

Ontdek Ludens Joy

Meer dan een verzameling huizen



Ludens
Joy



MERWEDE

Editie november 2025



“Je woont niet alleen in een huis,
je woont in de buurt, in de stad.”

Inhoud

02 / 07	Hoofdstuk 1	Welkom in Merwede
10 / 13	Hoofdstuk 2	Wonen in Ludens Joy
14 / 17	Hoofdstuk 3	Woningtypes & Verdiepingsoverzicht
18 / 20	Type S	② kamerappartement
21 / 25	Type M	② kamerappartement
26 / 29	Type M	③ kamerappartement - Variant 1
30 / 31	Type M	③ kamerappartement - Variant 2
32 / 35	Type L	③ kamerappartement - Variant 1
36 / 37	Type L	③ kamerappartement - Variant 2
38 / 41	Type L	④ kamerappartement - Variant 1
42 / 43	Type L	④ kamerappartement - Variant 2
46 / 51		⑤ Stadswoning
52 / 53	Hoofdstuk 4	Homestudios
54 / 57	Hoofdstuk 5	Duurzaam wonen
60		Contact & Partners

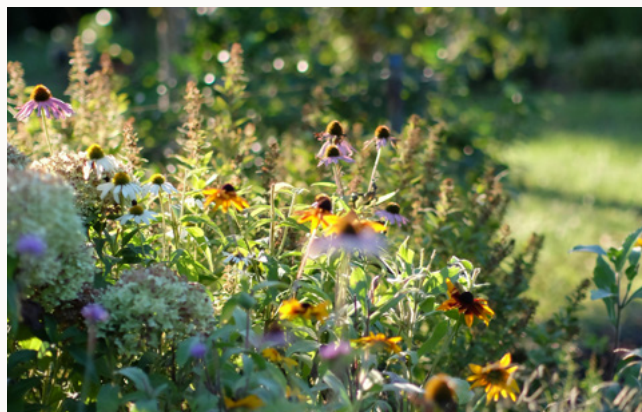
Welkom in Merwede

Wonen in een bruisende groene stadswijk midden in Utrecht, stel je voor! Fluitende vogels, onbezorgd spelende kinderen en jij geniet van de rust én de mensen om je heen. Met alle voorzieningen op loopafstand. Dit is jouw leven in Merwede.



In Merwede ben je dicht bij alles

Als je in de stad woont, wil je gemak. De belangrijkste voorzieningen dichtbij. Winkels, horeca, sport, scholen, kinderopvang, kantoorruimte, supermarkten, cultuur – in Merwede vind je het om de hoek, midden in de wijk. En als je het niet in wijk vindt, dan vind je het wel een klein stukje fietsen of lopen verderop, in het hart van Utrecht. Merwede ligt namelijk dichtbij het centrum, tussen de Europalaan en het Merwedekanaal in.

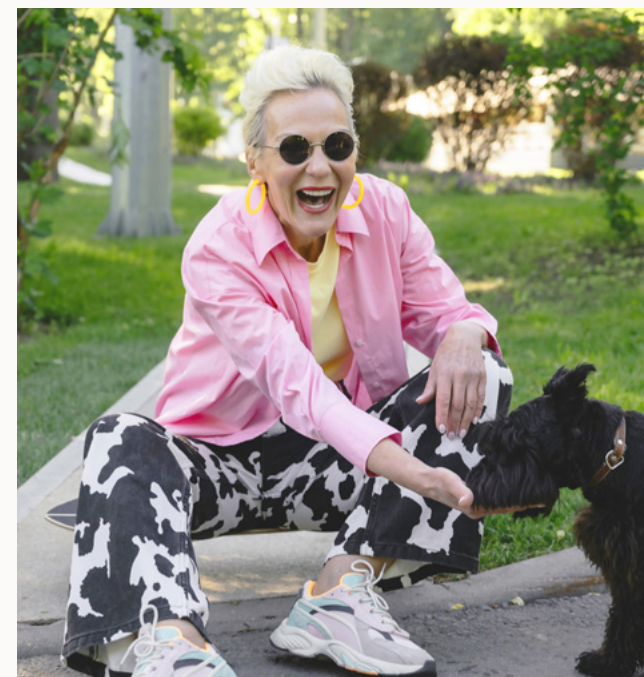


Overal waar je kijkt zie je groen

Merwede is een echte stadswijk, en tegelijkertijd een plek vol groen. De rust, de reuring. De stad, de natuur. In Merwede komt het samen. Je ziet groen op de gevels, groen op de daken. Plekjes voor vogels. Je kan joggen langs de waterkant. Wandelen in de binnentuin. En je bent nooit alleen: er is altijd wel een egel, een bij of een vlinder die gedag komt zeggen.

Het kan niet duurzaam genoeg

Hier ga je wonen in een wijk die voorbereid is op de toekomst. Warmte en koeling halen we uit de bodem en het Kanaal zonder gebruik van gas. Op de hogere daken worden zonnepanelen aangebracht, er wordt slim gebouwd met minder Co₂ uitstoot en er wordt zoveel mogelijk gewerkt met circulaire materialen. Daarnaast wordt er met behulp van Merwede LAB gebruikgemaakt van allerlei innovaties.



Verbonden met de buurt

Je voelt je pas thuis in een wijk als je verbonden bent. De binnentuinen, parkjes, pleintjes en bankjes – Merwede is zo gebouwd dat je je burens ontmoet. Om contact nog wat laagdrempeliger te maken, komt er een Merwede-app. Je spreekt makkelijk af met je nieuwe hardlopmatjes, of je checkt in bij je burens om te vragen of je iemands boormachine even mag lenen.

Voetgangers en fietsers voorop

Kun je je voorstellen hoe het voelt om vanuit je woning direct in een vriendelijke, veilige, groene omgeving te stappen? Waar kinderen zorgeloos buitenspelen en je de vogeltjes kunt horen fluiten? De wijk zelf is zo goed als autovrij. In Merwede is een beperkt aantal parkeerplekken voor privégebruik in de parkeergarages aan de rand van de wijk en een breed aanbod alternatieve mobiliteitsoplossingen voor bewoners beschikbaar.

Kijk voor meer informatie over Merwede op www.merwede.nl



Locatie

De nieuwe, Utrechtse stadswijk
Merwede ligt tussen de Europalaan
en het Merwedekanaal.



Merwede

De groene en autovrije wijk grenst aan de noordkant
aan de Koningin Wilhelminalaan en aan de zuidkant
aan de Beneluxlaan.

Ludens - Living Playgrounds

Onderdeel van iets groters

Ludens Joy is onderdeel van het grotere project 'Ludens - Living Playgrounds' dat bestaat uit vier woonblokken die worden ontwikkeld door OC Merwede-C. Elk blok heeft haar eigen focus, maar in de kern draaien ze alle vier om hetzelfde: verbinding, creativiteit en community. Ontworpen om te groeien, spelen en ontmoeten. Elke dag.

Ludens transformeert stedelijk wonen naar een sociaal ecosysteem, waar gedeelde ruimte spontane

ontmoetingen stimuleert, cultuur bloeit, en welzijn wordt gecultiveerd in vernieuwend stadsontwerp en collectieve energie.

Ludens Joy is zeer gunstig gesitueerd in Merwede door haar centrale ligging in het gebied, weg van de drukte van de grote wijkpleinen, maar toch met alle voorzieningen nabij. Het ligt ingeklemd tussen twee kleinschaligere buurtpleinen die worden geactiveerd door de programmering op de begane grond



Het woonblok Ludens Joy



Merwede

De drie andere projecten van Ludens:





Wonen



in

Fijn wonen *is* zoveel meer dan een mooi huis. Het *is* onderdeel zijn van. Het is *leven* in een omgeving waar je omarmt wordt, waar je samen doet. Een plek waar ruimte is voor *spel*, voor community, voor *plezier*. ‘Ludens Joy’ is zo’n plek – in hartje Utrecht.

Meer dan een verzameling huizen

Je woont niet alleen in een huis, je woont in de buurt, in de stad. Vanuit dat idee hebben we Ludens Joy ontwikkeld – een woonblok met stadswoningen, vrije sector en betaalbare koopappartementen, sociale huur. Er is ruimte voor veel verschillende gezichten. Ludens Joy lijkt misschien op een verzameling huizen, maar het is eerder een verzameling mensen.

Een buurt vol spel en energie

Binnen Ludens Joy is alles ingericht op interactie, op samen leven. Op nieuwe energie. Nieuwe ontmoetingen. Dat zie je terug in de gedeelde fietsenstalling, de inrichting van de entrees, het buurtcentrum, de horeca met terras. Maar ook in de binnentuin, de natuur, alles autovrij. De omgeving nodigt uit om naar buiten te gaan, om te spelen. Onder de pergola komen bewoners van alle leeftijden samen om te schommelen, fietsen te repareren of voor een buurtfeestje. Wonen in Ludens Joy betekent dat je je burens tegenkomt. Dat je ruimtes deelt, samen sport en speelt. Zo maken we energie los. Zo leggen we een warme basis voor spontane ontmoetingen, voor spel en uitwisseling. Voor waar het echt om gaat in dit leven: plezier en samen doen.

Joy leeft

Het is een dynamische plek. Niet één massief gebouw. Aan de ene kant geeft Joy rust: door de vier herkenbare gebouwen op de hoeken heeft het woonblok een fijne voorspelbaarheid. Aan de andere kant is het verrassend en speels. Hoge en lage gebouwen wisselen elkaar af. Smalle gebouwen breken de grote gebouwen op. Het keramieke pand zorgt voor contrast met de bakstenen. Verspringende balkons en ramen geven extra energie. Joy leeft – dat zit niet alleen in de mensen, maar ook in de gebouwen zelf.

De appartementen in Joy zijn dusdanig ontworpen dat interactie met de omgeving sterk aanwezig is. Door de hoeveelheid glasoppervlak in de gevels en zoveel mogelijk verblijfsruimten aan de gevelzijde beleef je ook binnen eenvoudig de reuring van buiten.

Kom je bij ons wonen?

Ludens Joy



De oostgevel grenzend aan twee dwaalsporen



Bij ‘Ludens Joy’ is alles ingericht op interactie, op samen leven.



De pergola in de binnentuin



De gemeenschappelijke binnentuin

Op nieuwe energie.
Nieuwe ontmoetingen.

Woningtypes & Verdiepingsoverzicht

Ludens
Joy





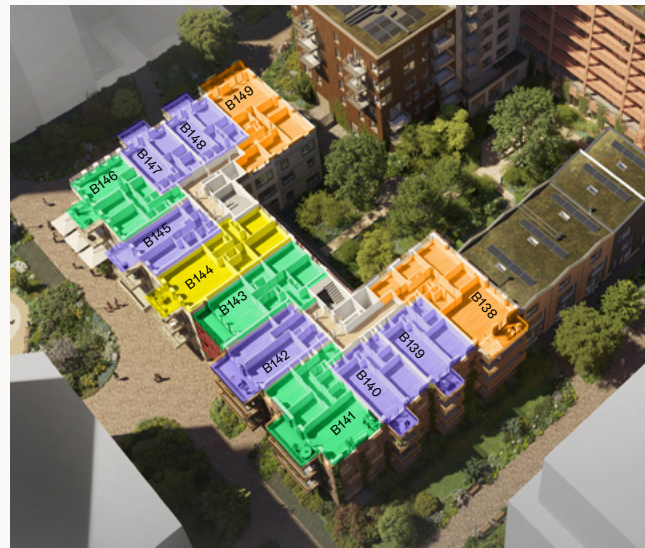
Begane grond



Verdieping 1

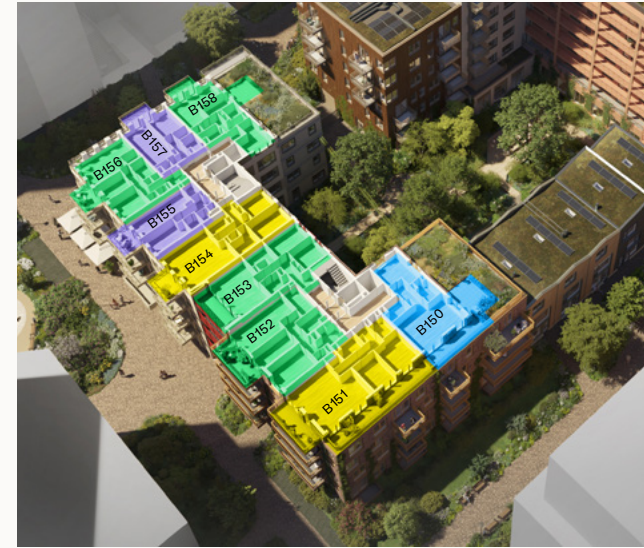


Verdieping 2



Verdieping 3

- 2 Kamerappartement - Type S
- 2 Kamerappartement - Type M
- 3 Kamerappartement - Type M
- 3 Kamerappartement - Type L
- 4 Kamerappartement - Type L
- S Stadswoning



Verdieping 4



Verdieping 5



Verdieping 6



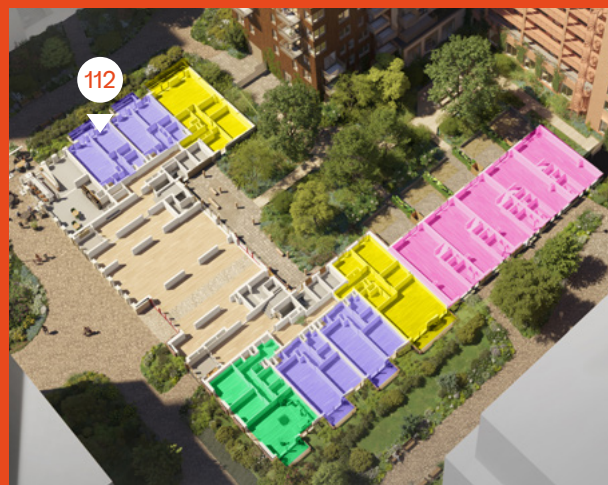
Verdieping 7

2 Kamer

Appartement Type S

Hoe fijn is dit! Je eigen appartement in Joy, met alles erop en eraan: een leuke woonkamer met open keuken, een ruime slaapkamer, een praktisch ingerichte badkamer en een eigen balkon of terras. Door de ligging in het gebouw kun je straks kiezen voor een balkon op het oosten, het zuiden of het westen. En dat allemaal in een bruisende omgeving. Kortom: met jouw urban living gevoel zit het wel goed!

Begane grond



Bouwnummers

109, 110, 112, 113, 116, 117, 119, 122, 123, 124, 127, 128, 130, 133, 135, 136, 139, 140, 142, 145, 147, 148, 155, 157

Kenmerken

- gelegen op de begane grond t/m de 4^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 55 m²
- 1 slaapkamer
- balkon / terras van ca. 5 tot 12 m²
- standaard verdiepingshoge deuren
- extra hoge verdiepingshoogte (3.00 m) op de begane grond
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimte



Afgebeeld is bouwnummer 112.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.



112

Geniet van de ruime lichtinval
in je eigen appartement.

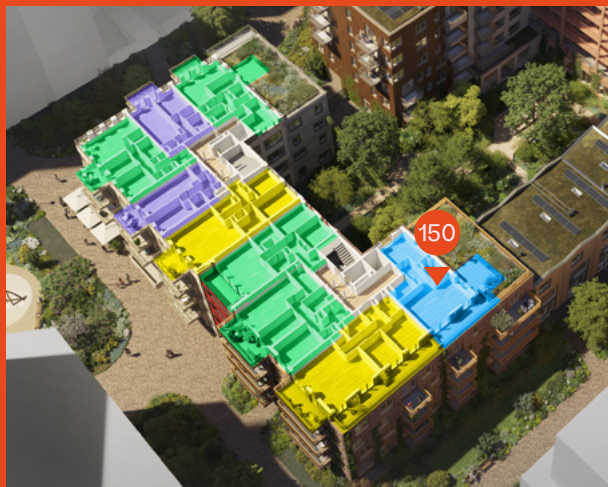
Je eigen terras omringd
door een oase van groen,
wie wil dat nou niet?



2 Kamer

Appartement Type M

Dit heerlijke hoekappartement is gelegen op de 4^e, 5^e en 6^e verdieping aan de oostzijde van het gebouw. Met zo'n 60 m² aan woonoppervlakte, heb je in dit appartement alle ruimte om jouw dynamische leven vorm te geven. Vanuit je woonkamer stap je zo je balkon op en heb je zicht op het levendige dwaalspoor wat voor het gebouw *langs* loopt. Het appartement op de 4^e verdieping heeft naast een balkon ook een heerlijk privé-terras, grenzend aan één van de groene ingerichte daken.

4^e verdieping

Bouwnummers

150, 159, 166

Kenmerken

- gelegen op de 4^e, 5^e en 6^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 60 m²
- 1 slaapkamer
- balkon van ca. 13 m² (gelegen op het oosten)
- extra terras van ca. 13 m² bij appartement op de 4^e verdieping (gelegen op het noorden)
- extra lichtinval door de ligging op de hoek
- standaard verdiepingshoge deuren
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimte



Afgebeeld is bouwnummer 150.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.



3 Kamer

Appartement Type M – Variant 1

Bereid je vast voor op heerlijke, lange zomeravonden op je zonnige balkon! Of je nou kiest voor de tussenwoning of de woningen op de hoek, de ruime balkons liggen allemaal op het zuiden! De enige uitzondering hierop is het appartement op de begane grond. Ondanks dat het terras op het oosten gelegen is, lig je door de ligging op de hoek heerlijk vrij in het groen en heb je de luxe van een verdiepingshoogte van ca. 3.00 m. Standaard zit er in de woningen 2 slaapkamers en met een woonoppervlakte van ca. 68 tot 86 m² heb je aan ruimte dan ook geen gebrek!

1^e verdieping



Bouwnummers – variant 1

111, 118, 120, 129, 131, 141, 143, 153, 158, 162, 163, 168, 172

Kenmerken

- gelegen op de begane grond tot en met de 5^e verdieping en 7^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 68 - 78 m²
- 2 slaapkamers
- balkon van ca. 5 tot 12 m² (gelegen op het zuiden of oosten)
- extra lichtinval bij de appartementen op de hoek
- extra verdiepingshoogte (ca. 3.00 m) bij de appartementen op de begane grond
- standaard verdiepingshoge deuren
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimten



Afgebeeld is bouwnummer 118.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.

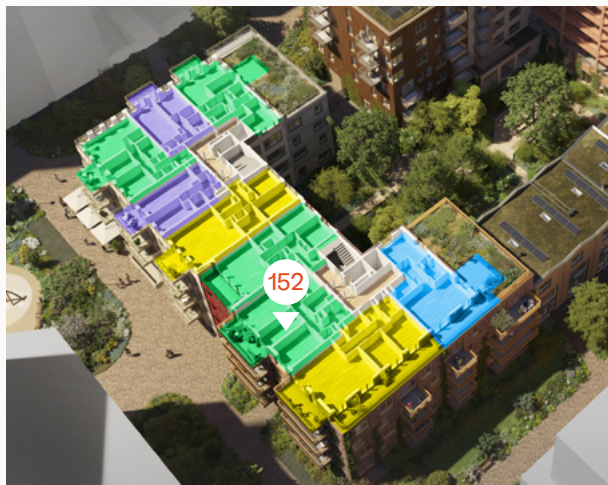


3 Kamer

Appartement Type M – Variant 2



4^e verdieping



Bouwnummers – variant 2

134, 146, 152, 156, 161, 168

Kenmerken

- gelegen op de 2^e tot en met de 6^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 76 - 86 m²
- 2 slaapkamers
- balkon van ca. 8 tot 12 m² (gelegen op het zuiden of oosten)
- extra lichtinval bij de appartementen op de hoek
- standaard verdiepingshoge deuren
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimten



Afgebeeld is bouwnummer 152.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.

3 Kamer

Appartement Type L – Variant 1

Of je nou kiest voor de plattegrond met de vierkante woonkamer of die met de langwerpige woonkamer, voor beide varianten geldt: aan woonruimte geen gebrek! De appartementen liggen verdeeld over het gehele gebouw vanaf de begane grond tot en met de 7^e verdieping. Op een hoek met extra veel daglicht of als tussenwoning met een balkon op het zuiden. Aan jou de keuze.

1^e verdieping



Bouwnummers – variant 1

108, 114, 121, 132, 144, 151, 154, 160, 167

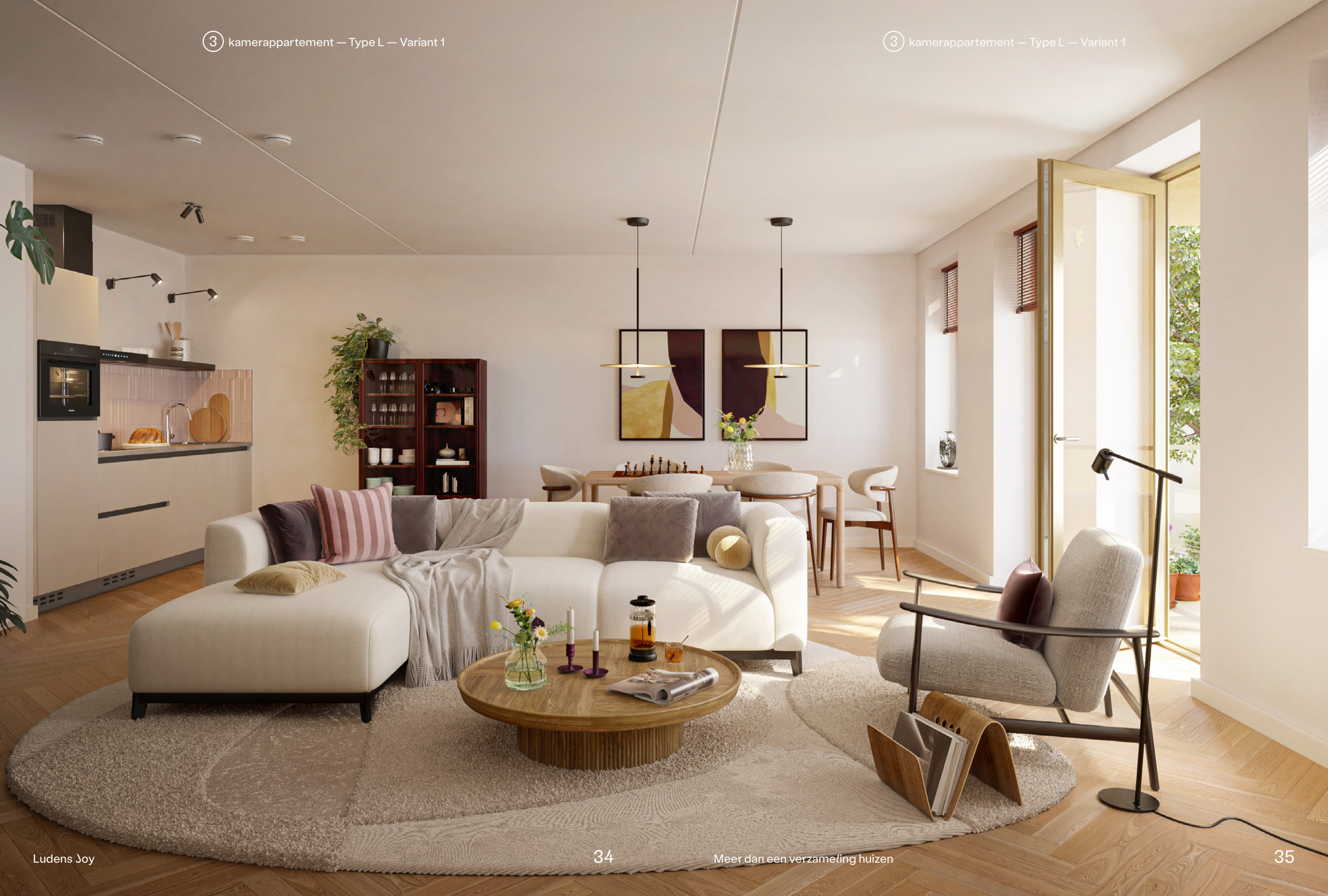
Kenmerken

- gelegen op de begane grond tot en met de 6^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 83 - 89 m²
- 2 slaapkamers
- balkon van ca. 8 tot 12 m² (gelegen op het oosten, westen of zuiden)
- extra lichtinval bij de appartementen op de hoek
- extra verdiepingshoogte (ca. 3.00 m) bij de appartementen op de begane grond
- standaard verdiepingshoge deuren
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimten



Afgebeeld is bouwnummer 121.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.



3 Kamer

Appartement Type L – Variant 2



6^e verdieping



Bouwnummers – variant 2

164, 170, 173

Kenmerken

- gelegen op de 5^e verdieping tot en met de 7^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 88 m²
- 2 slaapkamers
- balkon van ca. 8 tot 32 m² (gelegen op het zuiden of oosten)
- extra veel licht door ligging op de hoek
- standaard verdiepingshoge deuren
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimten



Afgebeeld is bouwnummer 170.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.

4 Kamer

Appartement Type L – Variant 1

Een fitnesskamer, kantoor aan huis of walk-in-closet. Zomaar een greep uit de vele mogelijkheden die je hebt met de extra slaapkamer in dit verrassend ruime hoekappartement. Vanuit de slaapkamers heb je zicht op de gemeenschappelijke binnentuin, terwijl je vanuit je woonkamer heerlijk over het aangrenzende, groene dwaalspoor kijkt. De balkons liggen op het oosten of op het westen. Afhankelijk van je wensen kies je dus voor een kopje koffie in de ochtendzon of een lekker glaasje wijn tijdens het avondeten. Ga je voor de wat traditionelere woningplattegrond (variant 1) of kies je voor de langgerekte woonkamer met hele brede eetkeuken (variant 2). Aan jou de keuze!

1^e verdieping

Bouwnummers – variant 1

115, 125, 126, 137, 138, 149

Kenmerken

- gelegen op de 1^e verdieping t/m 3^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 96 m²
- 3 slaapkamers
- balkon van ca. 12 tot 13 m² (gelegen op het oosten of westen)
- extra lichtinval door de ligging op de hoek
- standaard verdiepingshoge deuren
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimten



Afgebeeld is bouwnummer 125.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.



4 Kamer

Appartement Type L – Variant 2



6^e verdieping



Bouwnummers – variant 2

165, 171, 174

Kenmerken

- gelegen op de 5^e verdieping tot en met de 7^e verdieping
- woonoppervlakte van ca. 104 m²
- 3 slaapkamers
- balkon van ca. 8 tot 22 m² (gelegen op het westen)
- veel lichtinval door ligging op de hoek
- standaard verdiepingshoge deuren
- koopsom is inclusief keuken
- koopsom is inclusief sanitair en tegelwerk in sanitaire ruimten



Afgebeeld is bouwnummer 171.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.

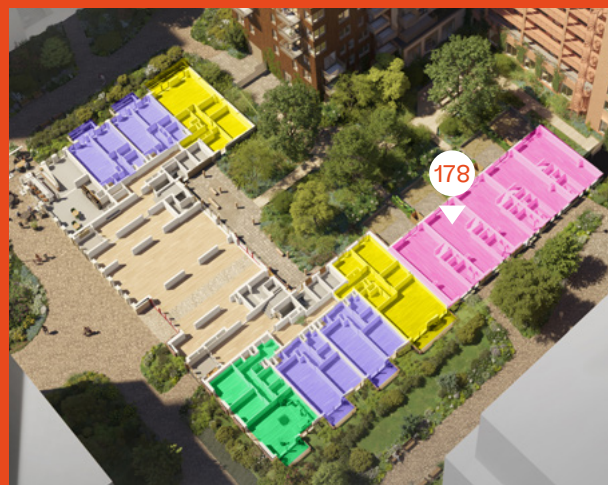


De stadswoningen

Stadswoning

Ben je op zoek naar een ruime woning met een tuin op het westen waar je genoeg ruimte hebt om te wonen, werken en leven? Stop maar met zoeken! De stadswoning is dan namelijk op je lijf geschreven. In totaal heb je ca. 149 m² woonoppervlakte tot je beschikking. Op de begane grond eet en woon je, op de 1^e en 2^e verdieping slaap en werk/studeer je. Heb je de werkkamer niet nodig? Maak van de benedenverdieping dan een royale leefkeuken en ontspan op de 1^e verdieping. Vanuit je privé-tuin loop je zo de gemeenschappelijke tuin in. Door de hoeveelheid planten, struiken en bomen die er worden geplaatst zit je beschut, maar ervaar je de binnentuin echt als verlengde van je eigen tuin.

Begane grond



Bouwnummers

175, 176, 177, 178, 179

Kenmerken

- aantal verdiepingen: 3
- woonoppervlakte van ca. 149 m²
- 4 slaapkamers en een separate werk-/studeerruimte
- tuin van ca. 27 m² (gelegen op het westen)
- voordeur gelegen aan het groene dwaalspoor, gevelbankje in het groen
- standaard verdiepingshoge deuren
- Siematic keuken met spoeleiland
- 2 badkamers
- afgesloten (fietsen)berging in gebouwdeel B
- volledig aangelegde tuin, voorzien van hagen, terras, beplanting en een fraaie tuinkast
- de woningen worden uitgevoerd met een houten casco

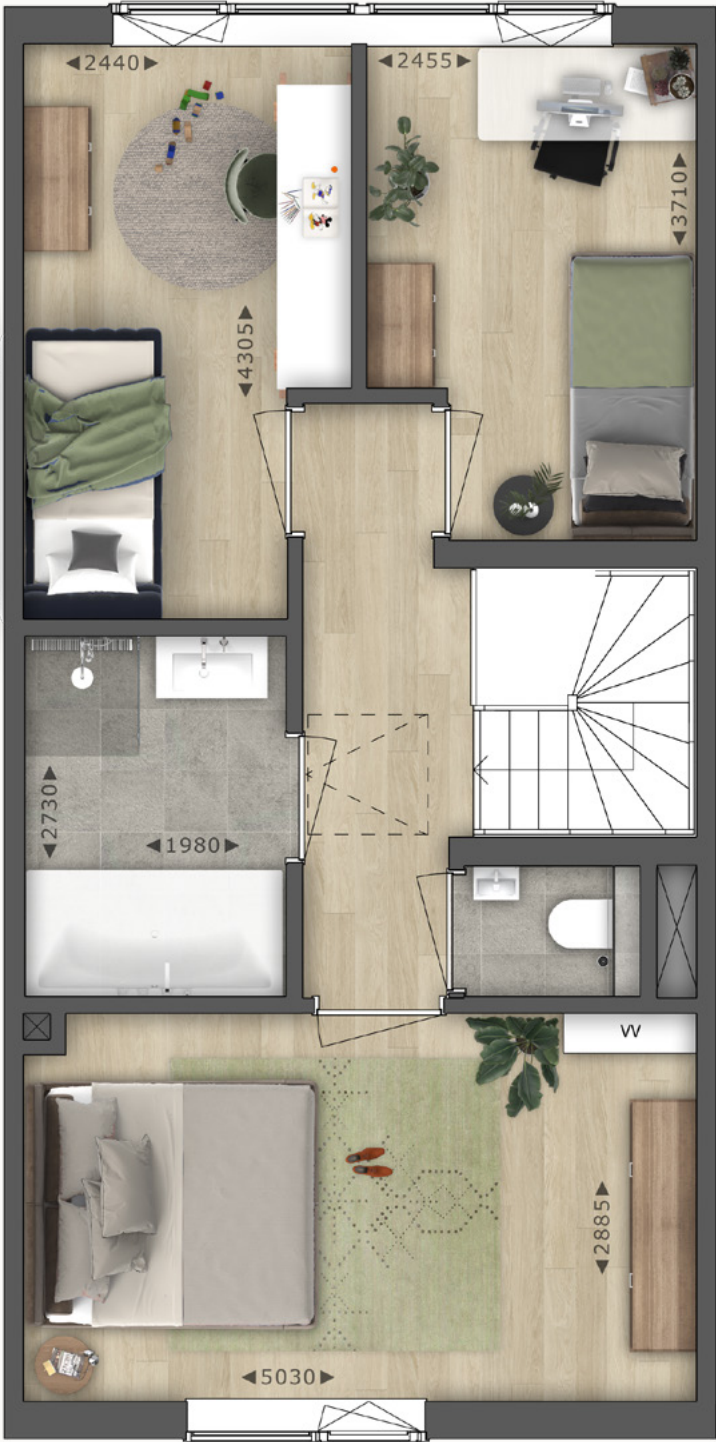


Afgebeeld is bouwnummer 178.

Representatief voor de overige bouwnummers. Kijk op de website voor de exacte tekening per bouwnummer.



Verdieping 1



Verdieping 2

Haal buiten naar binnen
vanaf jouw keukentafel.



Geniet van het groen
terwijl je in alle rust werkt.

Homestudios

Ontdek je huis. Maak je thuis. Voel je thuis.

Het afwerken en inrichten van je nieuwbouwwoning is een stevige klus. Je ontdekt pas echt wat bij je past als je het probeert. Dat kan nergens beter dan bij Homestudios, met hulp van onze deskundige specialisten, een handig online platform én een uniek experience center.

Ontdek alle mogelijkheden op het gebied van keukens en interieurafwerking. Met alle inspiratie en keuzes onder één dak creëer je een persoonlijk en sfeervol interieur dat aansluit bij jouw wensen en stijl. Zodat je straks, als je heerlijk woont, kunt zeggen: "Kijk, dit is mijn thuis!"



Altijd de juiste expert

Samen met jouw persoonlijke keukenspecialist en interieurspecialist creëer je jouw nieuwe thuis. Zij helpen je bij het maken van keuzes uit de beschikbare mogelijkheden voor jouw woning. Met de juiste expert op het juiste moment, ben je verzekerd van het beste advies.

Bezoek het Homestudios experience center

Wanneer het tijd is voor je gesprek met de keukenspecialist, ontvang je een uitnodiging voor je bezoek aan het Homestudios experience center. Hier vind je – in één sfeervolle ruimte – alle kennis en inspiratie op het gebied van wonen.

Met een Kennisstudio vol informatie, een Inspiratiestudio met elf (!) volledig afgewerkte en ingerichte voorbeeldwoningen, een Kookstudio en een Creatiestudio, brengt een bezoek aan het Homestudios experience center je een stap dichterbij je nieuwe thuis.



Duurzaam wonen in Ludens Joy

De groene gevel

Zo min mogelijk milieupact, zoveel mogelijk leven

In Joy gaat het om ontmoeten, om samen leven. En dat gaat beter in een groene omgeving. Het woord "groen" gebruiken we niet lichtzinnig. In Joy vind je verschillende planten en bomen in de binnentuin. Gevels voorzien van staaldraden waartegen een mix van klimplanten naar boven kan worden geleid. Stadswoningen met een houten constructie. Gevels gevuld met duurzaam geproduceerd vlasisolatie. PV-panelen op de hoger gelegen daken. Waterbuffering op de groen ingerichte daken. Nestkasten voor de huisvesting van de huismus, de vleermuis en de laagvlieger. Zo min mogelijk milieu impact, zoveel mogelijk leven - dat is Joy.



Ontdek jouw favoriete plek!

De binnentuin is gevuld met een afgewogen mix aan bomen en planten die in alle seizoenen mooi zijn en een spel vormen in verschillende hoogtes en dichtheden. Tussen al het groen loopt een zwevend vlonderpad voorzien van een aantal zitelementen.

Vind een plek onder de houten pergola. Een heerlijke schaduwrijke plek op warme dagen met vast meubilair en zicht op de tuin. Hang je eigen hangmat op, repareer je fiets, vind een plekje voor je dagelijkse work-out of zak heerlijk onderuit op een van de banken. Neem plaats naast de speeltuin met natuurlijke speelelementen voor kinderen van 0 tot 6 jaar. Of ontmoet je buren aan de enorme picknicktafel, geschikt voor ca. 20 personen. Een heerlijke plek om 's ochtends een kop koffie te drinken, te lunchen in de middagzon, of een buurtdiner te organiseren.

Heb jij jouw plek al gevonden?





De noordgevel met een buurthuis en jongerenhuiskamer

Contact & Partners



Punt Makelaars Wij brengen je thuis.

Punt Makelaars Utrecht
Noorderstraat 8
3512 VX Utrecht
030 273 74 64
nieuwbouw@puntmakelaars.nl

Renders
De Beeldenfabriek

Teksten
Bram Schweckhorst

Illustraties
Pol Montserrat

Ontwerp
LMNOP

Drukker
Libertas Pascal

Ludens Joy

Ludens Joy is een ontwikkeling van:

OCMC

een samenwerking tussen
AM / Synchroon B.V.

Aannemer
Vink Bouw

Architect
LEVS Architecten

Landschapsarchitect
Flux landscape architecture

Garantie Instituut
Woningborg

© OC Merwede-C, 2025
Alle rechten voorbehouden.

Geen enkel deel van deze publicatie mag worden gereproduceerd in welke vorm dan ook, via print, fotokopie, microfilm of enige andere middelen zonder toestemming van OC Merwede-C. De redacteurs van deze publicatie hebben waar mogelijk auteursrechtelijke toestemming verkregen en hebben alle moeite gedaan om contact op te nemen met de auteursrecht-hebbenden.

Disclaimer
Aan deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed en deze geeft een goede indruk van Ludens Joy in Merwede. Aan teksten, kleuren, beelden, fotografie, plattegronden en 'artist impressions' kunnen echter geen rechten worden verleend. Dit magazine is geen contractstuk. Bij aankoop van een woning ontvang je alle contractstukken behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

