

Reactienota

Reactienota op Concept SPvE Hart van De Meern (Zuidoostkwadrant)

Datum	22 juli 2025
Versie	Concept intern v0.1
Opsteller	Projectteam Hart van De Meern, Gemeente Utrecht
Kenmerk	—

1. Inleiding

1.1 Context

Het Zuidoostkwadrant van Hart van De Meern ligt aan de hoek Rijksstraatweg en de Meerndijk en omvat het huidige parkeerterrein en aangrenzende groenstrook (tijdelijke dorpstuin). Met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) stelt de gemeente Utrecht kaders voor een gemengd programma met circa 40 tot 55 betaalbare huurappartementen (sociaal en midden) voor ouderen en jongeren, voorzieningen in de plint en verbetering van groen en de waterkant van de Achtkantemolenvliet.

1.3 Samen stad maken

Bij de start van het nieuwe SPvE is de gemeente in gesprek gegaan met de buurt over de zorgen en wensen die mensen hebben voor het zuidoostkwadrant. Met een inloopbijeenkomst in oktober 2023 is het planproces gestart. De opmerkingen die toen gemaakt zijn afgewogen en (deels) opgenomen in het opstellen van het schetsplan. In juli 2024 is het schetsplan op twee momenten met de buurt besproken en zijn de reacties opgehaald. Ook is apart gesproken met het schoolbestuur, enkele ondernemers en bewoners in het plangebied. Met deze informatie is het concept SPvE opgesteld. Het document is voorgelegd aan het college van B&W, die heeft ingestemd met de vrijgave.

1.2 Vrijgave concept SPvE

Het college van B&W heeft op 1 juli 2025 ingestemd met de vrijgave van het concept SPvE Hart van De Meern (Zuidoostkwadrant) voor consultatie. Van 4 juli 2025 tot en met 21 juli 2025 konden bewoners en belanghebbenden reageren (digitaal reactieformulier). Op 17 juli 2025 organiseerde de gemeente een informatiebijeenkomst voor mensen uit de buurt. De opmerkingen vanuit de buurt zijn meegenomen in het aanpassen van de conceptversie. Op de ontvangen schriftelijke reacties worden antwoorden gegeven in deze reactienota, die als aparte bijlage is toegevoegd aan het SPvE.

1.4 Samenvatting reacties

De volgende reacties zijn ontvangen tijdens de periode van vrijgave op de conceptversie:

- Overwegend positief over komst van woningen en voorzieningen op het huidige parkeerterrein.
- Sterke aandacht voor behoud / toevoeging van groen
- een dorpse schaal (geen massief hoog gebouw).
- Vraag naar betaalbare woningen voor jongeren en ouderen; belangstelling voor huurappartementen.
- Zorgen zijn geuit over het weghalen van de huidige parkeerplekken en het verzoek voldoende parkeerplekken te realiseren op eigen terrein.
- Zorgen zijn geuit over de verkeersveiligheid bij de kruising Meerndijk, Rijksweg en Meernbrug.
- Wens dat evenementenruimte (Koningsdagmarkt, kermis) behouden blijft.
- Interesse in commerciële ruimte (o.a. zorg/beauty).
- Aandacht gevraagd voor de verbinding tussen Achterkantmolenvliet en de Leidsche Rijn en de doorvaarhoogte van de nieuwe fietsbrug.
- Wens voor toekomstbestendige/ nulredenwoningen en ontmoetingsruimte (zorggeschikt).
- Verzoek om op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van de ontwikkeling

2. Reacties belanghebbenden en gemeentelijke antwoorden

#	Reacties op SPvE	Antwoord
1.	<i>Fantastisch dat er op deze plek, waar nauwelijks geparkeerd wordt noch dat er écht gebruik gemaakt wordt van de dorps tuin, een plek komt voor wonen, horeca en een dansschool.</i>	Bedankt voor uw positieve reactie op het plan voor toevoegen van woningen en voorzieningen op deze plek. De exacte invulling van de voorzieningen en/of ondernemingen in de plint zijn nog niet bekend. De toekomstige eigenaar van het gebouw zal in een latere fase hierover met partijen in gesprek gaan.
2.	<i>Maximaal benut. Veel groen. Parkeren blijft belangrijk om daarvoor ruimte te houden. Laagbouw is fijn. Geen wens om er een groot nieuw flatgebouw van te maken. Voorkeur op koopwoningen.</i>	Bedankt voor uw positieve reactie op het groen en de maximale hoogte van 4 bouwlagen in het concept SPvE. Parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Voor bewoners en bezoekers wordt voorzien in een parkeergarage. De nieuwe bewoners, werknemers en de bezoekers kunnen in de gebouwde parkeergarage op het terrein parkeren. Het uitgangspunt is om hier sociale- en middenhuur woningen te bouwen. Daarmee behouden we dit woonsegment voor de lange termijn voor De Meern
3.	<i>Parkeerplekken.</i>	Parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Voor bewoners en bezoekers wordt voorzien in een parkeergarage. De nieuwe bewoners, werknemers en de bezoekers kunnen in de gebouwde parkeergarage op het terrein parkeren.
4.	<i>Bewoner (10 jaar) wil dat de koningsdag markt (en de kermis) op dezelfde plek gehouden kan blijven.</i>	Koningsdag en de kermis zijn evenementen die we willen behouden in De Meern. Dat kan alleen niet meer op deze locatie. De gemeente gaat hierover in gesprek met de Oranjeverenigingen en de kermisexploitant.
5.	<i>Het ziet er mooi uit en past goed in het dorp. Een grote zorg blijft echter de verkeersdruk en veiligheid op de</i>	De zorg over de verkeersdruk en -veiligheid is bekend bij de gemeente. Voor het kruispunt loopt een apart onderzoek vanuit het team Mobiliteit. Een mogelijke

	<i>Meerndijk en Meernbrug. Met de nieuwbouw neemt dit nog meer toe en onduidelijk is hoe dit aangepakt gaat worden.</i>	aanpassing van de verkeerssituatie is geen onderdeel van dit project.
6.	<i>Ik ben geïnteresseerd in dit project, ik ben eigenaar van een huidinstituut en op zoek naar een nieuwe commerciële ruimte. Winkelpand//bedrijfspan. Ik begrijp dat er in dit plan er ruimte is hiervoor. Hoe kan ik in contact met jullie komen over dit plan?</i>	De exacte invulling van de voorzieningen en/of ondernemingen in de plint zijn nog niet bekend. De toekomstige eigenaar van het gebouw zal in een latere fase hierover met partijen in gesprek gaan.
7.	<i>Het plan ziet er goed uit, er is geluisterd naar de bewoners. Fijn. Wel een opmerking over de Achtkantemolenvliet. In het SPvE wordt er steeds over gesproken in termen van 'ecologisch' en 'cultuurhistorisch'. Vergeet niet dat de Molenvliet ook een belangrijke functie bij de waterhuishouding van de omgeving heeft. Daarnaast vraag ik aandacht voor het verleggen van de huidige en het bouwen van een nieuwe (fiets)brug over de Molenvliet. Bewoners van de Meerndijk varen met kleine bootjes door de Molenvliet naar de Leidsche Rijn. De nieuwe brug moet hoog genoeg zijn om er onderdoor te kunnen varen.</i>	Bedankt voor uw positieve reactie op het plan. De waterhuishoudkundige functie van de Molenvliet wijzigt niet. De huidige peilen en aan en afvoerfunctie blijven gehandhaafd. De Vliet is geen officiële vaarweg, De nieuwe fiets- voetbrug blijft op gelijke hoogte dan de huidige brug.
8.	<i>Goedemiddag, Ik ben al vele jaren opzoek naar een plek voor mijzelf. Ondanks ik mij fulltime inzet bij een medische partner in Nieuwegein, en daar al 4 jaar met veel plezier keihard werk, lijkt de kans voor een eigen woning onmogelijk. Ik reageer op alles wat ik tegenkom en zoals vele jongeren van mijn leeftijd, komt daar veel teleurstelling bij kijken in de vorm van afwijzing. Ik ontvang heel graag meer informatie over dit plan. Hierbij mijn inschrijving. Ik kijk uit naar uw reactie!</i>	Voor de voortgang van dit project kunt u de projectpagina op Utrecht.nl in de gaten houden. De appartementen zullen via een woningcorporatie verhuurd worden. Voor de beschikbare huurwoningen in Utrecht moet u ingeschreven staan. Voor het actuele aanbod van huurwoningen kunt u kijken op utrecht.mijndak.nl
9.	<i>Ben benieuwd hoe het plan zich gaat ontwikkelen. We hebben interesse in een huurappartement.</i>	Voor de voortgang van dit project kunt u de projectpagina op Utrecht.nl in de gaten houden. De appartementen zullen via een woningcorporatie verhuurd worden. Voor de beschikbare huurwoningen in Utrecht moet u ingeschreven staan. Voor het actuele aanbod van huurwoningen kunt u kijken op utrecht.nl

10.	<i>Mooi plan. Gezien de vergijzing en locaties alle woningen toekomstbestendig maken: nultredenwoningen en gericht op sociale ontmoeting door bv een gezamenlijke huiskamer of buurtkamer. Vanuit de rijksoverheid zijn subsidies beschikbaar voor ontmoetingsruimte en zorggeschikte woningen.</i>	Bedankt voor uw reactie en tips. Het uitgangspunt is om hier sociale- en middenhuur woningen te bouwen. Daarmee behouden we dit woonsegment voor de lange termijn voor De Meern. De doelgroepen zijn daarin jongeren en ouderen in De Meern. In het project zit ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.
11.	<i>Graag wil ik op de hoogte blijven.</i>	U kunt zich aanmelden voor updates via de projectpagina Hart van De Meern (Nieuwsbrief).
12.	<i>Tijdens de laatste informatiebijeenkomst over de plannen voor de bouw van de appartementen heb ik mijn ongenoegen geuit over de hoogte van het complex. Hierbij heb ik aangegeven dat het complex mijn pand in de schaduw zal leggen waardoor de opbrengst van de 48 zonnepanelen veel minder zal zijn dan de huidige opbrengst. Ik zie de reactie graag tegemoet.</i>	In het SPvE is een maximale hoogte van 4 bouwlagen opgenomen. We hebben een zonnestudie opgesteld die in beeld brengt wat de te verwachten schaduw is van het plan op de omgeving en uw pand. Deze delen we met u.
13.	<i>Op pagina 17 wordt het programma aangegeven.</i> <i>Onze ervaring is dat wanneer bij appartementen moet worden voldaan aan rolstoeltoegankelijk en het Stadsakkoord "Utrecht voor iedereen toegankelijk" een bijvoorbeeld 3-kamer appartement rond de 68m² uitkomt. Dit vanwege de vereiste draaicirkels voor rolstoelen/rollators in de slaapkamer, badkamer en woonkamer. Een gemiddelde oppervlakte van 60m² gbo per woning lijkt dan niet haalbaar. Het voorstel is om het gemiddelde oppervlakte naar 65m² of 70m² gebruiksoppervlakte te brengen.</i> <i>Ook hebben een groot deel van de senioren de sterke wens naar een grotere 3-kamer appartement. Zij maken</i>	De gemeente onderstreept dat woningen toegankelijk zijn voor iedereen zoals vastgelegd in het Stadsakkoord. Dat vraagt om bepaalde maatregelen in het appartementengebouw en de woningen zelf. De impact van deze maatregelen zijn verschillend per woning. De beleidsnota wonen gaat voor de middenhuur uit van een gemiddeld minimale oppervlakte van 60m ² gebruiksoppervlak. Met een minimum van 45m ² gebruiksoppervlak. Met een mix aan programma biedt dit plan ruimte om te variëren in grootte van de woning.

	<i>dan eerder de overstap van een koopwoning naar een huurappartement.</i> <i>Op pagina 40</i> <i>Van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort gevraagd met toegang voor de bewoners. Wat is de toegevoegde waarde hiervan voor de huurders?</i>	Het webbased materialenpaspoort is enkel toegankelijk voor de eigenaar van het appartementengebouw. Toegang voor bewoners is niet aan de orde. De tekst in het SPvE is aangepast.
14	<i>In de bijgevoegde brief aan de gemeenteraad constateren we dat de gemeente ervoor kiest om enkel huurwoningen (75% sociaal, 25% midden) te realiseren op deze locatie.</i> <i>Graag ga ik met jullie in overleg over het programma en onze rol/ positie.</i>	Het vastgestelde woonbeleid en de woonbehoefte vanuit de wijk is aanleiding geweest om een programma van huurwoningen (75% sociaal en 25% midden) in het SPvE op te nemen. De gemeente gaat in overleg met de indiener van de reactie.