

SAMEN VOOR HET BESTE PLAN

Geleerde lessen Merwede

WONEN IN MERWEDE
VERRASSEND STADSLEVEN

Meer weten? Kijk op **merwede.nl**

COLOFON

Versiedatum
November 2025

Initiatief
Eigenarencollectief Merwede, een samenwerking van: AM, Blink, Boelens de Gruyter, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, Greystar, G&S&, Lingotto, Orion Investments Partners, Synchroon, 3T Vastgoed en Gemeente Utrecht.

In samenwerking met
Het MerwedeLAB, BURA en MRUC

Tekstredactie
Manon Huntjes

Grafische vormgeving
Buro voor de Boeg en BURA

Afbeeldingen
Copyrights zijn vermeld bij de afbeeldingen

INHOUDSOPGAVE

Inleiding **05**

Merwede in vogelvlucht **06**

De lessen **80**

- LES 1 Hoge ambities werken, worden gewaardeerd maar bleken alleen haalbaar door bijdragen 09
- LES 2 Kwaliteit vraagt om speelruimte: waarom integraal afwegen beter werkt dan strikt toetsen 12
- LES 3 Grote schaal en complexiteit vragen meer wendbaarheid – parkeergarages beperken dit 19
- LES 4 Duurzaamheid: aan de gestelde eisen wordt voldaan, maar extra ambitie werd niet beloond 21
- LES 5 Na het definitief ontwerp moet de borging en kwaliteitscontrole niet stoppen 25
- LES 6 Meer aandacht voor de gemengde stadswijk op straatniveau 26

Samenvatting **28**

Aanbevelingen een rij **29**



Impressie dwaalspoor ©Lola landscape

INLEIDING

Merwede is een van de meest ambitieuze en complexe gebieds-ontwikkelingen van Nederland: een stedelijke wijk met hoge dichtheid, midden in Utrecht – autovrij, gezond, duurzaam en sociaal. De opgave is groot, het speelveld breed en de belangen zijn divers.

In dit document bundelen we de belangrijkste lessen uit fase 1 van het project, met het oog op een sterke, realistische en lerende door-ontwikkeling naar fase 2. De lessen en aanbevelingen zijn bedoeld ter ondersteuning van toekomstige keuzes, zowel binnen Merwede als in vergelijkbare opgaven elders.

Tegelijkertijd laat Merwede nu al zien hoe toonaangevend de aanpak is. Enkele voorbeelden:

- **Autovrije stadswijk** – het mobiliteitsconcept is consequent vastgehouden, met mobiliteitshubs, mobiliteitswinkels en een innovatief afvalsysteem met inpandige perscontainers.
- **Groepscontract energie** – Merwede is de eerste wijk in Nederland (en Europa) die wordt gebouwd op basis van een groepscontract voor stroom en warmte, waardoor ondanks netcongestie toch ruimte is voor woningen én voorzieningen.
- **Kwaliteit op ooghoogte** – sturing op kwaliteit, mede door afwisselende pandbreedtes, buurtpleinen, het groene Dwaalspoor en een rijke programmering die zorgen voor levendigheid en detail.
- **Groen tenzij** – 50% van de openbare ruimte, de collectieve binnentuinen en daken is groen, een principe dat in alle uitwerkingen overeind is gebleven.
- **Natuurinclusief ontwerp** – de ‘Merwedebiotoop’ is een samenhangend geheel van ecotopen, gericht op biodiversiteit en gezonde leefomstandigheden, zowel in de openbare ruimte als op en aan de gebouwen.

Wat hier gebeurt, is in veel opzichten pionierend. En pionieren vraagt lef, samenwerking én het besef dat je niet kunt innoveren door alles in één keer goed te doen. Zeker in een complexe opgave als deze bleek ook dat alles niet mogelijk was geweest zonder Rijksbijdragen, subsidies en de Utrechtse Aanpak.

Dit document richt zich op wat werkte én wat beter kan. In gesprekken, interviews en sessies viel telkens op hoe groot de betrokkenheid is van alle partijen – ontwikkelaars, ontwerpers, gemeente, adviseurs en initiatiefnemers – en hoe sterk de bereidheid is om samen te reflecteren, bij te sturen en door te ontwikkelen. De inhoud is gebaseerd op interviews, themasessies, presentaties, plandocumenten en praktijkervaringen van de afgelopen jaren.

MERWEDE IN VOGELVLUCHT

Merwede is een van de meest ambitieuze binnenstedelijke gebieds-ontwikkelingen van Nederland. In een voormalig industriegebied aan de zuidwestzijde van Utrecht verrijst een nieuwe stadswijk met circa 6.000 woningen en 100.000 m² aan voorzieningen. De wijk krijgt een hoge dichtheid, is autovrij en legt een sterk accent op duurzaamheid, gezondheid en sociale kwaliteit.

Korte voorgeschiedenis

De transformatie van Merwede begon ruim tien jaar geleden met meerdere losse initiatieven van marktpartijen, ieder met een eigen plan. Gaandeweg groeide het besef dat er meer bereikt kon worden door samen op te trekken. In 2016 besloot de gemeenteraad tot een gezamenlijke koers: samen voor het beste plan. Daarmee ontstond de basis voor een publiek-private samenwerking, gericht op de realisatie van een toekomstbestendige, verdichte stadswijk binnen de contouren van de bestaande stad. Merwede wordt ontwikkeld in twee fases.

De vijf uitgangspunten van Merwede

Bij de planvorming en uitwerking van Merwede stonden vijf samenhangende thema's centraal. Deze thema's vormden het vertrekpunt voor de planuitwerking en gaven richting aan keuzes op het gebied van mobiliteit, woningtypologieën, duurzaamheid en ruimtegebruik.



De vijf uitgangspunten van Merwede

1. **Levendige stadswijk**
   Merwede is opgezet als een gemengde, levendige wijk met voorzieningen op loopafstand. Uitgangspunt is een inclusieve wijk met wonen, ontmoeting, voorzieningen, creativiteit, bedrijvigheid en de menselijke maat.

2. **Mobiel en bereikbaar zonder auto**
   Merwede is autovrij en ingericht op lopen, fietsen en deelmobiliteit. Mobiliteitshubs aan de randen van de wijk zorgen voor de stalling van auto's en logistieke bereikbaarheid, terwijl de wijk zelf rust en veiligheid biedt aan voetgangers en fietsers.

3. **Groen voorop – groen tenzij**
   Het landschap is leidend. Groene binnentuinen, daken en het centrale Dwaalspoor vormen de ruggengraat van de wijk. Groen wordt niet ingepast, maar vormt het startpunt van het ontwerp.

4. **Duurzaam en gezond leven**
   Merwede is ontworpen als een wijk die uitnodigt tot gezond gedrag: bewegen, buiten zijn, ontmoeten. De wijk is bestand tegen klimaatverandering en draagt bij aan mentale en fysieke gezondheid door de inrichting van de openbare ruimte.

5. **Ruimte en afwisseling**
   De stedenbouw is gebaseerd op het idee van een coulissestad: een opeenvolging van pleinen, binnentuinen, hoogteverschillen en doorzichten. De openbare ruimte is fijnmazig, de bebouwing gevarieerd en de wijk combineert hoge dichtheid met behoud van kwaliteit.

Tijdlijn Merwede

2012 Eerste initiatieven (onder andere placemaking) en gesprekken tussen eigenaren door onder andere MeerMerwede.

2016 Start verkenning herontwikkeling Merwede en gehele Merwedekanaalzone.

2017 Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan Merwede

2019 Akkoord op hoofdlijnen tussen gemeente en private eigenaren.

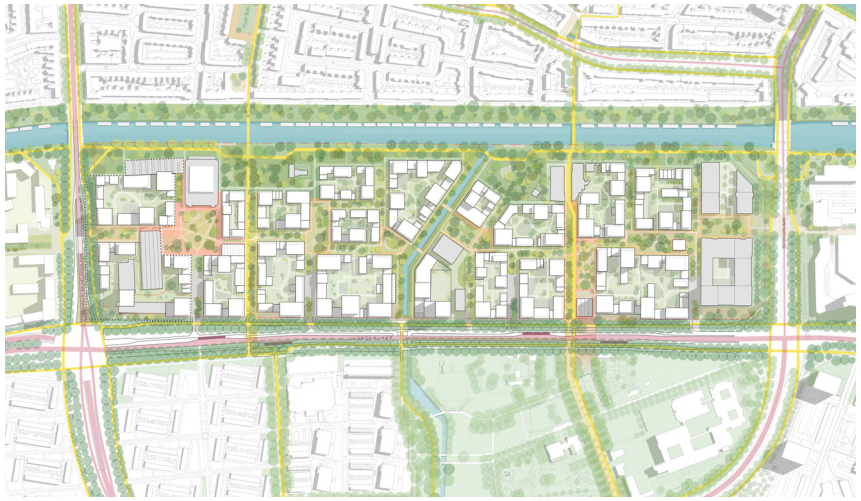
2021 Gemeenteraad stelt Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan Merwede vast. College besluit tot ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst Merwede.

2022 Raad stelt bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5 (Europalaan, fase 1) vast.

2023 Ontwikkeling eerste blokken in voorbereiding; start Merwede LAB.

2024 Bestemmingsplan onherroepelijk

2025 Start bouw fase 1 (3 maart).



Plankaart Stedenbouwkundig Plan Merwede ©BURA en OKRA



Start bouw in Merwede



Bouwen in hoge dichtheid ©BURA en LOLA

LES 1 HOGE AMBITIES WERKEN, WORDEN GEWAARDEERD MAAR BLEKEN ALLEEN HAALBAAR DOOR BIJDRAGEN

Merwede laat zien: met samenwerking, vasthoudendheid en een gedeelde koers zijn ook de hoogste ambities haalbaar. De ambities voor Merwede — een gezonde, gemengde, groene en autovrije wijk met hoge dichtheid — werden breed gedragen, juist omdat ze noodzakelijk waren om het doel te bereiken: een toekomstbestendige stadswijk van hoge kwaliteit. In interviews, sessies en evaluaties gaven ontwerpers, ontwikkelaars en gemeentelijke teams aan dat deze ambities hielpen om de lat hoog te leggen en kwaliteit centraal te stellen, al was de puzzel soms complex en vroeg dit veel meer inzet van alle betrokkenen dan bij een meer traditionele woonwijk in een lage dichtheid. Grote en gedeelde ambities zijn onmisbaar wanneer je veel doelen wilt verenigen. Zonder bijdragen van het Rijk, de Provincie en de Utrechtse Aanpak was alles echter niet gelukt.

De relatief lange doorlooptijd van externe én interne procedures maakt het lastig om flexibel in te kunnen spelen op verandering. Hierdoor is het niet altijd eenvoudig om aan ambities vast te houden, of ruimte te bieden aan nieuwe inzichten. Bekorten en vereenvoudigen van procedures zorgt dus niet alleen voor sneller resultaat, maar leidt ook tot een béter resultaat.

Kwaliteit bij hoge dichtheid is uitvoerbaar

De plannen voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Er zijn geen fundamentele tekortkomingen vastgesteld. Dat is op zichzelf een belangrijke les: het systeem van afspraken en kwaliteitsborging (zoals kaders, spelregels en de toetsende rol van het kwaliteitsteam, checkteam en supervisie) heeft gewerkt. Ambitieuze kwaliteitseisen zijn niet alleen wenselijk, maar ook haalbaar – zelfs binnen de hoge stedelijke dichtheid die Merwede kenmerkt.

Inhoudelijke begeleiding als stimulans voor kwaliteit

Het Merwede LAB speelde een belangrijke stimulerende rol op inhoudelijke thema's zoals duurzaamheid, social design, circulariteit, biodiversiteit en energie. Ontwerpteams waardeerden hoe het LAB hielp om ambities te vertalen naar ontwerpkeuzes via thematische verdieping, handreikingen en collegiale reflectie. De toon was vakinhoudelijk en activerend, niet controlerend. Bij andere thema's, zoals menselijke maat en stad op ooghoogte, lag de nadruk op de beoordeling door supervisie en kwaliteitsteam. Supervisie speelde een belangrijke rol op momenten dat (ontwerp)knelpunten ontstonden, bijvoorbeeld wanneer ambities elkaar raakten of spanningen zichtbaar werden.



Stad op ooghoogte ©Venhoeven CS en MKA

De plint als plek waar alles samenkomt

Waar eerder werd gevreesd dat fietsen, afvalperscontainers en installaties de levendigheid in de plint zouden verdringen, blijkt in de meeste gevallen juist een zorgvuldige balans te zijn gevonden. De plint moet veel functies dragen, maar dat is over het algemeen niet ten koste gegaan van kwaliteit. In diverse blokken is zichtbaar hoe transparantie, gebruiksmogelijkheden en publieke toegankelijkheid overeind zijn gebleven, mede dankzij slimme ontwerpkeuzes en het vroegtijdig betrekken van de juiste expertise.

Daarnaast zijn op de meest zichtbare plekken representatieve plinten gerealiseerd, met voorzieningen en collectieve woonruimten die bijdragen aan levendigheid en interactie op straatniveau.

Aan de hand van de ‘Plekkenkaart’ uit het SP is zorgvuldig afgewogen waar welk programma het beste kan landen, voor maximale omgevingskwaliteit en minimale negatieve impact. In de uitwerking ontstond soms spanning tussen wat wenselijk en wat mogelijk was rond programmering, inrichting van de openbare ruimte en het volhouden van het principe “*groen tenzij*”.

De borging van deze kwaliteit is versterkt door de aandacht voor dit onderwerp in het supervisieteam en de expliciete verankering van de expertise stad op ooghoogte in het kwaliteitsteam.



Toegang tot de fietsenstallingen B13 ©Venhoeven CS en MKA



Inpassing van technische ruimtes in bouwblok 12 ©ANA architecten

Fietsparkeren als voorbeeld van geslaagde integratie

Een goed voorbeeld van hoe ambities zijn waargemaakt, is de manier waarop fietsparkeren is geïntegreerd. Ondanks de enorme ruimtelijke druk is het gelukt om hoogwaardige, toegankelijke en veilige fietsenstallingen te ontwikkelen, zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit op straatniveau. Ontwerpteams hebben intensief samengewerkt met een omgevingspsycholoog aan slimme koppelingen tussen stallingen, entrees en plintfuncties, met oog voor sociale veiligheid en ruimtelijke samenhang. De lessen en tips zijn opgenomen in het naslagwerk Ontmoeten in de fietsenstalling. Net als de andere naslagwerken van het Merwede LAB zijn deze online gedeeld. Dit heeft geleid tot lichte, ruime fietsenstallingen met aandacht voor ontmoeting, dubbelgebruik, slimme routing en circulaire of deelinitiatieven – niet alleen in Merwede, maar ook op andere plekken in Nederland.

Aanbeveling

Houd vast aan het in gezamenlijkheid sturen op ambities, omdat dit leidt tot tastbaar resultaat. Duidelijke, collectief gedragen ambities hebben geleid tot betere én uitvoerbare plannen. Ook op thema's als energie, netcongestie, mobiliteit en fietsparkeren zijn belangrijke stappen gezet.



Licht in de fietsenstalling van bouwblok 2A ©GROUPA



Naslagwerk fietsenstallingen ©Merwedelab

LES 2 KWALITEIT VRAAGT OM SPEELRUIMTE: WAAROM INTEGRAAL AFWEGEN BETER WERKT DAN STRIKT TOETSEN

Merwede is een hoogstedelijke wijk, waarvan de uiteindelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid afhankelijk zijn van veel factoren. In het Stedenbouwkundig Plan en de Samenwerkingsovereenkomst zijn daarom kaders vastgelegd om richting te geven aan deze kwaliteit. Sommige kaders zijn hard en precies (zoals oppervlakten van programma's in vierkante meters), andere laten enige ruimte (zoals hoogtes met een toegestane afwijking in het bestemmingsplan van 5–10%). Daarnaast zijn er aanvullende ambities en richtlijnen opgenomen die een voorkeursrichting bieden, maar die ook anders kunnen worden uitgewerkt, mits dat geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

Binnen dit geheel is de kwaliteitsborging zo ingericht dat gemotiveerd kan worden afgeweken, mits dat gebeurt vanuit een integrale afweging. Dat vraagt om een zorgvuldig proces: wanneer ontwerpkwaliteit om heroverweging van het vastgestelde kader vraagt, is een actieve rol nodig van álle betrokkenen. Het begint bij de initiatiefnemer, die goed moet onderbouwen waarom afwijken nodig is én accepteert dat dit tijd kost. Vervolgens ligt er een rol voor beoordelaars om dit proces te ondersteunen met inhoudelijk advies. Tot slot is het, afhankelijk van het mandaat, aan het gemeentebestuur om projectgebonden maatwerkbesluiten te durven nemen en deze planspecifiek te motiveren om precedentwerking te voorkomen.

De kwantitatieve kaders golden voor Merwede als geheel, en in veel gevallen als gemiddelde. Het doel was om ruimte te creëren voor afwegingen en uitwisselingen tussen bouwplannen. Zo konden blokken met lagere dichtheid meer groen op daken realiseren en blokken met hogere dichtheid meer PV-panelen. In de praktijk is daar echter beperkt gebruik van gemaakt, mede doordat partijen gelijktijdig ontwikkelden en de marge vooral inzetten voor hun eigen aandeel van de opgave en voor eventuele aanpassingen die later in het traject nodig zouden kunnen zijn.

Het systeem biedt ontwerpruimte, en er zijn voorbeelden van gerealiseerde afwijkingen, zoals het samenvoegen van de afzonderlijke beleidsregels BENG en MPG in een nieuwe CO_2-tool, oplossingen voor postbussen en bergingen, het in diverse bouwblokken toestaan van hogere bouwhoogtes, verdiepte woontypologieën en aanpassingen in de verdeling van het kantorenprogramma. In bijna alle bouwblokken zijn gebouwen bovendien goedgekeurd zonder *setback*.

Uit de interviews blijkt dat deze ontwerpruimte niet als voldoende werd ervaren. Mogelijk werd deze ruimte niet voldoende gestimuleerd, niet als zodanig herkend of als een ongewenst risico gezien. Zo ontstond weinig ruimte voor ideeën buiten de gebaande paden, zoals verticale tuinen, collectieve woonvormen of experimentele bouwmethodes. De kwaliteit van de bebouwing is in heel Merwede gemiddeld genomen hoog, maar bepaalde blokken missen wel eigengereide 'ankerpunten' die erbovenuit steken en identiteit kunnen verlenen aan plekken en bouwblokken. In sommige gevallen strandden dergelijke vernieuwende voorstellen in het proces of sneuvelden bijzondere woonvormen tijdens de optimalisatiefase.

De vraag is dus niet alleen óf er voldoende ruimte was voor een integrale afweging om af te wijken, maar ook of die ruimte werd herkend, benut en ondersteund. Het lijkt erop dat niet één enkele regel vernieuwing tegenhield, maar dat de combinatie van strakke kaders, beperkte financiële marges, schaalgrootte en complexe randvoorwaarden de haalbaarheid van innovatieve voorstellen onder druk zette. Ook was er onvoldoende helderheid over wat

Merwede wil een leefbare, gezonde en gemengde stadswijk zijn. Daarvoor zijn richtinggevende regels en eisen nodig. Maar als kwaliteitseisen op het ene thema de kwaliteitsmogelijkheden op een ander thema beperken, dan is integrale afweging nodig – niet door regels aan te passen, maar door per bouwplan te kiezen waar dat voor de kwaliteit van dat specifieke plan het meeste toe doet.

Deze spanning vraagt om bewuste keuzes door een vakkundig, integraal kwaliteitsteam en een ontwerpproces waarin ruimte is om regels in samenhang te wegen.

Voorbeeld uit de praktijk: corridorwoningen en programmadruk

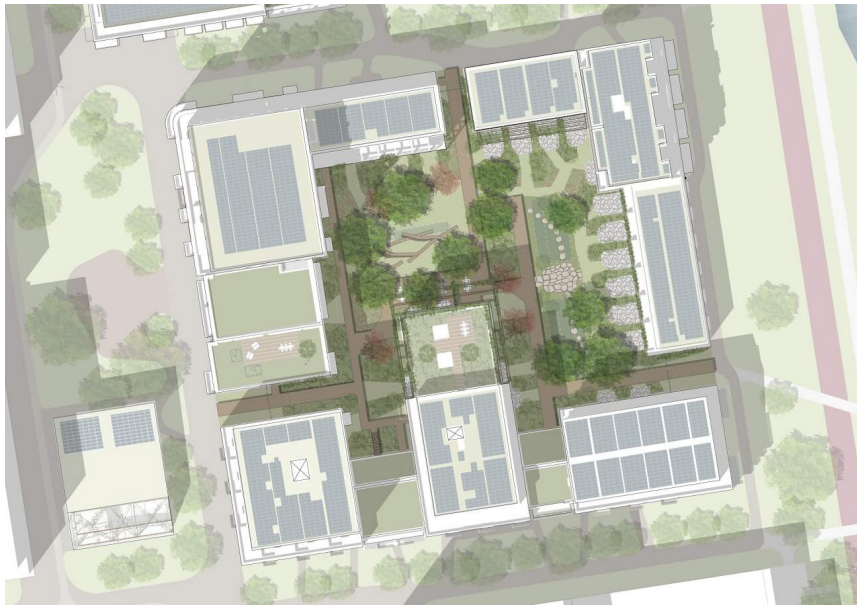
De ambitie om veel verschillende typen woningen te realiseren binnen een compacte stadswijk leidde tot strakke eisen op vierkante meters, kamertellingen en woningtypes. In de praktijk betekende dit soms dat ontwerpteams moesten kiezen voor oplossingen die op papier voldeden, maar in gebruik minder optimaal zijn.

Een voorbeeld zijn de corridorwoningen in sociale huurgebouwen. Door de beperkte ruimte en vastgelegde programma's werd deels gekozen voor interne ontsluitingen (corridors). Deze keuze hielp om de aantallen woningen te halen en de gebouwen niet te hoog te laten worden. Dat is goed voor de wijk, maar leidde in de praktijk ook tot suboptimale keuzes rond woonkwaliteit, sociale veiligheid en beheer. Een corporatie gaf in interviews aan dat dit type ontsluiting voor sociale huur vaak lastig functioneert, en dat meer open en overzichtelijke ontsluitingen – zoals galerijen – beter werken.

Het laat zien dat regels elkaar kunnen bijten. Wanneer eisen voor aantallen en oppervlaktes domineren, ontstaat spanning met andere waarden – zoals ruimtelijkheid, leefkwaliteit en sociale veiligheid. Integrale afstemming is dan geen luxe, maar noodzaak.



Dakoppervlak van bouwblok 2A ©GROUPA



Bovenaanzicht van bouwblok 4 ©Rijnboutt



Sociale huurwoningen ©OZ architecten



Sociale huurwoningen met corridor ontsluiting ©OZ architecten

bespreekbaar was: kaders voelden ‘hard’, stedenbouwkundige richtlijnen werden niet altijd als flexibel ervaren, en het kwaliteitsteam had beperkt mandaat voor een integrale afweging. Daardoor ontstond onduidelijkheid over de besluitvorming en de daarvoor benodigde tijd. Zo werd vaak gekozen voor veilige en voorspelbare oplossingen.

Sturen op cijfers: BVO, kamers of kwaliteit?

Programmasturing gebeurt vaak op aantallen: m² BVO of het aantal kamers per woning. Maar die cijfers zeggen weinig over ruimtelijkheid, logica of daglicht. Zonder integrale afstemming kan dit leiden tot plattegronden die op papier voldoen, maar in gebruik minder optimaal zijn – met bijvoorbeeld extra gangen, beperkte oriëntatie of verminderde beleving. Dit onderstreept het belang van samenhang tussen programmatische eisen en ontwerpkwaliteit, en van vroegtijdige betrokkenheid van ontwerp, techniek en gebruikersperspectief in één integrale afweging.

Dakspanning: PV, groen of installaties

Verschillende duurzaamheidsdoelen – energie, water, ecologie – vragen allemaal ruimte op het dak. De opzet van het stedenbouwkundig plan, met bouwblokken die bestaan uit meerdere panden met wisselende breedtes en hoogtes, leidt bovendien tot een meer gefragmenteerd daklandschap. Zonder integrale afweging ontstaat strijd in plaats van synergie: PV-panelen blokkeren groendaken, installaties worden beeldbepalend en kansen op gebruik en uitzicht blijven liggen. De les is niet dat techniek minder ruimte moet krijgen, maar dat het ontwerp beter moet worden afgestemd op die ruimtebehoefte.

Dat vraagt om bewuste keuzes vooraf: welke daken zijn geschikt voor welk doel? Denk aan vragen als: waar kijk je op uit? Wat is zichtbaar vanaf de straat? In plaats van overal dezelfde eisen te hanteren, kun je differentiëren en zo de beschikbare ruimte optimaal benutten.

Complexiteit bouwblokken

De negentien bouwblokken van Merwede hebben een verschillende mate van complexiteit. Vooral de bouwblokken aan de Europalaan, waar tevens parkeergarages zijn voorzien, zijn complex in verticale en horizontale zin. Dit zijn bovendien grote bouwblokken, waardoor de speelruimte verder wordt ingeperkt doordat haalbaarheid, techniek, bouwmethode en fasering een grotere stempel drukken. Bij de blokken aan het Merwedepark is er meer ruimte voor experiment en afwijkingen.

Waarom werd integrale afweging toch moeilijk?

- **Grote, complexe bouwblokken en gelaagde opgaven** maakten integrale afwegingen kostbaar en risicovol. Ontwikkelaars en architecten moesten complexe afwegingen maken, vaak zonder de benodigde tijd of ruimte om in het belang van kwaliteit afwijkingen voor te stellen.
- **Onzekerheid over wat bespreekbaar was.** Het was onvoldoende inzichtelijk wat als 'risicovrij' of juist experimenteel gold, welke afwijkingen uiteindelijk zouden worden gehonoreerd en wie daarover besluit. Daardoor bleef het lastig om scherp te sturen op innovatieve of kwalitatieve keuzes. Veel ontwerpers kozen – soms noodgedwongen – voor veilige routes.
- **Beperkte stimulans of ondersteuning.** Voorstellen die buiten de standaardaanpak vielen, werden zelden actief gestimuleerd. De kwalitatieve onderbouwing bij een verzoek tot een planspecifieke afwijking werd in veel gevallen als niet voldoende ervaren. Gemeentelijke begeleiding van deze verzoeken verliep hierdoor stroef. In sommige gevallen was bovendien bestuurlijke besluitvorming nodig, die als traag en onvoorspelbaar werd ervaren, waardoor partijen afzagen van het verzoek.

Dubbele borging: privaat én publiek

In Merwede zijn private afspraken (de SOK) óók publiekrechtelijk vastgelegd via het bestemmingsplan en de beleidsregels. Daardoor was bij een voorstel voor afwijking een traject met formele besluitvorming nodig.

Die dubbele borging remde innovatieve voorstellen die buiten de kaders vielen, maar had ook voordelen. De dubbele borging heeft bijgedragen aan het vasthouden aan kwaliteitseisen, de programmamix en duurzaamheidsambities toen deze tijdens de financiële crisis onder druk stonden.

Aanbevelingen

- **Vergroot het mandaat van het kwaliteitsteam.** Het kwaliteitsteam, waarin de adviezen van checkteam, supervisie en andere adviseurs samenkomen, is bedoeld voor de integrale afweging. Deze rol is nu beperkt tot kwalitatieve, vooral ruimtelijke aspecten. De aanbeveling is om dit te versterken door het team meer mandaat te geven om ook kwantitatieve afwegingen mee te laten wegen en beperkte afwijkingen toe te laten als dat de integrale kwaliteit ten goede komt.
- **Gebruik de SO-fase als verkennend moment.** Maak samen zichtbaar waar de speelruimte zit, wat vaststaat en wat de specifieke ambitie kan zijn voor een (deel van een) bouwblok.
- **Maak van afwegingen een actief en gedeeld proces.** Een alternatieve ontwerpaanpak zou niet pas aan het eind van de ontwerpfase onderdeel van toetsing moeten zijn, maar – voorzien van een goede onderbouwing – al gedurende het ontwerptraject met supervisie en het kwaliteitsteam worden afgestemd.
- **Verken het idee van een joker-systeem.** Creëer ruimte voor innovatie en alternatieven die afwijken van de norm, mits goed onderbouwd en gekoppeld aan extra kwaliteit op een ander onderdeel.
- **Baken onnodige juridisering af.** Kies scherp wat je publiekrechtelijk borgt en wat je via privaatrechtelijk maatwerk regelt, afhankelijk van de opgave.

"Kwaliteit moet altijd leidend zijn; regels zijn geen doel op zich. Als het nodig is om van een specifieke regel af te wijken om betere kwaliteit te bereiken, dan moet dat mogelijk zijn — ingebed, onderbouwd en op het juiste moment."

LES 3 GROTE SCHAAL EN COMPLEXITEIT VRAGEN MEER WENDBAARHEID + PARKEERGARAGES BEPERKEN DIT

De schaalgrootte en complexiteit van de bouwblokken in Merwede botsten soms met de benodigde flexibiliteit om te kunnen reageren op nieuwe inzichten en vragen van eindgebruikers. De omvang van het gebied vroeg om grootschalige parkeervoorzieningen, maar in de praktijk bleken deze lastig realiseerbaar. Het Stedenbouwkundig Plan ging uit van grotendeels ondergrondse parkeergarages, die in veel gevallen – mede door de hoge grondwaterstand van ongeveer 80 centimeter onder maaiveld – financieel niet haalbaar bleken. Bij meerdere blokken is het parkeren daarom omhoog gebracht: naar halfverdiepte of bovengrondse oplossingen. Aan dit proces droegen het kwaliteitsteam en de supervisie actief bij, zodat ook deze alternatieven binnen de beoogde ruimtelijke kwaliteit pasten.

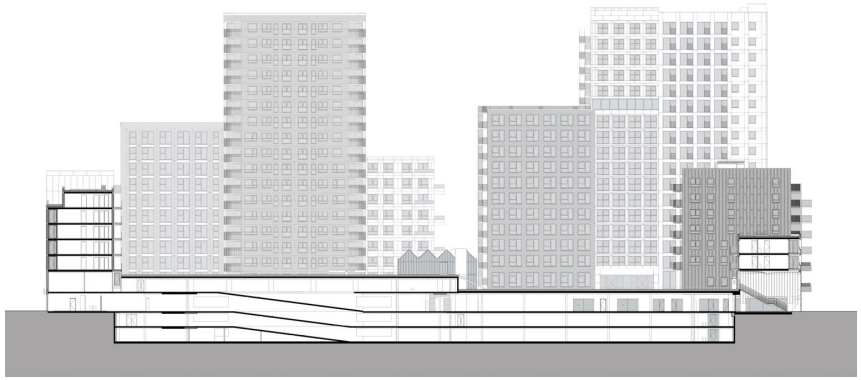
De overgang van volledig verdiept naar halfverdiept of bovengronds parkeren onder de binnentuin maakte de plannen financieel beter haalbaar. Toch bleven technische en financiële uitdagingen bestaan, door de nog steeds lange bouwtijden, hoge kosten en de gelijkblijvende noodzaak om complete blokken als één bouwwerk te ontwikkelen. Dit beperkte de mogelijkheden voor fasering, bijsturing of het inspelen op nieuwe inzichten tijdens het proces. Bovendien werd het aantal partijen dat in staat was om dergelijke bouwblokken te realiseren hierdoor beperkt.

De wens om bouwblokken meer in delen te kunnen realiseren werd breed gedeeld. De stedenbouwkundige opzet met grote bouwblokken werd hierin niet als belemmering gezien, maar de aanwezigheid van parkeergarages wel. Duidelijk werd dat afzonderlijke parkeergebouwen de afhankelijkheid sterk kunnen verminderen.

Om te voorkomen dat andere uitgangspunten van Merwede onder druk komen te staan, is actieve programmering aan de openbare ruimte (stad op ooghoogte) en een hoogwaardige uitwerking van de gevel essentieel.

Aanbeveling

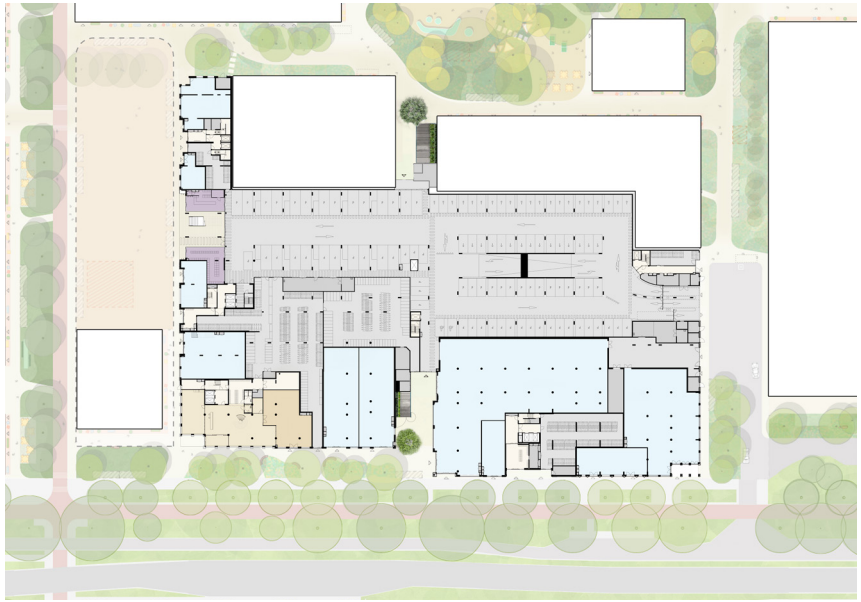
Maak het mogelijk om geheel bovengrondse parkeergebouwen in de plannen op te nemen – mits ze hoogwaardig zijn ingepast en vormgegeven, zodat zij geen negatieve invloed uitoefenen op de omringende woningen en de stedelijke kwaliteit op ooghoogte.



Doorsnede met parkeergarage in bouwblok 1A ©GROUPA



Doorsnede met parkeergarage in bouwblok 11 ©GROUPA



Beganegrond bouwblok 1A ©GROUPA



Mobiliteitswinkel aan het wijkplein ©GROUPA

LES 4 DUURZAAMHEID (HOUTBOUW, HYBRIDE EN CIRCULAIRE MATERIALEN): AAN DE GESTELDE EISEN WORDT VOLDAAN, MAAR EXTRA AMBITIE WERD NIET BELOOND

Houtbouw en circulaire bouwsystemen zijn in fase 1 slechts beperkt toegepast. Hoewel veel partijen intrinsiek gemotiveerd zijn om stappen te zetten op het gebied van circulariteit en biobased bouwen, blijken zulke keuzes lastig haalbaar binnen de huidige randvoorwaarden. Dat komt niet per se door de kaders van Merwede, maar vooral door financiële overwegingen, brandveiligheidseisen, marktrisico's en het ontbreken van compensatie- of verrekensystemen die duurzame keuzes rendabel maken.

De vraag is dus niet alleen of er ruimte is, maar of die ruimte voldoende wordt benut en of de werkwijze deze keuzes expliciet ondersteunt. Ontwikkelaars gaven aan dat ze bereid zijn extra kosten te maken voor bijvoorbeeld houtbouw, mits daar op andere onderdelen kostenreductie tegenover mag staan. Die mogelijkheid ontbreekt nu. Dat biedt een kans, want biobased en circulaire materialen dragen bij aan publieke waarden zoals gezondheid, comfort en klimaatadaptatie.

Geen structurele belemmering, wel veel drempels

Het stedenbouwkundig plan, de bouwenvelop en de technische kaders bieden ruimte voor houtbouw en alternatieve constructies met hoogte- en vormvrijheid op diverse plekken. Met name de bouwblokken zonder parkeergarages aan de Merwedezijde lenen zich goed voor houtbouw of hybride bouwsystemen. Toch wordt daar in de praktijk zelden voor gekozen. Niet omdat het niet mág, maar omdat het financieel of praktisch niet uitkomt. De hogere kosten, het beperkte rendement, onzekerheid over regelgeving en verzekerbaarheid, en het ontbreken van brede marktacceptatie maken de keuze voor houtbouw of biobased materialen niet vanzelfsprekend.

Zo waren in één bouwblok aanvankelijk eengezinswoningen in hout ontworpen, maar uiteindelijk zijn ze uitgevoerd in kalkzandsteen. Deze wijziging had meerdere redenen: brandveiligheid, technische details en kosten speelden mee, maar ook de wens om de duurdere koopwoningen een beter uitzicht op het kanaal te geven door grotere gevelopeningen. De uitvoering in hout was niet verplicht, bovendien is duurzaamheid op een andere manier opgepakt – door gebruik van een CO_2-negatieve steen om toch de carbon footprint te verkleinen.

BENG versus MPG

Duurzaamheidskaders kunnen conflicteren. Ontwerpteams kwamen regelmatig in een spanningsveld terecht tussen energieprestaties (BENG 3) en materiaalimpact (MPG). Beide normen zijn bedoeld om plannen duurzaam te maken, maar ze sturen niet altijd in dezelfde richting.

Een voorbeeld is het gebruik van triple glas: dit levert energiebesparing op (wat goed scoort bij de BENG), maar zorgt tegelijkertijd voor een hoge CO_2-impact door materiaalgebruik (wat slecht scoort op MPG). Het was niet mogelijk om af te wegen of de extra energiebesparing opweegt tegen de extra materiaalimpact.

Om die afweging transparant te maken, is het kader aangepast. De wettelijke kaders voor BENG en MPG blijven uiteraard afzonderlijk gelden, maar de bovenwettelijk afgesproken BENG en MPG zijn gebundeld in een nieuw vastgestelde CO_2-tool voor Merwede. Dit biedt ruimte om integraal keuzes te maken, mits de totale klimaatimpact minimaal gelijk blijft. Het voorkomt ook dat duurzame ambities stranden op conflicterende normen.



Pand met houtbouwconstructie en houten lattengevel in bouwblok 13 ©Venhoeven CS en MKA



Naslagwerk betoninnovatie ©Merwedelab



Houten stadswoningen in bouwblok 10 ©ZECC

Van normen naar impact: sturen met een CO_2-budget

Een integraal CO_2-budget per bouwblok biedt ruimte voor maatwerk. Teams kunnen per geval bijvoorbeeld kiezen voor iets meer materiaalimpact, mits het gebouw langer meegaat of uitzonderlijk goed scoort op energie. Dit voorkomt dat normen elkaar ondergraven, stimuleert samenhang en maakt duurzame ambities werkbaar.

Om biobased bouwen écht te belonen, moet CO_2-opslag ook meetellen in het budget. Anders vallen materialen als hout structureel buiten de waardering, terwijl ze juist bijdragen aan klimaatdoelen.

"Een CO_2-budget per blok biedt ruimte om lokaal maatwerk toe te passen én te sturen op impact."



Houten optopping bouwblok 18, Depot ©MEI architecten



Stadsnis aan de Europalaan ©GROUPA

Biobased bouw raakt snel het verdienmodel

Biobased oplossingen zoals natuurlijke isolatiematerialen zijn gunstig voor gezondheid en milieu, maar nemen vaak iets meer ruimte in, kennen strengere brandveiligheidseisen en brengen extra kosten met zich mee. Doordat BVO's gemaximeerd zijn en functies strak zijn afgebakend, raakt het gebruik van zulke materialen het verdienmodel al snel.

De les is niet dat het niet mag, maar dat zulke keuzes niet (snel) worden gemaakt als ze niet gewaardeerd worden of er niet iets tegenover staat. Een nadere uitwerking van de CO_2-tool wordt aanbevolen, omdat daarmee de impact van biobased materialen duidelijk kan worden gemaakt — een belangrijke stap richting waardering.

Standaardisatie én variatie hoeven niet te botsen

Er bestaat een spanningsveld tussen stedenbouwkundige eisen (maatverschillen, setbacks, geleding) en de wens om modulair of industrieel te bouwen. Herhaling is wenselijk om efficiënt te kunnen bouwen, maar mag niet ten koste gaan van ruimtelijke kwaliteit. In Merwede is juist geprobeerd om rationele systemen te combineren met gevarieerde gevels en herkenbare pandsgewijze opbouw.

Goede houtbouwsystemen laten zien dat er wél degelijk variatie mogelijk is binnen standaardisatie. Binnen een slim en rationeel raster zijn aanpasbare plattegronden, gevarieerde gevelbeelden en verschillende woontypologieën prima realiseerbaar. Het is dus niet het plan van Merwede dat variatie in de weg zit; het vraagt alleen om bewuste ontwerpkeuzes en een goede afstemming tussen stedenbouw, techniek en architectuur.

Om deze bewuste keuzes te stimuleren, zijn in Merwede onder andere circulaire ontwerpsessies georganiseerd en is onderzoek gedaan naar duurzame gevelmaterialen. Maar ook hier geldt dat deze keuzes niet (snel) worden gemaakt als ze niet gewaardeerd worden.

Aanbevelingen

- **Werk de CO_2-tool verder uit:** als de impact van biobased materialen duidelijk wordt gemaakt, kan dit instrument worden ingezet voor sturing én beloning.
- **Stimuleer het gebruik van deze verbeterde CO_2-tool.** Een integraal CO_2-budget per blok geeft ontwerpteams de ruimte om slimme combinaties te maken en echt te sturen op impact, inclusief stimulans voor CO_2-opslag door biobased materialen.
- **Stimuleer hybride bouwen.** Combinaties van hout, staal en beton maken houtbouw boven zeven bouwlagen technisch en economisch realistischer en sluiten goed aan bij de schaal van Merwede.
- **Organiseer een kick-off als start van de bouwplanontwikkeling.** Een startsessie met het ontwerpteam, supervisie en het Merwede LAB kan duurzame keuzes stimuleren, zodat hiervoor voldoende aandacht en eventueel ruimte binnen een integrale afweging ontstaat.
- **Borg het resultaat van deze kick-off.** Zorg dat de uitkomsten worden opgevolgd en leg vast waar ruimte is voor afwijkingen op de spelregels. Leg ook vast onder welke voorwaarden deze afwijkingen worden geaccepteerd, zodat de aangepaste doelen worden geborgd gedurende de gehele ontwikkeling van het bouwplan.



Impressie van het wijkplein ©LOLA

LES 5 NA HET DEFINITIEF ONTWERP MOET DE BORGING EN KWALITEITSCONTROLE NIET STOPPEN

De kwaliteit van een wijk wordt niet alleen bepaald aan de tekentafel, maar juist ook in de uitvoering en uiteindelijk in het dagelijks functioneren. In Merwede was de samenwerking in de vroege planfase sterk en goed gestructureerd. Maar na het definitief ontwerp (DO) kwamen wijzigingen buiten die structuur te vallen. De focus lag op het toewerken naar een vergunningswaardig plan, maar een integraal planbeoordelingsproces voor de fase daarna is niet expliciet ingericht.

Wijzigingen na het DO bleken in de praktijk onvermijdelijk, bijvoorbeeld vanwege uitvoerbaarheid, kosten, techniek of voortschrijdend inzicht. Sommige aanpassingen werden goed besproken via de bestaande lijnen (zoals via VTH of in overleg met het kwaliteitsteam), maar er is geen formele structuur die waarborgt dat álle wijzigingen – ook op details als materiaalgebruik of de inrichting van daken en binnentuinen – steeds tijdig, integraal en met oog voor de totaalambitie worden afgestemd.

Daarmee bestaat het risico dat de oorspronkelijke kwaliteitsambitie in de laatste fase minder stevig wordt geborgd. Tot nu toe zijn er geen voorbeelden bekend van ingrijpende bijsturingen zonder afstemming, maar zonder vaste werkwijze blijft het toezicht afhankelijk van actieve signalering door betrokken partijen.

Wel zijn er voorbeelden van verbeteringen na de DO-fase. Het lukte ontwikkelaars samen met de bouwers om verder te gaan met de in de DO-fase besproken innovatiekansen en materialen in te kopen met minder impact op het milieu. Dit vond plaats buiten de formele structuur voor de planbeoordeling. Dat gaf de betrokkenen de vrijheid om hier snel op in te spelen, maar maakte ook dat de extra maatregelen niet werden erkend of beloond.

Ook over het functioneren ná oplevering zijn nog geen uitspraken te doen. Krijgt alles dan nog steeds de ruimte, levendigheid en kwaliteit die het ontwerp beoogde? Wel is het een belangrijke vraag voor de toekomst: hoe zorgen we dat de openbare ruimte, plinten en ontmoetingsplekken ook in gebruik functioneren zoals bedoeld? Om grip te krijgen op het functioneren ook op de langere termijn zou actief hierop monitoren aanbevelenswaardig zijn.

Aanbevelingen

- **Bundel en ontsluit alle kwaliteitsafwegingen beter.** Via verslagen van supervisie, kwaliteitsteam, spelregelchecks, checkteam-rapportages en het Merwede LAB wordt al veel informatie vastgelegd. Maar een integraal, actueel overzicht van keuzes, afwegingen en planaanpassingen ontbreekt. Juist bij tussentijdse wijzigingen kan zo'n overzicht helpen om het totaalbeeld scherp te houden. Tegelijk vraagt dit om extra inzet vanuit planbeoordeling en heldere afspraken over wie dit bijhoudt.
- **Ontwikkel een werkwijze waarin wijzigingen ná het DO actief en integraal worden besproken en afgestemd**, vóórdat ze leiden tot formele aanpassingen of vergunningsaanvragen. Het kwaliteitsteam, het checkteam en de supervisoren kunnen daarin samen optrekken. Zo wordt de gebiedsambitie geborgd tot aan de oplevering – en daarna.

LES 6 MEER AANDACHT VOOR DE GEMENGDE STADSWIJK OP STRAATNIVEAU

Merwede rust op vijf slagingsfactoren: autovrij, duurzaam, groen, menselijke maat en functiemenging. De eerste vier zijn overtuigend doorvertaald in de plannen. De vijfde, functiemenging, bleek kwetsbaar. De minimale invulling van het programma in de plint is vaak gelukt, maar soms minder overtuigend dan gehoopt. Niet zozeer omdat de ambitie ontbrak of omdat techniek en fietsenstallingen alle ruimte opslokten, maar vooral omdat wonen – en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen – een hogere prioriteit kregen dan overige functies. Dat gebeurde vanuit overwegingen rond eigendom, verhuurbaarheid, marktrisico's of het ontbreken van een logische exploitant. Op plekken waar functiemenging stedenbouwkundig wél gewenst was, bleef de werkelijke mix achte, ondanks dat werd voldaan aan het minimaal afgesproken aantal vierkante meters.

Om de directe omgeving geen geweld aan te doen, zijn grenzen gesteld aan wat in Merwede aan voorzieningen kan landen. Gedetailleerde regelgeving beperkt dit verder, door de strikte kaders onder welke type bedrijf een functie formeel kan vallen. Allerlei gemengde voorzieningen, waarbij een scherp onderscheid tussen dienstverlening, horeca, detailhandel, creatieve bedrijvigheid, zaalverhuur of gemeenschapsruimte niet eenvoudig te maken valt, vallen zo al snel buiten de boot. Terwijl dit wel bijdraagt aan een gemengde en levendige mix die uitnodigt tot gebruik en ontmoeting, en een goede exploitatie van op zich kwetsbare voorzieningen ondersteunt.

Merwede wordt breed gewaardeerd als toekomstgerichte stadswijk, mede dankzij het streven naar een gemengd programma met levendige plinten. Toch blijkt uit fase 1 dat de ambities op straatniveau onder druk komen te staan zodra techniek, parkeren, afzet en financiële haalbaarheid in het spel komen. Dit vraagt om gerichte aandacht in fase 2.

Spanningsveld: wonen als dominante drager

De meeste blokken bestaan grotendeels uit woningen. Omdat woningen programmatisch, technisch en vaak ook financieel leidend zijn, schuiven andere functies vaak naar de achtergrond. De begane grond raakt dan vooral gevuld met wat functioneel 'nodig' is voor wonen: stallingen, techniek, entrees en voorzieningen die bovendien meer ruimte vroegen dan verwacht. Hierdoor komt ruimte voor maatschappelijke of commerciële plintfuncties in het gedrang.

Plinten zijn cruciaal en verdienen meer sturing

De programmering en uitstraling van de plinten in de omringende bebouwing zijn van groot belang voor de stad op ooghoogte – voor hoe mensen de omgeving ervaren en gebruiken. In het Stedenbouwkundig Plan is zo goed mogelijk vastgelegd wat waar het beste kan landen, zodat het effect maximaal kan zijn: waar levendige plekken horen, waar programma's elkaar kunnen versterken, maar ook waar juist andere kwaliteiten – zoals een rustige woonomgeving vlak bij de stedelijke dynamiek – leidend zouden moeten zijn. Ook het uiterlijk van de plinten draagt bij aan de gebiedskwaliteit voor bewoners, gebruikers en bezoekers. Zijn plinten uitnodigend? Blijft het oog hangen op mooie details en materialen? Zijn entrees goed herkenbaar, en is er zorg besteed aan het uit beeld houden van storende techniek zoals regenpijpen?

Extra geleverde kwaliteit

Ondanks de druk op de plinten zijn in fase 1 ook extra kwaliteiten gerealiseerd die de leefbaarheid op straatniveau zichtbaar versterken:

- Het Pui- en uitstalreglement.
- Het naslagwerk Ontmoeten in de fietsenstalling, waarin op zorgvuldige wijze is nagedacht over het sociale en ruimtelijke ontwerp van stallingen.
- De inzet van omgevingspsychologen bij de inrichting van entrees en de overgangen van publiek naar privé.

- Het LAB voor het ontwerp van hekken voor binnentuinen en technische deuren, waarmee praktische oplossingen zijn gezocht voor esthetiek, veiligheid en openheid.

Dit zijn geen verplichte eisen, maar ze dragen sterk bij aan de leefkwaliteit en laten zien waar het systeem wél degelijk ruimte biedt voor meerwaarde. Zulke initiatieven versterken het vertrouwen in een goed leefbaar Merwede en verdienen actieve voortzetting in fase 2.

Aanbevelingen

- **Stuur actief op een gemengd programma op de juiste plekken,** dat ook daadwerkelijk kan functioneren. Zorg dat de prioriteit niet te snel ergens anders ligt. Dit vraagt mogelijk om creatieve oplossingen die lastiger te realiseren zijn en wellicht iets meer kosten, maar de voordelen zijn het waard.
- **Heb meer oog voor de uitwerking van de plinten**: kies de juiste kleuren en materialen, zorg voor zitgelegenheid en geef ruimte aan spontane ontmoeting. Houd regenpijpen, kale onderkanten van balkons en toegevoegde techniek uit beeld. Blijf steeds beseffen dat de sterkste indruk op ooghoogte ontstaat.
- **Maak ruimte in regelgeving voor hybride programma's**, die niet zo makkelijk in een hokje passen maar wel een grote bijdrage kunnen leveren aan een levendige mix van voorzieningen. Zorg dat iedere ruimte zo goed mogelijk kan worden gebruikt, met maximale impact op de leefomgeving. Wees creatief over wat creatieve flex kan zijn.
- **Blijf ruimte geven aan kwalitatieve extra's.** Ondersteun initiatieven zoals het LAB, omgevingspsychologie en andere experimenten gericht op ontmoeting en leefbaarheid.

"Een goede stad begint op ooghoogte. De eerste drie meter bepalen of je welkom bent."



Voorziening op de hoek ©KCAP



Wonen aan het dwaalspoor ©INBO



Dubbelhoge entree ©Zoetmulder

SAMENVATTING

Merwede fase 1 laat zien dat hoge ambities in een complexe stedelijke opgave haalbaar zijn. Met samenwerking, duidelijke kaders en inhoudelijke begeleiding zijn plannen gerealiseerd die voldoen aan de hoge kwaliteitseisen. De vijf slagingsfactoren – autovrij, duurzaamheid, groen, menselijke maat en functiemenging – zijn in belangrijke mate doorvertaald in de plannen en hebben Merwede op de kaart gezet als toekomstgerichte stadswijk.

Tegelijkertijd maken de lessen uit fase 1 duidelijk dat kwaliteit nooit vanzelfsprekend is. Ze vraagt om ruimte om af te wijken, bewuste afwegingen tussen samenhangende thema's en een proces dat ook na het definitief ontwerp blijft doorwerken. Op onderdelen zoals parkeren, functiemenging en duurzame materialen bleek dat regels, schaalgrootte en financiële druk vernieuwing kunnen beperken. Zonder actieve sturing bestaat het risico dat ambities onder druk komen te staan en veilige oplossingen de overhand krijgen.

Belangrijke opbrengst is dat er – naast knelpunten – ook waardevolle innovaties en extra's zijn gerealiseerd: hoogwaardige fietsvoorzieningen, omgevingspsychologie in entrees, CO_2-bewuste afwegingen en slimme oplossingen voor plintkwaliteit. Dit laat zien dat er wel degelijk ruimte is voor vernieuwing, mits deze expliciet wordt gestimuleerd en geborgd.

Voor fase 2 is het cruciaal om vast te houden aan de hoge ambities, integraal te blijven afwegen en ruimte voor vernieuwing bewust te organiseren. Zo kan Merwede verder groeien als gezonde, duurzame en levendige stadswijk – een voorbeeld voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.



Fietsstraat ©Rijnboutt



Levendige plinten aan het wijkplein ©Venhoeven CS en MKA

AANBEVELINGEN OP EEN RIJ (IN DOCUMENTVOLGORDE)

LES 1 - Hoge ambities werken, worden gewaardeerd maar bleken alleen haalbaar door bijdragen

Houd vast aan het in gezamenlijkheid sturen op ambities, omdat dit leidt tot tastbaar resultaat. Duidelijke, collectief gedragen ambities hebben geleid tot betere én uitvoerbare plannen. Ook op thema's als energie, netcongestie, mobiliteit en fietsparkeren zijn belangrijke stappen gezet. Doorlooptijden verkorten door vereenvoudiging van procedures blijft daarbij een aandachtspunt.

LES 2 - Kwaliteit vraagt om speelruimte: waarom integraal afwegen beter werkt dan strikt toetsen

Vergroot het mandaat van het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam, waarin de adviezen van checkteam, supervisie en andere adviseurs samenkomen, is bedoeld voor de integrale afweging. Deze rol is nu beperkt tot kwalitatieve, vooral ruimtelijke aspecten. De aanbeveling is om dit te versterken door het team meer mandaat te geven om ook kwantitatieve afwegingen mee te laten wegen en beperkte afwijkingen toe te laten als dat de integrale kwaliteit ten goede komt.

Gebruik de SO-fase als verkennend moment. Maak samen zichtbaar waar de speelruimte zit, wat vaststaat en wat de specifieke ambitie kan zijn voor een (deel van een) bouwblok.

Maak van afwegingen een actief en gedeeld proces. Een alternatieve ontwerpaanpak zou niet pas aan het eind van de ontwerpfase onderdeel van toetsing moeten zijn, maar – voorzien van een goede onderbouwing – al gedurende het ontwerptraject met supervisie en het kwaliteitsteam worden afgestemd.

Verken het idee van een joker-systeem. Creëer ruimte voor innovatie en alternatieven die afwijken van de norm, mits goed onderbouwd en gekoppeld aan extra kwaliteit op een ander onderdeel.

Baken onnodige juridisering af. Kies scherp wat je publiekrechtelijk borgt en wat je via privaatrechtelijk maatwerk regelt, afhankelijk van de opgave.

LES 3 - Grote schaal en complexiteit vragen meer wendbaarheid – parkeer-garages beperken dit

Maak het mogelijk om geheel bovengrondse parkeergebouwen in de plannen op te nemen – mits ze hoogwaardig zijn ingepast en vormgegeven, zodat zij geen negatieve invloed uitoefenen op de omringende woningen en de stedelijke kwaliteit op ooghoogte.

LES 4 - Duurzaamheid: aan de gestelde eisen wordt voldaan, maar extra ambitie werd niet beloond

Werk de CO_2-tool verder uit: als de impact van biobased materialen duidelijk wordt gemaakt, kan dit instrument worden ingezet voor sturing én beloning.

Stimuleer het gebruik van deze verbeterde CO_2-tool. Een integraal CO_2-budget per blok geeft ontwerpteams de ruimte om slimme combinaties te maken en echt te sturen op impact, inclusief stimulans voor CO_2-opslag door biobased materialen.

Stimuleer hybride bouwen. Combinaties van hout, staal en beton maken houtbouw boven zeven bouwlagen technisch en economisch realistischer en sluiten goed aan bij de schaal van Merwede.

Organiseer een kick-off als start van de bouwplanontwikkeling. Een startsessie met het ontwerpteam, supervisie en het Merwede LAB kan duurzame keuzes stimuleren, zodat hiervoor voldoende aandacht en eventueel ruimte binnen een integrale afweging ontstaat.

Borg het resultaat van deze kick-off. Zorg dat de uitkomsten worden opgevolgd en leg vast waar ruimte is voor afwijkingen op de spelregels. Leg ook vast onder welke voorwaarden deze afwijkingen worden geaccepteerd, zodat de aangepaste doelen worden geborgd gedurende de gehele ontwikkeling van het bouwplan.

LES 5 - Na het definitief ontwerp moet de borging en kwaliteitscontrole niet stoppen

Bundel en ontsluit alle kwaliteitsafwegingen beter. Via verslagen van supervisie, kwaliteitsteam, spelregelchecks, checkteam-rapportages en het Merwede LAB wordt al veel informatie vastgelegd. Maar een integraal, actueel overzicht van keuzes, afwegingen en planaanpassingen ontbreekt. Juist bij tussentijdse wijzigingen kan zo'n overzicht helpen om het totaalbeeld scherp te houden. Tegelijk vraagt dit om extra inzet vanuit planbeoordeling en heldere afspraken over wie dit bijhoudt.

Ontwikkel een werkwijze waarin wijzigingen ná het DO actief en integraal worden besproken en afgestemd, vóórdat ze leiden tot formele aanpassingen of vergunningsaanvragen. Het kwaliteitsteam, het checkteam en de supervisoren kunnen daarin samen optrekken. Zo wordt de gebiedsambitie geborgd tot aan de oplevering – en daarna.

LES 6 - Meer aandacht voor de gemengde stadswijk op straatniveau

Stuur actief op een gemengd programma op de juiste plekken, dat ook daadwerkelijk kan functioneren. Zorg dat de prioriteit niet te snel ergens anders ligt. Dit vraagt mogelijk om creatieve oplossingen die lastiger te realiseren zijn en wellicht iets meer kosten, maar de voordelen zijn het waard.

Heb meer oog voor de uitwerking van de plinten: kies de juiste kleuren en materialen, zorg voor zitgelegenheid en geef ruimte aan spontane ontmoeting. Houd regenpijpen, kale onderkanten van balkons en toegevoegde techniek uit beeld. Blijf steeds beseffen dat de sterkste indruk op ooghoogte ontstaat.

Maak ruimte in regelgeving voor hybride programma's, die niet zo makkelijk in een hokje passen maar wel een grote bijdrage kunnen leveren aan een levendige mix van voorzieningen. Zorg dat iedere ruimte zo goed mogelijk kan worden gebruikt, met maximale impact op de leefomgeving. Wees creatief over wat creatieve flex kan zijn.

Blijf ruimte geven aan kwalitatieve extra's. Ondersteun initiatieven zoals het LAB, omgevingspsychologie en andere experimenten gericht op ontmoeting en leefbaarheid.

WONEN IN MERWEDE
VERRASSEND STADSLEVEN

Meer weten? Kijk op **merwede.nl**