

MAAIKE PERENBOOM, PROJECTONTWIKKELAAR SYNCHROON  
PATRICK VAN BLADEL, REGIOMANAGER UTRECHT SYNCHROON

## MERWEDE: PROEFTUIN VOOR NIEUW STEDELIJK LEVEN

Mooie plekken maken. Dat is waar Maaïke Perenboom en Patrick van Bladel warm voor lopen. Dan kunnen ze bij Synchron hun hart ophalen. Bijvoorbeeld in de Merwedekanaalzone, de proeftuin voor *healthy urban living*. 'Hier komt alles samen waar wij voor staan.'

Utrecht groeit de komende jaren uit zijn jasje. Er zijn verschillende gebieden aangewezen om die groei op te vangen. De Merwedekanaalzone is daar een van. Synchron werkt hier samen met ontwikkelpartner AM en andere partijen aan MERWEDE (voormalig deelgebied 5) tussen het Merwedekanaal en Park Transwijk. Hier komt een compleet nieuwe stadswijk met ca. 6.000 nieuwe woningen en 130.000 m<sup>2</sup> aan stedelijke voorzieningen. En dat alles in een ongekend hoge dichtheid.

Een enorme opgave, zeggen **Maaïke Perenboom** en **Patrick van Bladel**. Maar hun ogen glimmen, want afgezien van complex is deze klus natuurlijk ook een bijzondere uitdaging. 'We werken hier samen met de gemeente en 11 ontwikkelende partijen aan een gezamenlijk stedenbouwkundig plan. Dit wordt echt een proeftuin voor nieuw stedelijk leven. De hele wereld



1



2

1\_ Merwedekanaal-  
zone, Utrecht  
2\_ Wisselspoor,  
Utrecht

kijkt mee wat wij hier doen. Enorm gaaf om daar een bijdrage aan te mogen leveren!

### NIEUW STEDELIJK LEVEN

Dat je de maatschappij vormgeeft met gebouwen, plekken en straten is een betekenisvolle opgave, vindt **Maaïke**. 'Ik ben altijd geïnteresseerd geweest in de vraag hoe ik dit op een impactvolle wijze kan beïnvloeden. En deze tijd is interessant met grote transitie's en systeemveranderingen in de manier waarop we wonen, leven en werken en ons verhouden tot de wereld om ons heen. Dat gaan we hier in MERWEDE faciliteren.' Grote veranderingen bieden ook grote kansen, vult **Patrick** aan. 'Ik ben een kansdenker, ongeneselijk positief ingesteld. Met lef en liefde ontwikkelen, dat is wat we bij Synchron doen, en dat is wat er in MERWEDE volop gebeurt. Hier komt alles samen waar wij voor staan. We hebben een tijd achter de rug dat er weinig kon. Nu mogen we weer echt mooie gebouwen maken

en de vraag stellen welke waarde we toe kunnen voegen aan een plek. De uitdaging is hier iets te ontwerpen waardoor mensen enthousiast raken voor een duurzame, stedelijke leefstijl.'

### MOBILITEIT

Dat vraagt om een integraal pakket van maatregelen op allerlei terreinen. Neem mobiliteit. Om gezond leven te bevorderen is in MERWEDE de hoofdrol weggelegd voor voetgangers en fietsers. Auto's worden slechts zeer beperkt gefaciliteerd in ondergrondse parkeergarages, waar je direct vanaf de Europalaan in rijdt. Zo'n andere aanpak heeft vergaande consequenties en moet je goed faciliteren met innovatieve mobiliteitsoplossingen zoals Mobility as a Service (MaaS). Ook betekent het een upgradage van het OV op de Europalaan, loop- en fietsbruggen over de Merwede, ca. 24.000 fietsparkeerplekken en ca. 400 deelauto's in de garages en betaald parkeren in de omgeving.



De Deeltuin,  
Utrecht

**‘GROEN IS GEEN SLUITPOST OP DE BEGROTING, MAAR EEN SERIEUS ONDERDEEL VAN DE INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING’**

**CIRCULARITEIT**

De duurzame ambities in MERWEDE zijn groot. Het is de bedoeling dat de energie die op gebouwniveau verbruikt wordt, in de wijk wordt opgewekt. Ook maken de partijen serieus werk van de circulaire economie. Het doel is de afvalstromen te elimineren en alle materialen te hergebruiken. Daarbij worden volop innovatieve oplossingen gebruikt. Zo wordt alle nieuwbouw in Madaster gezet - een duurzame versie van het Kadaster. Hier staat van elk gebouw tot in detail uit welke materialen het bestaat. Dat is cruciale informatie op weg naar circulaire bouw.

**GROEN**

Ook groen vormt een wezenlijk onderdeel van het plan. Zo krijgt Park Transwijk een flinke impuls en komt er een Merwedepark langs het water. ‘Groen is geen sluitpost op de begroting, maar een serieus onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling’, stelt **Patrick**. ‘Het is essentieel dat we kwalitatief groen maken i.p.v. ‘kijkgroen’, want we willen graag dat mensen het groen

echt gaan gebruiken voor wandelen, fietsen of joggen, en dat het park onderdeel wordt van het ‘rondje eiland.’

**DE DEELTUIN**

Behalve in MERWEDE is Synchron ook actief in het Veemarkterrein met De Deeltuin. Zoals de naam al zegt draait het bij deze eengezinswoningen om delen. Of het nu gaat om eten, een fiets of gereedschap: dingen delen is leuk en handig en bevordert het onderlinge contact. Met dit concept liepen Synchron en medeontwikkelaar ERA Contour voorop, want in de tijd dat het plan werd ontworpen stond delen nog in de kinderschoenen. De tijd bewees hun gelijk: er is veel interesse voor dit project en inmiddels zijn alle woningen verkocht.

**WISSELSPOOR**

Wisselspoor aan de 2e Daalsedijk is weer van een heel andere orde. Op het oude NS-terrein ontwikkelt Synchron ‘een stoer stukkie stad’: ongeveer 1000 woningen en stedelijke voorzieningen, met respect voor de industriële omgeving. Net als in Merwede zijn duurzaamheid, circulariteit, het bevorderen van de biodiversiteit en mobiliteit hier belangrijke thema’s. Voor dat laatste werkt Synchron samen met We Drive Solar, een Utrechtse partij die zich inzet voor elektrische deelmobiliteit. De eerste 150 koopwoningen komen eind



**VIER VRAGEN AAN MAAIKE PERENBOOM EN PATRICK VAN BLADEL**

LEUKSTE	WAAR KOM JE TOT RUST
WINKELSTRAAT?	IN DE STAD?
Maaike: Twijnstraat	Maaike: Park
Patrick:	Lepelenburg
Oudegracht	Patrick: Park
FAVORIETE	Oosterspoorbaan
RESTAURANT?	VERBORGEN PARELTJE
Maaike: BROEI	IN UTRECHT?
(Oosterkade)	Maaike: Terras van de Rechtbank
Patrick: LE-EN	Patrick: Blackbird
(Heuveloord)	coffee & vintage

dit jaar in de verkoop. Daarna volgen deelgebieden 2 tot en met 4. Leefbaarheid staat hier hoog in het vaandel. Dat leidt tot verrassende initiatieven. Zo werd de komst van de eerste nieuwe bewoners in Wisselspoor gevierd met het neerzetten van een bijenfarm om zo de biodiversiteit in de stad te vergroten. Ook de circulaire gedachte krijgt hier op creatieve wijze vorm. Zo worden oude stelconplaten hergebruikt in het openbaar gebied.

Dat vraagt flexibiliteit van alle partijen, want bestaande onderhoudscontracten zijn afgestemd op klinkers en niet op platen. Maar dat soort hobbels moet je nemen als je bouwt aan een nieuwe toekomst, vinden **Maaïke** en **Patrick**. ‘Als je altijd uit blijft gaan van wat er is, verandert er nooit iets. Op een gegeven moment moet de knop om en moet je de boel anders gaan organiseren. Dat is de enige manier om vooruitgang te boeken.’ ■