Hoewel Merwede als gebied herkenbaar is, kent de wijk wel een specifieke gradiënt in de omvang van de bouwblokken, de dichtheid en maximale bouwhoogte die afnemen richting het Merwedepark.

De Europalaan is een stedelijke boulevard en een logische plek om een belangrijk deel van het programma te situeren – vanwege de bezonning, het uitzicht, de verkeersontsluiting met mobiliteitshubs en de HOV haltes. De bouwblokken langs de Europalaan zijn dan ook relatief groter, dichter en hoger. In deze bouwblokken is ruimte voor voorzieningen zoals een supermarkt. De bouwblokken aan de Merwedekanaal zijn over het algemeen kleiner en de dichtheid en maximale bouwhoogte zijn er lager dan aan de Europalaan. Hierdoor sluiten de blokken ook beter aan op de hoogtes van de Rivierenwijk en is de bezonning van Merwedepark beter gewaarborgd.



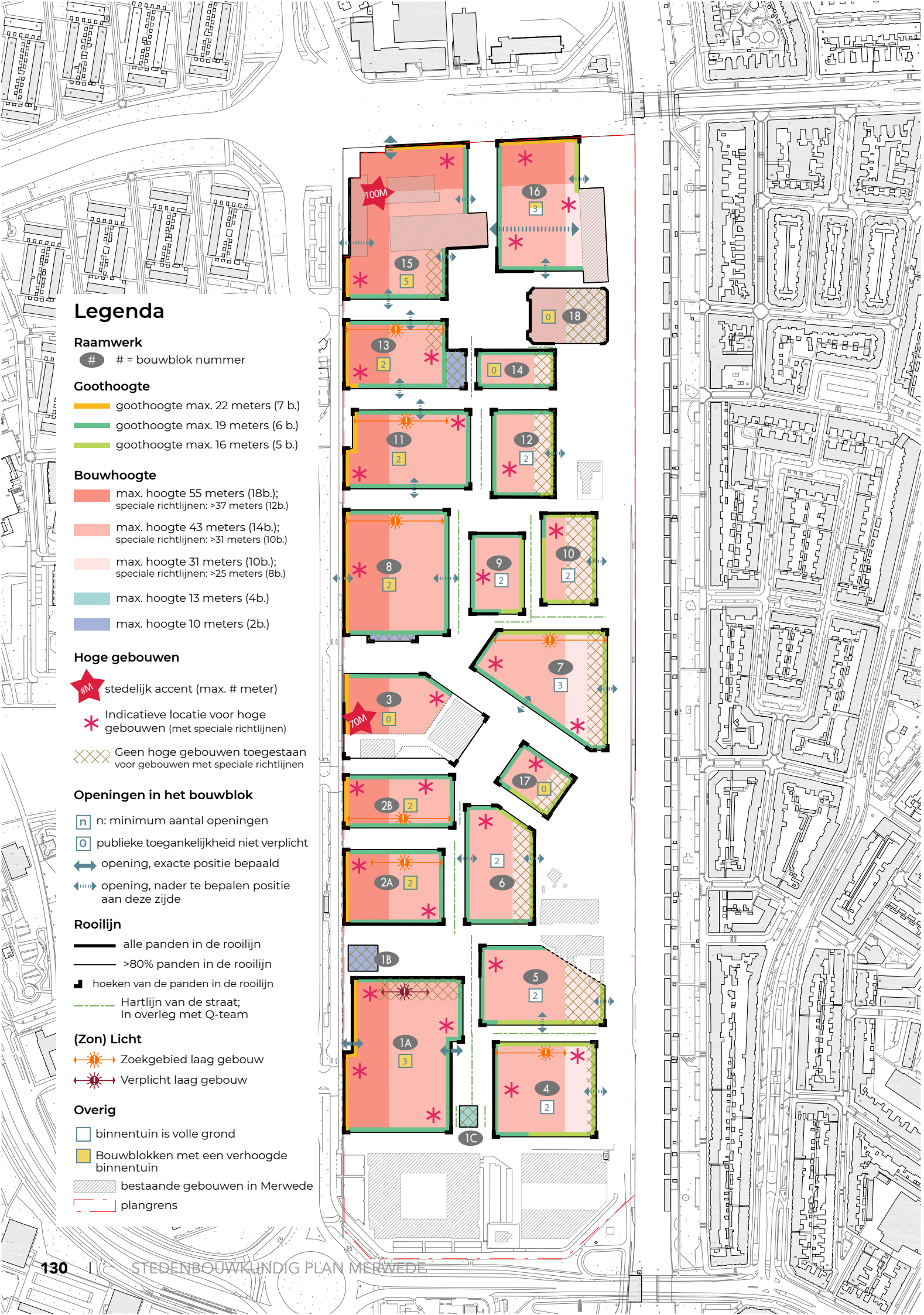
Licht en lucht

Door hogere en lagere gebouwen te mengen, ontstaat een goede balans tussen dichtheid en menselijke maat en worden bijzondere plekken in de openbare ruimte gecreëerd. Binnen een hoge dichtheid wordt letterlijk licht en lucht gecreëerd. Om de ervaring van gemiddelde hoogte op straatniveau te beheersen en daarmee de menselijke maat te vinden in de toch hoge dichtheid van Merwede worden verder setbacks als middel ingezet. Een *setback* (ook wel *step-back* genoemd) is een stapvormige teruglegging in een gevel. De *setback* wordt ingezet bij de bouwlagen boven de voorgeschreven gootlijn. De bouwdelen boven deze hoogte worden in zijn geheel of getrapt teruggelegd waardoor bruikbare buitenruimten worden gecreëerd voor terrassen met uitzicht op de *skyline*. Daarnaast zorgt de *setback* voor meer daglicht, bezonning en lucht op straatniveau en binnenterreinen en voor het terugdringen van windval bij hogere gebouwen.



Impressie van de coulissestad vanaf het Merwedepark





Legenda

Raamwerk

(#) # = bouwblok nummer

Goothoogte

- goothoogte max. 22 meters (7 b.)
- goothoogte max. 19 meters (6 b.)
- goothoogte max. 16 meters (5 b.)

Bouwhoogte

- max. hoogte 55 meters (18b.); speciale richtlijnen: >37 meters (12b.)
- max. hoogte 43 meters (14b.); speciale richtlijnen: >31 meters (10b.)
- max. hoogte 31 meters (10b.); speciale richtlijnen: >25 meters (8b.)
- max. hoogte 13 meters (4b.)
- max. hoogte 10 meters (2b.)

Hoge gebouwen

- #M stedelijk accent (max. # meter)
- Indicatieve locatie voor hoge gebouwen (met speciale richtlijnen)
- Geen hoge gebouwen toegestaan voor gebouwen met speciale richtlijnen

Openingen in het bouwblok

- n: minimum aantal openingen
- 0 publieke toegankelijkheid niet verplicht
- opening, exacte positie bepaald
- opening, nader te bepalen positie aan deze zijde

Rooilijn

- alle panden in de rooilijn
- >80% panden in de rooilijn
- hoeken van de panden in de rooilijn
- Hartlijn van de straat; In overleg met Q-team

(Zon) Licht

- Zoekgebied laag gebouw
- Verplicht laag gebouw

Overig

- binnentuin is volle grond
- Bouwblokken met een verhoogde binnentuin
- bestaande gebouwen in Merwede
- plangrens

6.2 Spelregels

De spelregelkaart en de spelregels bieden de basis om tot uitvoering van het stedenbouwkundig plan met alle onderliggende principes te komen. Dit zijn geboden waaraan iedereen zich moet houden en waarvan, enkel met een goede bewijslast en in samenspraak met het kwaliteitsteam, beperkt kan worden afgeweken. De spelregelkaart toont de kwantitatieve mogelijkheden en onmogelijkheden van het stedenbouwkundig plan met betrekking tot het bouwvolume, rooilijnen, bouwhoogte en de gebouwkorrel. De spelregelkaart bestaat uit verschillende regels die afzonderlijk van elkaar worden toegelicht. Daarnaast zijn voor enkele spelregels aanvullende richtlijnen opgesteld die een voorkeursrichting bieden in de geest van het plan. In specifieke situaties kunnen richtlijnen anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

Binnen de spelregels is er nog veel vrijheid en flexibiliteit om in de daadwerkelijke uitwerking van de plannen de verschillende gebouwen en ambities vorm te geven. De twee voorbeelduitwerkingen op pagina 152 laten dat ook zien. Beide zijn conform de spelregels uit de Spelregelkaart gemaakt, maar hebben een duidelijk verschillend eindresultaat. Doordat dezelfde onderliggende principes worden gehanteerd blijft het, door de oogharen heen, hetzelfde plan. Met dezelfde variatie aan hoge, lage, brede en smalle gebouwen.

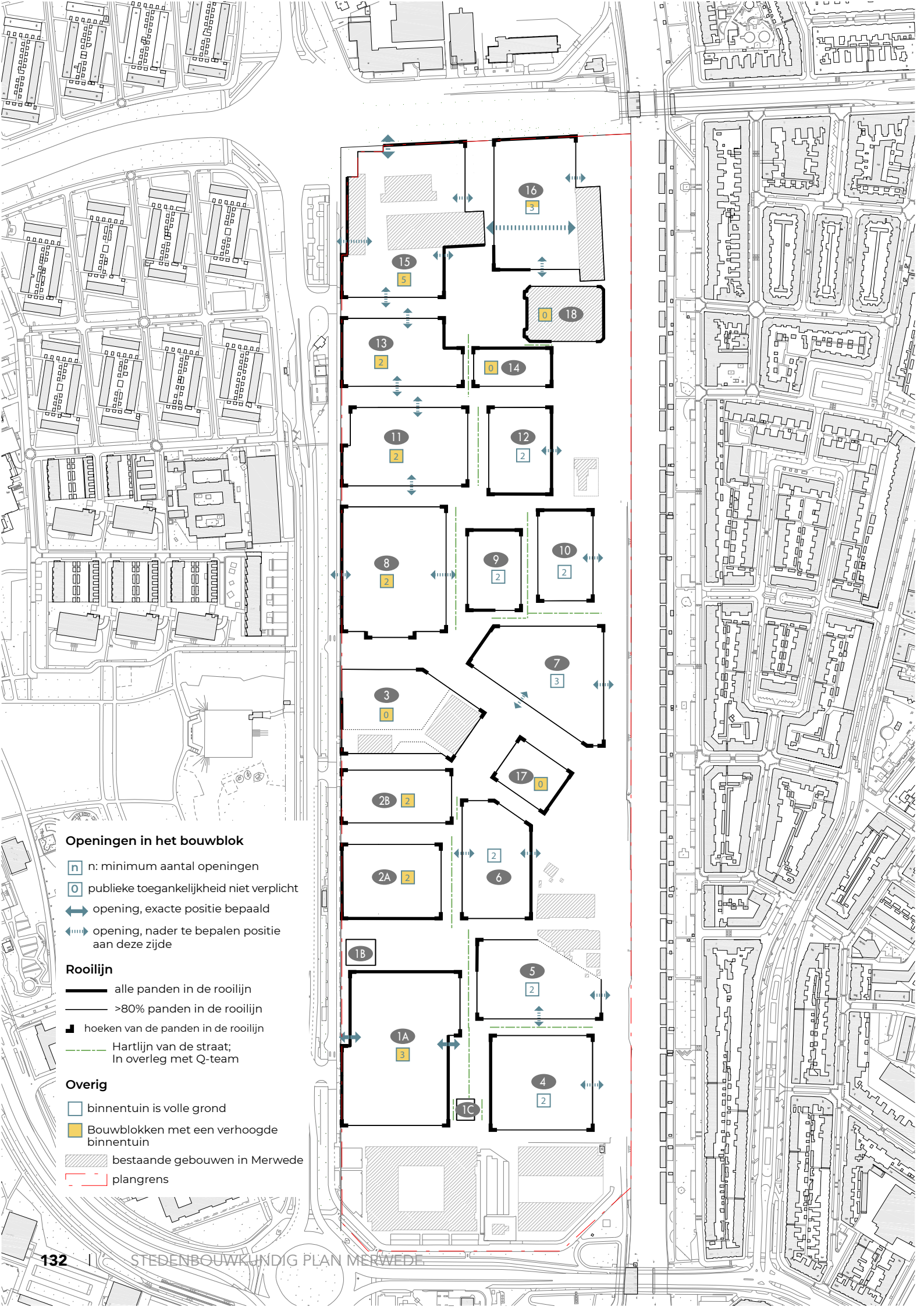
Dichtheid en programma

Spelregels

Spelregel 1: het maximale bouwvolume voor Merwede is 700.000 m²
In de balans tussen een hoge dichtheid maar ook aangename stedelijke ruimtes en een menselijke maat, is het maximale laadvermogen van Merwede bepaald op 700.000 m2 BVO. De 700.000 m2 BVO omvat al het bovengronds programma van de participerende eigenaren exclusief uitkragende balkons en galerijen, conform de NEN norm.

Spelregel 2: het maximale bouwvolume voor een bouwblok is bepaald
Op basis van onder andere de positie van het bouwblok (aan het Merwedepark of de Europalaan) en de omvang is een maximaal bouwvolume in m² BVO per bouwblok bepaald. Voor de meeste bouwblokken varieert de netto FSI tussen 4,2 en 5,5. Het bouwvolume laat nog verschillende planuitwerkingen open en borgt tegelijkertijd dat de bouwblokken niet te dicht worden bebouwd. Om gebouwinefficiëntie te voorkomen kan beperkt (maximaal 3%, tot een maximum van 1.000 m²) met het BVO worden geschoven tussen de bouwblokken. Dit mits wordt voldaan aan spelregel 1.

Voor de blokken met een verhoogde binnentuin is het mogelijk om meer vloeroppervlakte te realiseren onder de verhoogde binnentuin van maximaal 7 meter (inclusief basis grond-dekking), mits aan diverse kwalitatieve randvoorwaarden wordt voldaan.



Openingen in het bouwblok

- n: minimum aantal openingen
- 0 publieke toegankelijkheid niet verplicht
- opening, exacte positie bepaald
- opening, nader te bepalen positie aan deze zijde

Rooilijn

- alle panden in de rooilijn
- >80% panden in de rooilijn
- hoeken van de panden in de rooilijn
- Hartlijn van de straat; In overleg met Q-team

Overig

- binnentuin is volle grond
- Bouwblokken met een verhoogde binnentuin
- bestaande gebouwen in Merwede
- plangrens

Rooilijnen en blokopeningen

Spelregels

Spelregel 3: de positie van de rooilijnen is gegeven
De rooilijnen van zowel de lange lijnen als de bouwblokken in het binnengebied zijn bepaald. Van enkele rooilijnen kan niet worden afgeweken, zoals langs de Europalaan, het Merwedepark en enkele verbindingen. Alle bebouwing valt volledig binnen de gedefinieerde bouwblokken, met uitzondering van balkons. De exacte positie van de andere rooilijnen kan in de uitwerking worden bepaald (om bijvoorbeeld gebouwinefficiëntie te voorkomen) in overleg met het kwaliteitsteam, mits het straatprofiel en de verspringing van de straten behouden blijven.

Spelregel 4: de bebouwing staat grotendeels in de rooilijn
Het plaatsen van de bebouwing in de rooilijn helpt om de samengestelde bouwblokken afzonderlijk van elkaar te lezen. Op enkele plekken in het plan is dit verplicht omdat daarmee een plein of een park wordt omsloten. Op andere plekken staan gebouwen voornamelijk in de rooilijn en kan een gering aantal gebouwen beperkt worden teruggelegd ten opzichte van de rooilijn. Dit is toegestaan voor maximaal 20% van de gevelzijde van een bouwblok. Gebouwen in het binnengebied zijn in bouwvolume en hoogte ondergeschikt aan de gebouwen in de rooilijn.

Spelregel 5: de bouwblokken zijn niet geheel gesloten
De openingen in een bouwblok hebben een tweetal doelen. Enerzijds gaat het om het doorwaadbaar maken van de bouwblokken, waardoor iedereen zich door de blokken kan bewegen. Anderzijds helpen de openingen om (zon)licht tot diep in straten te laten doordringen en de binnenterreinen en het bouwblok transparant te houden, zodat woningen aan de binnenterreinen nog steeds een (indirecte) relatie hebben met de openbare straten en het Merwedepark. De bouwblokken zijn onder wisselend regime toegankelijk. Met uitzondering van het bouwblok met de middelbare school, het voormalige fietsdepot en de twee kleinste bouwblokken, heeft ieder bouwblok minimaal twee openingen in het bouwblok.

Voor de openingen geldt:
- Per bouwblok is een minimum aantal openingen gegeven. De openingen zorgen voor voldoende toegankelijkheid en lucht, maar zijn nadrukkelijk smaller dan de straten De openingen zijn samen met spelregel 4 – het aantal terugliggende panden – maximaal 20% van de gevellengte van een zijde van een bouwblok.
- Van sommige openingen is de positie exact bepaald, bijvoorbeeld om een relatie tussen bestaande gebouwen te leggen. Van andere openingen is alleen de zijde is bepaald, om doorwaadbaarheid of transparantie te creëren. Extra openingen zijn aan alle zijden van een bouwblok toegelaten.
- De verplichte openingen zijn van beneden tot boven onbebouwd. Uitzondering vormen de openingen aan de stadslanen vanwege de hogere geluidslast hier. Een bebouwde opening, bijvoorbeeld een toegankelijke serre of een opening op de eerste bouwlagen, is minimaal twee bouwlagen hoog.
- Bouwblokken met een extra verhoogde binnentuin, die gebruik maken van de slimme doorsnede (met uitzondering van blok 14 en 17), krijgen een voldoende brede groene entree naar de verhoogde binnentuin (minimaal 12 meter). Deze is gesitueerd aan het Dwaalspoor of de noordelijke fietsstraat. Alle overige openingen zijn nadrukkelijk smaller (tot circa 10 meter) dan de straten waardoor het geheel blijft lezen als één bouwblok.

Spelregel 6: iedere woning heeft recht op een (collectieve) buitenruimte, iedere straat recht op bomen van maat.
In het gehele plan wordt het mogelijk gemaakt om uitkragende balkons te maken, zij het niet overal even ver. In grootste deel van het plan kunnen op de eerste bouwlagen, tot de gootlijn, balkons anderhalve meter uitkragen, daarboven desgewenst nog verder. Zie ook pagina 107.



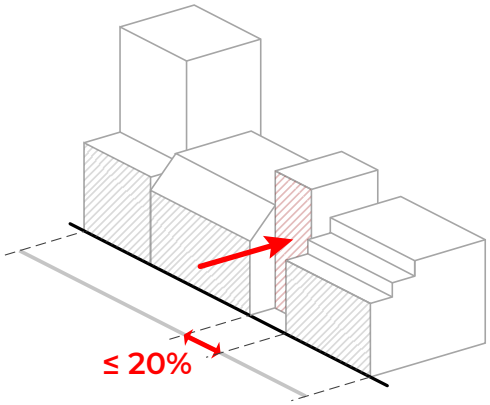




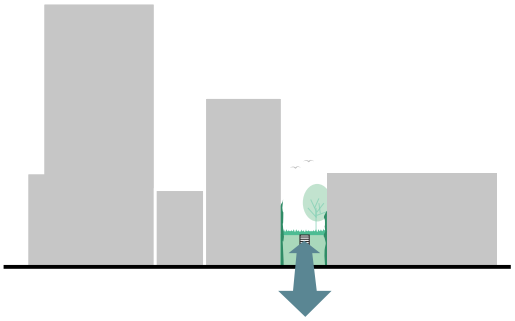



Rooilijnen en blokopeningen

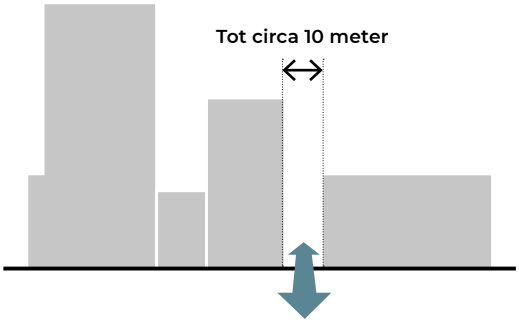
Toelichting spelregel 4
Grotendeels in de rooilijn
Gebouwen kunnen beperkt worden teruggelegd, tot een maximum van 20% van de gevelzijde. Dit maximum geldt ook voor de combinatie van terugliggende gebouwen en openingen in het bouwblok.



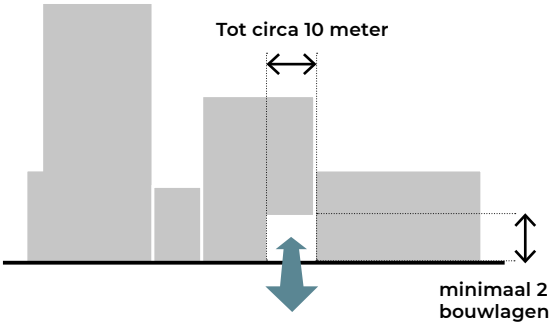
Toelichting spelregel 5
Grote groene entree naar de verhoogde binnentuin
De blokken met een extra verhoogde binnentuin, die gebruik maken van de slimme doorsnede, krijgen een ruime entree, tenminste 12 meter breed, vanaf het dwaalspoor of noordelijke fietsstraat naar de binnentuin. Deze entree fungeert tegelijkertijd als een groene ecologische stapsteen die het dwaalspoor met de binnentuin verbindt.



Toelichting spelregel 5
Onbebouwde openingen
In principe zijn openingen in het bouwblok niet bebouwd. Openingen maken het bouwblok doorwaadbaar en transparant, maar zijn nadrukkelijk kleiner dan de straten (tot circa 10 meter). De pleinen dienen wel zo veel mogelijk door wanden te worden omsloten.



Toelichting spelregel 5
Bebouwde openingen
Waar onbebouwde openingen niet gewenst zijn, vanuit wandvorming of geluidsbelasting, maar de binnenterreinen wel toegankelijk zijn, worden bebouwde openingen gemaakt. Dat kan door middel van een kwalitatief hoogwaardige opening in de onderste bouwlagen of bijvoorbeeld met een toegankelijke serre. Dit geldt voor met name de Europalaan en Koningin Wilhelminalaan.





Goothoogte

- goothoogte max. 22 meters (7 b.)
- goothoogte max. 19 meters (6 b.)
- goothoogte max. 16 meters (5 b.)

Bouwhoogte

- max. hoogte 55 meters (18b.); speciale richtlijnen: >37 meters (12b.)
- max. hoogte 43 meters (14b.); speciale richtlijnen: >31 meters (10b.)
- max. hoogte 31 meters (10b.); speciale richtlijnen: >25 meters (8b.)
- max. hoogte 13 meters (4b.)
- max. hoogte 10 meters (2b.)

Hoge gebouwen

- #M stedelijk accent (max. # meter)
- Indicatieve locatie voor hoge gebouwen (met speciale richtlijnen)
- Geen hoge gebouwen toegestaan voor gebouwen met speciale richtlijnen

(Zon) Licht

- Zoekgebied laag gebouw
- Verplicht laag gebouw

Afwisselende goot- en bouwhoogtes

Spelregels

Spelregel 7: de goothoogte is zichtbaar gevarieerd, met een maximum van 5 tot 7 bouwlagen
In een zijde van een bouwblok worden goothoogtes afgewisseld. De maximale goothoogte varieert van 7 bouwlagen aan de Europalaan tot 6 bouwblagen voor het groene dwaalspoor en 5 bouwlagen aan het Merwedepark. Gebouwdelen boven de goothoogte worden aan de straatzijde teruggelegd, met uitzondering van de twee stedelijke accenten.

Voor de bovenbouw (het aantal bouwlagen boven de gootlijn) geldt:
- Bovenbouw van 1-2 bouwlagen een vertrapping van minimaal 1:3
- Bovenbouw van 3-5 bouwlagen (tot een maximale gebouwhoogte van 10 bouwlagen) minimaal 2 meter *setback*
- Bovenbouw van meer dan 5 bouwlagen én gebouwen hoger dan 10 bouwlagen minimaal 2,5 meter *setback*

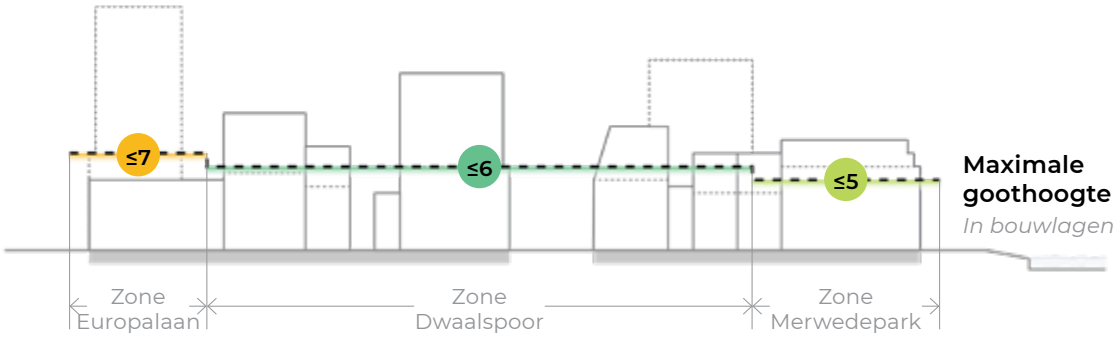
Spelregel 8: de 'maximale dakhoogte' is zichtbaar gevarieerd, met een maximum van 8 tot 12 bouwlagen
Naast wisselende goothoogtes worden ook de hoogtes van de daken zichtbaar afgewisseld. Daarbij geldt als richtlijn, hoe hoger een pand, hoe groter het verschil met het naastgelegen pand. Op gebiedsniveau neemt de maximale hoogte van west naar oost iets af; van 12 bouwlagen aan de Europalaan en Koningin Wilhelminalaan tot 10 bouwlagen in het dwaalspoor en maximaal 8 bouwlagen aan het Merwedepark. Daarnaast zijn er bepaalde zijden van bouwblokken waar vanuit bezonning en menselijke maat een laag gebouw wenselijk of noodzakelijk is (zie richtlijn pagina 139).

Spelregel 9: Hoge gebouwen verschillen zichtbaar in vorm en bouwhoogte, met een maximum van 10 tot 18 bouwlagen.
In het verspringend daklandschap zijn hoge gebouwen een belangrijk element in het creëren van de coulissestad. De hoge gebouwen staan op voldoende afstand van elkaar en komen in het hele plan voor, met uitzondering van een aantal plekken waar vanuit bezonning geen torens wenselijk zijn. Voor de hoge gebouwen gelden speciale richtlijnen (zie pagina 141) die in specifieke situaties mogelijk anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

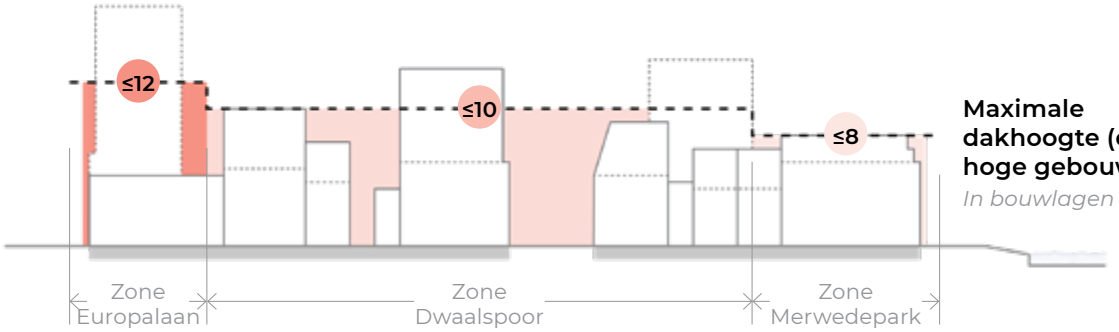
De hoge gebouwen aan het Merwedepark zijn maximaal 10 bouwlagen hoog en staan op minimaal 45 meter afstand van het kanaal. Daarnaast zijn de hoge gebouwen in het dwaalspoor maximaal 14 bouwlagen en aan de Europalaan maximaal 18 bouwlagen. Uitzondering op de regel zijn twee stedelijke accenten van 70 en 100 meter (respectievelijk 23 en 33 bouwlagen). De posities hiervan aan het Anne Frankplein en halverwege de Europalaan zijn bepaald.

Zone	Goothoogte	Dakhoogte (excl. hoge gebouwen)	Hoge gebouwen (met richtlijnen)
Europalaan	≤ 7 bouwlagen (22m)	≤ 12 bouwlagen (37m)	≤ 18 bouwlagen (55m)
Dwaalspoor	≤ 6 bouwlagen (19m)	≤ 10 bouwlagen (31m)	≤ 14 bouwlagen (43m)
Merwedepark	≤ 5 bouwlagen (16m)	≤ 8 bouwlagen (25m)	≤ 10 bouwlagen (31m)

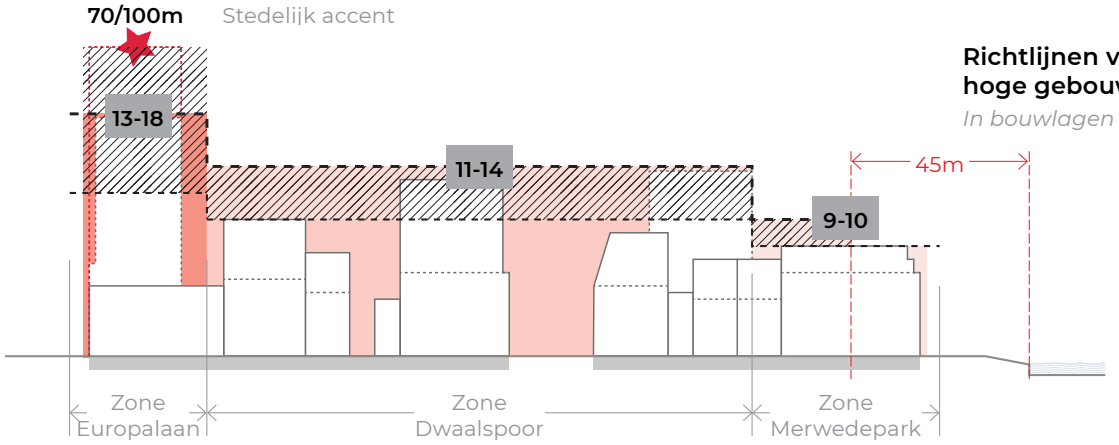
Voor kwalitatieve doeleinden (hogere plint- of verdiepingshoogte) kan met instemming van het kwaliteitsteam beperkt van de maximale goot- en bouwhoogtes worden afgeweken, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag. Hierbij geldt een afwijking van 5% van de hoogte als richtlijn en wordt enkel bij hoge uitzondering een afwijking van maximaal 10% gehonoreerd.



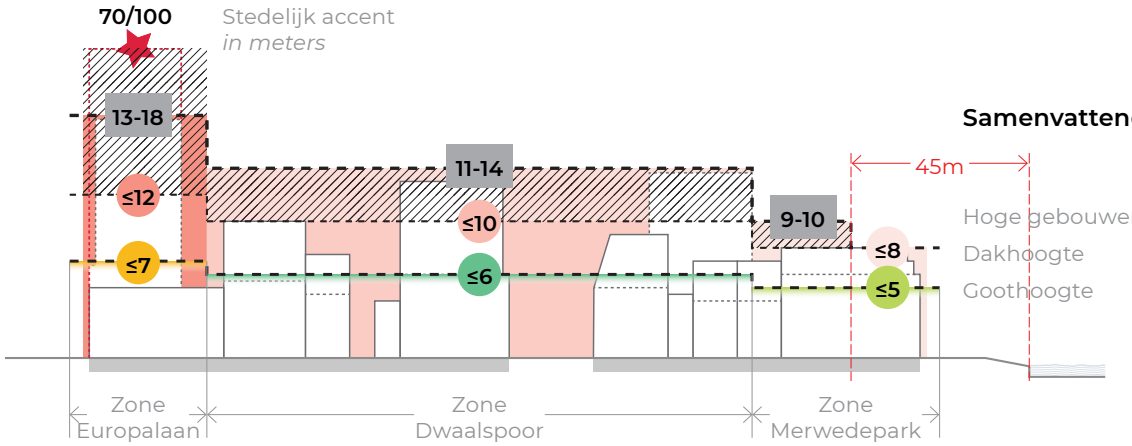
Maximale goothoogte
In bouwlagen



Maximale dakhoogte (excl. hoge gebouwen)
In bouwlagen



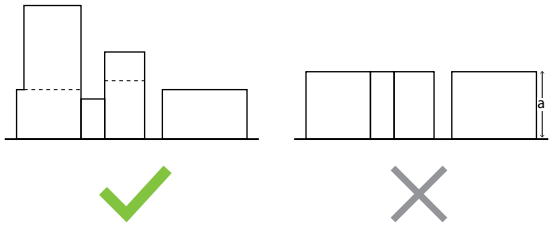
Richtlijnen voor hoge gebouwen
In bouwlagen

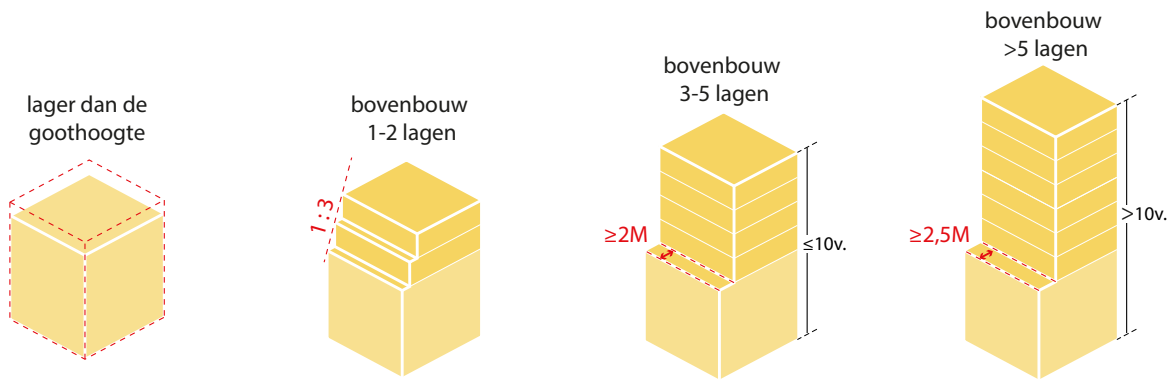


Samenvattend

Afwisselende goot- en bouwhoogtes

Toelichting spelregel 7, 8 en 9
Goot- en gebouwhoogtes wisselen elkaar voldoende af en zorgen voor licht en lucht in het plan.



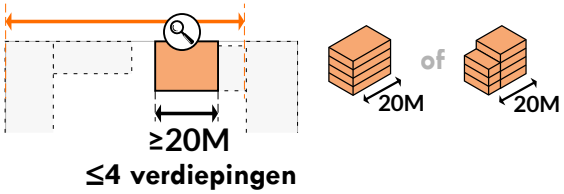


Toelichting spelregel 7
Gebouwdelen boven de goothoogte (de bovenbouw) worden aan de straatzijde teruggelegd.

Richtlijnen voor lage gebouwen

Voor de verplichte lage gebouwen en de zoekgebieden hiervoor gelden speciale richtlijnen. Deze zoekgebieden liggen aan de noordzijde van verschillende bouwblokken om zon- en daglicht in bepaalde straten en pleinen te waarborgen en de menselijke maat te vinden. Daarmee helpen deze richtlijnen in het creëren van de coulissestad, maar kunnen in specifieke situaties mogelijk anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

Richtlijn 7A
Aan de noordzijde van een bouwblok (zoekgebied voor een laag gebouw) wordt over een lengte van minimaal 20 meter een laag gebouw van maximaal 4 bouwlagen, danwel een opening in het bouwblok gemaakt.
Deze lage gebouwen bevorderen de bezonning van straten en pleinen.



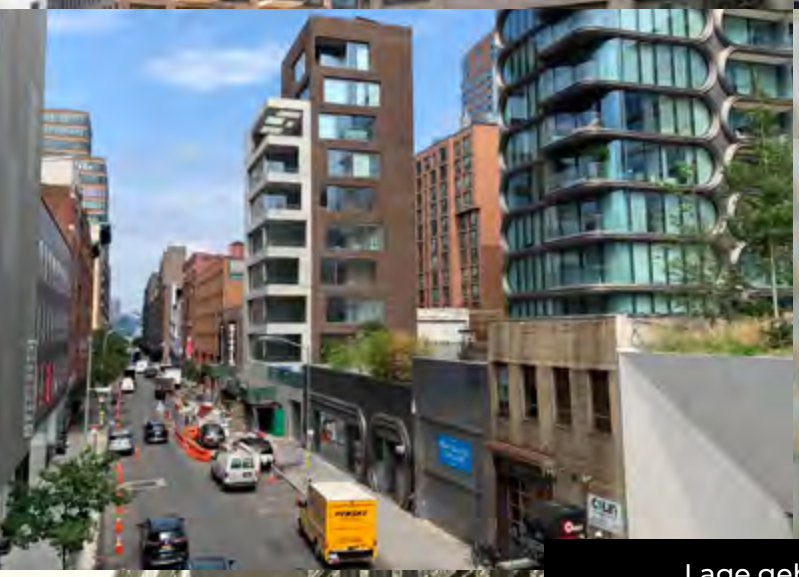




Setbacks

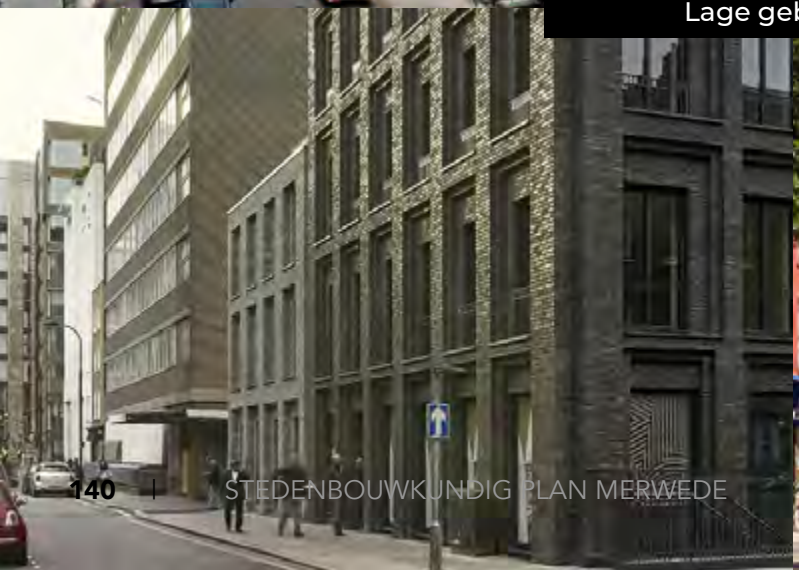








Lage gebouwen





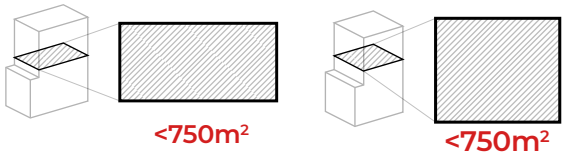
Richtlijnen voor hoge gebouwen

Voor de hogere gebouwen per zone gelden speciale richtlijnen (zie schema op een eerdere pagina). De zone van 9-10 bouwlagen ligt aan het Merwedepark, die van 11-14 bouwlagen bij het groene dwaalspoor en die van 13-18 bouwlagen aan de Europalaan. Deze richtlijnen helpen in het creëren van de coulissestad, maar kunnen in specifieke situaties mogelijk anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

Richtlijn 9A

Het oppervlak van een pand boven de setback **(de bovenbouw) is maximaal 750 m²**

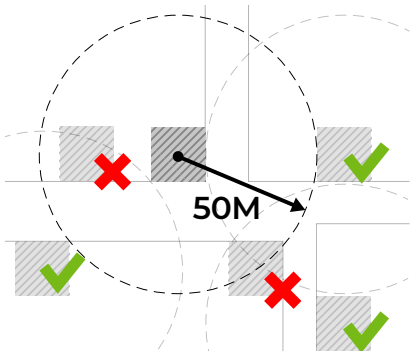
Gebouwen in deze zone zijn torens (en geen 'planken'). Om brede, hoge gebouwen te voorkomen die veel slagschaduw werpen, is een limiet gesteld aan het vloeroppervlak van de toren. Dit geldt voor het deel van het gebouw dat boven de setback uitsteekt.



Richtlijn 9B

Hoge gebouwen (torens) staan op voldoende afstand van elkaar

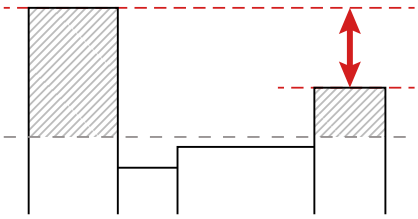
De torens in deze zone staan meer dan 50 meter van elkaar af. Dat geldt zowel binnen het bouwblok als ten opzichte van naastgelegen blokken. Daarmee komen torens overal in het plan voor en ontstaan geen clusteringen van hoge gebouwen. Dit versterkt het concept van de Coulissestad.



Richtlijn 9C

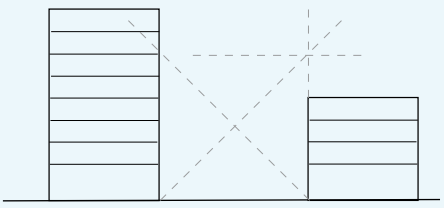
Hoge gebouwen verschillen voldoende in bouwhoogte en verschijningsvorm

Torens die in de buurt van elkaar staan, moeten zichtbaar van elkaar verschillen. Met name de Europalaan is daarbij een aandachtspunt, omdat hoge gebouwen hier veelal in een lijn zullen staan. Dat vraagt om verschil in bouwhoogte en verschijningsvorm. Doel is om niet een 'nieuwe' laag te maken van één gemaximaliseerde standaardhoogte en -vorm. Een variatie aan torens draagt bij aan de uitgangspunten van de Coulissestad.



Menselijke maat

Basisuitgangspunt van het Stedenbouwkundig Plan is het borgen van de menselijke maat. De straatbreedtes, de afmetingen van de binnentuin, de hoogte en de bijbehorende breedte van de bebouwing zijn daarbij allesbepalend. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt met een gemiddelde hoogtebreedte verhouding van 1:1 voor de straten en 1:2 voor de binnentuinen. Met de spelregels en richtlijnen die ten grondslag liggen aan dit Stedenbouwkundig Plan borgen we zoveel mogelijk deze ambitie.














Gebouwkorrel

Spelregels

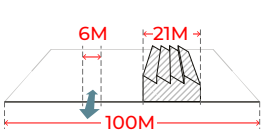
Spelregel 10: een bouwblok bestaat uit voldoende architectonische panden
Merwede bestaat uit een mix van grote, kleine, hoge en lage gebouwen. Om het idee van ‘pandje-pandje’ te bewerkstelligen zullen in elke straat en in ieder bouwblok voldoende gebouwen moeten staan. De lengte van een zijde van een bouwblok bepaalt het minimum aantal architectonische panden, namelijk ongeveer één pand per 20 meter (effectieve) blokzijde. Dit is de zijde van het bouwblok met aftrek van de (verplichte en extra) openingen naar de binnentuin, bestaande gebouwen en nieuwe specials. Meer panden per zijde is altijd toegestaan.

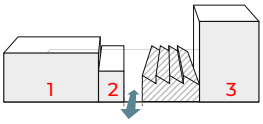
Spelregel 11: architectonische panden verschillen zichtbaar in breedte en hoogte
Elke zijde van een bouwblok bestaat uit verschillende gebouwkorrels, zowel in de hoogte als in de breedte. Met name voldoende wat smallere panden in verschillende hoogtes spelen hierin een belangrijke rol. Daarnaast geldt een maximale lengte van 50 meter voor een gebouw.

Spelregel 12: Aan de straatzijde krijgen gebouwen zoveel mogelijk een levendige programmering van de plint.
Deze worden ingevuld met commerciële en maatschappelijke functies, gebouwentrees en actieve woon(-werk) ruimten. Bij de wijk- en buurtpleinen zo veel mogelijk multifunctionele ruimtes, entrees en directe toegankelijkheid vanuit het plein naar de plinten. Plinten zijn door het gehele gebied minimaal 3,5 meter hoog (vrije hoogte), met uitzondering van plekken waar mag worden verwacht dat deze voornamelijk de functie wonen hebben.

Toelichting spelregel 10

Het aantal architectonische panden
Het aantal panden wordt berekend door de lengte van de zijde van een bouwblok, met aftrek van (verplichte en extra) openingen, bestaande panden en nieuwe specials, te delen door 20 en naar beneden af te ronden.



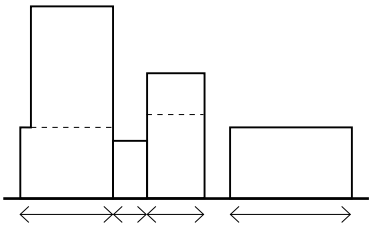


*(100 - 21 - 1*6M) / 20 = 3,65*

Effectieve lengte *aantal panden*

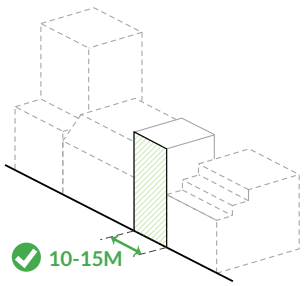
Toelichting spelregel 11

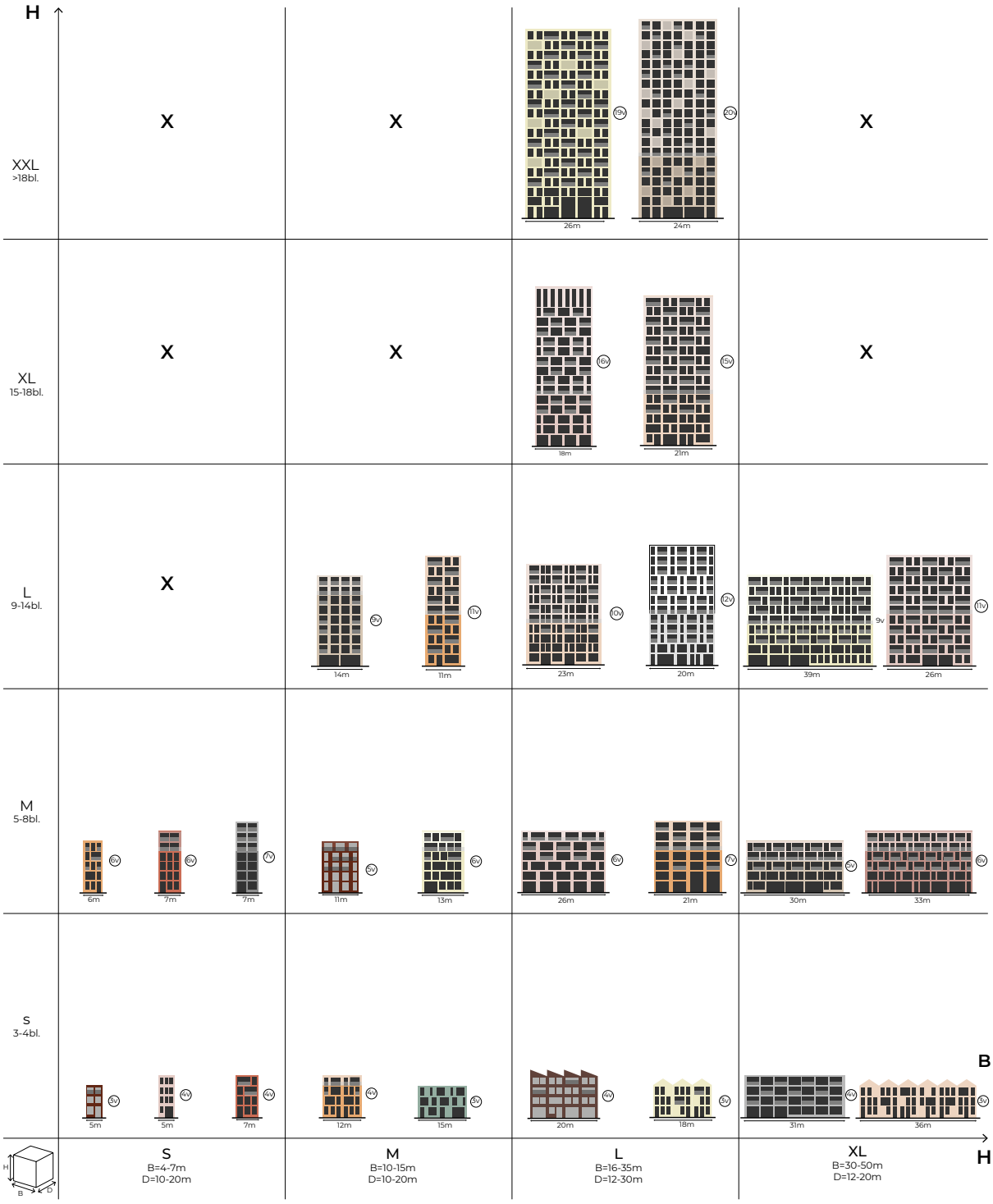
Panden verschillen zichtbaar in de breedte
Een blokzijde bestaat uit een combinatie van gebouwkorrels (zie volgende pagina) en naast elkaar staande panden verschillen in breedte en hoogte.



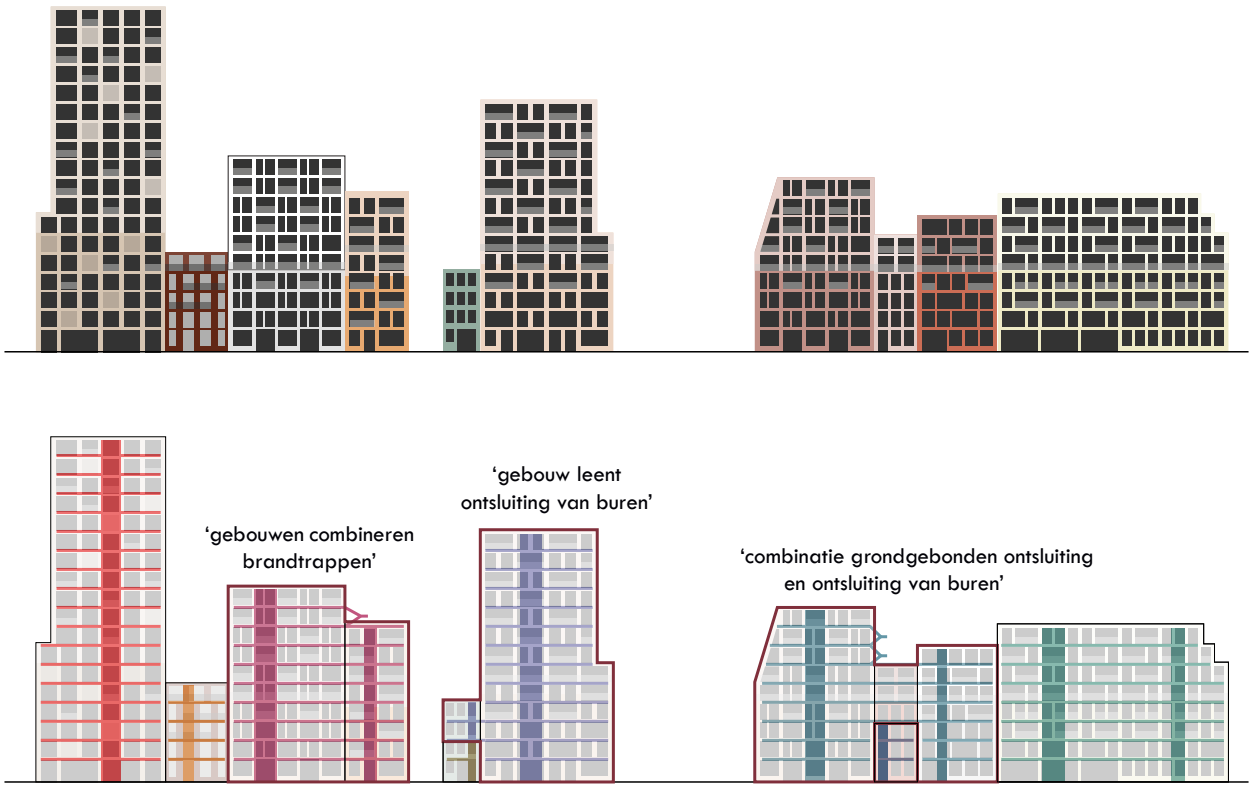
Richtlijn 11A

Smalle hoge panden zijn kenmerkend voor Merwede
Het streven is om minimaal één smal pand (10 tot 15 meter breed en tot en met 14 bouwblagen hoog) per blokzijde te maken. Dit geldt met name voor langere blokzijden.

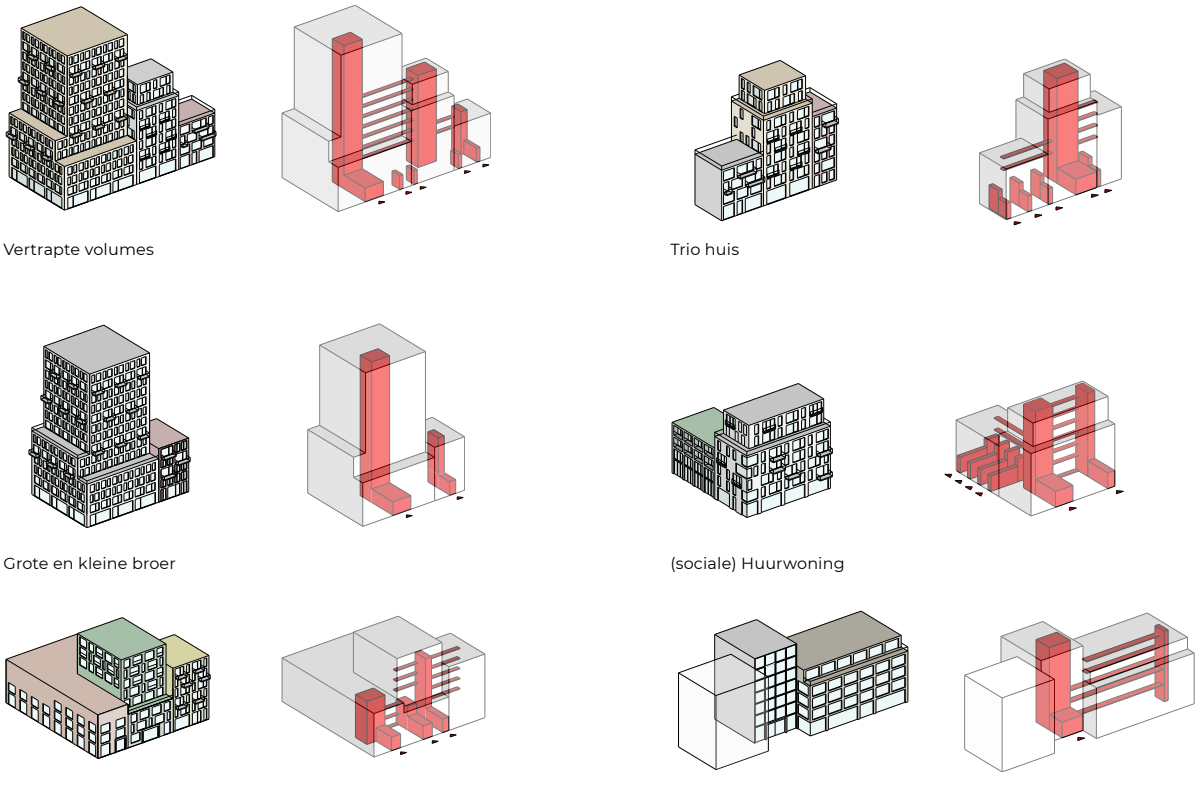




Intentie van Merwede: een mix van brede, smalle, lage en hoge panden; brede hoge gebouwen moeten worden vermeden



Een functioneel gebouw kan worden uitgewerkt als twee of meerdere architectonische panden: de hybride



Voorbeelden van hybride gebouwen die de ontsluiting van het naastgelegen gebouw ‘lenen’



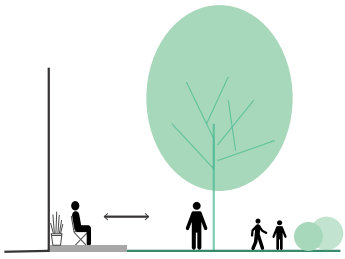
Binnenterreinen

Spelregels

Spelregel 13: De binnenterreinen zijn groen, collectief bieden voldoende ruimte voor ontmoeting, (informeel) spelen voor kleine kinderen, zijn tenminste overdag publiek verbonden met het netwerk van straten, pleinen en parken en een verlengde van de Merwedebiotoop.

Richtlijn 13A

Om de collectieve waarde van de binnenterreinen te borgen zijn private buitenruimtes van woningen aan het binnenterrein ondergeschikt, zodat de collectieve waarde is geborgd.
Op deze manier voorzien de buitenruimtes in voldoende privacy, maar belemmeren ze geen interactie.

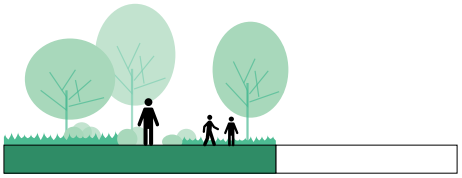


Richtlijn 13B

De randen van de private buitenruimtes zijn onderdeel van het collectief ontworpen en beheerde binnenterrein.

Richtlijn 13C

Binnenterreinen en voor bewoners toegankelijke daken bestaan uit meer groene invulling dan verharding, met als streven 60% groen.
Het groen is kwalitatief goed, robuust en bestaat bij binnenterreinen uit voldoende bomen in verhouding tot de maat en schaal van het bouwblok (waarbij als richting minimaal één boom eerste orde of drie bomen derde orde geldt), met struiken en kruiden als onderbegroeiing.



Richtlijn 13D

Alle binnenterreinen zijn (onder wisselend regime) toegankelijk voor het publiek.
Bij de binnenterreinen van de relatief kleinere bouwblokken zijn uitzonderingen mogelijk wat betreft de toegankelijkheid.












Richtlijn 13E

De binnenterreinen van bouwblokken aan het Merwedepark en het OPG-terrein (blokken 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 en 15) liggen voornamelijk op maaiveld en zoveel mogelijk in de volle grond. Service ruimtes (fiets, afval etc) worden in principe binnen de footprint van de gebouwen gesitueerd. Incidentele afwijkingen zijn mogelijk, mits dit de kwaliteit van de binnentuin en plint (aan buiten- en binnenzijde van het blok) ten goede komt, en aan de richtlijnen voor binnentuin ten aanzien van groen worden voldaan. De bouwblokken aan de Europalaan (blokken 1A, 2A, 3, 8, 11, 13) en blok 16 hebben een verhoogd binnenterrein tot maximaal 7 meter.
Elke verhoogd binnenterrein krijgt voldoende gronddekking, voor voldoende groen volgens het principe van de Merwedebiotoop.

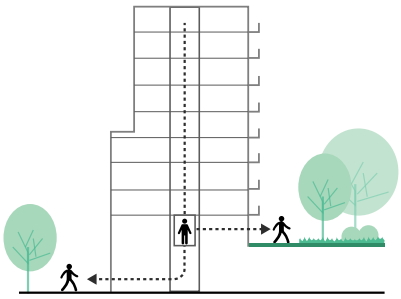


Richtlijn 13F

Alle binnenterreinen, met uitzondering van de bouwblokken 3, 14 en 17, hebben een collectieve speelvoorziening.

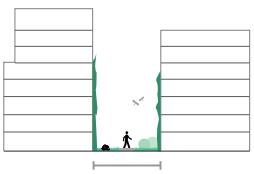
Richtlijn 13G

Zoveel mogelijk woningen in een gebouw hebben een directe toegang tot het binnenterrein, die tenminste overdag is opengesteld voor het publiek.
Daarbij zijn alle (verhoogde) binnenterreinen op minimaal één plek toegankelijk voor mindervaliden.

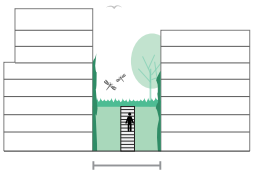


Richtlijn 13H

Voor de continuïteit van de Merwedebiotoop worden de openingen en entrees naar een binnenterrein zo groen mogelijk ingericht.
De binnenterreinen op maaiveld zijn voor kruipende en lopende dieren obstakelvrij vanuit de openbare ruimte te bereiken.
Voor de verhoogde binnenterreinen wordt bijvoorbeeld gewerkt met ‘groene stapstenen’ en gevelgroen.



tot circa 10 meter

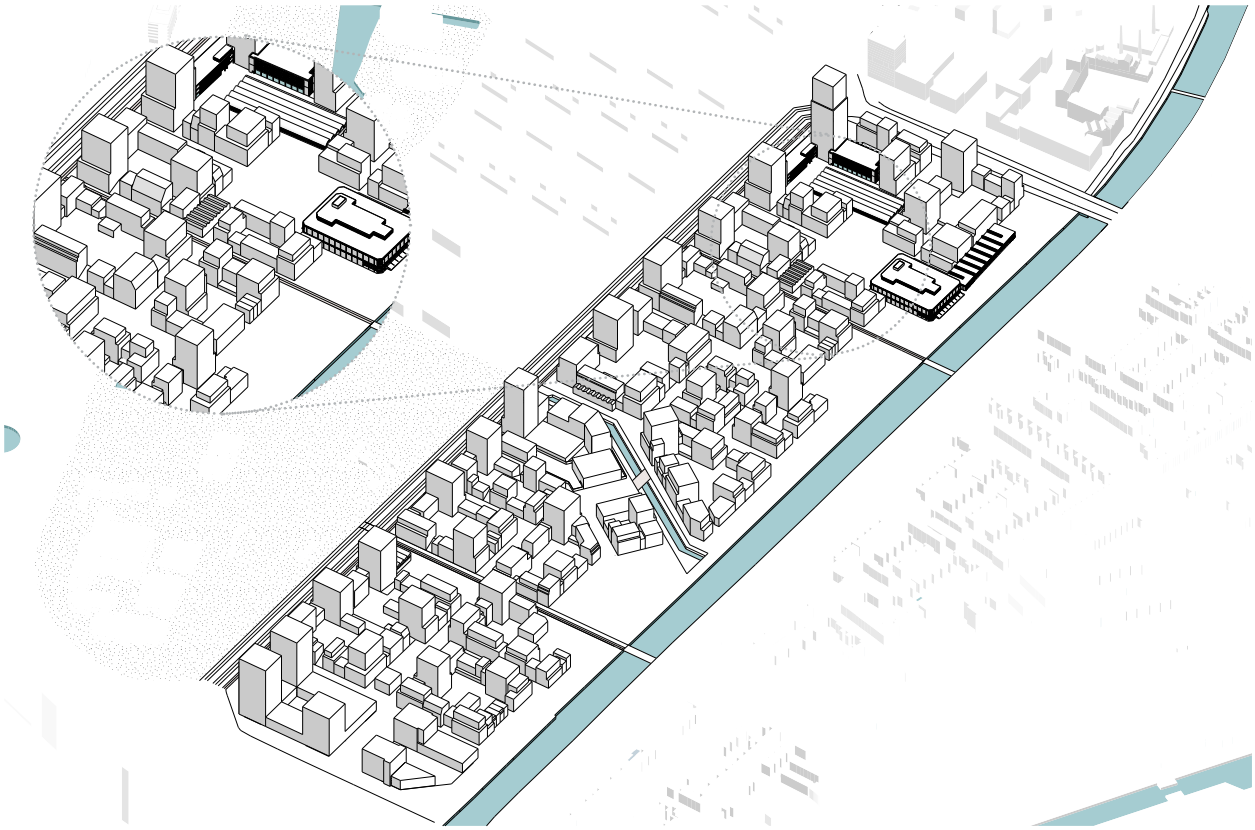


1x minimaal 12 meter bij gebruik slimme doornsede

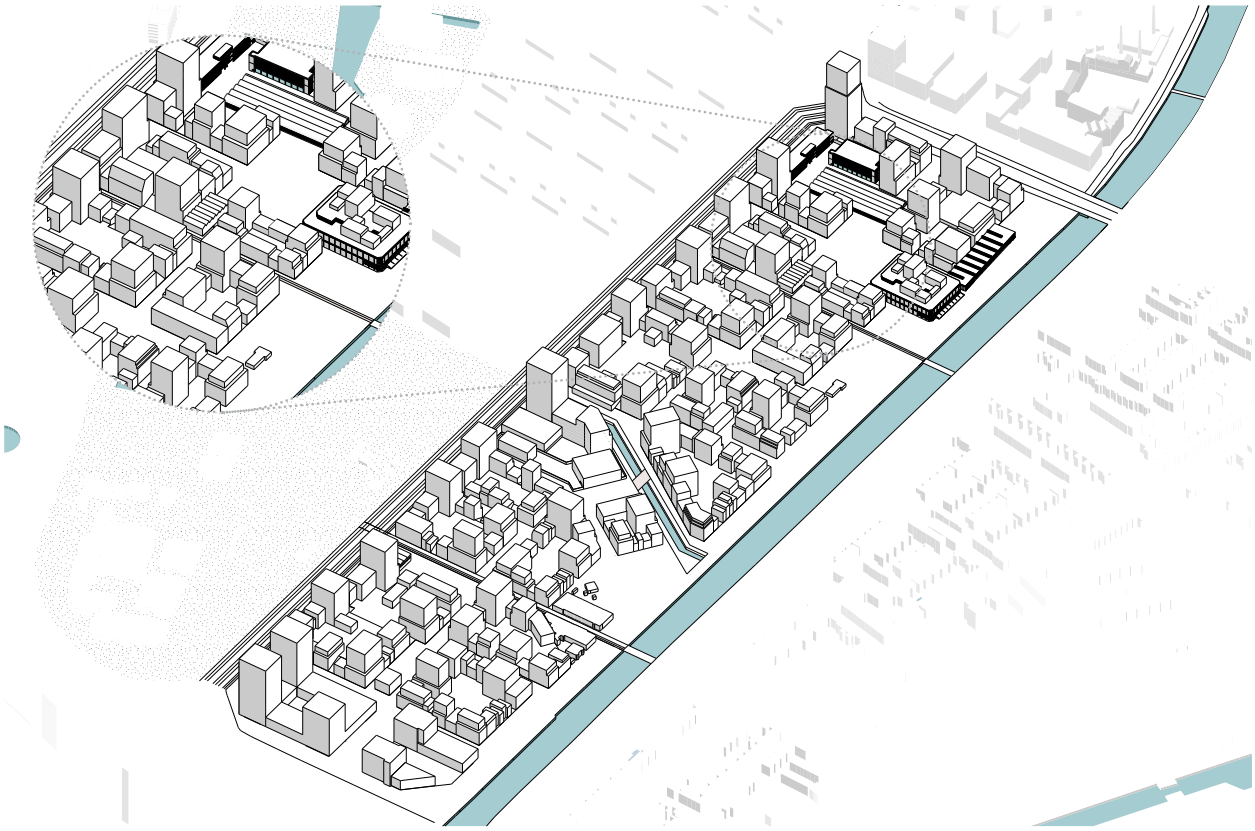


Impressie van toegang tot verhoogde binnenterrein


P



Voorbeelduitwerking 1, op basis van de spelregels



Voorbeelduitwerking 2, op basis van de spelregels

Voorbeelduitwerkingen

Beide voorbeelduitwerkingen laten zien dat binnen de spelregels en bijbehorende richtlijnen vrijheid en flexibiliteit zit om de bouwblokken te ontwerpen. Bouwblok 15 is een bijzondere in deze, omdat wordt ingezet op behoud van drie bestaande gebouwen: A, B en K. Deze gebouwen geven het bouwblok en de nieuwe wijk identiteit en karakter. Tegelijkertijd vraagt het succesvol behouden en integreren van de bestaande OPG-gebouwen A, B en K binnen bouwblok 15 om een specifieke ontwerpoplossing. Verdere studie zal moeten uitwijzen of de gebouwen A en K in combinatie met nieuwbouw kunnen worden ontwikkeld, waarbij ook de Alchemist (gebouw A) een entree aan de openbare ruimte krijgt. Indien het niet mogelijk blijkt om een van beide gebouwen (deels) te behouden, zal met nieuwbouw worden gezocht om de gewenste kwaliteit van het OPG-hof te realiseren: verrassend en met een bijzondere stadse sfeer als een toegankelijk binnenhof, grotendeels op maaiveld, om doorheen te dwalen.

6.3 Microklimaat

Een aangename leefomgeving

Merwede is een binnenstedelijke leefomgeving met een stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen. De wijk biedt de bewoners en gebruikers een plek waar de druk op welzijn en gezondheid door milieufactoren zo laag mogelijk is. Het is een groene, gezonde en veilige wijk, die uitnodigt tot lichamelijk bewegen. Een leefomgeving met voldoende zonlicht en beschutting, schone lucht en niet te veel geluidshinder. Het is een aangename en aantrekkelijke plek om te wonen, werken en verblijven.

In het Stedenbouwkundig Plan is rekening gehouden met voldoende zonlicht in de openbare ruimte en daglichttoetreding in de gebouwen, en het beperken van wateroverlast, hittestress en windhinder. Het gebied voldoet uiteraard aan de wettelijke normen voor geluidshinder en luchtkwaliteit, maar wij kijken verder dan normen: hoe aangenaam kunnen we Merwede maken? Vanaf de grotere stedenbouwkundige opzet met de configuratie van gebouwen tot aan de detaillering en het materiaalgebruik voor gebouw en openbare ruimte, wordt gestreefd naar optimaal comfort en prettige ervaringen.

Een goede balans
De dichtheid en ambities vragen om het maken van keuzes en het vinden van een juiste balans. Met het stedenbouwkundig plan en de onderliggende principes proberen we zo veel mogelijk ambities te realiseren voor zowel de woningen als de openbare ruimte. Het plan gaat uit van een groot aantal woningen die we, door de combinatie van hoge, lage, diepe en minder diepe geschakelde panden, zo goed mogelijk proberen te krijgen. Ook hier is het zoeken naar een goed evenwicht, want een deel van de woningen zal een enkelzijdige oriëntatie krijgen. Dit is inherent aan de mobiliteitskeuze en sterke verdichting. De kwaliteit van deze woningen zit dan bijvoorbeeld in de nabijheid van voorzieningen, een collectieve daktuin, een groen binnenterrein of een grandioos uitzicht.

In de openbare ruimte en in de binnentuinen wordt ingezet op zichtbaar en beleefbaar groen. Voldoende groen, gevarieerd en goed geplaatst, zowel grotere bomen als lagere begroeiing, draagt bij aan een prettig leefmilieu. Het tempert zon en wind, biedt beschutting en markeert fijne plekken in de openbare ruimte. Het is leefgebied voor vogels en insecten en brengt de natuur tot diep in het hoogstedelijk gebied. Overal in het gebied zijn deze groene plekken zichtbaar en bereikbaar, om in rust van te genieten of juist om elkaar te treffen.

Geluid

Bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan volgen we de ambitie om een lagere geluidsbelasting op de gevel te realiseren dan wettelijk is toegestaan. Er is onderzocht waar in het stedenbouwkundig plan aan de ambitiewaarde (58 dB) en de aanvullende eisen die de gemeente Utrecht bij nieuwbouw van woningen stelt, kan worden voldaan.

De hoge bebouwing aan de Europalaan en de Koningin Wilhelminalaan zorgt dat hieraan in het binnengebied ruim wordt voldaan. Het onderzoek geeft handvatten om deze ambitie grotendeels ook aan de Europalaan en Koningin Wilhelminalaan te halen. Waar nodig volgen hier per specifiek woonprogramma maatwerkoplossingen aan de gevel of de woningplattegrond, zoals bijvoorbeeld zorgen voor een geluidsluwe gevel of een naar binnen gelegen buitenruimte gecombineerd met een dichte borstwering. Op sommige plekken aan de Europalaan en de Koningin Wilhelminalaan kan desondanks mogelijk niet overal volledig aan de ambitie worden voldaan. Voor deze beperkte gevallen volgt bij de verdere uitwerking de keuze voor maatwerk of om de ambitie waar nodig lokaal bij te stellen.

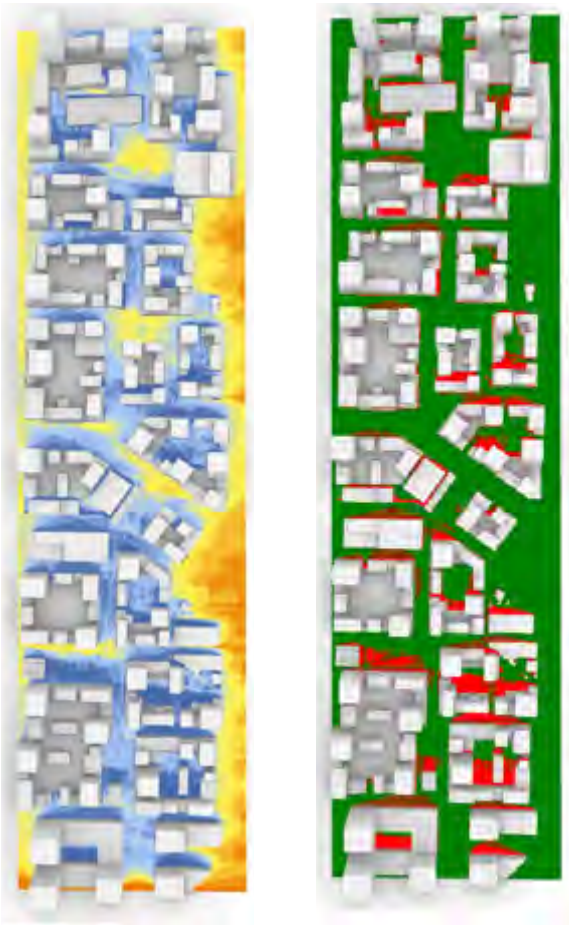
Met behulp hiervan kan Merwede verder worden uitgewerkt. Het behalen van de ambitiewaarde is uiteraard niet enkel afhankelijk van de uitwerking van de woningen maar bovenal van het verkeer, de positie van laad- en losplekken en van de ontwikkeling van stil asfalt. Bij het bestemmingsplan volgt het definitieve onderzoek. Het huidige geluidsonderzoek geeft voor deze fase het vertrouwen dat de ambitiewaardes grotendeels worden gehaald en toont aan dat voor het gehele plangebied wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen.



Gevelbelasting Europa- en Wilhelminalaan

- <48 dB (53 dB feitelijk)
  Luwe gevel, voldoet aan ambitie
- >48 >53 dB juridisch toegestaan
  Voldoet aan ambitie mits een luwe zijde
- >53 >58 dB juridisch toegestaan onder voorwaarden
  Voldoet aan ambitie mits een luwe zijde
- >58 >63 dB juridisch toegestaan onder voorwaarden
  Voldoet niet aan de ambitie, wel aan de wettelijke norm

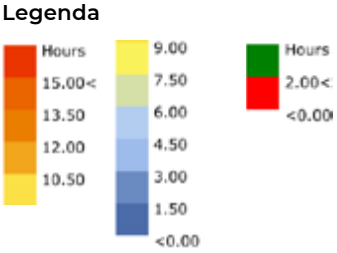
Voorlopige toets aan de ambitiewaarde en aanvullende eisen van de gemeente.



Bezonning van de openbare ruimte
(21 maart en 21 september)



Bezonning op de binnentuinen
(21 maart en 21 september)



Bezonning

In een compact plan met een relatief hoge dichtheid bestaat de kans dat onvoldoende zonlicht het straatniveau bereikt. Juist om dit te voorkomen zijn de blokken compact en de reeks van wisselende gebouwen langs de straten sterk wisselend in hoogte, met regelmatige doorzichten op een groen binnengebied. Zo bereikt de zon altijd wel op meerdere plekken het straatniveau en is een goed bezonde plek altijd nabij. Vooral op die plekken die uitnodigen tot verblijven, de verschillende wijk- en buurtpleinen, het Merwedepark, de Diagonaal en de stadsnissen aan de Europaplein, wordt hiermee rekening gehouden, door precieze plaatsing van hogere én lagere gebouwen. Maar ook 'gewone' straten behouden recht op voldoende zon.

Om de kwaliteit van de leefomgeving te borgen, zijn minimumeisen voor de bezonning van de parken, pleinen, straten en binnenterreinen vastgesteld.

Bezonning Merwedepark en Europalaan
Voor verblijfsplekken in het Merwedepark en aan de Europalaan is dat het hele jaar minimaal 2 uur zonlicht per dag.

Bezonning pleinen
Verblijfsplekken op de twee centrale pleinen worden blootgesteld aan direct zonlicht in de periode van 21 maart tot en met 21 september, waarbij in principe op 75% van het plein sprake dient te zijn van minimaal twee bezonningsuren. Als op de pleinen strikt genomen niet aan deze bezonningseis kan worden voldaan, kan hier eventueel van worden afgeweken indien daar in het plangebied op korte afstand compensatie voor aanwezig is.

Straten, buurtpleinen en binnenterreinen
Verblijfsplekken op buurtpleinen, in binnenterreinen en in straten worden goed bezond in de periode van 21 maart tot en met 21 september, waarbij in principe:
- 50% van binnenterreinen minimaal 2 uur direct zonlicht kan ontvangen
- 75% van de straten en buurtpleinen minimaal 2 uur direct zonlicht kan ontvangen.

Als de binnenterreinen niet aan deze eisen kunnen voldoen, is toegestaan de bezonning van de lager gelegen daken (mits openbaar toegankelijk) mee te nemen in de bepaling van het bezonde oppervlakte. Voor de straten geldt, analoog aan de pleinen, dat eventueel van bovenstaande eisen kan worden afgeweken indien daar in het plangebied op korte afstand compensatie voor aanwezig is.

Bezonning gevels
Van het totale geveloppervlak van een blok dient in principe tenminste 50% minimaal 2 uur per dag direct zonlicht in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober te kunnen ontvangen. De keuzes voor de verdeling van de massa mogen niet leiden tot een overmatige beschaduwing van de aangrenzende blokken. Voor de bezonning van de omliggende gebouwen wordt vastgesteld dat in principe 60% van de omliggende gevels aan de noord-, oost- en westzijde van het blok minimaal 2 uur per dag direct zonlicht in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober ontvangen.

Uit de voorlopige bezonningsstudie blijkt dat beide voorbeeldverkavelingen voldoen aan deze voorwaarden.



Maaiveld



In binnentuinen



Op lage daken

Westelijke windrichting



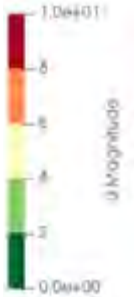
Maaiveld



In binnentuinen



Op lage daken



Zuidwestelijke windrichting

Wind

Om de kwaliteit van de leefomgeving te borgen, zijn eisen voor windbelasting in het projectgebied vastgelegd. In de openbare ruimte mogen geen plekken voorkomen die volgens het Lawson criterium als 'hinderlijk' worden beoordeeld. Elke verblijfsplek in de buitenruimte (parken, pleinen, straten, binnentuinen) haalt minimaal de score 'naar tevredenheid' bij beoordeling volgens dit criterium.

Uit een voorlopige windstudie voor de beide voorbeeldverkavelingen blijkt dat slechts een beperkt aantal zones niet voldoet aan het windcomfortcriterium ('hinderlijk'). Belangrijkste aandachtspunten vormen de dakterrassen aan de Europalaan, waar hogere windsnelheden te verwachten zijn. Het plaatsen van hogere gebouwen aan de Europalaan zorgt aan de andere kant voor beschutting van de overige bouwblokken. De binnenterreinen, pleinen en het Merwedepark liggen hierdoor grotendeels in de luwte, waardoor hier wel wordt voldaan aan het windhindercriterium ('naar tevredenheid').

Na verdere uitwerking van de individuele bouwblokken is naar verwachting, vanwege de hoogte van sommige blokken, een nadere windstudie conform NEN 8100 nodig in het kader van de Omgevingsvergunning.

Als ontwerprichtlijn voor de verdere uitwerking van de blokken kan worden gehanteerd:
- Voorkom voor zover mogelijk onderdoorgangen en smalle straten haaks op de Europalaan en/ of overweeg het plaatsen van windschermen om hoge windsnelheden in deze gebieden te beperken.
- *Setbacks* op de hogere torens zorgen voor lagere windsnelheden op maaiveldniveau als de diepte van de *setback* tenminste 10% van de hoogte van de toren bedraagt. Ter plaatse van de *setback* zelf zal echter sprake zijn van hogere windsnelheden waardoor deze minder geschikt zijn om bijvoorbeeld als terras te gebruiken (vooral langs de Europalaan).
- Minimaliseer geveloppervlak georiënteerd op de drie hoofd windrichtingen (zuid, zuidwest en west) door het roteren van bouwvolumes of door volumes onderling op elkaar aan te sluiten.

Algemene risicofactoren zijn:
- Hoge gebouwen (> 30 meter)
- Gebouwen meer dan 1,5 keer zo hoog als omliggende gebouwen
- Gebouwingangen op hoeken van hoge gebouwen
- Onderdoorgangen en smalle straten
- Lange, smalle straten in de maatgevende windrichtingen zuid, zuidwest en west.


VECHTCLUB XL

6.4 Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

Het Stedenbouwkundig Plan Merwede is opgesteld in afstemming met de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Binnen het Stedenbouwkundig Plan is een spelregelkaart opgenomen met de belangrijkste ruimtelijke spelregels voor bebouwing (rooilijnen, hoogtes gootlijnen, maximale hoogtes, etcetera). Daarnaast zijn in het Stedenbouwkundig Plan ook spelregels opgenomen ten aanzien van het microklimaat (bezonning, wind, geluid). Aanvullend op het Stedenbouwkundig Plan (SP) Merwede is als separaat document een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Merwede. Het Beeldkwaliteitsplan is parallel aan het Stedenbouwkundig Plan in procedure gebracht.

Kwaliteitsteam en supervisor
Voor de kwaliteitsbewaking wordt een proces ingericht met een kwaliteitsteam en een supervisor. Het kwaliteitsteam toetst het Structuurontwerp (de bouwenvelop per bouwblok), het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp op basis van het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het bijbehorend Beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam beoordeelt zowel gebouwen, openbare ruimte als civiele werken. Het kwaliteitsteam wordt zodanig samengesteld dat een integrale, kwalitatieve toetsing is geborgd. Een vertegenwoordiger van Welstand maakt deel uit van het kwaliteitsteam Merwede. Welstand volgt bij een bouwaanvraag in principe het oordeel van het kwaliteitsteam.

De supervisor is kenner en drager van Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan. Hij is structureel beschikbaar om te reflecteren op planvoorstellen. De supervisor adviseert vooraf het kwaliteitsteam bij de beoordeling van Structuurontwerp, VO en DO en is betrokken bij de besluitvorming hierover. De supervisor is aanwezig bij de vergaderingen van het kwaliteitsteam.

Het kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om na een integrale afweging een positieve beoordeling te geven op een ontwerpoplossing die niet expliciet in de aanwijzingen van het SP en of BKP is beschreven. Hierbij dient de indiener van het ontwerp op overtuigende wijze aan te tonen dat het gewenste eindresultaat in relatie tot de bedoeling van het SP en of BKP ook met de voorgestelde ontwerpoplossing kan worden bereikt.

Blokpaspoort
Voor elk bouwblok wordt door de supervisor een compact blokpaspoort opgesteld als start van de opgave. In principe bevat het blokpaspoort geen nieuwe informatie. Het is een beknopte samenvatting met relevante informatie voor het blok op basis van de opgestelde documenten (spelregels, programma, ontsluiting, etc.), wat is vastgelegd voor dit blok, aangevuld met een actualisatie van de ruimtelijke context of situatie. Vroege ontwikkelingen zullen mede de conditie bepalen voor latere ontwikkelingen. Het blokpaspoort kan dus ook voortschrijdend inzicht in zich opnemen, bijvoorbeeld in de openbare ruimte of door bouwontwikkelingen rondom het blok (bijvoorbeeld de positie van een al vastgelegde toren maakt een toren binnen een nieuw bouwblok op een bepaalde positie onmogelijk).

7

ADAPTIEF PLAN

7.1 Een adaptief plan

De gemeente en het eigenarencollectief delen de ambitie om Merwede te transformeren van een bedrijventerrein naar een gezond stedelijk gebied – een moderne stadswijk met een uitgebalanceerd woonprogramma, een mix aan functies en met duurzaamheid als fundament. De ontwikkelstrategie combineert afspraken en spelregels over (her)ontwikkeling, realisatie, waardecreatie en kostenverdeling tot een raamwerk waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaats kan vinden. De omvang van de opgave en de looptijd vergen een ontwikkelstrategie die faseerbaar en (op)schaalbaar is. Waarin buurtjes passen in een groter geheel maar ook zelfstandig kunnen functioneren als de markt of andere omstandigheden ertoe leiden dat er een periode minder wordt gebouwd.

Daarbij staat het samenwerkingsmodel centraal. Innovatieve plannen kunnen alleen slagen als partijen samenwerken en hun expertise inbrengen en waarbij eenieder doet waar hij of zij goed in is. Oftewel: samen doen wat moet, zelf doen waarin eenieder goed is.

Dat betekent dat de vastgoedontwikkeling – de realisatie van koop- en huurwoningen en het niet-woonprogramma – in handen ligt van de ontwikkelende partijen in samenspraak met woningcorporaties en beleggers. Bij de aanleg van de openbare ruimte voert de gemeente de regie over de uitvoering. Zij coördineert naast de werkzaamheden in het gebied ook de aanleg van voorzieningen in en rond het gebied.

Voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwe opgaven (bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit of energie) werken partijen nauw samen en zorgen voor een organisatie (vorm, looptijd, etc.) die hierop is afgestemd. Hierdoor wordt kennis samengebracht die nodig is voor het realiseren van deze innovaties, om schaalvoordelen te behalen en risico's te beperken. Maar ook om met overheden te overleggen over knelpunten (zoals in wet- en regelgeving) en kansen bij de realisatie van ambities en nieuwe systemen. Voor bepaalde nieuwe voorzieningen moet naast samenwerking in ontwikkeling en realisatie ook worden nagedacht over exploitatie en beheer (bijvoorbeeld bij energieopwekking), terwijl bij andere opgaven juist het samen uitbesteden aan de markt belangrijk is. De samenwerkingsvorm kan per opgave verschillen.

Collectieve en bovenwijkse voorzieningen zoals de HOV-baan, fietsbruggen en het Merwedepark moeten op het juiste moment worden gerealiseerd. De gemeente is als toekomstig eigenaar van voorzieningen en openbare ruimte verantwoordelijk voor de investeringsbeslissing, fasering, ontwerp en uitvoering. Voor het tijdig realiseren wordt nauw samengewerkt met de marktpartijen.

Vanuit de beschreven filosofie is een nieuw samenwerkingsmodel ontstaan met een balans tussen privaat en publiek, slim voorinvesteren en een *lean* gebiedsorganisatie en -exploitatie die beter aansluit op de mogelijkheden van partijen en bij de transformatieopgave van bestaand stedelijk gebied.

De samenwerking: sturen op kwaliteit en afspraken
De betrokken partijen werken samen in een organisatie met een stuurgroep waarin de gemeente en marktpartijen samen sturen. In de uitvoering zijn er twee belangrijke pijlers:

- Het kwaliteitsteam, dat de hele ontwikkeling begeleidt en zorg draagt voor coördinatie en regie op kwaliteit, voor de openbare ruimte, de stedenbouw en de architectuur.
- Het checkteam, dat zorg draagt voor coördinatie, monitoring en bewaking van alle programmatische, financiële en juridische afspraken die tussen gemeente en samenwerkende grondeigenaren zijn gemaakt. Dit team is ook verantwoordelijk voor afstemming tussen de plannen en de financiën rond nieuwe businesscases.

De ontwikkeling van de percelen valt niet alleen samen met de realisatie van voorzieningen, maar ook met de uitvoering van bouwwerkzaamheden. De uitvoeringsstrategie bestaat uit een organisatie, instrumenten en kaders:

- Een Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan met de afspraken over de wijze waarop ontwikkelingen in het gebied kunnen plaatsvinden, met name gericht op ontwerp, stedenbouw, ruimtegebruik en programma.
- Een fasering en logistiek kader waarin partijen afspraken hebben gemaakt onder welke voorwaarden een bouwplan kan worden uitgevoerd, bijvoorbeeld wat betreft bereikbaarheid en bouwlogistiek.
- Een Samenwerkingsovereenkomst die de gemeente en de samenwerkende grondeigenaren zijn overeengekomen waarin spelregels en afspraken zijn vastgelegd rond de kostenverdeling tussen partijen, programma-afspraken, de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, de bijdrage aan de openbare ruimte en de financiële samenwerking bij nieuwe businesscases.
- Het kwaliteitsteam en het checkteam begeleiden de bouwplanontwikkeling. Daarbij vindt sturing plaats op vastgelegde kwaliteitskaders en gemaakte afspraken.
- De organisatie ontfermt zich over de coördinatie en besluitvorming en over financiële rapportage en voortgang. Tevens vindt hier gezamenlijke controle en monitoring van de beschreven kaders plaats.

Kenmerken van de strategie
De spelregels en kaders leiden tot een raamwerk en een uitvoeringsstrategie die flexibel en robuust zijn, een gelijk opgaande ontwikkeling mogelijk maken en stuurbaar zijn:

- Flexibel, omdat afgestemd op de marktvraag wordt ontwikkeld en zo nodig kan worden getemporiseerd.
- Robuust, omdat steeds leefbare en werkbare fasen worden gerealiseerd.
- Gelijkopgaande (stap voor stap) ontwikkeling schept kansen voor nieuw programma met investeringen in pleinen, parkeren en andere gebiedseigen en gebiedsoverstijgende infrastructuur en voorzieningen.
- Stuurbaar, omdat binnen het programma bewust is gekozen voor flexibel programma, maar ook rekening is gehouden met realisatie van ambities nu en in de toekomst. Hierin is ruimte voor groei en aanvulling. Mogelijk zijn bepaalde duurzaamheidsambities in de toekomst makkelijker realiseerbaar en blijkt wat nu heel ambitieus is over een aantal jaren business as usual. Omdat rekening wordt gehouden met een lijst van nieuwe ambities en aandachtsgebieden is het mogelijk door te groeien en op termijn ook ambities te realiseren die nu nog buiten de scope van de gebiedsexploitatie vallen.

Fasering

De gebiedsontwikkeling vindt plaats aan de hand van een spelregelkaart en Beeldkwaliteitsplan met daarnaast een aantal inhoudelijke en financiële spelregels. Tezamen garanderen ze flexibiliteit en robuustheid van het bouw- en ontwikkeltempo, de benodigde voorinvesteringen en het zorg dragen voor een levendig gebied, ook tijdens de periode van transformatie. Er is zodoende financiële ruimte voor basisinvesteringen, terwijl er voldoende ruimte blijft voor aanvullende ambities en innovaties. Op financieel vlak wordt stap voor stap gewerkt. Elk deelplan past financieel in een groter geheel maar is afzonderlijk financieel uitvoerbaar, zowel voor de betreffende marktpartijen als voor de gemeente.

Tot slot wordt in de vastgoedexploitatie op zowel woning- als gebiedsniveau rekening gehouden met ambities op het gebied van duurzaamheid. Investeringen voor elke specifieke maatregel – warmte-koudeopslag, zonnepanelen, wateropvang, enzovoorts – zijn gekoppeld aan het niveau waarop deze plaatsvinden: vanuit de woning, het bouwblok of de buurt. Dit geldt ook voor het verlagen van het autogebruik – zoals met een zelfstandige voorziening in het blok (plekken voor elektrische fietsen), maar ook met een collectieve oplossing zoals een autodeelsysteem.

Een goede start ...
De start van het project is vanuit twee lijnen voorbereid. Allereerst functioneert het gebied nu al, onder meer met bedrijfsactiviteiten. Door middel van *placemaking* komt het gebied verder tot leven – denk aan het activeren van plekken en het opstarten van activiteiten gericht op gezond stedelijk leven. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van gebouwen en plekken, worden programma's en events ontwikkeld en wordt samengewerkt met aanwezige bedrijven als opmaat naar een nieuwe economie voor de wijk.

Bij de eerste oplevering in Merwede wordt direct de nieuwe gebiedskwaliteit in voldoende kritische massa neergezet – met een doorsnee uit het woningbouwprogramma, een goede mix aan functies, duurzame mobiliteit maar ook bijvoorbeeld een basisschool, een supermarkt en een gezondheidscentrum. Daarmee wordt 'een goed stuk stad' gemaakt waarbij toekomstige gebruikers, kopers, huurders en investeerders een duidelijk beeld krijgen van Merwede.

Tussentijd

De tijd tussen de aanvang van het project Merwede en de laatste realisatie binnen het project is erg waardevol. Deze tussentijd is geen verloren periode, maar biedt de kans het projectgebied direct opnieuw te activeren, waarde toe te voegen en te bouwen aan de identiteit van het gebied. Met de komst van verschillende tijdelijke bewoners, projecten en andere initiatieven, als Kanaal30, de Stadstuin en Winterwinkelen, is het vliegwiel al opgestart. De komende jaren zal ook een aantal van de andere bedrijfspanden een tijdelijke invulling krijgen en wordt ook in de openbare ruimte de ruimte gegeven voor tijdelijke initiatieven.

Het stedenbouwkundig plan wordt stapsgewijs uitgevoerd waardoor het tijdelijke en het permanente langzaam in elkaar overvloeien. Deze interactie geeft Merwede kleur en karakter en legt de basis voor het nieuwe stadsleven dat we in Merwede stapsgewijs ontwikkelen.

Gebiedsexploitatie

De gebiedsexploitatie omvat een gemeentelijk deel met daarin de inrichting van de openbare ruimte en de bekostiging van (bovenwijkse) voorzieningen. Daarnaast is er een publiek-privaat deel waarin gezamenlijk door marktpartijen en gemeente bekostiging en financiering van nieuwe businesscases en placemaking worden geborgd. De vastgoedontwikkeling inclusief de binnenhoven valt onder de exploitatie van de marktpartijen.

In de aanloopfase draait de gebiedsexploitatie vooral om het financieren en/of bekostigen van bestaande en tijdelijke functies die kunnen bijdragen aan de branding en placemaking, het gebruik en de programmering van het gebied. Gaandeweg kan de exploitatie van het gebied worden

uitgebreid met nieuwe elementen. Als er een reële businesscase is, wordt een project onderdeel van de financiële organisatie en het afsprakenkader. Zo is er in Merwede een groeimodel waarin elk onderdeel zijn eigen businesscase heeft.

Naast budget in de exploitatie voor het bouw- en woonrijp maken is bij de vastgoedontwikkeling budget opgenomen voor een hoogwaardige inrichting van de binnenhoven. Voor de inrichting van de straten, pleinen en groenstructuren is extra budget gereserveerd. Ook de ruime aandacht voor het dak ('de vijfde gevel') vraagt om extra investeringen. De daken fungeren niet alleen als groene buitenruimte, maar spelen ook een rol in de opvang van piekbuien en de winning van energie – door bijvoorbeeld de plaatsing van zonnepanelen.









Referentiebeelden tussentijd

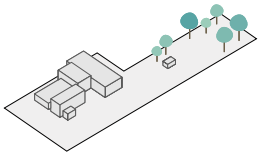


1. Stedin
2. Allsafe
3. VVE Merwede
4. Mobach en private eigenaar
5. Kanaalweg 22 en private eigenaren
6. Pax Lux
7. Max

7.2 Andere eigendommen in Merwede

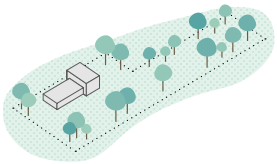
In Merwede bevinden zich enkele percelen die niet in eigendom zijn bij het Eigenarencollectief Merwede. Het betreft de eigendommen van Stedin, Allsafe, Metrohm, Mobach, Kanaalweg 22, City Campus Max, Lux et Pax en enkele bestaande woningen aan de Kanaalweg. Met deze eigenaren wordt gesproken over de wijze waarop met deze percelen moet worden omgegaan in relatie tot de plannen voor Merwede. Mogelijk dat deze gesprekken leiden tot het op onderdelen aanpassen van het Stedenbouwkundig Plan.

1. Stedin
Op het perceel van Stedin staat een verdeelstation (50kV) voor elektra en een gasstation met bijbehorende voorzieningen zoals straatwerk en hekwerk. In het Stedenbouwkundig Plan voor Merwede is dit perceel onderdeel van het Merwedepark.



Perceel Stedin

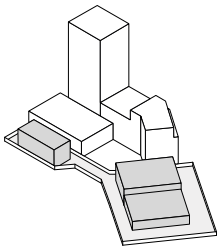
Wensbeeld
Het verdeelstation en het gasstation worden ingepast in het park. Mogelijk dat het gasstation op (lange) termijn verdwijnt. Het volledige perceel wordt onderdeel van het park en krijgt een groene inrichting.



Perceel Stedin wensbeeld

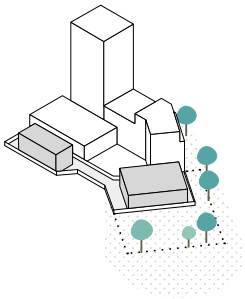
2. Allsafe
Het perceel van Allsafe bevindt zich in het hart van Merwede. Een deel van het perceel maakt onderdeel uit van het continue dwaalspoor dat van de Koningin Wilhelminalaan naar de Beneluxlaan loopt. Het andere deel van het perceel bevindt zich in bouwblok 3 van het Stedenbouwkundig Plan. Op het perceel heeft Allsafe in 2019 twee panden voor mini-opslag gerealiseerd die beide ontsloten worden vanaf de ventweg van de Europalaan.

Bij de realisatie van de bouwplannen voor Merwede kan de bedrijfsvoering van Allsafe doorgaan; mogelijk moet de ontsluiting gedurende de bouw worden verplaatst. Voor het Stedenbouwkundig Plan is het essentieel om het deel van het perceel dat over het dwaalspoor loopt toe te voegen aan het openbaar gebied. Om het wensprofiel van de Europalaan te kunnen realiseren is aan de voorzijde ook een klein gedeelte van het perceel van Allsafe nodig.



Perceel Allsafe

Wensbeeld
Het perceel van Allsafe wordt opgesplitst. Op het deel van het perceel waarop de twee nieuwe loodsen staan blijft Allsafe haar bedrijfsvoering uitvoeren. Het perceel met de twee loodsen wordt onderdeel van bouwblok 3. Het deel van het perceel dat samenvalt met het dwaalspoor en de Europalaan wordt toegevoegd aan de openbare ruimte. Ook is het mogelijk dat de ontsluiting van Allsafe wordt verplaatst. Over deze inpassing zijn we in overleg met Allsafe.

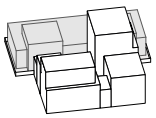


Perceel Allsafe wensbeeld

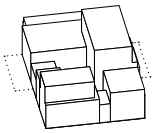
Op lange termijn is het de wens om op deze plek nieuwbouw te realiseren die aansluit bij de ambities, regels en uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan Merwede.

3. VVE Merwede
De VVE Merwede is eigenaar van een perceel met twee bedrijfspanden gelegen aan de Kanaalweg 29 centraal in het Stedenbouwkundig Plan van Merwede. De VVE bestaat uit de drie partijen te weten Lingotto, 3T Vastgoed en Metrohm. Lingotto en 3T Vastgoed zijn aangesloten bij het Eigenarencollectief, Metrohm niet.

Het perceel valt in het Stedenbouwkundig Plan samen met blok 17 en een deel van het park. De huidige activiteiten van Metrohm, de logistiek die dat met zich meebrengt en de locatie waar het pand zich bevindt, zijn niet verenigbaar met de ambities en uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan. Het perceel ligt in het autovrije gebied waardoor de bedrijfspanden straks niet meer voor (vracht)verkeer bereikbaar zijn.



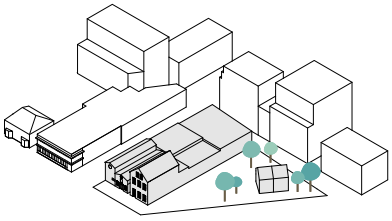
Perceel Metrohm



Perceel Metrohm wensbeeld

Wensbeeld
Het perceel wordt opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan en op de plek waar nu het bedrijfspand staat wordt blok 17 gebouwd en een deel van het park aangelegd.

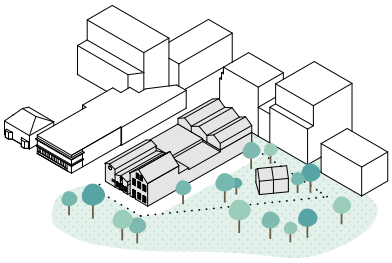
4. Mobach en private eigenaar
Aan de Kanaalweg ligt Mobach Keramiek bv. In deze aardewerkfabriek wordt op ambachtelijke wijze keramiek gemaakt, opgeslagen en tentoongesteld. Op dit perceel bevinden zich ook twee kleine geschakelde arbeiderswoningen. Eén woning is in eigendom van Mobach de andere is in bezit van een private eigenaar. Het pand van Mobach en de arbeiderswoningen hebben de status van Rijksmonument.



Perceel Mobach en private eigenaar

In het Stedenbouwkundig plan grenst de bedrijfsbebouwing van Mobach aan een breder deel van het Merwedepark. In overleg met Mobach onderzoeken we hoe de bedrijfsfunctie goed kan worden ingepast. Daarbij wordt vooral gekeken naar de bedrijfslogistiek (aan- en afvoer van goederen en producten), het klantbezoek en het voldoen aan milieutechnische regelgeving.

Wensbeeld
Redenerend vanuit het Stedenbouwkundig Plan is het wenselijk om op termijn (periode van 5 tot 10 jaar) de bedrijfsvoering zodanig in te richten dat het past binnen de ambities en uitgangspunten van het plan. De ambachtelijke bedrijvigheid, het karakteristieke bedrijfspand en de arbeiderswoningen geven de mogelijkheid om Merwede en in het bijzonder het daar geprojecteerde park een unieke signatuur en identiteit te geven: denk bijvoorbeeld aan een invulling met expositie/ showroom van Mobach, horeca, culturele activiteiten, etc..



Perceel Mobach en private eigenaar wensbeeld

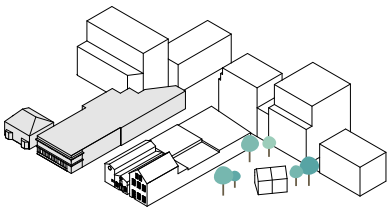
5. Kanaalweg 22 en private eigenaren
Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Kanaalweg 22 en de direct daaraan grenzende twee-onder-een-kapwoning aan de Kanaalweg 20 en 21 liggen direct ten zuiden van één van de twee oost- west fietsverbindingen in het

Stedenbouwkundig Plan. De twee woningen zijn privaat eigendom en recent gerenoveerd. Aan de voorzijde van de panden zal het Merwedepark inclusief fietsroute worden aangelegd.

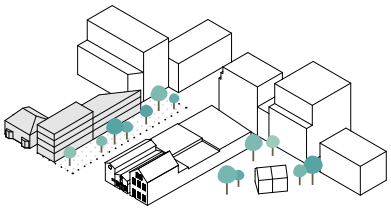
De uitvoering van het Stedenbouwkundig Plan heeft consequenties voor zowel het bedrijfsverzamelgebouw als de twee woningen:

- de panden zullen niet langer direct bereikbaar zijn met de auto;
- de aanleg van het park en de oost-west fietsroute leidt ertoe dat bij het bedrijfsverzamelgebouw het terrein aan de voor- en zijkant niet meer beschikbaar is voor parkeren. Bij de woningen aan Kanaalweg 20/21 zal mogelijk een deel van de voorzijde nodig zijn voor inrichting van het park.

Wensbeeld
De twee woningen blijven behouden en worden ingepast in bouwblok 5. Voor het bedrijfsverzamelgebouw zijn verschillende ontwikkelingsscenario's denkbaar. Een mogelijk scenario is een beperkte optopping van dit gebouw. Een andere scenario is dat het bedrijfsverzamelgebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw; daarbij zal dan het profiel van 20 meter voor de fietsverbinding moeten worden gerespecteerd.

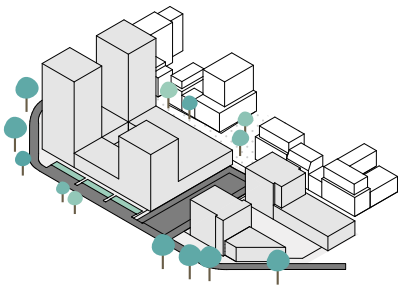


Kanaalweg 22 en private eigenaren



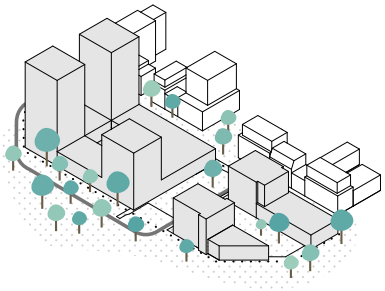
Kanaalweg 22 en private eigenaren wensbeeld

6. en 7. Pax Lux en Max
De gebouwen Max en Lux et Pax zijn beide recente nieuwbouwprojecten aan de zuidzijde van het plangebied. Beide gebouwen worden ontsloten via de ventweg Europaplein, die toegankelijk is vanaf de Europalaan. Aan deze ventweg is op maaiveld parkeerruimte en een fietsenstalling gerealiseerd voor klanten van de winkels in de plint en bezoekers van de gebouwen. Tussen het gebouw Max en de gebouwen Lux et Pax ligt een parkeerplaats, fietsenstalling en een elektriciteitsgebouw. Het gebouw Max heeft twee bovengrondse lagen parkeren en blok Lux et Pax heeft een halfondergrondse parkeergarage. Beide zijn toegankelijk vanaf de parkeerplaats tussen de gebouwen. In het Stedenbouwkundig Plan zijn de gebouwen Max en Lux et Pax opgenomen en zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en het mobiliteitsconcept hier doorgetrokken. Dit betekent dat de parkeerplaatsen tussen en rondom de gebouwen op termijn gaan verdwijnen.



Perceel Pax lux en Max

Wensbeeld
Het wensbeeld voor deze percelen bestaat vooral uit de herinrichting van de openbare ruimte en het verwijderen van de auto's uit het straatbeeld. De parkeerplaats tussen de gebouwen Max en Lux et Pax en de parkeerplaatsen aan de ventweg verdwijnen, het openbare ruimte concept van Merwede wordt doorgetrokken tot aan de Beneluxlaan. Beide parkeergarages worden ontsloten via de inprikker aan de Europalaan. De gebruikers van de garage onder Pax Lux kunnen in- en uitrijden via Europaplein.



Perceel Pax lux en Max wensbeeld



Rondje Stadseiland en de verbindingen voor langzaam verkeer (kaart uit Omgevingsvisie)

7.3 Flankerende projecten

Om Merwede goed in te passen in haar omgeving wordt de komende jaren geïnvesteerd in diverse projecten rondom Merwede, zoals Park Transwijk, Europalaan en Wilhelminalaan, Rondje Stadseiland en de buurtaanpak Rivierenwijk en Transwijk.

Park Transwijk
Het Stedenbouwkundig Plan is zo ontworpen dat nieuwe verbindingen ontstaan met Park Transwijk. Het park zal een belangrijke recreatieplek voor de bewoners van Merwede worden. Door nieuwe bruggen over het Merwedekanaal ligt Park Transwijk straks ook op loopafstand van Rivierenwijk. Vanuit Merwede is een nieuwe wandel- en fietsroute gecombineerd met een watergang (de diagonaal), die doorloopt tot in Park Transwijk. Daarnaast is een wandel- en fietsroute voorzien ter hoogte van het zuidelijke stadsplein. De inpassing van deze routes vormt een aparte ontwerpopgave in combinatie met de herinrichting van de Europalaan.

Park Transwijk is in de vijftiger jaren ontworpen als een 26 hectare groot recreatiepark. Verschillende functies vonden een plek in het park: een tennisbaan, een rosarium, de bouwspeelplaats, speelweiden, terrassen en een verkeerstuin. Het groen is tegelijk de omlijsting van deze verschillende functies en zorgt voor samenhang tussen de onderdelen. Door de slechte oversteekbaarheid van de brede wegen, met de Europalaan en de Beneluxlaan langs beide zijden van het park, functioneert het park nu niet goed voor het omliggende woongebied. Er is relatief veel verharding in het park en er is sprake van versnippering omdat functies in het park liggen die maar een enkel doel dienen en hierdoor geen meervoudig gebruik mogelijk maken. Bij de kwaliteitsslag die we voor Park Transwijk nastreven blijft de recreatieve, ecologische en cultuurhistorische betekenis van Park Transwijk behouden. Nieuwe invullingen zoals horeca moeten passen bij de cultuurhistorische en ecologische waarde van het park. Omwonenden en gebruikers van het park zullen nadrukkelijk worden betrokken bij de planvorming.

Europalaan en Wilhelminalaan
Merwede is voor autoverkeer ontsloten via de Europalaan. De Europalaan wordt gelijktijdig met de bouw van Merwede heringericht. De karakteristieke ruime en groene opzet van deze wegen met vrijliggende voet- en fietspaden blijft behouden. Op drie plekken komen oversteken voor fietsers en voetgangers naar Park Transwijk en Transwijk. Het nieuwe principeprofiel van de Europalaan ter hoogte van Merwede is opgebouwd uit 2×1 rijbanen met middenberm, een vrij liggende ov-baan in het midden, vier rijen bomen, met aan weerszijden fietspaden en ruimte voor voetgangers. Aan de zijde van Merwede komt een stoep met op verschillende plekken ruimte om te verblijven. Bij herinrichting zijn de inrichtingsprincipes over de gehele lengte van deze laan gelijk. De rooilijn in het principeprofiel houdt rekening met de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel, uitgaande van geluidsabsorberend asfalt. Over het tankstation moet nog besluitvorming plaatsvinden. Ook de Koningin Wilhelminalaan wordt op termijn heringericht waarbij de ventweg aan de zijde van Merwede verdwijnt. Ook komt in het verlengde van het groene dwaalspoor een oversteek voor voetgangers naar deelgebied 4.

Rondje Stadseiland
Het Rondje Stadseiland omvat de hele westelijke oever van het Merwedekanaal én de oostelijke oever van het Amsterdam-Rijnkanaal, van de noordpunt bij Oog in Al tot aan de zuidpunt op Westraven. Het rondje is, alles bij elkaar, circa 11 km lang. Het Merwedepark langs Merwede is een kilometer lang en is daarmee een belangrijk onderdeel van het Rondje Stadseiland. Merwedepark, Merwedekanaal en het Merwedeplantsoen vormen samen straks de groenblauwe en recreatieve 'ruggengraat' van Merwede. Daarnaast vormt het rondje Stadseiland de andere ecologische slagader van de nieuwe wijk. Het rondje Stadseiland binnen Merwede realiseren we de komende jaren stap voor stap als onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De gebruiks- en inrichtingsprincipes die we in het Rondje Stadseiland hanteren, passen we toe in Merwede.

Buurtaanpak Rivierenwijk en Transwijk
Met de realisatie van Merwede ontstaan er effecten op de omliggende wijken, die verder worden verkend in de buurtaanpak Rivierenwijk en Transwijk. Kansen en wensen vanuit de huidige situatie worden hierin meegenomen, zoals de behoefte aan meer groen in Rivierenwijk en gevoelens van onveiligheid in Transwijk. Door de bruggen over het Merwedekanaal ontstaan nieuwe routes voor het langzaam verkeer door Rivierenwijk en Transwijk. In overleg met omwonenden is een maatregelenpakket opgesteld, dat gelijk oploopt met de uitvoering van Merwede. Het gaat onder andere om een goede inpassing van de nieuwe fiets-en wandelbruggen in het Merwedeplatsoen, en verdere aanpassingen in Rivierenwijk en Transwijk om de extra fietsers en wandelaars goed in te passen, invoering van betaald parkeren en vergroeningsmaatregelen.









Merwede









7.4 Branding en placemaking

Mensen willen wonen, werken, recreëren op een plek die past bij hun identiteit. Een plek met een ziel. Dat willen we creëren in Merwede. Allereerst hebben we met alle stakeholders het merk (visie, missie, waarden, identiteit) bepaald en vervolgens hebben we de merkstrategie neergezet en uitgerold (placemaking). Onze missie is “creëren van nieuw stadsleven”. En middels placemaking starten wij met de zoektocht naar het ‘nieuwe’ stadsleven. We willen hiermee discussies starten, oplossingen aandragen, inspireren en initiëren. Allerlei grootstedelijke thema’s en vragen komen voorbij. Hoe ontmoeten we straks? Hoe bewegen we straks? Hoeveel grondstoffen zitten er in ‘afval’? Kunnen we de wijk volledig circulair maken? Wie deelt wat met wie? En hoever gaat digitalisering een rol spelen in nieuwe stadswijken?

Met inspiratie-avonden (Inspiration Tours), events als Midzomer Festival met creatieven uit het gebied, kunst in de openbare ruimte of concepten als de Pluktuin proberen wij het merk Merwede te ‘verrijken’ met associaties die bij het merk passen: ontmoeten, groen, gezond, verbinden met de stad en creatief en rauw. Uiteraard proberen we zoveel mogelijk met omwonenden, bewoners, gebruikers en passanten uit het gebied samen te creëren. Zodat de wijk, voordat deze er staat, al een hechte gemeenschap is.

De komende jaren gaan we verder met activiteiten om het merk te laden. Zo zal het gebied meer kleur krijgen met een community-art project en komt er een oost-westverbinding dwars door het gebied heen. We kijken naar (tijdelijke) plekken voor urban sports en evenementen. Kan er een pop-up bioscoop, een padelbaan of een plek voor moestuinders komen?

Bestaande initiatieven blijven ook bestaan of worden vergroot. Denk bijvoorbeeld aan Winterwinkelen met de broedplaatsen in het gebied, de website merwede.nl, de nieuwsbrief, filmpjes en de vele online uitingen. Overall stijgt de bekendheid van Merwede en krijgt het gebied positieve aandacht.



Mogelijke placemaking in de komende jaren







Samen stad maken







7.5 Samen stad maken

Vanuit de Merwedekanaalzone werken we aan het verhaal van 'nieuw stedelijk leven'. We laten zien hoe we gezond stedelijk leven bij hoge dichtheden mogelijk gaan maken. Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en Stedenbouwkundig Plan Merwede presenteren we steeds parallel.

Merwedekanaalzone is een gebied voor de hele stad en in het bijzonder voor de omliggende wijken. Om de wensen en beelden goed bij elkaar te brengen, zijn we intensief het gesprek aangegaan in de omgeving van de Merwedekanaalzone. We delen kennis, inspireren, halen ideeën op en werken aan betrokkenheid, verbinding en vertrouwen. En we hebben oog voor mensen met verschillende leefstijlen, belangen en toekomstdromen.

Website en nieuwsbrief
Merwede heeft een eigen website en nieuwsbrief om de identiteit van het gebied te onderstrepen en uit te dragen. Sinds juli 2016 is de website www.utrecht.nl/merwedekanaalzone in de lucht om een brede kring aan belangstellenden te informeren. De digitale gemeentelijke nieuwsbrief Merwedekanaalzone verschijnt sinds juli 2017.

Gesprekken
We participeren met zoveel mogelijk maatwerk: van grote bijeenkomsten om breed te informeren tot individuele gesprekken met bijvoorbeeld bewoners en eigenaren in Merwede en woonbootbewoners. Hieronder een overzicht van de belangrijkste groepen:

- Woonboten: klankbordgroep en individueel
- Klankbordgroep Merwede met omwonenden
- Gebruikersoverleg Merwedekanaal
- Gesprekken met bewoners uit Rivierenwijk, Transwijk, via grote en kleine bijeenkomsten en via Buurtaanpak Rivierenwijk en Transwijk
- Ondernemers, gebruikers, tijdelijke huurders
- Kinderen via een project op het Rietveldcollege
- Professionele relaties.

MeerMerwede

In de gebiedsontwikkeling van Merwede wordt voortgebouwd op het gedachtengoed In de gebiedsontwikkeling van Merwede wordt voortgebouwd op het gedachtengoed van MeerMerwede. Gebiedscollectief MeerMerwede heeft zich in de periode 2012-2017 ingezet voor het aanjagen en ondersteunen van de transformatie van Merwede tot nieuwe stadswijk met een gezamenlijke gebiedsaanpak: "Ontwikkelen vanuit bestaande kwaliteiten en met bestaande gebruikers van het gebied".

Merwede ontpopte zich tot kansrijk stuk Utrecht en werd uiteindelijk zelfs één van de vier prioritaire gebieden voor binnenstedelijke herontwikkelingen in Utrecht. Daarnaast zorgde ook de aantrekkende economie dat het gebied weer populair werd. Zowel in als buiten Utrecht staat Merwede inmiddels stevig op de kaart. Dit mede dankzij de vele betrokkenen: werknemers, horecabezoekers, feestgangers, congresorganisatoren, studenten en flexwerkers weten zowel de Stadstuin als De Alchemist, Kanaal30, De Klub en De Kromme Haring te vinden. Merwede is geen saai gebied, het bruist volop van de initiatieven en activiteiten.

De door MeerMerwede met haar gebiedsaanpak in gang gezette samenwerking is ook zichtbaar geworteld; de grote eigenaren in het gebied werken als collectief intensief samen aan planvorming, gebiedsmarketing en communicatie. Ook weten bedrijven en organisaties in Merwede elkaar te vinden; de bedrijfsverzamelgebouwen sturen bijvoorbeeld potentiële huurders naar elkaar door.



Wat is er gedaan met de inbreng

Mede ingegeven door de reacties uit de omliggende buurten en belanghebbenden zijn er wezenlijke stappen gemaakt, waarvan we hier de belangrijkste kort toelichten:

- Door het verplaatsen van de hoogteaccenten in blok 5 en blok 7 is de hoogte op korte afstand van het kanaal ingeperkt. We vinden met deze verplaatsing een ruimtelijk antwoord op de bezorgdheden geuit over de hoogte van de bebouwing dicht op het kanaal.
- Met de setback (een stapvormige teruglegging in een gevel) is tot een wezenlijke schaalverkleining in de bebouwing gekomen. Hoewel het plan een hoge dichtheid kent, wordt op deze manier wel gekeken naar een ‘Utrechtse schaal’ als je door de toekomstige straten loopt en fietst.
- Bewoners hebben meerdere keren aangegeven dat de openbare ruimte essentieel is in het ervaren van levendigheid en saamhorigheid. Er is verder ontworpen aan de verblijfskwaliteit op straat en een zo groen mogelijke inrichting daarvan. Ook bij de fietsroute langs het kanaal in het Merwedepark is gezocht naar het optimum van verkeersruimte en verblijfsruimte.
- De wens van een gemengde en diverse stadwijk krijgt vorm met een gemixt programma met verschillende woningtypen en prijsklassen voor alleenstaanden en gezinnen, voor jong en oud. Er komen veel voorzieningen die ook voor de omliggende buurten interessant zijn, zoals een cultuurhuis, middelbare school en gezondheidscentra. Er liggen kansen voor medegebruik van de mobiliteitshubs en deel(auto)systemen die daarbij horen. Daarnaast kijken en luisteren we naar de huidige gebruikers eneigenaren in het gebied en hoe ze mogelijk een plaats kunnen krijgen in het nieuwe Merwede.
- We hebben extra zorgvuldig gekeken naar aantal, plaats en inpassing van fiets- en voetgangersbruggen. Een derde brug in Merwede, die verkeerskundig interessant is, vervalt vanwege de impact op de Rivierenwijk (minder doorsnijdingen van buurt en Merwedeplantsoen), Transwijk (discussie rondom de Westdijklaan) en woonboten. Wat betreft de maatvoering van de bruggen passen we deze aan op de eisen vanuit de gebruikers van het kanaal.
- Met nieuw parkeerbeleid, waarmee betaald parkeren in de omliggende buurten mogelijk is, wordt voorkomen dat de Rivierenwijk en Transwijk een te hoge parkeerdruk krijgen, zoals veel bewoners vreesden tijdens o.a. de buurtgesprekken.
- Met de buurtaanpak Rivierenwijk en Transwijk werken bewoners, gemeente en bureau Urbanos aan een maatregelenpakket voor de omliggende buurten. Relaties worden gelegd met projecten in de omgeving, zoals Park Transwijk, de Europalaan en de herziening van de fietsstructuur en herinrichting van het groen. Hierbij worden ook weer andere buurtbewoners betrokken. Eerdere aandachtspunten, zoals de fietsveiligheid bij scholen bij de bruggen of de manier hoe betaald parkeren kan worden ingevoerd, krijgen hierin ook een plek.
- Er wordt een monitoringssysteem opgezet, onder andere met punten die door bewoners zijn aangedragen, om te bekijken of de werkelijkheid zich straks ontwikkelt zoals verwacht en welke aanpassingen nodig zijn.



Impressie van het Merwedepark



Colofon

Eigenarencollectief Merwede

Gemeente Utrecht
Stadskantoor, Utrecht
Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
14 030
www.utrecht.nl
merwedekanaalzone@utrecht.nl

Jurjen van Keulen, Niel Glas
en Nico van Selm

BPD Ontwikkeling
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
+31 (0)20 3049830
info@bpd.nl
www.bpd.nl

Laurentine Jonker
Eveline Keizer

Janssen de Jong
Europalaan 20
3526 KS Utrecht
+31 (0)88 355 95 00
projectontwikkeling@jajo.com
www.jjpo.nl

Martijn Stemerdink
Geert Lamers

Greystar
New Babylon Gardens (4F)
Anna van Buerenplein 41
2595 DA Den Haag
+31 (0)70 219 2280
www.greystar.com

Bram Hagemeier
Dirk de Boer

AM
Ptolemaeuslaan 80
3502 HB Utrecht
+31 (0)20 760 9777
info@am.nl
www.am.nl

Tijmen Hamerslag
Geert Fleuren

Synchroon
Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht
Postbus 431
+31 (0)88 0105700
info@synchroon.nl
www.synchroon.nl

Maaike Perenboom

Boelens de Gruyter
Toetsenbordweg 55
1033 MZ Amsterdam
+31 (0)20 630 65 30
info@boelensdegruyter.nl
www.boelensdegruyter.nl

Joelle Lokhorst
Elies Koot

G&S Vastgoed
Mahlerlaan 34,
1082 MC, Amsterdam
+31 (0) 20 673 37 79
info@gensvastgoed.nl
www.gensvastgoed.nl

Jurre Blauw
Dagmar Bokkinga

Round Hill Capital
Jan van Goyenkade 11
075 HP Amsterdam
+31 (0) 20 663 69 94
www.roundhillcapital.com

Lingotto
Willem Fenengastraat 4d
1096 BN Amsterdam
+31 (0) 20 560 89 10
info@lingotto.nl
www.lingotto.nl

Martijn Bakker
Maud Bruggelink

3T Vastgoed
Kanaalweg 29
3526 KM Utrecht
088 648 02 00
info@3tvastgoed.nl
www.3tvastgoed.nl

Ontwerpteam en adviseurs

BURA urbanism
KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 (0)20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Marco Broekman, Bart Claassen, Jordy Stamps, Yun-shih Chen, Martha Seitanidou en Timothy Simons

OKRA Landschapsarchitecten
Oudegracht 23
3511 AB Utrecht
+31 (0)30 2734249
mail@okra.nl
www.okra.nl

Martin Knuit, Roeland Meek, Kim Jespergaard Baake, Nefeli Kalantzi, Giuliana Sibilia, Lourdes Barrios Ayala en Susan Isawi

Mark Rabbie urban concepts
Posthoornstraat 510
3011WD Rotterdam
+31 (0)6 4615 5593
markrabbieUC@live.nl

Mark Rabbie

Stadkwadraat
Utrechtseweg 331
3731 GA De Bilt
+31 (0)30 6001010
info@stad2.nl
www.stadkwadraat.nl

Theo Stautener, Stijn Vos en Sjoerd Timmermans

Goudappel Coffeng
Postbus 161
7400 AD Deventer
+31 (0)20 4209217
goudappel@goudappel.nl
www.goudappel.nl

Christiaan Kwantes, Niels Voogt en Lucas van der Linde

RebelGroup
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
+31 10 275 59 95
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Robert Boshouwers

Merosch
Eendrachtsweg 3
2411 VL Bodegraven
+31 (0)172 651264
info@merosch.nl
www.merosch.nl

Ronald Schilt en Margriet Vlot

Unchain the Tigers
Swindenstraat 24
3514 XS Utrecht
+31 (0)6 3192 9169
ingmar@unchainthetigers.nl
www.unchainthetigers.nl

Ingmar Creutzburg

Impuls
Postbus 1145
3800 BC Amersfoort
+31 (0)6 1683 2301
info@impulspartners.nl
http://www.impulspartners.nl

Toine Janssen

Kassing Notuleerservice

Kassing notuleerservice
Singel 69
3984 NW Odijk
+31 (0)30 6570153
info@kassingnotuleerservice.nl
www.kassingnotuleerservice.nl

Mieke Kassing

Vormgeving en eindredactie
BURA urbanism

In samenwerking met
Sandra Beenen, Taco Berg, Ellen de Boer, Leon Borlee, Jonathan van Diemen, Marcel Haak, Sebastiaan van der Hijden, Margo Meijer, Wilco Meenhorst, Marcel Janssen, John Korssen, Finn van Leeuwen, Toon van Nuland, Eric Rossen, Peter van Schaick, Marlous Schrooten, Jorn Westhof en Marcus Ysbrandy van de Gemeente Utrecht.

Daarnaast in interactie met eigenaren en haar architecten: Group A, Rijnboutt, KCAP, Marc Koehler Architecten, VenhoevenCS en Mei Architecten

Disclaimer
Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. De beelden zijn gemaakt door bureau BURA urbanism, OKRA, Stadkwadraat, Goudappel Coffeng en de gemeente Utrecht.

BURA urbanism heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juist bronvermelding kan worden opgenomen.


bod
JANSSEN-JONG
SYNCHROON
GREYSTAR
BOELENS de GRUYTER
lingotto
GIRA
MARK RABBIE
urban concepts
stad
Merosch