

MRP DEVELOPMENT

JAN THIJS KLAASSEN, VASTGOEDONTWIKKELAAR

MAARTEN STAM, VASTGOEDONTWIKKELAAR

‘MET HEALTHY URBAN LIVING MAKEN WE DE STAD AANTREKKELIJKER VOOR IEDEREEN’

Het oude Postkantoor. De Kruisvaartkade. De Cartesiusdriehoek. Drie heel verschillende plekken in Utrecht, maar ze hebben één ding gemeen: het zijn alle drie staalkaarten van waar vastgoedontwikkelaar MRP Development voor staat. ‘We toveren bijzondere locaties en gebouwen in de stad om tot fijne plekken om te wonen en te verblijven.’

Het interview met **Jan Thijs Klaassen** en **Maarten Stam** vindt plaats in het CAB gebouw: het creatieve hart van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek. Dit oude NS-terrein is een van de vele plekken in Utrecht waar deze ontwikkelaar gezond stedelijk leven gaat faciliteren en stimuleren. Dat MRP Development zo actief is in Utrecht, komt doordat de manier van werken goed aansluit bij wat de stad nodig heeft, stellen **Klaassen** en **Stam**. MRP Development is conceptueel ingesteld, maatschappelijk betrokken en altijd op zoek naar stedelijke vernieuwing, zonder het karakter en de historie uit het oog te verliezen. ‘Daarmee sluiten we perfect aan bij de ambitie van de gemeente Utrecht en het streven naar healthy urban living’, stelt **Klaassen**. ‘Er komen momenteel veel ontwikkelingen bij elkaar die maken dat we voor de stad belangrijke thema’s zoals verdichting en mobiliteit, integraal kunnen aanpakken. Dat is heel inspirerend. Healthy urban living is een interessant vertrekpunt waar wij als gebiedsontwikkelaar meerwaarde mee kunnen creëren voor de stad.’

CARTESIUSDRIEHOEK

Het winnende plan van MRP Development en Ballast Nedam Development voor de Cartesiusdriehoek voorziet in de transformatie van het oude NS-terrein tot een nieuwe gezonde stadswijk. Behalve zo’n 2.600 gevarieerde woningen (huur en koop, in alle prijsklassen) en bijzondere voorzieningen in het historische CAB gebouw komen er een groot park, een school, een supermarkt, horeca en andere voorzieningen. ‘Het plan bestaat uit vier pijlers: communityvorming, natuurlijke beweging, zingeving & ontspanning en gezonde voeding. Dit



© DMECANOO I.S.M. 3D STUDIO PRINS

1



© DMECANOO I.S.M. 3D STUDIO PRINS

2

1_Cartesiusweg
2_Groene long langs
het spoor

noemen we de software die tezamen met de duurzame hardware (energie, milieu, natuur, circulariteit) de basis vormt voor gezond stedelijk leven. Deze pijlers komen terug in het ontwerp, de programmering, de organisatie en het gehele ontwikkelproces. Al tijdens de tenderfase zijn partijen heel enthousiast geworden om dit concept met ons te gaan vormgeven. Naast partijen met een concrete formule voor het CAB gebouw gaan we o.a. met vier Nederlandse universiteiten een CABLAB oprichten om het concept verder te ontwikkelen. De huidige bewoners, veganistisch restaurant en brouwerij Oproer en muzikale broedplaats dB's, passen ook goed bij ons concept. dB's en Oproer geven al vele jaren betekenis aan de wijk en de stad. Daar bouwen wij graag op voort. We haken aan bij goede tradities en versterken die met vernieuwende elementen.’



3

© MECANOO I.S.M. 3D STUDIO PRINS

SOCIALE COHESIE

De filosofie van de gezonde stad komt overal terug in de wijk. Zo is de sociale cohesie een wezenlijk onderdeel. ‘We stimuleren ontmoeting in de wijk en dat mensen zich voor elkaar inzetten’, vertelt **Stam**. ‘Door het hele gebied creëren we daarom ruimte voor ontmoeting en hebben we een partner gezocht die dit heel goed met ons kan organiseren. We waren enthousiast over Place2BU van corporatie Portaal in Leidsche Rijn. Bij dit concept is niet de inschrijftijd op Woningnet bepalend voor de vraag of je er mag wonen, maar de motivatie om je in te zetten voor elkaar. Mensen met een achterstand tot de samenleving en de arbeidsmarkt krijgen zo een helpende hand van hun medebewoners.’

NATUURLIJKE BEWEGING

Ook natuurlijke beweging is in de Cartesiusdriehoek een belangrijk onderdeel. MRP Development en haar samenwerkingspartner Ballast Nedam Development koppelen dit nadrukkelijk aan het dagelijks leefpatroon. Daarom zetten ze in op gezonde mobiliteit, waarbij het OV en de fiets het belangrijkste vervoermiddel worden.



4

© MECANOO I.S.M. 3D STUDIO PRINS

Het aantal auto's is beperkt en er wordt op grote schaal ingezet op deelauto- en fietsmobiliteit. De deelauto's worden onderdeel van een smart grid en fungeren tevens als energiebuffer.

Verder nodigt het park volop uit tot sport en spel.

GEZONDE VOEDING

De supermarkt en de horeca komen in het teken te staan van gezonde en biologisch geteelde voeding. **Klassen**: ‘De kans is groot dat dit producten zijn die uit een van



5

© RINBOUIT

3_ Impresie centrale as in CAB gebouw

4_ Impresie centrale park

5_ De Post aan de Oudegracht

6_ Centrale hal postkantoor

de kassen of de tuinen van dit gebied komen. Er komen o.a. een food hall met lokaal geproduceerde producten geënt op verschillende wereldkeuken en de bijzondere keuken van Oproer. Ontspanning gaan we invullen met sport- en spelactiviteiten en voorzieningen voor cultuur, kunst en expressie. Het CAB gebouw wordt een ‘huiskamer’ van de wijk en een deel van de stad.’ Het concept is nog in beweging, maar een ding staat volgens **Klassen** al vast: ‘Het resultaat is meer dan de som der delen. Dat maakt het zo leuk.’

OUDE POSTKANTOOR

Ook de transformatie van een van Utrechts belangrijkste monumenten, het prachtige voormalige Postkantoor aan de Neude, ademt duidelijk de geest van MRP Development. In plaats van hier een hotel te realiseren, wat oorspronkelijk de bedoeling was, koos de ontwikkelaar met de bibliotheek bewust voor een andere invulling. Eentje waarmee veel meer mensen van het monumentale gebouw kunnen genieten. ‘De combinatie van bibliotheek, supermarkt, horeca en fietsenkelder zorgt voor meer levendigheid in het gebied’, stelt **Stam**. ‘Met de blinde gevels aan de Oudegracht was het altijd een ‘omloopplek’, maar dankzij extra ingangen en een grote retail trekker, wordt het een logische en aantrekkelijke route tussen de Bijenkorf en de binnenstad. Hiermee creëren we maatschappelijke waarde en geven we het gebouw terug aan de stad, met iets extra’s.’



6



© GROOSMAN I.S.M. BROOG

7

KRUISVAARTKADE

Kenmerkend voor de aanpak van MRP Development is ook dat het bedrijf de ervaring uit eerdere projecten gebruikt om zichzelf te verbeteren. Het project van circa 550 duurzame woningen en een groot park aan de Kruisvaartkade, in samenwerking met VORM Ontwikkeling, is daar een mooi voorbeeld van. Heel bewust heeft MRP Development invulling gegeven aan het thema van de gezonde verstedelijking door een drietal workshops te organiseren met creatieve denkers op het gebied van gezondheid. De ideeën die hier uit zijn gekomen, zijn waar dit mogelijk was in het plan verwerkt. ‘De ervaring die in dit project is opgedaan op dit vlak kan goed worden toegepast in de nieuwe projecten die we ontwikkelen. Één van die aspecten is het feit dat we de participatie van bewoners van de Dichterswijk hier heel serieus hebben genomen. Het huidige plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de klankbordgroep, waarin geïnteresseerde bewoners van de Dichterswijk hebben kunnen meepraten en denken over ons project. En het openbaar gebied laten we zelfs tot stand komen in co-creatie met de huidige en toekomstige bewoners van het gebied’, zegt **Klaassen**. ‘Daarmee breng je de gemeenschapszin op gang en creëer je draagvlak voor

- 7_Kruisvaartkade: Het openbare Ringpark aan de Kruisvaart
- 8_Kruisvaartkade: Hejbrugpark en Parkblok
- 9_Maarten Stam (l) en Jan Thijs Klaassen



© GROOSMAN I.S.M. BROOG

8

je plannen. Het beste bewijs is dat de gemeenteraad unaniem instemde met de plannen, en dat de omwonenden geen bezwaar hebben gemaakt tegen het bestemmingplan. Dat is best bijzonder in deze tijd. Nieuwbouw heeft altijd impact, maar door mensen zelf bij te laten dragen aan hun eigen leefomgeving, creëer je commitment en draagvlak.’ ■



9

LEUKSTE WINKELSTRAAT?

Jan Thijs Klaassen:
Twinstraat
Maarten Stam:
Lijnmarkt

FAVORIETE RESTAURANT?

Jan Thijs Klaassen: Restaurant Broei (aankomend exploitant van de pomplocatie aan de Croeselaan)
Maarten Stam: De Keuken van Gastmaal

WAAR KOM JE TOT RUST IN DE STAD?

Jan Thijs Klaassen: Terras van LE:EN (waar je ook heerlijk kunt eten trouwens)
Maarten Stam: Singelpark

VERBORGEN PARELTJE IN UTRECHT?

Jan Thijs Klaassen: Eligenhof
Maarten Stam: UTAM garage