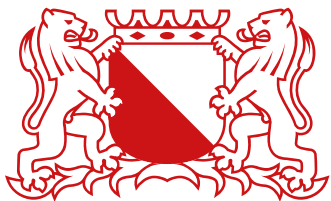




Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Hart van De Meern Zuidoostkwadrant



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Gemeentelijke projectgroep

Meta Albers	Energie, klimaatadaptatie, circulariteit
Harmen Knoop	Stedenbouw
Jochem Vellinga	Stedenbouw
Hessel Rasch	Landschap
Esther Daals	Wonen
Tonia Koops	Groen
Arthur Hoffmann	Ecologie
Luiz Plein	Mobiliteit
Emma Tabak	Luchtkwaliteit
Jochum ten Goede	Water
Thijs Meeuws	Geluid
Lennart Voortman	Geluid
Eelke Nijmeijer	Mer coördinator
Erik Ader	Omgevingsveiligheid
Ineke Raaijmakers	Vastgoedorganisatie Utrecht
Linda Verniers	Erfgoed
Nina Ommerborn	Bodem
Annemarie Ruijsbroek	Gezondheid
Evelien de Groot	Omgevingsrecht
Desley van Straalen	Vastgoedadviseur
Mariska Pastoors	Wijkadviseur
Henrieke Graven	Communicatie
Jeroen Pasman	Ontwerp Studio Ruimte
Ramin Ghaffari	Ontwerp Studio Ruimte
Luuk van Dijk	Economische zaken
Lotte van Rooij	Economische zaken

Projectmanagement

Thomas Sturkenboom

Opdrachtgever

Liesbeth Groenveld

Grafische realisatie

DDK, Utrecht

Afbeeldingen

De afbeeldingen in dit document komen vanuit de beeldenbank van de gemeente Utrecht of zijn eigen foto's of grafische afbeeldingen vanuit de gemeentelijke projectgroep.

Versiedatum

november 2025

Bestuurlijke besluitvorming

Nog niet vastgesteld door gemeentebestuur

Bezoekadres

Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres

Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon

030 - 286 00 00

Inhoudsopgave

Colofon	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wijziging van het plangebied	7
1.3 Wijzigingen programma	8
1.4 Samen Stad maken	9
1.5 Doel en opzet SPvE	11
1.6 Leeswijzer	11
2. Bestaande situatie	12
2.1 Historische ontwikkeling	12
2.2 Bestaande situatie en functies	13
2.3 Verkeer en parkeren	15
2.4 Gezonde leefomgeving in de huidige situatie	17
2.5 Het huidige omgevingsplan (juridisch kader)	17
3. Programma en uitgangspunten	18
3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten: centrum met dorpse identiteit	18
3.2 Beeldkwaliteit	28
3.3 Programma	33
3.4 Inrichting Openbare ruimte	34
3.5 Thematische uitgangspunten	39
4. Beleidskaders en onderzoeken	47
4.1 Relevante beleidskaders	47
4.2 Onderzoeken	56
5. Uitvoerbaarheid en vervolg	69
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	69
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
5.3 Technische uitvoerbaarheid	70
5.4 Vervolgtraject	71

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de vier kwadranten in het Hart van De Meern is in twee fasen een SPvE (Stedenbouwkundig Programma van Eisen) vastgesteld. In 2014 voor het deel ten noorden van de Leidsche Rijn en in 2015 voor het deel ten zuiden. De afgelopen jaren zijn drie van de vier kwadranten gefaseerd ontwikkeld en opgeleverd. Ook is de openbare ruimte van onder andere de Meerndijk en het Castellumplein in de afgelopen jaren opgeknapt. De herontwikkeling van het Zuidoostkwadrant is de laatste fase van de herontwikkeling van het dorpshart van De Meern.



Figuur 1: Locatie Hart van De Meern Zuidoostkwadrant op de kaart van Utrecht Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern.

Figuur 2: : foto vanaf de Driekoningenschool op het plangebied Zuidoostkwadrant.



Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) Zuid

De ambities en de uitgangpunten van het SPvE uit 2015 sluiten niet langer aan bij het huidige beleid en de actuele ambities voor betaalbaar wonen, ontmoeten, groen, de 10-minutenstad en duurzaamheid. Daarom maken we nu een update van dit document, specifiek voor het Zuidoostkwadrant. Dit nieuwe SPvE voldoet aan het huidige beleid, en door Samen Stad Maken weten we ook dat dit plan beter aansluit bij de wensen van bewoners en gebruikers van het gebied. Met dit SPvE maken we van het laatste deel van het Hart van De Meern een aantrekkelijk en levendig gebied. Met ruimte voor betaalbare woningen voor jongeren en ouderen, prettige groene routes, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Daarbij koesteren we het lokaal zo gewaardeerde historische en dorpse karakter van dit deel van De Meern.

De vastgestelde beleidskaders de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040), Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern en de beleidsnota Wonen, geven nieuwe ambities voor deze locatie.

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

In de RSU2040 is het Hart van De Meern en de omgeving aangeduid als plek voor herontwikkeling en het toevoegen van meer werk-programma, verdichting rond knooppunt openbaar vervoer en functiemenging. We versterken de plek met wonen, werken en voorzieningen in de buurt, als onderdeel van de 10-minutenstad. Daarnaast wordt ingezet op ruimte voor barcode-functies zoals groen, water en maatschappelijk programma.

Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern

De omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern (nov. 2018) geeft aan dat het centrum van De Meern een autoluwe, gezellige en levendige ontmoetingsplek moet worden voor iedereen. Bij het opstellen van de omgevingsvisie noemen bewoners Vleuten-De Meern vaak 'dorps' en geven de volgende thema's aan als belangrijk:

- voldoende groen
- elkaar makkelijk ontmoeten
- fijne woon- en werkomgeving
- prettig kunnen verplaatsen (op de fiets, lopend, ov of met de auto)

Door het vastleggen van uitgangspunten en ambities in dit SPvE dragen we bij aan realisatie van deze thema's.

Beleidsnota Wonen 'van woningmarkt naar volkshuisvesting'

De huidige druk op de woningmarkt voor de lage en middeninkomens is hoog; vooral mensen met middeninkomens moeten steeds vaker de stad verlaten. In de beleidsnota Wonen 'van woningmarkt naar volkshuisvesting' geeft het gemeentebestuur aan zich voor deze doelgroep in te zetten. In De Meern is grote vraag naar woningen voor starters en voor ouderen die kleiner willen wonen in hun vertrouwde woonomgeving.

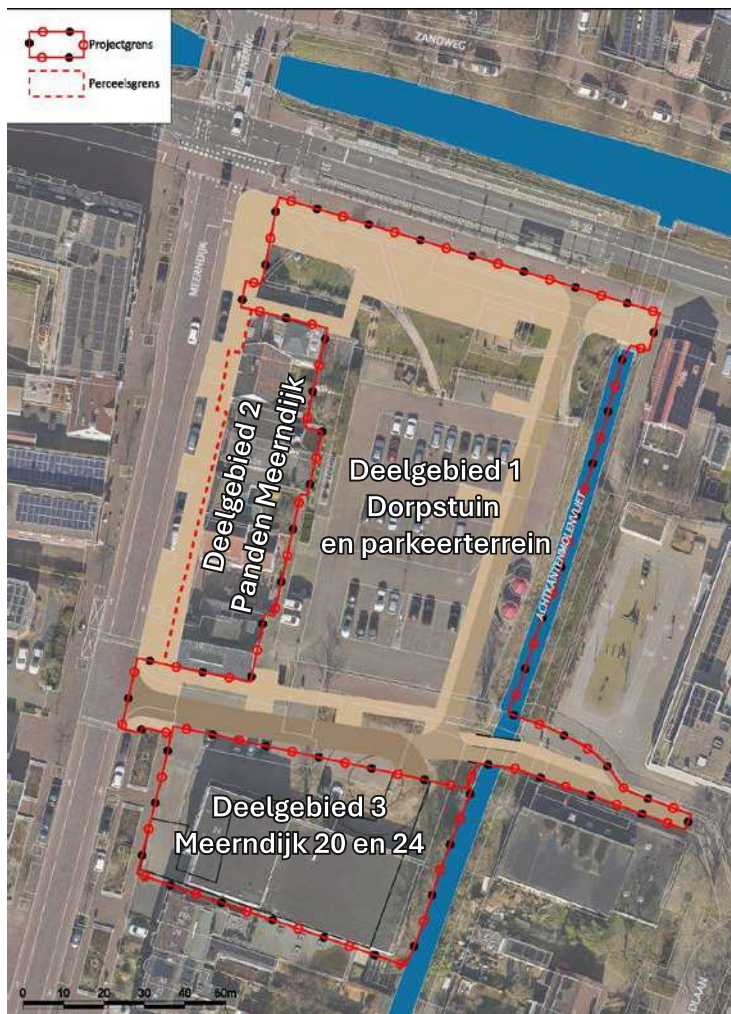
Door het bouwen van meer sociale en betaalbare woningen in het Zuidoostkwadrant in De Meern wil de gemeente een bijdrage leveren aan het bestrijden van het woningtekort en de kansenongelijkheid in de gemeente.

"We willen dat iedereen die in Utrecht wil komen of blijven wonen, een passende woonplek kan vinden. Utrecht is een stad waar ook mensen die minder te besteden hebben betaalbaar kunnen wonen. Er zijn voldoende woningen voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen."

Uit de beleidsnota Wonen gemeente Utrecht, Van woningmarkt naar volkshuisvesting, 2025

Figuur 3: Kaart met de plangrens van het Zuidoostkwadrant. Met daarin de deelgebieden:

1. parkeerterrein
2. panden aan de Meerndijk
3. Voormalige supermarktgebouw.



1.2 Wijziging van het plangebied

Het SPvE uit 2015 bestond uit de deelgebieden 1 t/m 3 (zie bijgevoegd kaartje). In dit SPvE is het plangebied gewijzigd.

Deelgebied 1 wordt ontwikkeld en ligt tussen de achterzijde van | de woningen aan de Meerndijk, de Rijksstraatweg, watergang de Achtkantemolenvliet en het fietspad tussen de Mereveldlaan en Meerndijk. Het gebied heeft een oppervlakte van 6.835 m² en bestaat uit een parkeerterrein, een tijdelijke dorpstuin, het fietspad inclusief fietsbrug en de watergang Achtkantemolenvliet.

Deelgebied 2 zijn de woningen aan de Meerndijk (nr. 6 /m 18 evenzijde). Deelgebied 2 is onderdeel van het SPvE maar geen onderdeel van de nieuwbouwontwikkeling in het Zuidoostkwadrant. Tijdens Samen stad maken heeft de buurt duidelijk aangegeven deze panden te willen behouden. Ook vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt zijn de inzichten veranderd. De historische panden blijven behouden en worden ingepast in de nieuwe ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant.

Voor deelgebied 3, de kavels ten zuiden van het fietspad met de voormalige supermarkt en het oude postkantoor loopt een particulier initiatief voor ontwikkeling van een gezondheidscentrum met woningbouw. De locatie is grotendeels in particulier eigendom. Voor de ontwikkeling loopt een apart traject waarvoor een Nota van Uitgangspunten wordt opgesteld. Deze wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Deelgebied 3 maakt geen onderdeel uit van het plangebied van dit SPvE.

Figuur 4: de kaart SPvE Hart van De Meern Noord en Zuid en het rechterkaartje de uitwerking van het SPvE Zuidoost uit 2015.



1.3 Wijzigingen programma

In het oorspronkelijke SPvE uit 2015 zijn uitgangspunten en spelregels vastgelegd voor een gefaseerde ontwikkeling van Hart van De Meern. Voor het Zuidoostkwadrant ging het SPvE uit van woningbouw met parkeren op maaiveld in deelgebied 1 t/m 3. De proefverkaveling bood ruimte aan eengezinswoningen met tuin en enkele appartementen. De bestaande panden aan de Meerndijk zouden hierbij grotendeels worden gesloopt en plaatsmaken voor nieuwbouw.

In het voorliggende SPvE is het oorspronkelijke plangebied uit 2015 gewijzigd. Het gewijzigde plangebied biedt ruimte aan een nieuwbouwontwikkeling van circa 40-55 betaalbare appartementen in

deelgebied 1 en transformatie van een deel van de bestaande panden aan de Meerndijk naar gecombineerde woon/werk panden in deelgebied 2. Het particuliere initiatief in deelgebied 3 valt buiten dit SPvE, maar levert met circa 15 appartementen en voorzieningen een waardevolle bijdrage aan de omgeving.

Daarmee biedt dit plan ten opzichte van het SPvE 2015 de mogelijkheid om met behoud van de historische karakteristieke panden aan de Meerndijk meer woningen en betaalbare woningen toe te voegen aan het woningaanbod in De Meern.



Figuur 5: Een impressie van foto's van de verschillende inloopbijeenkomsten die de gemeente heeft georganiseerd om met bewoners en ondernemers te spreken over de ontwikkeling van het zuidoostkwadrant.

1.4 Samen Stad maken

Bij de start van het nieuwe SPvE Zuidoostkwadrant heeft de gemeente in de buurt gepeild. Hiermee zijn in de beginfase meningen, zorgen en wensen opgehaald. Met een inloopbijeenkomst in oktober 2023 is het planproces gestart. Samengevat gaven bezoekers aan behoefte te hebben aan voorzieningen in het oude centrum, woningen voor jongeren én ouderen, behoud van de historische panden aan de Meerndijk en fijne plekken om te verblijven. Ook zijn er zorgen geuit over voldoende ruimte voor parkeren, de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling rond de Meernbrug. Samen met de actuele gemeentelijke beleidskaders is dit de basis geweest voor het uitwerken van een schetsplan.

Het schetsplan, waarin de eerste visie en ambities voor het Zuidoostkwadrant zijn weergegeven is in juli 2024 opnieuw met de buurt besproken. Tijdens twee inloopbijeenkomsten is door te peilen veel informatie opgehaald. In het algemeen konden mensen zich goed vinden in de dorpse uitstraling en de bouwhoogten van het schetsplan. Ook nu zijn er zorgen geuit over het verkeer rond de Meernbrug en parkeerdruk in de buurt bij het bebouwen van het parkeerterrein. De reacties zijn nader onderzocht en verwerkt in dit SPvE. Het knooppunt Meernbrug valt buiten het plangebied van dit SPvE.

Het concept-SPvE is van 10 juli tot 27 juli 2025 ter inzage gelegd. De mensen konden het concept SPvE downloaden of langskomen bij een inloopbijeenkomst. De inloopbijeenkomst op 17 juli 2025 had een opkomst van circa 50 bezoekers. In totaal hebben 11 mensen een schriftelijke reactie gegeven, deze zijn samen met de antwoorden van de gemeente opgenomen in de bijgevoegde reactienota.

Figuur 6: Enkele reacties vanuit buurtbewoners tijdens de bewonersbijeenkomst op 17 juli 2025. In de bijlage is de complete Reactienota opgenomen.

“

“Fantastisch dat hier een plek komt voor wonen en misschien horeca”

“Het ziet er mooi uit en past goed in het dorp.”

“Het plan ziet er goed uit, er is geluisterd naar de bewoners. Fijn.”

“Vergeet niet dat de Molenvliet ook een belangrijke functie bij de waterhuishouding van de omgeving heeft.”

“Een grote zorg blijft echter de verkeersdruk en veiligheid op de Meerndijk en Meernbrug. Met de nieuwbouw neemt dit nog meer toe en onduidelijk is hoe dit aangepakt gaat worden.”

“Maximaal benut. Veel groen. Parkeren blijft belangrijk om daarvoor ruimte te houden. Laagbouw is fijn.”

“Ik wil dat de koningsdag markt (en de kermis) op dezelfde plek gehouden kan blijven.”

“Mooi plan. Gezien de vergijzing en locaties alle woningen toekomstbestendig maken”

“We hebben interesse in een huurappartement.”

”

1.5 Doel en opzet SPvE

Het doel van het SPvE is om uitgangspunten en spelregels vast te leggen voor de herontwikkeling van het Zuidoostkwadrant. Er zijn ruimtelijke en functionele uitgangspunten opgesteld voor de openbare ruimte en de ontwikkellocatie (deelgebied 1). Deze worden vastgelegd in een Omgevingsplan. Het SPvE is de ruimtelijke onderbouwing voor het omgevingsplan en het toetsingskader voor nieuwe plannen in het gebied.

De uitgangspunten in dit SPvE bieden een kader voor de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. Er is gezocht naar een balans tussen het stellen van grenzen en het geven van de nodige flexibiliteit voor nadere afwegingen in de toekomst. Voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in het plangebied is de gemeente verantwoordelijk. Het inrichtingsplan in dit SPvE geeft een goed eerste beeld van het ontwerp dat nog verder uitgewerkt zal worden.

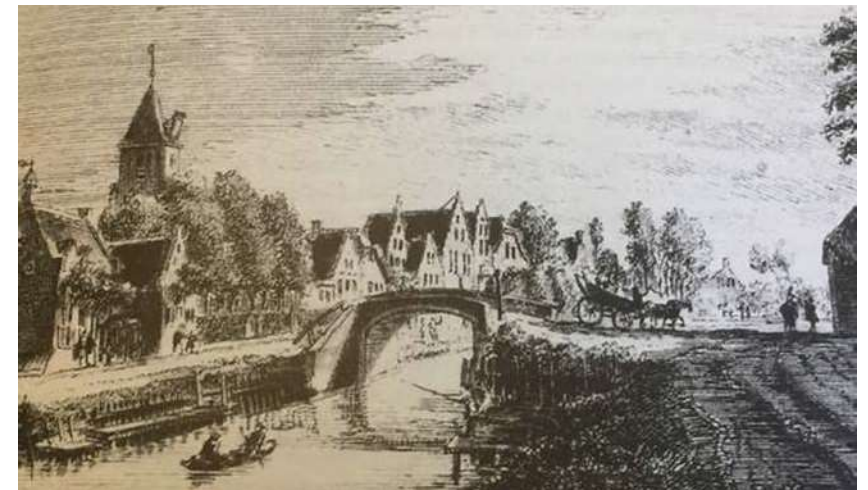
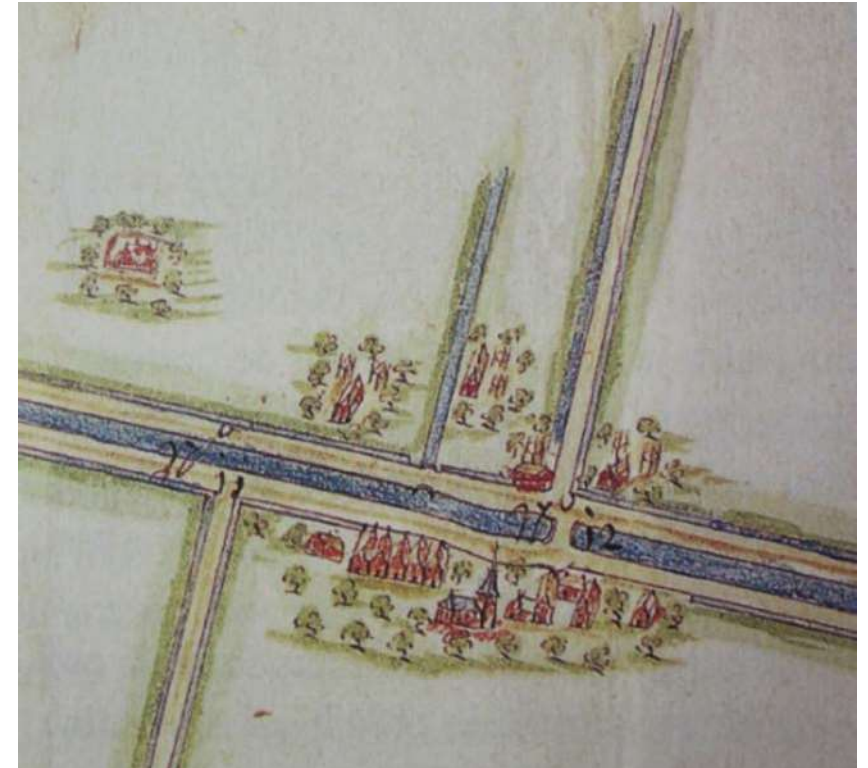
1.6 Leeswijzer

Het SPvE bestaat uit een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 de visie en ambities voor het plangebied aan de hand van uitgangspunten. Hoofdstuk 4 beschrijft de meer thematische onderwerpen en geeft een toetsingskader voor de milieu- en andere uitvoeringsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en het vervolgproces van het SPvE.

2. Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Het Zuidoostkwadrant ligt in de wijk De Meern. De Meern is een oud dorp binnen de gemeente Utrecht. Het dorp is in de 15e eeuw ontstaan langs de Leidsche Rijn rond de kruising met de Meerndijk en werd in de 19e eeuw een officiële woonplaats gericht op akkerbouw. Na de kleiwinning in de tweede helft van de 19e eeuw veranderden de akkers in tuinbouwgrond. Tuinders aan de rand van de stad Utrecht moesten hun grond afstaan ten behoeve van woningbouw. In deze periode komt in De Meern ook de industrie op. Hier vestigen zich enkele aannemersbedrijven, een fietslampenfabriek en een bloemenmandenfabriek. In de 20e eeuw wordt het gebied in de Vierde Nota Extra (Vinex) aangewezen voor het bouwen van woningen. Leidsche Rijn, samen met het toen nog zelfstandige Vleuten-De Meern, was hiervan de grootste. Een ruim 2250 hectare groot woon- en werkgebied werd ontwikkeld, met daarin zo'n 30.000 woningen met alle bijbehorende voorzieningen, bedrijventerreinen en infrastructuur.



Figuur 7: Boven: Kaart uit het begin van de achttiende eeuw met het noorden aan de onderkant ervan. Ongeveer midden in het Zuidoostkwadrant is een boerderij met twee hooimijten weergegeven op enige afstand van de Leidse Rijn. Bron: J. Luijt 2011, Van vicus tot vinex: Een geschiedenis van Vleuten, De Meern en Haarzuilens, p. 92. Onder: Het dorp De Meern in 1744 gezien vanuit het westen, getekend door Hendrik Spilman. In het midden de Meernbrug (bron: Wikipedia)

2.2 Bestaande situatie en functies

Ruimtelijke situatie

Het Hart van De Meern bestaat uit een mix van klein- en meer grootschalige gebouwen. Langs de Zandweg en de Meerndijk is nog veel kleinschalige bebouwing aanwezig van twee of drie bouwlagen. In de overige kwadranten van Hart van De Meern staan woonblokken van 4 bouwlagen. Dorpse functies en authentieke bebouwing dragen bij aan het karakter van het Hart van De Meern.

De kerktoren van de Marekerk is goed zichtbaar vanuit de omgeving. Hij markeert zo op een vanzelfsprekende manier de kruising van de Leidse Rijn met de Meerndijk - Castellumlaan en daarmee ook het Hart van De Meern.

Met de aanleg van de HOV-baan (Hoogwaardig Openbaar Vervoer, hier een busbaan) op de Rijksstraatweg en de westzijde van de Meerndijk is veel oorspronkelijke bebouwing verdwenen. Hier zijn meer grootschalige gebouwen met winkel- en kantoorfuncties voor teruggekomen. In het pand op de Meerndijk nummer 24 was een supermarkt gevestigd, tegenwoordig zit hier een dansschool. In dit deel van de Meerndijk zijn nog enkele rijwoningen van één tot twee bouwlagen met kap. In deze bebouwing zitten woningen, winkeltjes, bedrijven en horeca.

Het Zuidoostkwadrant wacht al lange tijd op herontwikkeling. Het gebied heeft daarmee een sfeer van anonimiteit, het heeft weinig waarde voor het oude centrum en door de HOV-baan mist een verbinding met zijn omgeving.

Bestaande functies

Panden aan de Meerndijk nr. 6 t/m 18 (even zijde)

Enkele panden aan de Meerndijk zijn deels in eigendom van de gemeente en worden verhuurd met tijdelijke contracten of anti-kraak in afwachting van de herontwikkeling. Van de panden die niet in eigendom zijn van de gemeente is het pand op Meerndijk nr. 6

recentelijk opgeknapt passend bij het dorpse karakter van de Meerndijk. Verder zit hier een kapperszaak, distilleerderij en op de hoek café De Don, wat een ontmoetingsplek voor de buurt is.

Het parkeerterrein

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een relatief groot parkeerterrein. Het parkeerterrein heeft 77 parkeervakken en fietsenrekken aan de noordzijde. Na het vertrek van de supermarkt maakt het parkeerterrein al jaren een functionele en vaak verlaten indruk. Het voegt weinig toe aan het centrumgebied van De Meern. Daarom staat de buurt algemeen positief tegenover de herontwikkeling van dit gebied.

De dorpstuin

De dorpstuin ligt ter hoogte van de bushalte langs de Rijksstraatweg. De dorpstuin is in 2013 op initiatief van en door bewoners aangelegd en in beheer genomen. De initiatiefnemers hebben met de gemeente afgesproken dat de dorpstuin een tijdelijke bestemming is tot herontwikkeling van het gebied.

Het krakende verzetje

Een groep fietsliefhebbers gebruikt al jarenlang een schuurtje in het plangebied als ontmoetingsplek. Het schuurtje is omgedoopt tot 'het krakende verzetje'. Het schuurtje is in eigendom van de gemeente en in bruikleen bij de fietsclub.

Jeugd ontmoetingsplekken

Op het parkeerterrein staan twee jeugd ontmoetingsplekken (JOP's) langs de Molenvliet. De JOP's zijn bedoeld voor jongeren uit de buurt. De JOP's worden goed gebruikt door de doelgroep.

Huidige fietspad

Het huidige fietspad van de Meerndijk tot aan de Mereveldlaan is onderdeel van het plangebied. Het fietspad is nu geen duidelijke route.

Het fietspad wordt gebruikt als verbinding tussen verschillende buurten, kinderen en ouders van de Driekoningenschool en bezoekers van het Mereveldplein en de voorzieningen daar.

Evenementen

Op Koningsdag wordt een deel van de vrijmarkt op het parkeerterrein gehouden. Ook de jaarlijkse kermis vindt hier plaats. De gemeente gaat hierover met de partijen in gesprek.

Ondergrondse containers.

Op het huidige parkeerterrein staan ondergrondse containers voor papier, glas en restafval. Voor de nieuwe ontwikkeling van het appartementengebouw moeten deze containers verplaatst worden. Een nieuwe locatie voor de ondergrondse containers zal nog nader onderzocht worden. Belangrijk is dat de containers op loopafstand van de nieuwe bewoners komen en goed toegankelijk zijn voor de vuilophaaldienst. De komende periode wordt de alternatieve locatie verder uitgezocht en worden bewoners hierover nader geïnformeerd.

Watergang Molenvliet

Langs de Molenvliet (volledig Achtkantemolenvliet) loopt een hoofdgroenstructuur met belangrijke ecologische waarden. De Molenvliet is een historische lijn die dwars door De Meern loopt. De inrichting van deze ruimte versterkt de ecologische waarden en de historische beleving van deze watergang.

Perceel Meerndijk 24 – voormalige supermarkt

Net ten zuiden van het plangebied ligt het perceel van de voormalige supermarkt. Het pand is verouderd en wordt tijdelijk gebruikt door een dansschool. De huidige eigenaar is aan het verkennen of hier een nieuwe ontwikkeling mogelijk is. Dit initiatief loopt via het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling.



Figuur 8: Foto's uit de locatie Zuidoostkwadrant. Linksboven: de fietsbrug naar de Mereveldlaan. Rechtsboven: het parkeerterrein. Links midden: de Meerndijk. Rechts midden: de tijdelijke dorps tuin. Linksonder: hoekpand nr. 6 bij de Meerndijk. Rechtsonder: zicht op de Meerbrug met kruising van de Rijksstraatweg.

Functies in de directe omgeving

Hart van De Meern Zuid

In Hart van De Meern Zuid is een gevarieerd aanbod van detailhandel te vinden, waaronder winkels voor kleding en meubels. Er zijn ook dienstverlenende functies aanwezig, zoals een makelaar, kapsalon, hypotheekadviseur, opticien en verzekeringskantoor. Verder ligt direct ten oosten basisschool Drie Koningen met buitenschoolse opvang, een gymzaal en een sportcentrum.

Hart van De Meern Noord

Ten noorden van de Leidsche Rijn zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een ijssalon, apotheek, kerk, sportgelegenheid en eerstelijns zorgaanbod. Daarnaast zijn er restaurants, een delicatessenwinkel, fietsenzaak en diverse dienstverlenende functies zoals onder andere een makelaarskantoor en schoonheidssalon. De Marekerk ligt aan het plein bij de Castellumlaan - Zandweg als middelpunt van het oude dorp.

Winkelcentrum Mereveldplein

Het Mereveldplein biedt alledaagse voorzieningen zoals supermarkten, afhaalzaken en o.a. een bakker. Daarnaast zijn er dienstverlenende functies zoals een kapsalon, en onderwijsvoorzieningen waaronder een basisschool en meerdere andere scholen. Het culturele centrum De Schalm, de bibliotheek en een sportzaal zijn eveneens gevestigd op deze locatie.

2.3 Verkeer en parkeren

Fiets

Het plangebied is goed bereikbaar voor langzaam vervoer (voetgangers en fietsers). Zowel de Zandweg, de Rijksstraatweg als de Meerndijk-Castellumlaan zijn belangrijke hoofd- en doorfietsroutes. Vooral de Zandweg wordt veel gebruikt door recreatief fietsverkeer. De Zandweg is in 2014 ingericht als fietsstraat en onderdeel van een doorfietsroute Utrecht – Woerden.

De Meerndijk is vanaf de zuidkant de toegang tot de Rijksweg A12 en de polder Rijnenburg. De Castellumlaan is de toegang tot het Maximapark ten noorden van De Meern. Deze worden ook veel gebruikt door recreatief fietsverkeer. Fietsers van en naar de winkels en scholen in het zuidoostelijk deel van De Meern maken gebruik van de Meernbrug en Meerndijk. Bewoners en bezoekers geven aan dat dit kruispunt een onprettig en onveilig knooppunt is voor fietsers. Hiervoor loopt een apart onderzoek vanuit de gemeente Utrecht. Het kruispunt maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Openbaar vervoer

In 2010 is de HOV busbaan over de Rijksstraatweg aangelegd (station Vleuten-Utrecht Centraal). Aan de oostzijde van de Meernbrug zijn haltes in beide richtingen. Bij de bushalte Meernbrug stoppen vijf buslijnen: 28, 29, 102, 107 en N7. In de spits stopt om de circa 4 minuten een bus. Het plangebied is hierdoor goed te bereiken met de bus. Er is een directe busverbinding naar Utrecht Centraal. Vanaf Utrecht centraal kunnen reizigers hun reis voortzetten met de trein, bussen, deelvervoer of taxi.

Auto

De Meerndijk heeft binnen het autonetwerk van Vleuten – De Meern en Leidsche Rijn een functie als wijkontsluitingsweg met gedeeltelijk een doorgaand karakter (het deel na kruising Oranjelaan richting C.H. Letschertweg). Het deel van de Meerndijk tussen de Rijksstraatweg en Van Zuylensstraat geldt een maximumsnelheid van 30km/uur en heeft meer een dorpskarakter waar ‘verblijven en ontmoeten’ belangrijke functies zijn. De Zandweg is beperkt toegankelijk voor autoverkeer. Voor autoverkeer is het tussen de Meernbrug en Regenboogbrug/ Meridiaan (wijk ‘t Weer) mogelijk om een rondje te rijden.



Figuur 9: Kaartje met straten en routes rond het Zuidoostkwadrant.

Parkeren

Parkeren in het centrum van De Meern vindt plaats langs straten en wegen. Bijvoorbeeld op de Meerndijk, Castellumlaan, Zandweg, Rijksstraatweg en rondom de Marekerk. In het plangebied ligt een parkeerterrein voor 77 auto's. Het parkeerterrein wordt vooral gebruikt tijdens schooltijden voor het brengen en halen van de schoolkinderen van de Drie Koningenschool. Verder wordt het parkeerterrein gebruikt door forenzen die vanaf deze locatie hun reis voortzetten naar hun werklocatie in Utrecht. Ook parkeren bezoekers en werknemers van de lokale winkels en bedrijven hier. Een parkeeronderzoek uit 2024 bevestigt dit gebruik van het parkeerterrein.



Figuur 10: Foto van het parkeerterrein met de jongerenontmoetingsplek (JOP) en achterzijde van de woningen aan de Meerndijk in het plangebied Zuidoostkwadrant. Met op de achtergrond zicht op de Marekerk.

2.4 Gezonde leefomgeving in de huidige situatie

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een relatief groot parkeerterrein. De openbare ruimte is hierdoor versteend en biedt weinig verblijfskwaliteit en nodigt niet uit tot gezond gedrag, zoals ontmoeten, ontspannen en bewegen. Daarnaast is het parkeerplein een van de meest hittegevoelige gebieden in De Meern op dit moment. Uitzondering is de dorpsuin aan de noordzijde, die een groene verblijfsplek voor de buurt biedt. Echter is deze dorpsuin een tijdelijke bestemming. Buiten de tuin zijn er geen zit-, speel- of sportplekken die uitnodigen om te verblijven of te bewegen binnen het plangebied.

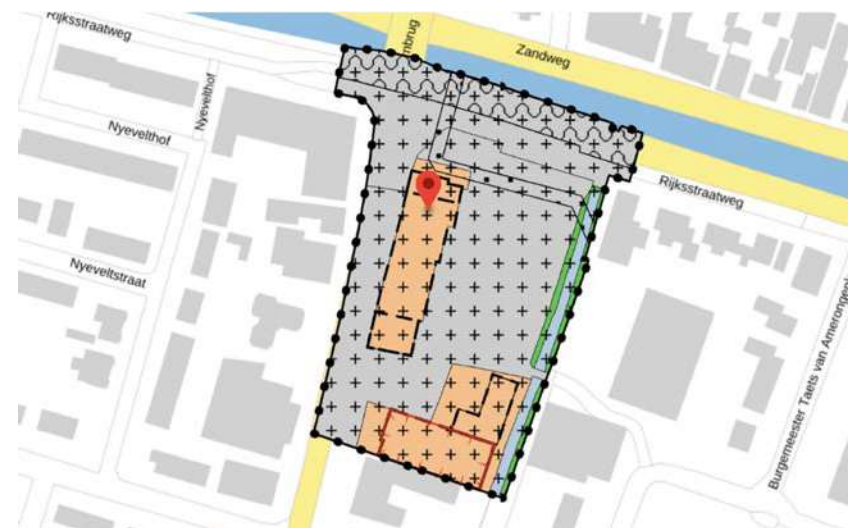
2.5 Het huidige omgevingsplan (juridisch kader)

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben we één omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat uit het tijdelijk deel en het definitieve deel. In het tijdelijk deel geldt ter plaatse van het Zuidoostkwadrant het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2016'.

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Verkeer- Verblijfsgebied – 4', bedoeld voor o.a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd en langzaam verkeer en parkeervoorzieningen. De bestaande bebouwing aan de Meerndijk heeft de bestemming 'Gemengd – 4'. Dit betekent dat hier wonen en op de begane grond dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging en ateliers is toegestaan. Op één perceel is een aanduiding opgenomen voor horeca van de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten, bijvoorbeeld een lunchzaak of koffietentje. Op één perceel is een aanduiding opgenomen van categorie B en C, zoals een café of cafetaria.

De Rijksweg heeft de bestemming 'Verkeer – 2', bedoeld voor o.a. rijwegen, fiets- en voetpaden, openbaar vervoerbanen en parkeervoorzieningen. De watergang in het oosten van het gebied en het groen daaromheen zijn bestemd als 'Water' en 'Groen'.

Het definitieve deel van het omgevingsplan bevat algemene regels over o.a. bouwen en het gebruik van locaties. Ook de regels over archeologie zijn hierin opgenomen. Op het gebied ligt de gebiedsaanwijzing 'archeologische verwachting - 3'. Dit betekent dat er geen vergunning nodig is voor archeologie zolang maximaal 30 cm diep wordt gegraven en het te verstoren oppervlakte maximaal 30 m² is.



Figuur 11: Kaart met daarop een uitsnede van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2016'. Zichtbaar de bestemming 'Verkeer en verblijfsgebied', de bestemming 'gemengd-4' en 'groen' en 'water' bij de Molenvliet.

3. Programma en uitgangspunten

Figuur 12: Historische lintbebouwing langs de Rijksstraatweg en Meerndijk (zwart) en recenter toegevoegde bebouwing (grijs).

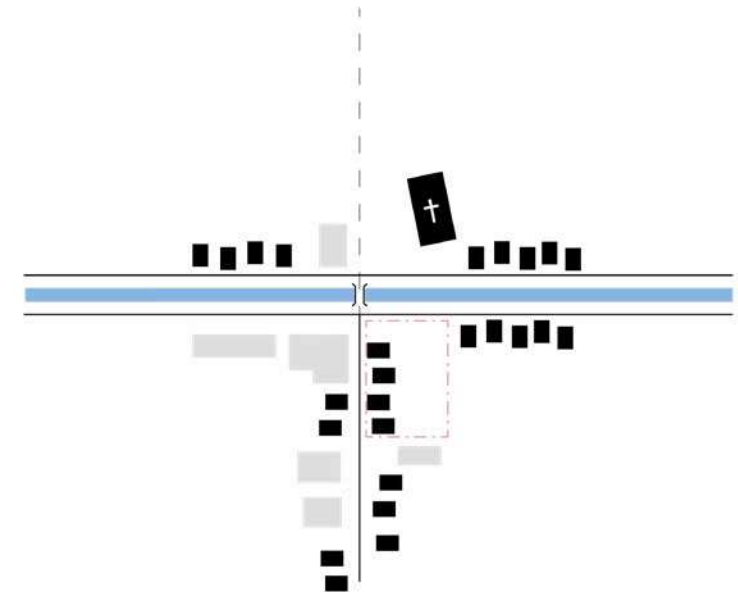
3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten: centrum met dorpse identiteit

De hoofdambities

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op twee hoofdambities voor deze plek:

- Uitbreiden van het historisch centrum van De Meern door ruimte te bieden aan woningen en voorzieningen.
- Inpassing van de nieuwbouw op een manier die aansluit bij de bestaande dorpse identiteit.

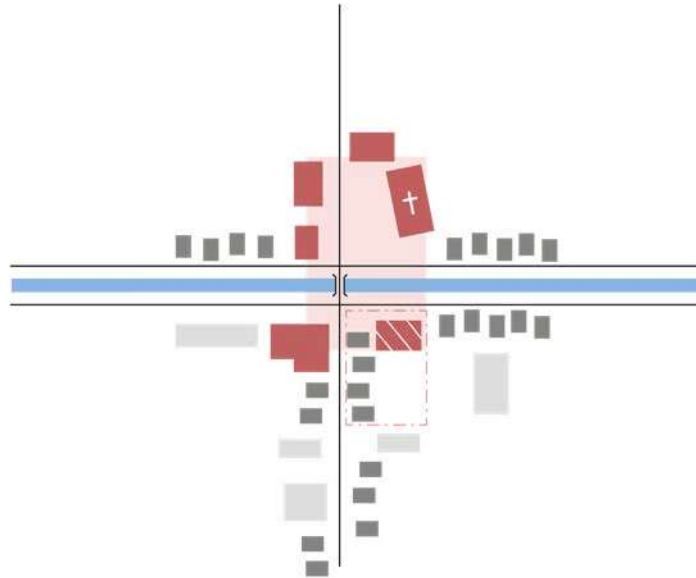
De nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte moet aantoonbaar bijdragen aan deze ambities. Hieronder worden deze ambities toegelicht:



Historische plek op kruispunt van bebouwingslinten

De plek en de herontwikkeling sluiten aan bij de historische structuur met lintbebouwing langs de Meerndijk en de Rijksstraatweg. In maat en schaal voegt nieuwbouw zich naar de historische plek. De korrel van gebouwen en de openbare ruimte is voldoende kleinschalig en sluit aan bij de aangrenzende percelen.

Figuur 13: Bebouwing grenzend aan het historische centrum van De Meern (rood) en de beoogde toevoeging van bebouwing aan de noordzijde van het Zuidoostkwadrant (gestreept).



Figuur 14: Groenstructuur versterken door het toevoegen van een robuust groen raamwerk rond de ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant. Historische groenstructuren worden hersteld of versterkt.



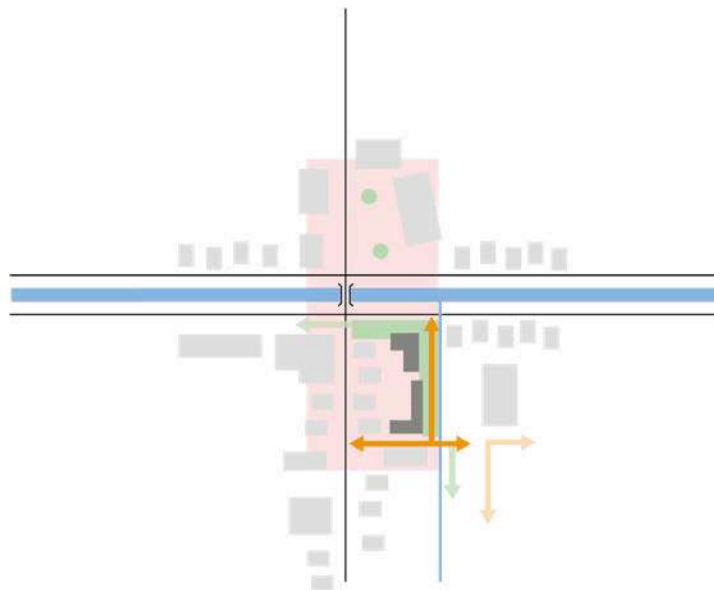
Verdichting in het historisch hart van De Meern

In het dorpshart is er ruimte voor verdichting. Zo ontstaat een 'dorpse mix' van functies en gebouwen. Aan de zijde van de Rijksstraatweg is ruimte om bebouwing toe te voegen die in schaal en functie aansluit bij de ontwikkelingen rond het historische centrum (zie figuur). Ook op het parkeerterrein is ruimte voor het toevoegen van bebouwing die past in het centrum. De verdichting sluit in schaal en architectuur aan bij het dorpse karakter. De verdichting draagt bij aan de levendigheid van de plek. Diversiteit is daarbij een kernbegrip: in omvang van gebouwen, in verschillende gebruiksfuncties en ook woningtypen.

Versterken van het groene raamwerk

Het Hart van De Meern is een kruispunt van een aantal belangrijke groenstructuren. Het versterken van dit raamwerk en het aanvullen ervan met lokale groenstructuren geeft een stevig ruimtelijk kader voor (toekomstige) ontwikkelingen. Langs de Molenvliet loopt een hoofdgroenstructuur met belangrijke ecologische waarden. De Molenvliet is ook een historische lijn die dwars door De Meern loopt. De inrichting van deze ruimte versterkt de ecologische waarden en de historische beleving van deze watergang. De bestaande lanen- en bomenstructuren aan de Rijksstraatweg, Meerndijk en Mereveldpad worden behouden en versterkt.

Figuur 15: Verbetering van de openbare ruimte en toevoegen van nieuwe en verbeterde verbindingen voor fiets- en voetganger (oranje).



Figuur 16: Dorpse identiteit (inhoud van dit 'logo' afhankelijk van definitieve opmaak).



Versterken van de openbare ruimte en routes

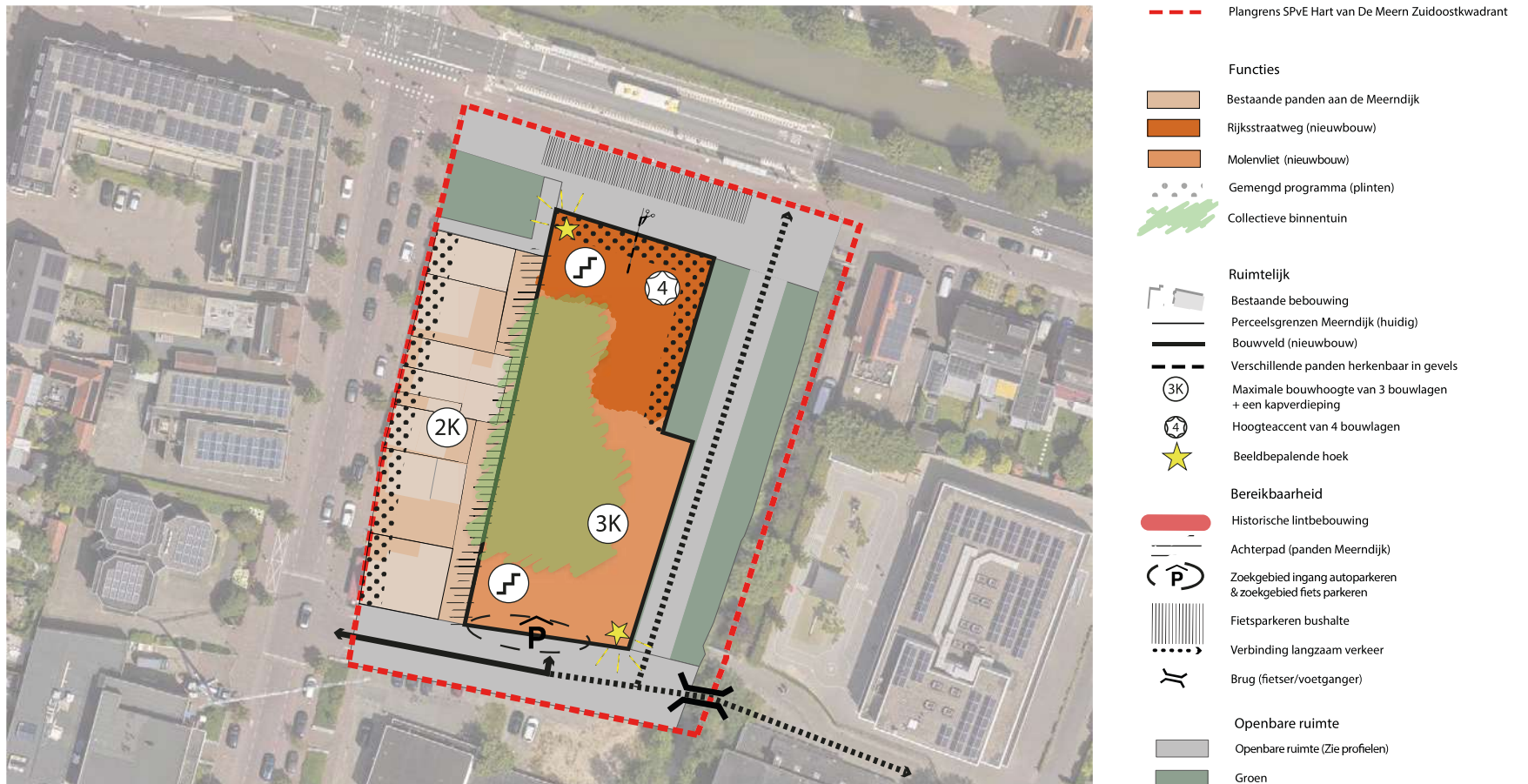
De onbebouwde en openbare ruimte is een essentieel onderdeel van een dorps woonmilieu. Het plan voorziet in een raamwerk van openbare ruimten met een groene inrichting. De nieuwbouw definieert de randen van deze openbare en private ruimte en geeft hier betekenis aan. Het worden plekken waar het fijn is om te verblijven. In combinatie met nieuwe functies (zoals bankjes, groen en paden) ontstaat er een levendige collectieve ruimte. De plek moet ruimte bieden aan voetgangers en fietsers, om te ontmoeten, verblijven en verbinden.

Versterken van de dorps identiteit

De nieuwbouw in het Zuidoostkwadrant en herinrichting van de openbare ruimte voegt nieuwe plekken toe aan het Hart van De Meern. De essentie voor deze plek is: dorps bouwen in een informele sfeer. De dorps identiteit kenmerkt zich door:

- *Een mix en diversiteit in gebruik en bebouwing:* verschillende functies, woningtypen en daarmee gebruikers van het gebied. Met een diversiteit in gevels, daken, zichtlijnen, levendigheid en bebouwde en onbebouwde gebieden.
- *Menselijke maat:* een maat en schaal van de gebouwen en ruimten die past bij de schaal van De Meern.
- *Een informele inrichting:* de inrichting voegt plekken toe voor (nieuwe) bewoners én omwonenden om te ontmoeten en verblijven. Geleidelijke overgangen tussen de gebouwen en de omgeving dragen hier aan bij. Het voelt als onderdeel van het dorps hart van De Meern.

Figuur 17:
Uitgangspuntenkaart
Hart van De Meern
Zuidoostkwadrant.

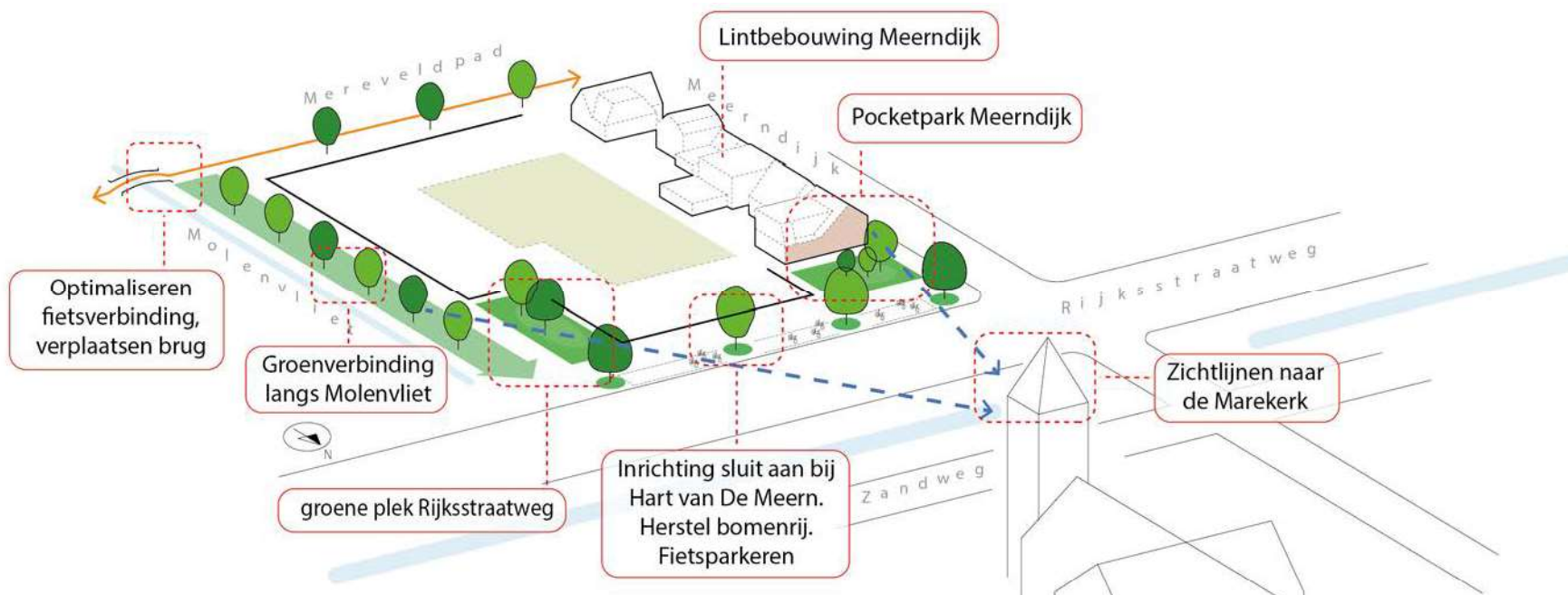


Ruimtelijke hoofdpzet

Om het centrumgebied een dorps identiteit te geven, is het stedenbouwkundig ontwerp gebaseerd op twee ruimtelijke hoofdprincipes:

- Een netwerk van openbare ruimtes met een kleinschalige en informele structuur.
- Een bouwblok dat aan alle zijden een voorkant heeft en aansluit bij het dorps karakter van de omgeving.

Figuur 18: Een fijnmazig en informeel raamwerk van openbare ruimte.



Een kleinschalig en informeel raamwerk van openbare ruimte

Het ontwerp van de buitenruimte sluit aan op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de locatie. De bebouwing langs de Rijksstraatweg en het centrale punt van het dorp – de Marekerk met het heringerichte kerkplein – vormen hierbij belangrijke uitgangspunten. Dorpsstructuren kenmerken zich door een afwisseling van bebouwing en openbare ruimtes die op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Dit principe is leidend in het ontwerp.

Door toevoeging van nieuwe bebouwing langs de Rijksstraatweg en de Molenvliet ontstaat een fijnmazig netwerk van openbare ruimtes. Deze plekken zijn ingericht als verblijfsgebieden, ontmoetingsplekken en routes voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). De inrichting is kleinschalig en informeel, met een nadruk op groen waar mogelijk, en biedt toegang tot woningen en voorzieningen.

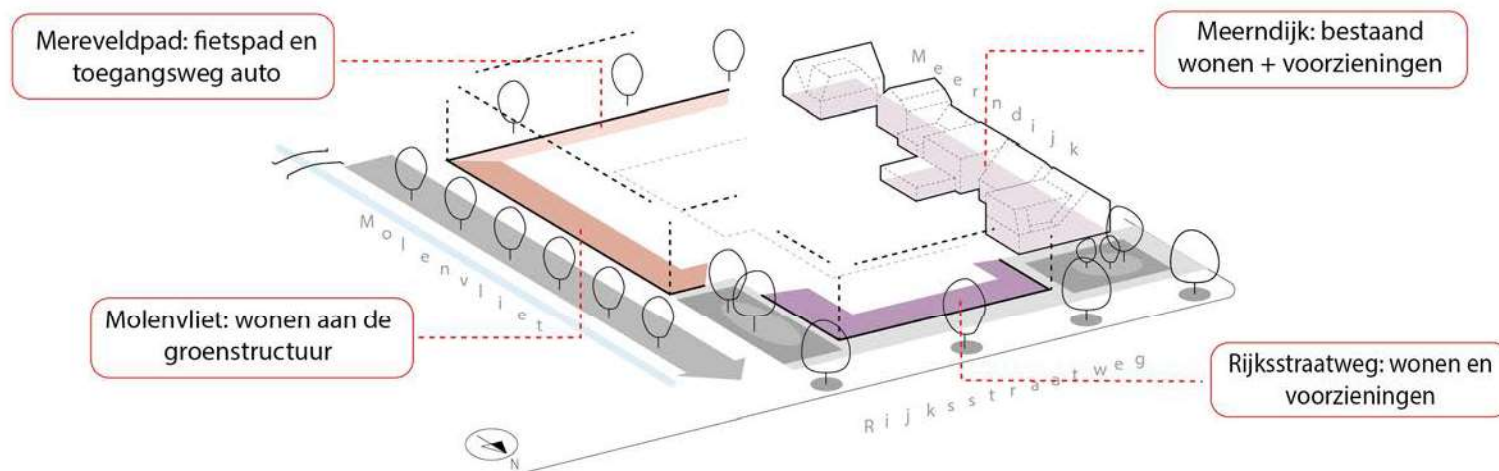
Langs de bebouwing aan de Rijksstraatweg worden twee groene hoeken gemaakt. Deze bieden zichtlijnen richting de Marekerk vanaf

de Meerndijk en de Molenvliet. Met name de hoek Meerndijk–Rijksstraatweg wordt vormgegeven als een bijzondere plek met verblijfskwaliteit. Door toevoeging van enkele bomen en aansluiting op het gerenoveerde hoekpand ontstaat een kleinschalige, maar betekenisvolle plek binnen het dorpshart.

De nieuwbouw aan de Rijksstraatweg wordt gesitueerd aan een brede stoep en de twee groene hoeken. Deze openbare ruimte biedt plaats aan voorzieningen en draagt bij aan de samenhang met andere delen van het centrum. De bestaande bomenstructuur langs de Rijksstraatweg wordt hier aangevuld met nieuwe aanplant.

Langs de Molenvliet wordt de ecologische waarde versterkt door een brede groenstrook en extra bomen. Hierlangs wordt een nieuw voetpad aangelegd, waar ook gefietst kan worden. De bestaande brug over de Molenvliet wordt vervangen en iets verplaatst, zodat een rechte verbinding ontstaat tussen de Meerndijk en de Mereveldlaan – Pastoor Boelenslaan.

Figuur 19: De vier zijden van het bouwblok.



Het bouwblok met dorpse uitstraling

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt de bouwgrenzen van het nieuwe bouwblok. Dit blok bestaat uit bestaande bebouwing aan de Meerndijk en nieuwe gebouwen langs de Rijksstraatweg, de Molenvliet en het Mereveldpad. Gezamenlijk vormen zij een bouwblok dat aan alle zijden een voorkant heeft, waarbij elk gebouw grenst aan een openbare ruimte.

De vier zijden van het bouwblok hebben elk een eigen karakter, zoals weergegeven in de tweede afbeelding:

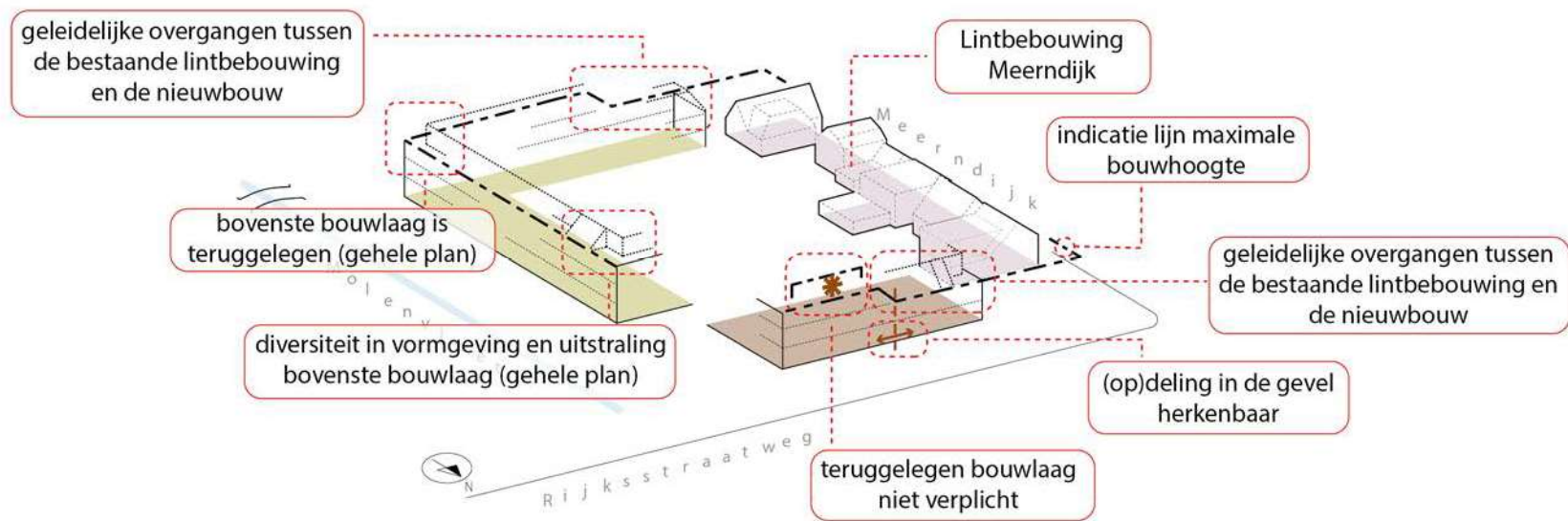
1. **Meerndijk:** Deze zijde bestaat uit bestaande woningen en voorzieningen en vormt een klassiek dorpslint. De bebouwing is kleinschalig en kent een afwisselende verschijningsvorm.
2. **Rijksstraatweg:** Hier worden nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd. Deze zijde vormt zowel een voortzetting van het bebouwingslint als de begrenzing van het centrumgebied.

De nieuwe bebouwing houdt afstand tot de bestaande kleinschalige lintbebouwing.

3. **Molenvliet:** Deze zijde wordt ingericht als woongebied aan een groene structuur. De combinatie van bebouwing en groenblauwe inrichting draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit.
4. **Mereveldpad:** Deze zijde wordt begrensd door het rechtgetrokken fietspad en fungeert tevens als toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer. Samen met de Molenvliet-zijde vormt dit een groene en toegankelijke rand van het bouwblok.

Doordat het bouwblok aan alle zijden een voorkant heeft, ontstaat een levendig en gevarieerd geheel. De afwisseling in korrelgrootte en functies van de gebouwen zorgt voor diversiteit. Het is van belang dat de gebouwen goed op elkaar aansluiten en passen binnen de omgeving. In maatvoering, schaal en architectuur wordt gezocht naar een passende aansluiting tussen de vier zijden van het bouwblok en de omliggende bebouwing, zodat een samenhangend en dorps geheel ontstaat.

Figuur 20:
Samengesteld bouwblok
met zorgvuldige
integratie van
bestaande bebouwing
met nieuwbouw.



Uitgangspunten voor het lint en de nieuwbouw

Algemeen

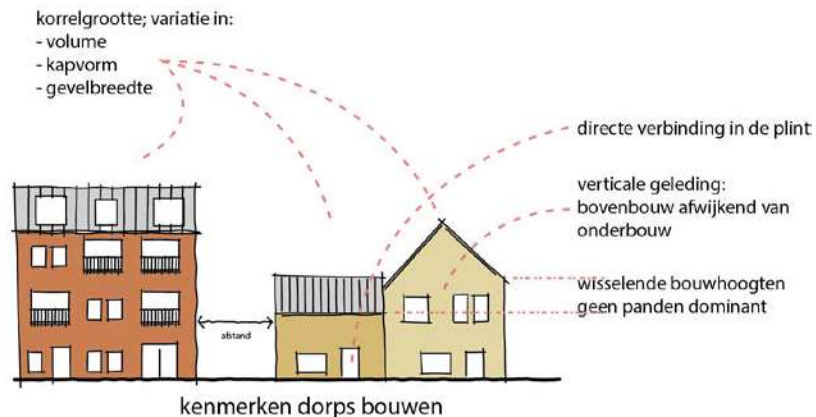
1. De bebouwing wordt alleen gebouwd binnen het bouwveld zoals aangegeven op de uitgangspuntenkaart
2. Het bestaande dorpslint aan de Meerndijk en de nieuwbouw vormen samen een geheel (één bouwblok) dat aansluit op een gezamenlijke binnenwereld.
3. Er is aandacht voor een geleidelijke overgang tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuwbouw. De bebouwing grenzend aan De Meerndijk is lager dan de maximale bouwhoogte. Het bouwblok bouwt in hoogte op zodat er een natuurlijke overgang ontstaat en er geen contrast is in bouwhoogten.
4. Balkons worden geheel binnen het bouwveld geplaatst. In afwijking op het voorgaande mogen balkons aan de Rijksstraatweg voor maximaal 1,5 meter uitkragen boven de openbare ruimte.
5. Het dakenlandschap draagt bij aan de aansluiting op de omgeving. Hellende of verspringende dakvlakken geven schaal aan (grotere) bouwvolumes. Er is diversiteit in de vormgeving en uitstraling van de bovenste bouwlaag in de bebouwing.
6. Bergingen en toegang tot bergingen zijn beperkt zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Langere blinde gevels aan de voor- of achterzijde van de bebouwing zijn niet toegestaan.
7. Er komen geen galerijen aan de buitenzijde/voorzijdes van de bebouwing.
8. De woningen zijn rolstoeltoegankelijk en voldoen aan het Stadsakkoord "Utrecht voor iedereen toegankelijk"
9. Gebouwinstallaties en trafohuisjes worden inpandig te opgelost en/of als ondergeschikte toevoeging uit het zicht geplaatst.

Zijde: Rijksstraatweg

Doel: Bebouwing vormt een schakel tussen de bestaande lintbebouwing aan de Meerndijk en de Rijksstraatweg en is onderdeel van het Hart van De Meern.

1. Het bouwblok heeft een primaire oriëntatie op de Rijksstraatweg.
2. De entree(s) bij de Rijksstraatweg sluit direct aan op maaiveld.
3. Bebouwing dient aan te sluiten bij reeds bestaande bebouwingsbeeld van lintbebouwing.
4. De bebouwing bestaat uit minimaal twee als verschillend herkenbare panden (zowel aan de voorzijde als achterzijde). Het verschil in panden uit zich door toepassing van 'dorpse' eigenschappen, zoals: variatie in rooilijn, verschillende pandbreedtes, wisselende goot- en nokhoogte, diversiteit in bovenste (verbijzonderende) bouwlaag en een individuele verschijningsvorm.
5. De dimensionering en inrichting van de plint (indeelbaarheid, breedte, hoogte) biedt flexibiliteit in de plintvulling door de jaren heen.
6. De bovenste bouwlaag is 'teruggelegen' en daarmee minder zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De bovenste bouwlaag bevat een set-back van minimaal 2 meter of een kapconstructie van maximaal 60 graden aan de gevels grenzend aan de openbare ruimte.
7. Aan de kop van de Rijksstraatweg is het mogelijk om het bouwblok richting het centrum te oriënteren. Daarbij is de teruggelegen 4^e bouwlaag niet over de volledige lengte verplicht.
8. Er zijn functies anders dan wonen in de plint.

Figuur 21: Schematische afbeelding van de kenmerken van een dorps bouwblok. Waarin een variatie zit in het volume, kaphoogte en gevelbreedte. Er wisselende bouwhoogtes zijn en een verbinding met de begane grond.



Zijde: Molenvliet en Mereveldpad

Doel: Afronden van het bouwblok door aansluiting te zoeken in architectuur en volumeopbouw op de omgeving en door aan te sluiten bij de verbinding langs de Molenvliet.

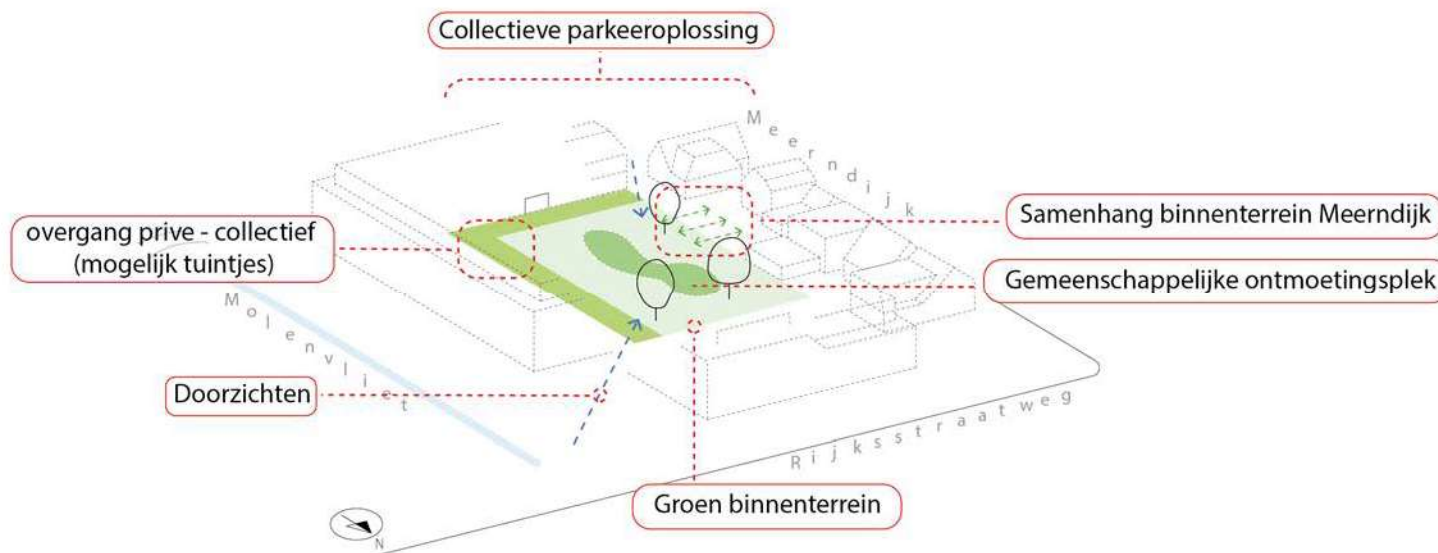
1. De nieuwbouw aan de Molenvliet rondt het bouwblok af door aansluiting te zoeken in architectuur en volumeopbouw op de omgeving. Uitgangspunt in het ontwerp is verticale geleiding en een duidelijk zichtbare plastic.
2. Nieuwbouw reageert in maat en schaal op naastgelegen reeds aanwezige bebouwing zoals die aan de Meerndijk en Rijksstraatweg.
3. De basishoogte is 3 lagen met daarbij eventueel toegevoegd een bijzondere bouwlaag die visueel teruggelegen ligt. Een kapconstructie is maximaal 60 graden aan de gevels grenzend aan de openbare ruimte. Een set-back van minimaal 2 meter kan ook op onderdelen toegepast worden.
4. De entrees van de bebouwing sluiten direct aan op maaiveld.
5. Er is diversiteit in de vormgeving en uitstraling van de bovenste bouwlaag.

Zijde: De Meerndijk

Doel: Behoud van de panden en versterken van de bestaande karakteristiek van het lint in structuur, bebouwing en materialisatie.

1. De panden aan de Meerndijk zijn geen onderdeel van de vastgoedontwikkeling Zuidoostkwadrant.
2. Het uitgangspunt is renovatie van bestaande panden, maar de renovatie is nu niet opgenomen in de plannen.
3. Bij herontwikkeling worden geen panden aan elkaar geschakeld (niet meer schakeling dan in de huidige situatie het geval is).
4. De architectuur en materialisatie sluit aan of refereert aan de bestaande kleinschalige bebouwing in het centrum van De Meern.
5. Het verschil in panden uit zich door toepassing van door 'dorpse' eigenschappen, zoals: variatie in rooilijn, verschillende pandbreedtes, wisselende goot- en nokhoogte, diversiteit in bovenste (verbijzonderende) bouwlaag en een individuele verschijningsvorm.

Figuur 22: De binnentuin levert een kwalitatief leefruimte voor de bewoners.

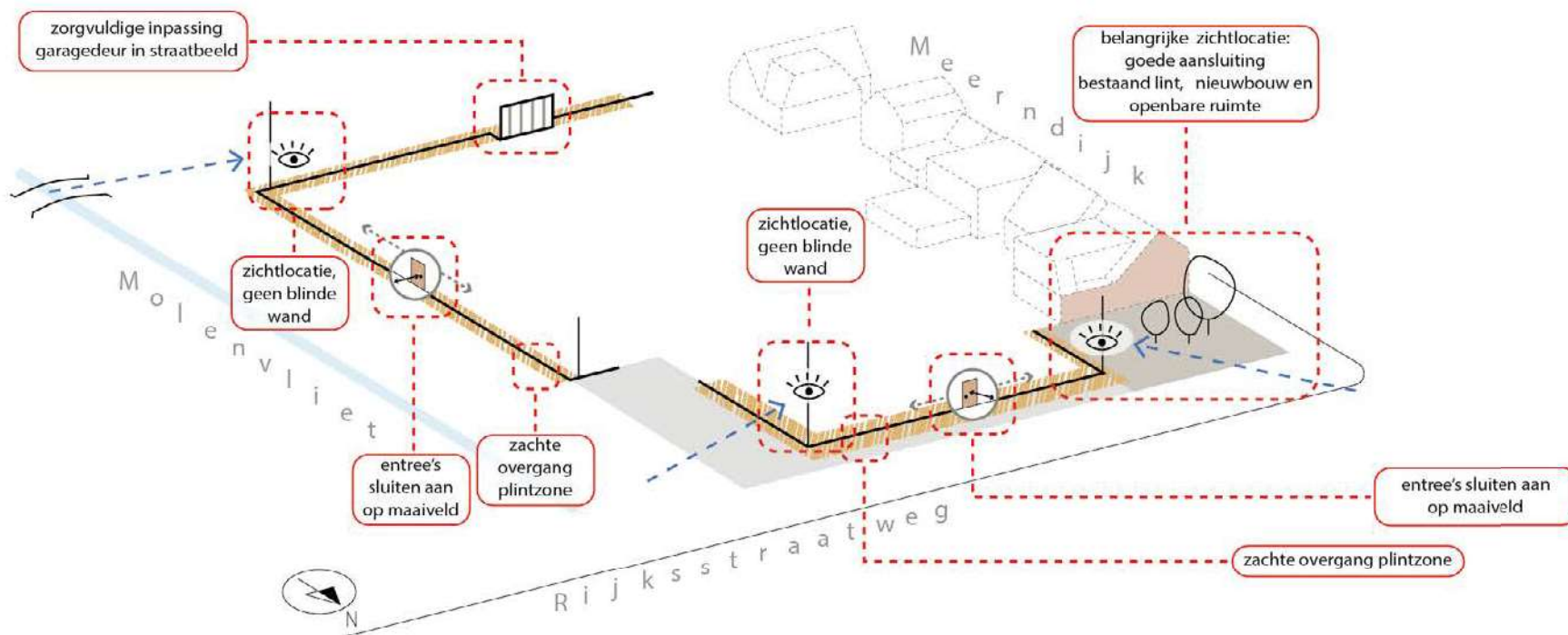


Stedenbouwkundige uitgangspunten Binnentuin en parkeren

Aan de binnenzijde van het bouwblok is ruimte voor een groene binnentuin. Samen met een (gebouwde) parkeeroplossing dient deze ruimte aan zich te passen binnen het groene raamwerk en de informele dorpsse fijnmazigheid. Voor de binnentuin en het parkeren zijn deze uitgangspunten belangrijk:

1. De ruimte binnen het bouwblok wordt ontworpen als één samenhangende binnentuin.
2. Er komt een gebouwde parkeervoorziening, waardoor er ruimte ontstaat voor een binnentuin met een verblijfsfunctie. De gekozen parkeeroplossing domineert de beleving van het gebied niet. Het binnenterrein wordt nadrukkelijk geen klassiek parkeerhof.
3. Het binnenterrein heeft een groen karakter. Er is voldoende ruimte voor een groene tuinachtige inrichting en voldoende ruimte voor bomen.
4. Een groot deel van de tuin wordt ingericht als gemeenschappelijke verblijfs- en ontmoetingsruimte voor de bewoners. De binnentuin is toegankelijk voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.
5. Er is aandacht voor de overgang van woningen naar het binnenterrein. En ruimte om te spelen.
6. Er is ruimte voor (kleine) tuintjes. De tuinen worden zo ontworpen dat deze meedoen aan de binnentuin als geheel en niet als afgesloten private buitenruimte. Erfafscheidingen worden mee-ontworpen. Er komen geen hoge hagen of schuttingen.
7. Indien mogelijk zijn ook de tuinen van de panden aan de Meerndijk onderdeel van de binnentuin. In ieder geval wordt de aansluiting zorgvuldig uitgevoerd. Een eventuele erfafscheiding wordt mee-ontworpen.
8. Waar mogelijk worden doorzichten gecreëerd van de openbare ruimtes naar de binnentuin. Eventuele hekwerken tussen de bebouwing zijn transparant. Dit sluit aan bij de dorpsse structuur.

Figuur 23: Beeldkwaliteit is gericht op een goede afstemming en overgang van private ruimten naar openbaar gebied.



3.2 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit sluit aan bij de stedenbouwkundige principes voor de plek
Het ontwerp van de gebouwen en de inrichting van het terrein dragen bij aan de identiteit van de plek. Grotendeels bepaalt de ligging aan het centrum en het historisch lint (Meerndijk) deze identiteit.

De stedenbouwkundige uitgangspunten hiervoor zijn samengevat:

- *Een fijnmazig en informele structuur (paragraaf 3.3.2)*
De bebouwing sluit aan bij de doorwaadbare en informele openbare ruimte die rondom het bouwblok wordt gemaakt.
- *Samengesteld bouwblok met variatie en samenhang (paragraaf 3.3.2 en 3.3)*
De bouwmassa, hoogte, bovenste bouwlaag en rooilijn zijn afgestemd op bestaande lintbebouwing en de omgeving.
- *Een binnentuin om te verblijven (paragraaf 3.4)*
Het bouwplan geeft aan de binnenzijde ook verblijfskwaliteit.

In deze paragrafen staan ook aspecten van beeldkwaliteit opgenomen. Met de architectuur wordt aangesloten op deze principes en de randvoorwaarden die in de voorgaande paragrafen zijn omschreven. Aanvullend hierop zijn in deze paragraaf uitgangspunten en referenties opgenomen voor beeldkwaliteit:

- De overgangen tussen bebouwing en openbare ruimte
- De dorpse architectuur

Er is een goede overgang tussen bebouwing en openbare ruimte

Een belangrijk aspect van de dorpse schaal is een zachte overgang tussen bebouwing en de openbare ruimte. De woningen en (maatschappelijke) voorzieningen sluiten zich niet af van de omgeving, maar zijn ontworpen op de interactie hiertussen.

- Architectuur en inrichting dragen bij aan een 'zachte overgang' tussen publiek en privaat.
 - Een intermediaire zone tussen woning en openbare ruimte verzacht de plek en biedt ruimte voor ontmoeten. Ook wel een 'Delfsstoepte' genaamd.
 - Bij woningen direct aan de stoep of galerij is voor de deur ruimte waar mensen eigen inrichting aan kunnen geven. Vooral langs de groene inrichting van de Molenvliet is er kans om zo kwaliteit toe te voegen aan de groene inrichting.
- De overgang wordt ook vormgegeven in de architectuur. Voorkom lange eentonige gevels zonder plastiek en ramen die dicht worden gehouden met gordijnen. Door toepassing van bijvoorbeeld een verticale geleding, afwijkende plint en detaillering op ooghoogte.
- Bijzondere aandacht is er voor de kop aan de Rijksstraatweg: deze richt zich naar het centrum van De Meern. Er is ontworpen aan een interactie tussen het programma in de plint en de openbare ruimte (transparante plinten). Een strook langs de plint in de openbare ruimte kan aangewend worden voor een klein terras of een andere invulling die meerwaarde oplevert voor de uitstraling

- De woningen zijn verbonden met het maaiveld. In iedere buitengevel bepalen de entrees voor een belangrijk deel de uitstraling. De entrees liggen op maaiveld.
- De kwaliteit wordt ingezet op de plekken die in het meest in het zicht liggen in de openbare ruimte:
 - De kop van bouwblok aan de Rijksstraatweg
 - De hoek tussen de Meerndijk en Rijksstraatweg
 - Zichtlijn vanaf Mereveldlaan/fietsbrug
- De entree van de parkeerplaatsen voor auto's vanaf het Mereveldpad is terughoudend vormgegeven.

Dorpse architectuur

Voor alle zijden geldt dat er ruimte is voor aansprekende architectuur; een eigentijdse invulling van dorpse bebouwing. De vormgeving en uitwerking in materiaal en kleurgebruik van nieuwbouw zoekt daarbij wel aansluiting bij de omgeving. Dit betekent niet dat er een directe kopie van stijkenmerken (materiaal, kleur, etc.) vereist is. Het gaat om een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in de dorpse omgeving.

Het bouwblok bestaat uit verschillende zijden met een eigen karakteristiek. In de bouw van de verschillende delen kan daarbij ook verschil zijn.

- Nieuwbouw aan de Meerndijk en de Rijksstraatweg verhouden zich tot de bestaande historische linten in hun verschijningsvorm.
- Aan de Molenvliet is ruimte voor een eenvoudige architectuur die een minder sterke relatie heeft met het historische lint. Door het toepassen van alle genoemde stijkenmerken van dorps bouwen ontstaat er een passende invulling.
- Aan de zijde van fietspad Mereveldpad is een goede architectonische inpassing van de parkeerplek vereist. Met een mooie toegang tot de parkeergarage.

Referenties per onderdeel van het plan.

Het bouwblok - diversiteit in materialisatie, daken, rooilijn, goothoogte en gevels



Zachte overgang



Groene ontmoetingsplekken (collectieve binnentuin)



Entree parkeren opnemen in architectuur



Plintinvulling



Sfeerimpressies van natuurinclusief bouwen, groen en duurzaamheid in het plan



3.3 Programma

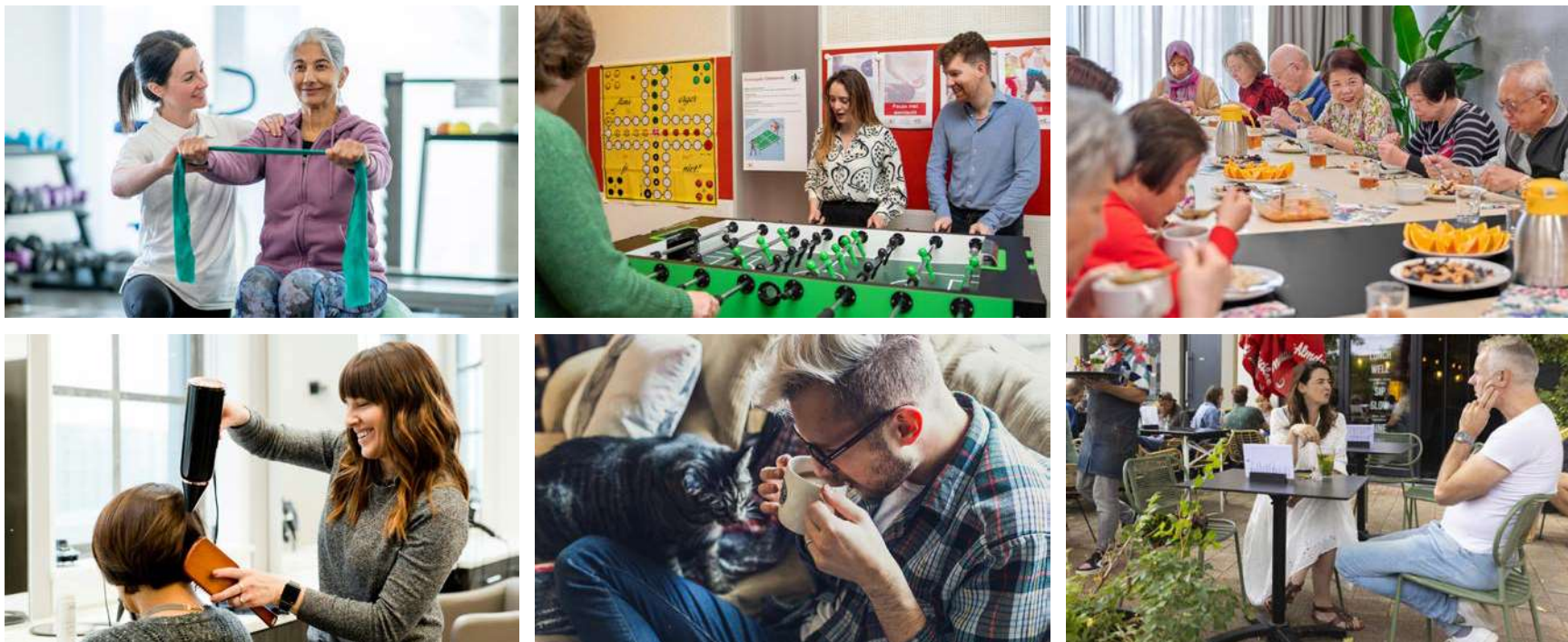
Programma

- Het aangepaste programma krijgt circa 40 tot 55 woningen waarvan 75% sociale huur en 25% middenhuur. Een kleinschalig appartementencomplex met woningen voor zowel één- als meerpersoonshuishoudens.
- Uitgangspunten uit de beleidsnota wonen 'van woningmarkt naar volkshuisvesting'
 - Om voldoende kwaliteit te borgen, geldt voor middenhuur in De Meern een minimale oppervlakte van de woning van 45 m² gbo; en gemiddeld minimaal 60 m² gbo; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² gbo en minimaal drie kamers.
Voor wat betreft de woningkwaliteit hanteren we voor sociale huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen een minimumoppervlak van 50 m². Voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen geldt geen minimeis van de oppervlakte, maar bekijken we per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
- Plint van de nieuwbouw aan de Rijksstraatweg met:
 - Circa 150 m² ruimte voor maatschappelijke functie ten behoeve van jeugd/ouderen/aansluitend bij omgeving (kan bijvoorbeeld ook kinderopvang zijn of een buurthuis, woonkamer, dansstudio).
 - Circa 150 m² ruimte voor commerciële functies die thuishoren in de wijk. Denk bijvoorbeeld aan sport, (persoonlijke) dienstverlening of lichte horeca.
 - Parkeren op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid (momenteel: Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2021). Zie hoofdstuk 3.3.

Het programma voor de nieuwbouw Zuidoostkwadrant binnen het aangepaste Stedenbouwkundig Programma van Eisen bestaat uit:

Functie: Wonen	Programma
25% middenhuur	40 tot 55 woningen
75% sociale huur	
Functie: Voorzieningen	Programma
Minimaal 300 m ² gbo, waarvan:	
Commerciële ruimte	circa 150 m ²
Maatschappelijke ruimte	circa 150 m ² (minimaal 100 m ²)
Functie: Parkeren	Programma
Auto	Conform gemeentelijke parkeernorm de C-norm
Fiets	Conform gemeentelijke parkeernorm de C-norm

Figuur 24:
impressiebeelden van
voorzieningen die in de
plint (begane grond)
aan de Rijsstraatweg
kunnen komen.
Hier is ruimte voor
maatschappelijke
voorzieningen als
commerciële ruimte.



3.4 Inrichting Openbare ruimte

In het SPvE wordt onderscheid gemaakt tussen de openbare ruimte en de ontwikkellocatie (vastgoedontwikkeling). De gemeente heeft zelf de regie in handen voor het aanpassen van de openbare ruimte, de uitgangspunten die zijn opgenomen kunnen daarom gezien worden als een eerste aanzet voor een ontwerp daarvoor. Voor de openbare ruimte zijn deze uitgangspunten belangrijk:

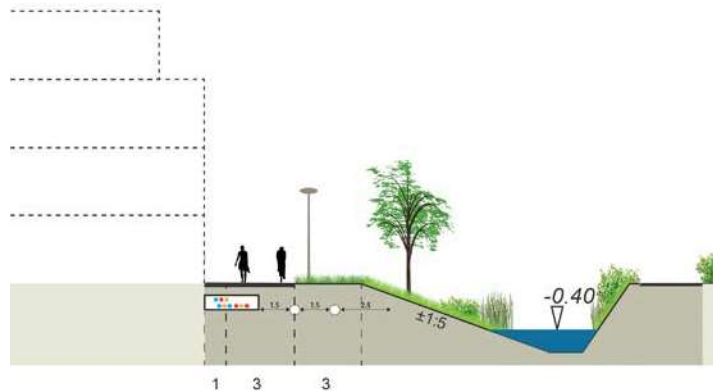
- We sluiten aan bij de inrichting van de rest van het Hart van De Meern.
- Het hele gebied valt in de kadernota onder 'Domstadkwaliteit bijzonder' en wordt in hierbij passende materialen uitgevoerd.

- Alle openbare ruimte is toegankelijk voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.
- Er is ruimte voor sporten, spelen en bewegen in het plangebied.
- De stedelijke groenstructuur wordt versterkt.
- We houden rekening met de ondergrond.
- Een jongenontmoetingsplek (JOP) krijgt een alternatieve locatie binnen het plangebied. Zie inrichtingsplan voor de locatie.
- Er komt een nieuwe locatie voor de ondergrondse containers. Zie inrichtingsplan voor de locatie.

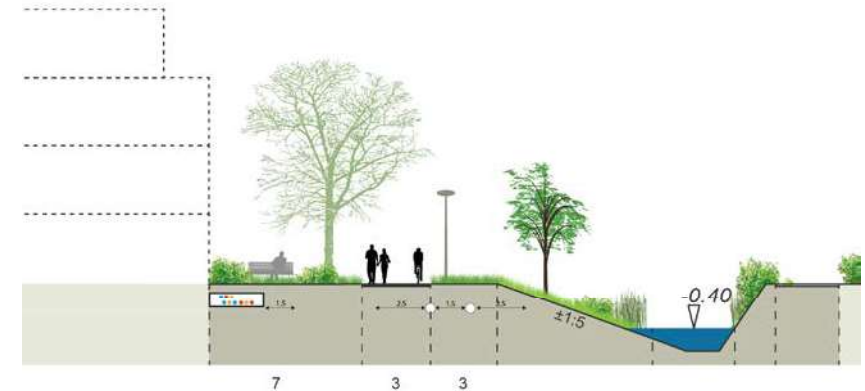
Figuur 25:
Inrichtingsplan
(schetsontwerp)
openbare ruimte
(definitieve inrichting
afhankelijk van ontwerp
bouwblokken)



Figuur 26: Doorsnede Molenvliet zuidzijde met groene oever en fiets- en voetpad.



Figuur 27: Doorsnede Molenvliet noordzijde met 'pocket park' met groene oever en fiets- en voetpad



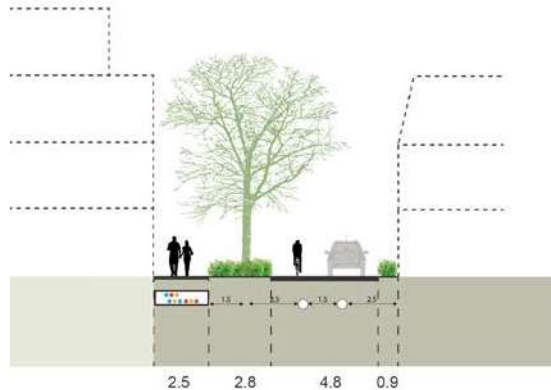
Achtkantemolenvliet (ofwel Molenvliet)

Hier geven we meer betekenis aan het 'verborgen water' van de Molenvliet. De Molenvliet is onderdeel van een gewenste uitbreiding van de stedelijke groenstructuur, zoals aangegeven in het Groenstructuurplan (2018). De ecologische waterkwaliteit van de watergang en de oevers is beoordeeld als 'laag', terwijl het streefbeeld conform de Visie Water & Riolering 'levendig' is. Daarom richten wij deze op natuurlijke wijze in.

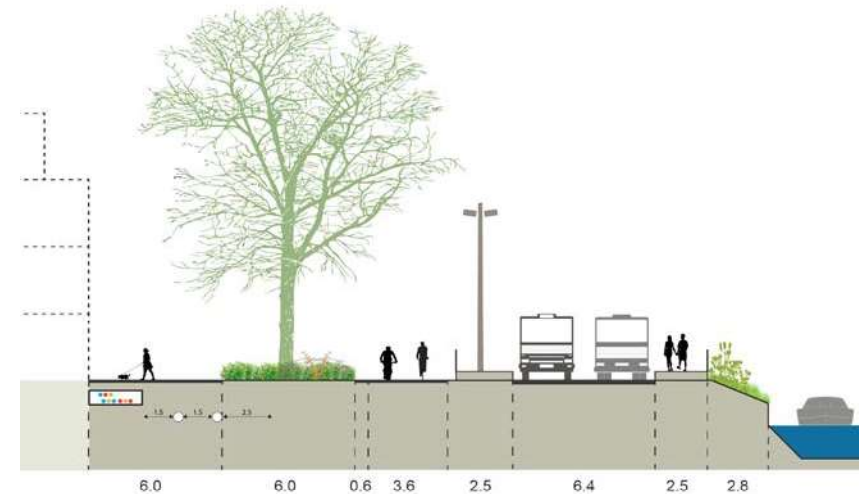
- De oever wordt bij voorkeur minimaal 1:3 of flauwer van 20cm onder de waterlijn tot maaiveld, zodat een vloeiende overgang van aquatische, naar amfibische naar terrestrische zone ontstaat. Dat zorgt voor de grootste biodiversiteit.
- Langs de oever komt een nieuwe route voor voetgangers en fietsers.
- De bomen van goede kwaliteit worden zoveel mogelijk behouden, dan wel verplant.
- Langs de natuurlijke oever komt een rij knotwilgen.



Figuur 28: doorsnede
Fietspad (met auto te
gast) - tussen Meerndijk
en Mereveldlaan/
Pastoor Boelenslaan.



Figuur 29: Doorsnede
nieuwe situatie
Rijksstraatweg met
breed trottoir en ruimte
voor fietsenstallingen,
groen en bomen



Fietspad tussen Meerndijk en Mereveldlaan

De bestaande fietsroute is onduidelijk. Bij de uitwerking van het deelgebied wordt ingezet op het aantrekkelijker, leesbaarder en sociaal veiliger maken ervan. Langs het fietspad komt een doorlopende verbinding voor voetgangers. Ook de fietsbrug over de Molenvliet passen we aan. Deze komt in lijn te liggen met het doorgaande fietspad, zodat hier een duidelijke route ontstaat. Het bruggetje wordt breder met ruimte voor voetgangers. Vanaf de Meerndijk is de weg toegankelijk voor auto's om de parkeervoorzieningen van aangrenzende bebouwing te betreden.

- Langs de weg komen geen parkeervakken.
- Voor het verleggen van de voet- fiets verbinding moeten 3 bomen verwijderd worden. Deze bomen worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Rijksstraatweg

De busbaan en het fietspad vallen buiten het plangebied. De inrichting van de openbare ruimte bij de Rijksstraatweg passen we aan. De huidige dorpsruimte zal plaatsmaken voor een breder trottoir voor de plintruimte van de bebouwing. Op het trottoir komt ruimte voor fietsparkeren bij de bushalte en voor bomen. Nieuw groen en verblijfsplekken ('pocket park') komen aan beide zijden van het gebouw.

- In de nieuwe situatie moet het huidige aantal fietsparkeerplaatsen bij de bushalte worden uitgebreid naar 140 fietsparkeerplaatsen.



Figuur 30:
Impressiebeelden van
het toekomstige gebruik
van de openbare ruimte
binnen het plangebied.



3.5 Thematische uitgangspunten

Verkeer en parkeren

Algemeen

De gemeente wil het autoverkeer ontmoedigen in het centrum van De Meern. Daarom is extra aandacht voor lopen, fietsen, openbaar vervoer en waar mogelijk deelmobiliteit (deelfietsen en elektrische deelauto's). Door de mobiliteitsgroei op te vangen met deze modaliteiten dragen we bij aan gezonde mobiliteit die zo min mogelijk ruimte inneemt en met zo min mogelijk hinder gepaard gaat.

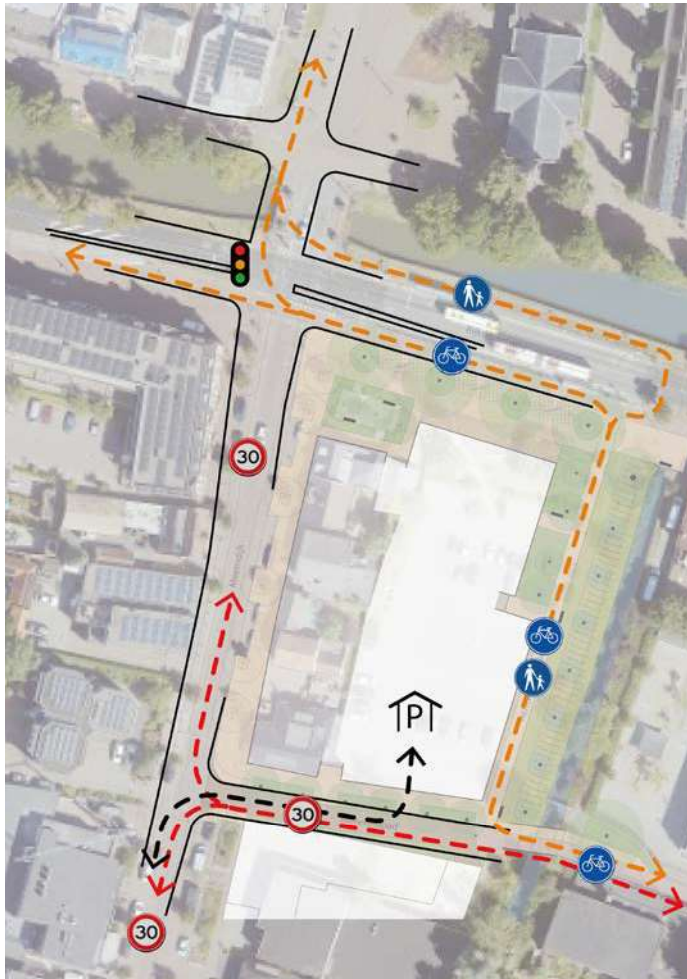
Uitgangspunten voor Verkeer

- Een (woon)omgeving waar voetgangers en fietsers prioriteit hebben ten opzichte van auto's;
- Ontsluiting voor langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) via Rijksstraatweg en langs de Molenvliet; Het huidige fietspad van en naar de Mereveldlaan/ Pastoor Boelenslaan wordt geoptimaliseerd en de huidige fiets-/ voetbrug wordt verplaatst zodat een prettigere fiets- en voetverbinding ontstaat.
- Het plangebied ligt in een 30 km/uur zone. De inrichting van de erftoegangsweg (zijweg van de Meerndijk) moet voldoen aan de richtlijnen van een 30 km/uur weg;
- Een aantrekkelijk en veilige fiets- en voetgangers verbinding langs de groen-blauwe zone bij de Molenvliet. Hiermee wordt het gebied, de school en de achterliggende wijken beter bereikbaar.

Autoparkeren

- Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan voor parkeren op eigen terrein volgens de normen uit het geldende parkeerbeleid. Het gebied ligt in een C-gebied.
- Parkeereis voor een commerciële functie in de plint is afgerond 3. De bezoekers van de voorzieningen in de plint parkeren op de bestaande openbare parkeerplekken
- Het parkeren van zowel bewoners, werknemers als bezoekers wordt op een passende manier opgelost. Een gebouwde (verdiepte) parkeeroplossing is gewenst.
- Er komt een (gebouwde) collectieve parkeeroplossing. De parkeervoorziening wordt ontsloten via het Mereveldpad aan de zuidzijde van het plangebied en sluit aan op de Meerndijk
- Alle parkeerplaatsen moeten worden voorbereid voor laadinfrastructuur. Voorbereiden betekent: het treffen van voorzieningen (zoals kabelgoten, leidingen of mantelbuis) waarmee op een later moment zonder hak- en breekwerk een laadpunt kan worden geplaatst.
- Minstens 1 laadpunt moet daadwerkelijk geïnstalleerd worden bij parkeergarages met meer dan 10 plekken.

Figuur 31: Verbetering routes voor fiets en voetganger. Met foto's van de bestaande situatie.



Fietsparkeren

- Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van fietsparkeren op eigen terrein volgens de normen uit het geldende parkeerbeleid. Het gebied ligt in een C-gebied.
- Fietsen die horen bij de woningen worden inpandig gestald.
- Indien er wordt gekozen voor collectieve fietsenbergingen, gaat de voorkeur uit naar een minimum van 2 locaties om de gebruiksvriendelijkheid te stimuleren.
- De fietsenbergingen zijn makkelijk bereikbaar met de fiets aan de hand. De bergingen liggen op maaiveld of zijn vanaf maaiveld via een helling van maximaal 1:5 te bereiken. Maximaal één deur, zonder drempel, scheidt de berging van buiten.

Gezonde leefomgeving

- Elke woning beschikt over een privé buitenruimte (tuin of balkon)
- De voetganger is vooropgesteld in het plan. Zo komt er een doorsteekroute voor voetgangers van de Rijksstraatweg langs de Achtkantemolenvliet naar de Mereveldlaan. De auto wordt uit het zicht geparkeerd (in pandige of ondergrondse garage).
- Om gezond gedrag te stimuleren komt er ruimte voor spelen en bewegen in het plangebied. In elke buurt moet voldoende ruimte zijn om te spelen, sporten en bewegen, in de vorm van blokplekken (kleine speelplekken voor de jongste doelgroepen), buurtplekken (minimaal 3.000 m² ingericht voor verschillende doelgroepen en alle leeftijden) en een divers aanbod aan sportplekken. Waar de openbare ruimte te beperkt is, kan ruimte voor spelen worden gevonden door bijvoorbeeld natuurlijke sport- en speelaanleidingen in te passen in het groen, zoals bij de wandelpaden aan de noord- en oostzijde.
- In de openbare ruimte zijn de voetpaden uitnodigend, breed en voldoende verlicht om sociaal onveilige situaties te voorkomen. Hiermee houden we rekening in het nieuwe ontwerp.
- Het binnenterrein wordt groen ingericht in samenwerking met de toekomstige bewoners. Dit vergroot de betrokkenheid van de nieuwe bewoners bij hun woonomgeving. Het binnenterrein is daarbij openbaar toegankelijk voor omwonenden door middel van doorwaadbare wandelpaden. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende privacy voor de bewoners in het gebied (bv door voldoende afstand tussen privétuin en wandelpad). in de binnentuin komt naast ruimte voor ontmoeten ook een speelplek.
- Het plangebied faciliteert sociale interactie door ruimte te bieden voor ontmoeten en verblijven voor jongeren en ouderen. Er zijn voldoende zitgelegenheden voor verschillende doelgroepen. Denk aan bankjes voor ouderen, of picknicktafels voor gezinnen, en een jongerenontmoetingsplek (JOP).

Hittestress

- Het project draagt bij aan de ambitie voor realisatie van 40% schaduw op doorgaande fiets- en wandelroutes en 30% schaduw

op overige routes in de stad bij voorkeur door bomen. Op de langzaamverkeersroute van/naar de brug is de ambitie op de heetste dagen tenminste 30% van het oppervlak beschaduwde;

- Iedere woning moet binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² kunnen beschikken. In de uitgangspunten wordt hier voor het nieuwe plan aan voldaan door het aanleggen van twee pocket parks, natuurlijke oever en een koele plek in de directe omgeving, namelijk het groen rond de Mariakerk ten zuidoosten van de locatie.
- Voor een gezond binnenmilieu wordt hittestress tegengaan door slimme keuzes in het ontwerp en materiaalgebruik. Bij voorkeur wordt er externe zonwering toegepast.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Algemeen

- Geen dak onbenut... Er wordt optimaal gebruik gemaakt van het dakoppervlak: voor het opwekken van hernieuwbare energie, groen en waterberging. Multifunctioneel gebruik van het dak is een pre.
- Het project wordt ingericht op basis van het principe "Groen, tenzij ..." en draagt bij aan 40% groenbedekking (incl. boomkronen en groen daken) in elke buurt als ondergrens voor het klimaatbestendig maken van de stad: binnen de grenzen van het project is tenminste 40% van het projectgebied groen ingericht (daken en maaiveld) en maximaal 60% verharding.
- Het inrichtingsplan bestaat nu uit 1.407 m² groen en 1.732 m² verharding. Daarmee realiseren we ca. 45% groen bij de inrichting van de openbare ruimte.

Energie

- Voor het ontwerp wordt een energievisie opgesteld die tot stand is gekomen door gebruik te maken van het Utrechts Energie Protocol.
- In een energievisie dient het energieconcept met bijbehorende ambities toe te worden gelicht aan de hand van bijlage 1 van het Convenant Toekomstbestendige Bouwen (laatste versie) inclusief hoe dit de andere duurzaamheidsthema's raakt.
- In de energievisie moet aan de orde komen hoe men in het ontwerp

Figuur 32: Afbeelding uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 2.0.

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Milieuprestatie Gebouw (MPG-score)	Schaduwkosten in € MKI/m³ BVO/jaar	W	Grondgebonden ≤ 0,45 Gestapeld ≤ 0,50	Grondgebonden ≤ 0,40 Gestapeld ≤ 0,45	Grondgebonden ≤ 0,30 Gestapeld ≤ 0,35
	BBL §4.4.2; Artikel 4.159		Woningbouw ≤ 0,8		
Herkomst materialen	Massapercentage in % is hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled.	W	Grondgebonden ≥ 25 Gestapeld ≥ 20	Grondgebonden ≥ 45 Gestapeld ≥ 40	Grondgebonden ≥ 55 Gestapeld ≥ 50
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	In kg CO₂ eq/m² BVO (rekenprotocol Paris Proof embodied Carbon)	W	Grondgebonden ≤ 200 Gestapeld ≤ 220	Grondgebonden ≤ 126 Gestapeld ≤ 139	Grondgebonden ≤ 75 Gestapeld ≤ 83
Losmaakbaarheid	% losmaakbaarheid (Meetmethodiek Circular Buildings 2.0)	W	Grondgebonden ≥ 55 Gestapeld ≥ 50	Grondgebonden ≥ 75 Gestapeld ≥ 70	Grondgebonden ≥ 90 Gestapeld ≥ 85
Aanvullende indicatoren (HNN)	- Materiaalgebonden CO₂-opslag - Adaptief vermogen - Hergebruikpotentie - Gezonde materialen - Omgang restmaterialen bouw	W	Geen aanvullende indicator wordt meegenomen	Op materiaalgebonden CO ₂ -opslag wordt gerapporteerd.	Zilver. En minimaal 1 aanvullende indicator wordt meegenomen.

om is gegaan met netbewust ontwerpen. Er wordt duidelijk omschreven op welke manier de piekbelasting wordt verminderd.

- Optimaliseren van de energiebehoefte voor verwarming en koeling.
- Het ontwerp maakt voor de warmtevoorziening geen gebruik van individuele of collectieve biomassa-installaties

Circulariteit

- Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van convenant Toekomstbestendige woningbouw (laatste versie). Biobased of hernieuwbare materialen. Dat wil zeggen materialen die een natuurlijke oorsprong hebben en een zo laag mogelijk milieubelasting zoals kalkzandsteen, hout en metselwerk.
- Het ontwerp voldoet aan volgende eisen betreffende materiaalgebruik:
 - Hout dat wordt toegepast dient 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn;
 - Toepassing van uitlogende materialen (d.w.z. lood, zink en koper) aan de buitenzijde van het pand of voor de hemel-waterafvoer is niet toegestaan i.v.m. bodemverontreiniging (IWK-regeling)

- Kom zover mogelijk tot het niveau goud uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (voor gestapelde bouw is MPG < 0,35 €/m² BVO/jaar en het massapercentage biobased / non-virgin voor gestapelde bouw > 50%). Het minimum wat gehaald moet worden is het niveau brons ((MPG < 0,5 (Volgens de rekenmethodiek in 2025))
- Van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort opgesteld met ten minste de volgende onderdelen: alle elementen en componenten van het gebouw, inzicht in toxiciteit van materialen en demontabiliteit (losmaakbaarheid).
- Het gebouw moet makkelijk aangepast kunnen worden, wat de levensduur van het gebouw verlengt. Door in het ontwerp al slim na te denken over de losmaakbaarheid kunnen de gebouwdelen op alle niveaus gedemonteerd worden (van de gevel, binnenwanden tot een complete installatie). Zodat het gebouw een andere indeling kan krijgen en materialen zoveel mogelijk opnieuw worden gebruikt (hergebruikt of gerecycled).

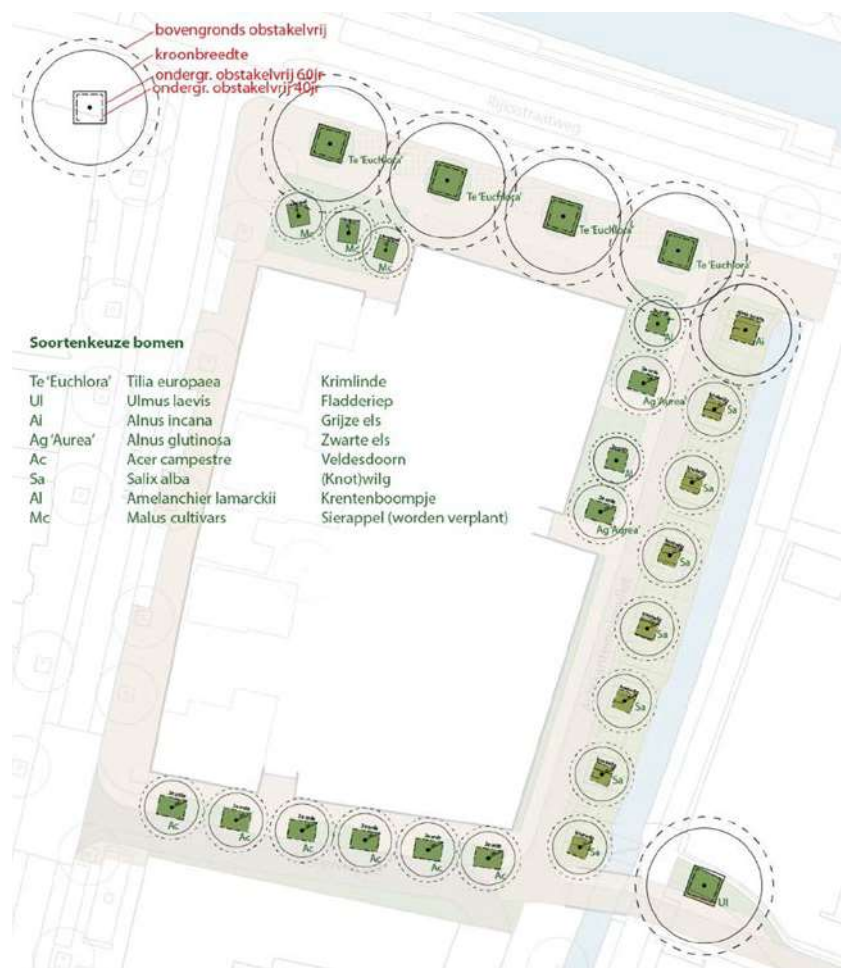
Groen en bomen

- De ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant draagt bij aan de doelstellingen van het groenstructuurplan (2018). De kwaliteit van de aanwezige stedelijke groenstructuur in dit gebied wordt met de aanplant van wilgen en het aanleggen van de natuurvriendelijke oever bij de Molenvliet verbeterd. Ook wordt deze zone aan de westzijde iets verbreedt zodat de stedelijke groenstructuur in oppervlakte toeneemt. De groene zone wordt door het aanliggende pad beter toegankelijk voor informeel spelen en het opzoeken van koelte.
- Het aantal m² (openbaar) groen per huishouden, zoals met het Tien-minutenstadprincipe (RSU) is bedoeld, wordt binnen het plangebied zelf niet gehaald. Dit is een logisch gevolg van de grootte van het gewenste woningbouwprogramma voor deze locatie. In het plangebied is nu circa 1450 m² onverhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt circa 1.400 m² groen ingericht, waarvan 550 m² als natuurvriendelijke oever en twee groene 'pocket parks' langs de Rijksstraatweg. De tijdelijke dorpstuin zal echter verdwijnen.

Bomen

- Binnen het plangebied staan in de huidige situatie 21 bomen. Volgens het schetsplan komen in het nieuwe inrichtingsplan totaal 26 bomen terug. Binnen het plangebied worden 4 bestaande bomen verplant en bij 2 wordt dit nader onderzocht. 8 bestaande bomen worden verplant buiten het plangebied. In totaal zullen 7 bomen geveld worden. Een toelichting hierbij:
 - Van de 17 bomen in de tijdelijke dorpstuin zijn de appel-boompjes ingepast in het nieuwe inrichtingsplan. De Hollandse linde kan mogelijk ingepast worden in het nieuwe plan, dit zal in de vervolgfase nader onderzocht worden. Ook voor de gewone walnoot zal onderzocht worden of deze een nieuwe plek kan krijgen binnen het plangebied. De hoeveelheid puin in de bodem maakt verplanten lastig en de kans op een succesvolle verplanting is daardoor kleiner dan normaal.
 - De 3 kerspruimen hebben een verminderde conditie en kunnen niet verplant worden geeft het onderzoek aan. Deze bomen zullen geveld worden.
 - De 8 platanen (knotboom) in de dorpstuin zijn niet inheems en van lage ecologische waarde. De bomen zijn wel verplantbaar en hiervoor zal een alternatieve locatie worden gezocht via bijvoorbeeld de bomenbank van de gemeente.
 - Voor het aanleggen van de natuurlijke oever kan de gewone es niet behouden blijven. Het talud en oever worden aangepast. De boom is beoordeeld als ziek en heeft een erg eenzijdige wortelkruit waardoor verplanten niet mogelijk is.
 - Door het verplaatsen van de fietsbrug en verleggen van het fietspad zullen twee gewone esdoorns en een gewone es geveld moeten worden. De esdoorn is een boomsoort die slecht verplantbaar is. De gewone es is beoordeeld als ziek en niet verplantbaar.

Figuur 33: Afbeelding laat de mogelijke soortenkeuze van de bomen met benodigde ruimte zien.



Bomen in het nieuwe inrichtingsplan

- o In het nieuwe inrichtingsplan tussen het fiets- voetpad en de natuurlijke oever komen 7 nieuwe knotwilgen. Als onderdeel van de herinrichting van de Rijksstraatweg met een breed trottoir met fietsnietjes komen 4 Krimlindes. Langs het verlegde fietspad vanaf de Mereveldlaan komen 6 veldesdoorns en een fladderiep. Voor de inrichting van de pocket parks is een suggestie gedaan, deze worden nog nader ingevuld in overleg met de buurt.
- Bij het opstellen van het definitief ontwerp (DO) zal een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd worden. Een BEA kijkt specifiek naar de uit te voeren werkzaamheden en de eindsituatie in relatie tot de bomen. Uit de BEA blijkt in detail welke bomen bij de gemaakte ontwerpkeuzes gehandhaafd kunnen blijven. Of waar aanpassingen in het ontwerp nodig zijn.

Natuurinclusief bouwen

In de RSU 2040 is afgesproken dat we elke ruimtelijke ingreep natuurinclusief ontwikkelen. Dit betekent het volgende:

- In elke woning worden inbouwelementen integraal meegenomen voor huisvesting van dieren. Deze zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
- Gevelbeplanting heeft minimaal 2,5 meter gevallengte en dient te bestaan uit klimplanten in de volle grond en uit minimaal twee soorten klimplanten (Chinese bruidsluier uitgesloten).
- Er dient aantoonbaar een ecologisch deskundige te worden ingeschakeld om de maatregelen op een juiste manier toe te passen. Deskundige moet aantoonbare kennis hebben van natuurinclusief bouwen en de ecologie van de doelsoorten.

- Het project draagt bij aan de lokale biodiversiteit: per woning of 75m² bvo groen of één inbouwnestkast op de juiste plek en voldoende leefgebied voor aangewezen soorten door het aanbrengen van verschillende lagen groen. Bij de uitwerking van het appartementengebouw zal hier een berekening voor worden gemaakt worden. Groencompensatie regelen vanuit een nabijgelegen ontwikkeling waar extra groen wordt ontwikkeld is mogelijk.
- Doelsoorten bepalen aan de hand van de potentie en de bouwstenen voor doelsoorten opnemen in de uitgangspunten.
- De ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op wettelijk beschermde en Utrechtse soorten en draagt bij aan de lokale biodiversiteit. Wat hier de beschermde soorten zijn, moet uit recent onderzoek blijken. Zie resultaten van de Quick scan flora en fauna in hoofdstuk 4.

Bodem

- De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor wonen.
- Er wordt aangeraden zo min mogelijk grond af te dekken als het niet nodig is, grond her te gebruiken en de bodem zo min mogelijk te belasten waar groen wordt gerealiseerd, ook tijdens de bouw.
- Wanneer er bij het bouwen van een parkeergarage gebruik gemaakt wordt van softgel waterglas, moet dit (goed) gedocumenteerd worden en de injectie moet volgens het protocol verlopen.

Toepassen van grond

- Grond die wordt toegepast op de locatie moet voldoen aan de kwaliteitseis 'wonen'.
- Het heeft de voorkeur om zo veel mogelijk grond te hergebruiken in het plangebied en waar toegestaan het op te mengen met organisch materiaal voor de groenstukken.

Luchtkwaliteit/stikstof

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Vanuit de EU zijn er grenswaarden vastgesteld waaraan moet worden voldaan. Vanaf 2030 gelden er vanuit de EU strengere grenswaarden. Deze worden naar verwachting eind 2026 opgenomen in Nederlandse wetgeving. Zodra dit is gebeurd, moet ook aan deze aangescherpte grenswaarden getoetst worden.
- Er moet worden aangetoond dat het plan de ambitie van de gemeente om toe te werken naar de WHO-advieswaarden niet in de weg staat. Dit kan door een nibm-toets uit te voeren.
- Voor zowel de gebruiksfase als voor de bouwfase moet er een AERIUS-berekening uitgevoerd worden.
- Er mogen geen rookkanalen in de woningen worden gerealiseerd.

Geluid

- Woningen moeten voldoen aan de wettelijke grenswaarden en aan de nota Geluid en Trillingen.
- Elke woning moet beschikken over een geluidsluwe zijde. Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen.

Stedelijk water

- Afvalwater en overtollig hemelwater worden gescheiden aangeleverd.

Hemelwater

- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel wordt nuttig gebruikt en verwerkt op het eigen perceel conform de geldende voorkeursvolgorde en het gemeentelijke afwegingskader, zolang dit redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien. Voor verlaagd groen geldt geen minimale leeglooptijd.
- Er dient aangetoond te worden dat het water de bergingsvoorziening(en) kan bereiken.
- De openbare ruimte, het hemelwatersysteem en gebouwen zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
- Vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm meter hoger dan het peil van het omliggende perceel of de kruin van de weg.
- Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
- Bij een bui van 20 mm in één uur treedt geen water op straat op.
- Bij een bui van 80 mm in één uur is het streven dat wegen uiterlijk drie uur na de bui weer gebruikt kunnen worden.

Grondwater

- De drooglegging is minimaal 1 meter. (Drooglegging is de afstand tussen de maaiveldhoogte/uitgiftepeil en het oppervlaktewaterpeil).
 - Het huidige maaiveld ligt gemiddeld op: NAP +1,15.
 - Het waterpeil van de Vliet is NAP -0,40m
- De ontwateringsdiepte is minimaal 70 cm. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en het maaiveldniveau.
 - Het huidige maaiveld ligt gemiddeld op: NAP +1,15.
 - GHG ligt tussen de NAP -0,20m en -0,40m, zie Grondwatersysteemkaart (kwantiteit, ondiepe ondergrond).
- Als de ontwateringsdiepte te klein is; zo min mogelijk technische voorzieningen toepassen om de grondwaterstand stand te verlagen/ontwatering te verbeteren.
- Ondergrondse verblijfsruimtes zijn waterdicht.

Netcongestie

Het stroomnet in de provincie Utrecht is overbelast. Dat noemen we congestie. De oorzaak hiervan is de snelle verduurzaming, economische groei én dat we steeds meer stroom op hetzelfde moment gebruiken. Het gevolg is dat er minder of zelfs geen ruimte is voor nieuwe en zwaardere aansluitingen op het stroomnet. Bedrijven kunnen daardoor niet direct verduurzamen of groeien en de bouw van nieuwe woningen komt in gevaar. Nieuwe aanvragen komen op een wachtlijst. Naast netuitbreidingen zijn flexibele oplossingen nodig omdat ze versneld extra (tijdelijke) ruimte opleveren. De situatie op het elektriciteitsnet in Utrecht is kritiek waardoor er extra maatregelen zijn om de congestie zoveel mogelijk te beperken door Stedin. Daarom is het ook van belang om in een vroeg stadium de gevolgen voor een project in beeld te krijgen. De laatste stand van zaken is te vinden op de website van Stedin.

4. Beleidskaders en onderzoeken

4.1 Relevante beleidskaders

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) (2021) zetten we als Utrecht in op een aantrekkelijke stad met voldoende en toegankelijke (maatschappelijke) voorzieningen. Voorzieningen werken ontmoeting in de hand, en dragen bij aan de levendigheid van een gebied.

De toegang tot voorzieningen staat onder druk doordat er steeds minder aanbod komt (RSU) in verhouding tot de inwonersgroei, wat ook de levendigheid niet ten goede komt.

Hart van De Meern vertegenwoordigt een kleine kern in de 10-minutenstad die Utrecht is. In deze kern komen bewoners samen voor voorzieningen, ontspanningen en ontmoeting. De ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant brengt een mooie kans met zich mee om door middel van het toevoegen van voorzieningen de ontmoetingskansen in het gebied te vergroten.

Daarnaast brengt het toevoegen van 'niet-wonen' werkgelegenheid met zich mee. In de RSU wordt de ambitie uitgesproken om in 2040 70.000 extra banen toegevoegd te hebben. Hiervan moeten er 13.000 in de wijk worden toegevoegd, naast 10.000 extra banen die vanuit woningen uitgevoerd kunnen worden. Werken in de wijk kan bovendien bijdragen aan de kansengelijkheid in een wijk, omdat er meer banen dicht bij huis beschikbaar zijn voor mensen die niet ver kunnen reizen om naar hun werk te gaan.

Groene Schaalsprong (RSU, blz. 79)

De Groene schaalsprong moet zorgen voor een gelijke tred in de ontwikkeling van bebouwing en groen in de stad. Om de stad op een goede manier te laten groeien, moet er voldoende groen behouden

en gerealiseerd worden. Dit betekent concreet dat het aantal m² meegroeit met het aantal woningen. De groene schaalsprong vindt plaats op vijf schaalniveaus: van kleinschalig groen in de straat (schaalniveau 1) tot omvangrijke groengebieden rond de stad (schaalniveau 5).

Omgevingsvisie Vleuten-De Meern

De Omgevingsvisie Vleuten-de Meern (2019) is opgesteld in samenwerking met bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en richt zich op het behoud en de versterking van het dorpse karakter van de wijk.

Belangrijke thema's in de visie zijn:

1. *Groene wijk*: Vleuten-De Meern staat bekend om zijn groene uitstraling, met parken, waterpartijen en het omliggende landschap. Het behoud en de versterking van dit groene karakter draagt bij aan een goede leefkwaliteit en maatregelen tegen klimaatverandering.
2. *Ontmoeten*: Het faciliteren van voorzieningen en activiteiten die sociale interactie bevorderen, zoals sportaccommodaties, voorzieningen, levendige winkelcentra en horeca, ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen en ontmoetingsplekken voor jongeren. Verder moet worden ingezet op goed bezochte winkelcentra door het aanbieden van een goede mix van functies en moet er ruimte worden gemaakt voor ontmoetingen in de buurt die de mix van doelgroepen stimuleren.

3. *Fijn wonen*: Inzet op kleinschalige ontwikkelingen en functieverandering van gebouwen om te voorzien in diverse woonbehoeften. Daarbij is aandacht voor betaalbaarheid en het faciliteren van zelfstandig wonen voor ouderen. Nieuwe woningen moeten passen bij de omgeving en er moet waar mogelijk rekening worden gehouden met de vraag uit de wijk. Tot slot is het stimuleren van duurzame en energieneutrale woningen gewenst.
4. *Verplaatsen*: Het verbeteren van mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid is een speerpunt. Dit omvat goed openbaar vervoer, nabijheid van treinstations en de aanleg van doorfietsroutes om het gebruik van duurzame vervoersmiddelen te stimuleren.

De Omgevingsvisie speelt ook in op trends zoals de groei van de stad en veranderingen in mobiliteit, met als doel deze ontwikkelingen positief te laten bijdragen aan de wijk.

Beleidsnota Wonen in Utrecht (2025)

Uit de beleidsnota wonen 'van woningmarkt naar volkshuisvesting' zijn de volgende punten relevant voor de ontwikkeling van Hart van De Meern:

- We bevorderen doorstroming
- We blijven in alle wijken inzetten op meer woningen in het sociaal en middensegment
- We werken wijkgericht als het gaat om segmentering, doelgroep en woningtype

De Meern is op dit moment vooral een wijk met weinig sociale huur en veel dure koop. Het is niet meer urgent om hier nog meer woningen in het dure segment toe te voegen. Het is belangrijk om ook buurten te ontwikkelen die woningen bieden voor verschillende groepen met een andere sociaal economische achtergrond. Het is van belang dat de

komende jaren vooral ingezet wordt op het realiseren van meer sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het uitbreiden van het middensegment biedt namelijk ook kansen voor ouderen om door te stromen en zo een grote woning achter te laten.

Daarnaast zijn er in De Meern relatief veel grote koopwoningen. Met een bevolking die vergrijst is het van belang dat wij juist in deze wijk ook woningen creëren voor ouderen die willen doorverhuizen naar een appartement in hun eigen wijk. Naast het realiseren van kleinere betaalbare woningen is het nodig om ruime appartementen te realiseren tussen de 60 en 80 m². Dit bevordert de kans op doorstroom vanuit de grote koopwoningen en biedt ook kansen voor kleine gezinnen.

Beleidsnota Werklocaties (2025)

De ontwerp beleidsnota werklocaties is momenteel van kracht en geldend beleid, totdat de definitieve versie is vastgesteld. In de beleidsnota is een onderscheid gemaakt tussen werkmilieus. Het Zuidoostkwadrant valt in het type 'wijkcluster'. Het is gevormd rondom een buurt- of wijkwinkelcentrum of een stadsstraat met veel winkelveorzieningen. In combinatie met horeca en dienstverlening, dienen deze clusters als ontmoetingsplaatsen en zorgen ze voor een goed voorzieningenniveau in de wijk. De clusters hebben dan ook een belangrijke verzorgende functie voor de wijk op gebied van sociale samenhang en voor werkplekken dichtbij huis.

Om de rol van het Zuidoostkwadrant als wijkcluster aan te houden dan wel te versterken, is het van belang dat het voorzieningenniveau meegroeit met de inwoners van De Meern. Dat betekent voldoende voorzieningen en een aantrekkelijk werkmilieu met levendige plinten, zodat er een zichtbare verbinding is tussen binnen en buiten. Tot slot is het van belang dat de openbare ruimte is ingericht op ontmoeten en verblijven, klimaatadaptief is en goed wordt onderhouden.

Parkeervisie - Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De stad groeit harder dan we een aantal jaren geleden hadden verwacht. Er is niet genoeg ruimte om het autogebruik mee te laten groeien. Lopen, fietsen en openbaar vervoer nemen minder ruimte in beslag dan de auto. Ruimte die we kunnen gebruiken voor groen en plekken om te spelen. Ook zorgen duurzame vervoermiddelen voor minder geluidsoverlast, minder uitstoot, minder drukte en voor minder ongelukken.

Wat wil de gemeente en waarom?

- De gemeente wil dat de straat en onze stad aantrekkelijk en bereikbaar zijn voor iedereen.
- Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Daarom geven we voorrang aan duurzaam vervoer: lopen, fietsen en openbaar vervoer.

Onze doelen zijn:

- bereikbaarheid van en binnen de stad
- goede kwaliteit openbare ruimte
- gezonde en duurzame(re) vormen van vervoer aanmoedigen
- eerlijke verdeling van de weinige parkeerruimte voor alle doelgroepen

Beleidsnota Gezondheid - Samen gezondheidsverschillen verkleinen (2024)

De ambitie van de nota gezondheid (2024-2027) is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% is afgenomen. Dit doen we door onder andere een gezonde basis te bieden voor een gezonde leefomgeving, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit, en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Het thema gezonde leefomgeving heeft drie onderdelen: Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving ondersteunt

gezonde leefgewoonten en de fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht.

Het SPvE voorziet in een verbetering van de fysieke leefomgeving door deze te vergroenen en ruimte te bieden aan langzaam verkeer (wandelen, fietsen), spelen en ontmoeten te faciliteren. Dit is belangrijk om gezonde leefgewoonten te ondersteunen en de sociale kracht in de buurt te versterken.

Stedenbouwvisie

De stedenbouwvisie van Utrecht geeft richting aan hoe de stad zich de komende jaren ruimtelijk wil ontwikkelen. Waar de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) vooral de grote lijnen en ambities schetst, maakt de stedenbouwvisie concreet hoe Utrecht die ambities wil waarmaken. Het is een instrument dat helpt bij het maken van keuzes over bouwen en inrichten: wat wordt waar gebouwd, op welke schaal, en met welke aandacht voor leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De visie is gebaseerd op intensieve participatie van inwoners: duizenden Utrechters hebben via enquêtes, gesprekken en bijeenkomsten hun zorgen en wensen gedeeld. Hieruit kwamen vier kernwaarden naar voren die centraal staan in de stedenbouwkundige aanpak: de mens staat voorop, er is ruimte voor diversiteit en menging, ontmoeting moet vanzelfsprekend zijn, en de leefomgeving moet groen en prettig blijven.

Omdat de stad snel groeit, kiest Utrecht voor verdichting op strategische plekken in plaats van grootschalige uitbreiding. Dit gebeurt op negen knooppunten in de stad, zoals het Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum, Papendorp en Overvecht. Verdichten betekent hier niet per se hoogbouw; waar mogelijk wordt gebouwd op menselijke schaal, met zorg voor zonlicht, wind, uitzicht en aansluiting op de bestaande buurt.

Figuur 34:
Boven: uitsnede van
het plangebied met
de groenstructuur als
onderdeel van de
watergang Molenvliet.
Onder: een foto van
deze groenstructuur.



De visie bevat ook elf stedenbouwkundige uitgangspunten die richting geven aan nieuwe ontwikkelingen. Deze leggen de nadruk op onder andere een menselijke maat, een uitnodigende openbare ruimte, gevarieerd en toegankelijk groen, multifunctioneel ruimtegebruik en gemeenschapsvorming.

De stedenbouwvisie Utrecht biedt een samenhangend kader voor hoe de stad gezond, groen, gemengd en toekomstbestendig kan groeien — met oog voor de menselijke maat en de unieke identiteit van Utrecht.

Actualisatie Groenstructuurplan

In de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 - Voor een gezonde groene toekomst' (2018) is beschreven hoe de gemeente Utrecht de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het groen in de stad wil vergroten, de biodiversiteit wil versterken en de stad door middel van meer groen weerbaarder wil maken tegen de gevolgen van de klimaatverandering.

Het plangebied staat in het groenstructuurplan als te ontwikkelen locatie aangeduid. In en langs het gebied lopen drie verbindingen die onderdeel uitmaken van de stedelijke groenstructuur, met als doel het aanwezige groen te beschermen en/of hier groen te ontwikkelen tot een robuuste aaneengesloten groenstructuur. Het gaat om:

1. De bomen, een aantrekkelijke recreatieve route en een ecologische verbinding langs de Meerndijk;
2. Water, oevers en groen bij de Achtkantemolenvliet e.o. als robuuste ecologische verbinding en cultuurhistorisch relict van een middeleeuws afwateringskanaal;
3. Het water, de oevers en bomen als recreatieve, ecologische en cultuurhistorische verbinding langs de Leidsche Rijn.

Het SPvE voorziet in een verbetering en uitbreiding van de Hoofdgroenstructuur binnen het plangebied.

Bomenbeleid

In het Utrechts bomenbeleid (Verbeterde regelgeving voor beheer, behoud en ontwikkeling van bomen, 2018) staat dat elke boom belangrijk is en dat we streven naar een ouder bomenbestand. Ook streven we ernaar dat de boomstructuren in de stad bijdragen aan de leefbaarheid van de stad. De bomen in het Zuidoostkwadrant zijn in beeld gebracht (zie paragraaf 4.2 Bomen). Door het verdwijnen van de tijdelijke dorpstuin zullen ook bomen moeten verdwijnen. Bomen die weg moeten, dienen verplant of herplant te worden, hierbij geldt de herplant naar waarde, zoals aangegeven in de APV. Indien er bomen gekapt moeten worden die in de hoofdbomenstructuur staan, wordt de keuze expliciet voorgelegd aan het bestuur (bij wijze van kanttekening in het bestuursvoorstel).

De boomkeuze van de nieuwe bomen die geplant worden in het project, moet bijdragen aan de doelen van de gemeente voor ons totale bomenbestand, hierbij wordt gekeken naar diversiteit, robuustheid en ecologische waarde.

Visie Klimaatadaptatie

In 2022 is de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld, naar aanleiding van het veranderende klimaat met vaker periodes van hitte, droogte en extreme buien en aansluitend op het landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) uit 2017.

De gemeente Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. Samen met inwoners, bedrijven en organisaties wordt er gewerkt aan een klimaatbestendige stad, want alleen zo kunnen we verschil maken. In 2050 wil Utrecht klimaatbestendig zijn en de kwetsbare plekken in de stad hebben aangepakt. Het hoofddoel is dat maatschappelijke ontwrichting en onomkeerbare schade zoveel mogelijk worden voorkomen. Om dit te bereiken zijn doelen en principes opgesteld, deze zijn opgenomen in de uitgangspunten in dit SPvE.

Beleidsnota geluid en trillingen

De regels en normen van de Omgevingswet zijn van toepassing bij het toewijzen van nieuwe geluidgevoelige functies (zoals wonen, zorg en onderwijs) aan locaties in de nabijheid van genoemde geluidsbronnen. De Omgevingswet geeft de ruimte om maatwerk in de gemeente toe te passen. Met de Beleidsnota geluid en trillingen vult de gemeente het benodigde gemeentelijke beleid in en geeft invulling aan de kaderstellende uitspraken over geluid en trillingen uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, het Mobiliteitsplan 2040 en de Nota volksgezondheid nader in. Ook de (instructie)regels uit de Omgevingsverordening Provincie Utrecht zijn verwerkt in deze beleidsnota.

De gemeente kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan na onderzoek en afweging van geluidbeperkende maatregelen. Verder gelden er vanuit het lokale geluidbeleid (Beleidsnota Geluid en Trillingen 2024) aanvullende eisen en compenserende voorwaarden. Er moet per geluidbronsoort een gevel aanwezig zijn met een geluidbelasting die niet boven de standaardwaarde is: de geluidluwe gevel.

Er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel; bij voorkeur de slaapkamer(s). Een buitenruimte moet aan een gevel liggen waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de geluidluwe gevel.

Stemgeluid (van scholen en terrassen)

Stemgeluid kent geen harde grenswaarden, omdat stemgeluid in het Omgevingsplan gemeente Utrecht uitdrukkelijk uitgesloten is. Verder staat in de Beleidsnota Geluid en Trillingen het volgende: Het stemgeluid afkomstig van bezoekers van terrassen, sportinrichtingen en school- en speelpleinen kan hinder in de woonomgeving veroorzaken. Dergelijk onversterkt stemgeluid is echter uitgezonderd in de wet. In het Besluit kwaliteit leefomgeving

(Bkl) staat dat een omgevingsplan bepaalt dat de waarden die het omgevingsplan bevat voor geluid door een activiteit niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid; zonder uitzonderingen. De gemeente Utrecht hanteert wel een richtwaarde van 50 dB(A) voor stemgeluid.

Voor dit SPvE is een quick scan voor geluid uitgevoerd. De resultaten zijn in hoofdstuk 4.2 Industrielawaai en Verkeerslawaai beschreven.

Erfgoed

Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- De archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot.
- Het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden.
- Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht is opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Hij geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm. Boven die norm, gemeten in te verstoren oppervlakte en diepte beneden maaiveld, geldt een vergunningsplicht. Bij toekomstige bodemverstorende activiteiten zijn initiatiefnemers verplicht archeologisch onderzoek uit te laten voeren om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Voor dit SPvE is een verkennend onderzoek voor erfgoed uitgevoerd. De resultaten zijn in hoofdstuk 4.2 Erfgoed beschreven.

Beleidsvisie Utrecht circulair 2050

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op 4 prioriteiten, 11 ambities en 3 kansrijke en urgente sectoren (bouw, voedsel en zorg). Deze visie is in 2024 vastgesteld. De ambities, zoals in de visie opgenomen voor 2050, zijn vertaald in meetbare circulaire beleidsdoelen en zijn in 2024 opgenomen in de beleidsnota Utrecht Circulair 2030.

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. We richten ons binnen de prioriteit circulaire gebiedsontwikkeling en voor circulair bouwen op drie ambities richting 2050:

1. *Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair.*
2. *Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase.*
3. *Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair.*

Het door gemeente Utrecht ondertekende Convenant Toekomstbestendig Bouwen geeft concrete indicatoren en prestatieniveaus om circulair bouwen meetbaar te maken. Niveau brons geldt daarbij als minimum, en we streven naar niveau goud.

Beleidsnota Utrecht circulair 2030

- De Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is de uitwerking van de Visie Utrecht Circulair 2050. Er wordt gewerkt aan het versnellen van en richting geven aan de transitiebeweging naar een circulaire economie. Het doel is om als gemeente in 2030 50% minder aan nieuwe grondstoffen en minder niet-hernieuwbare grondstoffen te gebruiken ten opzichte van het gebruik op dit moment. Dat vraagt om kiezen voor circulaire oplossingen waar dat kan. In de beleidsnota zijn aan de hand van de vier prioriteiten en ambities doelen opgesteld.
- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
- Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw
- Circulair opdrachtgeven en inkopen
- Circulaire materiaal- en reststromen

Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap

We stimuleren Utrechtse ondernemers onderdeel te zijn van de circulaire transitie en deze aan te jagen vanuit ondernemerschap. We creëren randvoorwaarden, zoals ruimte, netwerken, ondersteuning, financiering, kennis en talent in samenwerking met organisaties op verschillende schaalniveaus. Er wordt ingezet op het vergroten van het aantal circulaire bedrijven en ondernemers.

We meten dit aan de hand van:

- Het aantal circulaire bedrijven op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor
- De hoeveelheid bedrijfsafval (miljoen kg) op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor
- Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw

We sturen op het hergebruiken van vrijgekomen materialen volgens het principe 'hergebruik, tenzij'. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie typen projecten, waarbij wordt voor jaar 2030 ingezet op minimaal:

- 50% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in openbare ruimte, te meten met het massapercentage hernieuwbare of hergebruikte materialen;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in tenders voor woning- en utiliteitsbouw, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in nieuwbouw of renovatie van maatschappelijk vastgoed, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad.

Bij woningbouw wordt gebruik gemaakt van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen om circulair bouwen meetbaar te maken. Hierin staat een aantal indicatoren die bijdragen aan de versnelling naar hoogwaardig circulair bouwen. Het doel voor 2030 komt overeen met niveau goud: een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbaar of hergebruikt materiaalgebruik.

Voor utiliteitsbouw, alle bouwwerken die geen woonfunctie hebben, wordt gebruik gemaakt van 'Het Nieuwe Normaal', een raamwerk voor circulair bouwen. Met als doel een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbare of hergebruikte materialen in 2030. Het percentage van minimaal 55% hergebruikt of hernieuwbaar komt redelijk overeen met 50% minder nieuwe en niet-hernieuwbare grondstoffen ten opzichte van hedendaagse bouw.

Circulair opdrachtgeven en inkopen

Als organisatie willen we ons ontwikkelen als circulair opdrachtgever, want circulair opdrachtgeven en inkopen is een krachtig middel binnen projecten om te sturen op een lagere voetafdruk. Dit doen we door circulariteit te verankeren in de cultuur en werkprocessen van de hele organisatie en niet alleen binnen het inkoopproces. Dit meten we met het percentage van totale inkoopvolume met circulaire uitvraag.

Circulaire materiaal- en reststromen

Naast doelen op het gebied van het (her)gebruik van grondstoffen is er aanvullend beleid op specifieke circulaire aspecten, zoals de upcyclecentra en omgang met inzameling en verwerking van reststromen. Er wordt daarin gestuurd op hergebruik van huishoudelijke reststromen; materialen uit de openbare ruimte van de gemeente; materialen uit demontage- en bouwwerkzaamheden en bedrijfsreststromen.

Transitievisie Warmte (2021)

Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden. Het uitgangspunt is om de schaarse hoge temperatuur warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

Er zijn een paar 'knoppen om aan te draaien' die bijdragen om de knelpunten op het elektriciteitsnet op te lossen:

- a. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;
- b. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als
 - Opslag van stroom in grote batterijen
 - Directe verbinding van opwek en verbruik
 - Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
 - Slim laden bij EV-laadpalen (bijv. door de laadpalen af te knijpen in de spits)
 - Tijdelijke (fossiele) opwek
- c. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste;
- d. Langetermijn planning / programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent

een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van $\geq 100\%$. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (niveau brons).

Energietoets (provincie)

Hierbij de instructieregel zoals deze is opgenomen in de 1^e wijziging Provinciale Omgevingsverordening.

Artikel 5.11 Toepassingsbereik energietoets

Deze afdeling is van toepassing op nieuwe functies die tot een overbelasting van de elektriciteits-infrastructuur kunnen leiden.

Artikel 5.12 Instructieregel weging elektriciteits-infrastructuur

1. Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe functies die tot een overbelasting van de elektriciteits-infrastructuur kunnen leiden, wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur.
2. De motivering op een omgevingsplan bevat een beschrijving:
 - a. van de redelijkerwijs te verwachten elektriciteitsafname of -teruglevering, per jaar;
 - b. van de redelijkerwijs te verwachten piek- en dalmomenten van de afname of teruglevering, bezien op jaar (seizoenen) en dag (dagdelen of uren);
 - c. of de ontwikkeling qua locatie en type passend is binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder;
 - d. of het te verwachten energiegebruik en energielevering passend is op de aanwezige elektriciteits-infrastructuur of dat er knelpunten ontstaan;

- e. of er sprake is van andere ontwikkelingen in de leefomgeving die van invloed kunnen zijn op het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur; en
- f. met welke maatregelen wordt voorzien in een afdoende aansluiting van de nieuwe functies op de elektriciteits-infrastructuur.

“Spelen in je eigen buurt”, ontwerpvisie speelruimte 2022

Buiten spelen is belangrijk voor opgroeiende kinderen. Ze leren er samen spelen en ze ontwikkelen kracht en lenigheid in hun lichaam. We streven naar een stad waarin elk kind kan spelen en bewegen, zodra hij of zij de (voor)deur uitstapt. Dit betekent dat de openbare ruimte beter bespeelbaar wordt, voor jong en oud. Onderdeel van de visie is de Utrechtse speelruimtenorm, met de ambitie dat binnen 200 meter van iedere woning speelruimte te bereiken is. We houden daarbij rekening met het aantal kinderen dat in een buurt woont, en ook met de barrières die een kind over moet om bij een speelplek te komen. We zetten in op de grotere speelplekken, waar de hele buurt welkom is en gespeeld kan worden door jong en oud. Dit netwerk vullen we aan met kleinere plekken voor de jongste kinderen en met sportvoorzieningen voor de jeugd. In de openbare ruimte vindt het grootste deel van het (sociaal) stedelijk leven plaats. De gemeente wil dan ook meer ruimte voor groen, spelen en verblijven in de openbare ruimte. De speelvisie en de bijbehorende Utrechtse speelnorm voor speel- en verblijfsplekken in de buurt werkt deze ambities preciezer uit. Het gaat daarbij zowel om ingerichte speel- en sportplekken als om bespeelbare openbare ruimte. Immers, kinderen spelen overal.”

In het SPvE zijn uitgangspunten opgenomen voor het realiseren van sporten, spelen en bewegen in het plangebied. Doordat de Dorpstuin verdwijnt zal op andere plekken in het plangebied ruimte voor sporten, spelen en bewegen gerealiseerd moeten worden om te voldoen aan het speelruimtebeleid.

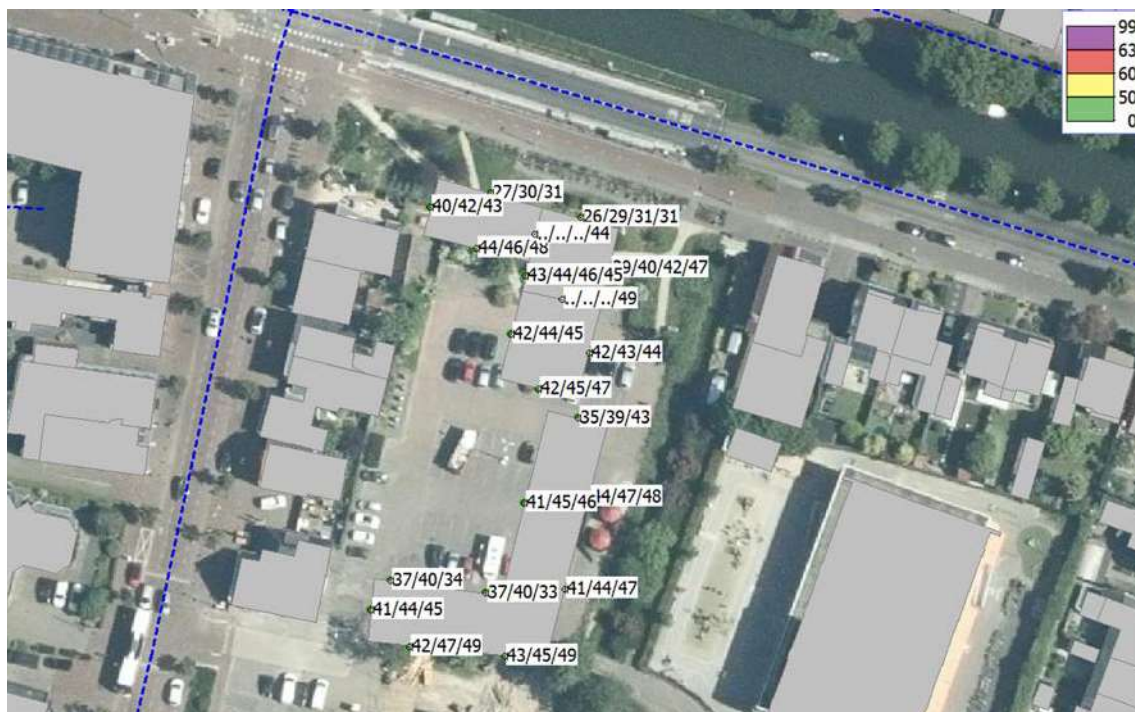
4.2 Onderzoeken

Parkeergarage – Geotechnische aspecten funderingsadvies

Het adviesbureau ABT heeft een geotechnische haalbaarheidsstudie (januari 2025) opgesteld voor een ondergrondse parkeergarage. In het advies ligt de nadruk op de haalbaarheid en aandachtspunten voor de realisatie van zowel een halfverdiepte als een volledige verdiepte parkeergarage. Hierbij worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- ontgravingsniveau t.b.v. halfverdiepte parkeergarage ca. 1,5 meter onder maaiveld
- ontgravingsniveau t.b.v. halfverdiepte parkeergarage ca. 2,5 meter onder maaiveld
- ontgravingsniveau t.b.v. volledig verdiepte parkeergarage = 3,0 á 3,5 meter onder maaiveld

Het onderzoek van adviesbureau ABT geeft aan dat een halfverdiepte parkeergarage (van 1,5 tot 2,5 meter) onder maaiveld goed te realiseren is. Het bouwen van een volledig verdiepte parkeergarage is ook mogelijk, echter technisch complexer. De hoge grondwaterstand en bodemsamenstelling op deze locatie vragen voor een volledig verdiepte parkeergarage om aanvullende maatregelen.



Wegverkeerslawaaï

Als onderdeel van het schetsplan Zuidoostkwadrant is een geluids-onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit is een eerste quick scan om inzicht te krijgen op de impact van het verkeersgeluid op het plangebied uit de directe omgeving.

Voor geluidsbronnen o.b.v. het verkeersmodel en het geluidsregister wordt overal voldaan aan de geldende standaardwaarde van de betreffende bron. Dit komt onder andere door grote afstand tot aan de Rijksweg, de relatief lage intensiteiten aan de noordkant van het plangebied op de Rijksweg (max ongeveer 700 motorvoertuigen per etmaal), de maximumsnelheid van 30 km/u op de omliggende wegen en de afscherming van de bestaande bebouwing langs de Meerndijk. Alle zijden kunnen daardoor aangemerkt worden als geluidluw vanwege het wegverkeer. Er zijn daardoor vanuit het geluid van het wegverkeer geen verdere aandachtspunten.

Figuur 35: Een afbeelding uit het geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï. Tot 50 dB(A) is het verkeersgeluid acceptabel, volgens het geluidsmodel o.b.v. het schetsplan komt de geluidbelasting nergens in het plangebied boven deze norm uit.



Figuur 36: Een afbeelding uit het geluidsonderzoek industrieelawaai, met langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op bestaande woningen en nieuwbouw. De resultaten uit het onderzoek laten zien dat het stemgeluid op bepaalde gevels tot 64 dB(A) komt. Daarmee overschrijden we de richtwaarde van 50 dB(A) ruim. In de uitwerking van de plannen voor het Zuidoostkwadrant zullen maatregelen getroffen moeten worden.

Industriegeluid/ school

Naast het plangebied ligt een basisschool met aangrenzend een speelplein. Na de schooltijden maakt ook een BSO (buitenschoolse opvang) gebruik van het gebouw en het speelplein. Het stemgeluid afkomstig van school- en speelpleinen kan hinder in de woon-omgeving veroorzaken. In een akoestisch onderzoek is het stemgeluid geluid van de twee locaties van de R.K. Basisschool Drie Koningen en de BSO berekend.

Uit het figuur (zie afbeelding) blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 64 dB(A) ter plaatse van de nieuwbouw zal zijn. Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) ruimschoots overschreden. Bij het ontwerpen van het nieuwe gebouw zal er dus rekening gehouden moeten worden met het aspect geluid. Om te voldoen aan het beleid van de gemeenten is het nodig om maatregelen in het ontwerp te treffen.

Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

Ook de gevolgen voor luchtkwaliteit en stikstofdepositie zijn in beeld gebracht (berekening jan. 2025).

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project hoeft daarom niet getoetst te worden aan de omgevingswaarden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Gezien de concentraties stikstofdioxide en fijnstof op de locatie, is sprake van een goede toedeling van functies aan locaties.

Uit de resultaten van de AERIUS-berekeningen blijkt dat het project geen effect heeft op de stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Omgevingsveiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes (spoor, snelweg, etc.) met gevaarlijke stoffen. Verder zijn er geen risicovolle stationaire bronnen of buisleidingen in de nabijheid. Er gelden geen aanvullende eisen vanuit omgevingsveiligheid voor deze locatie.

Bedrijven en milieuzonering

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. We passen daarvoor de VNG-systematiek van Bedrijven en Milieuzonering toe.

Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Het is een levendig gebied waar maatschappelijke functies, bedrijvigheid en wonen gemengd zijn. Naast de doorgaande wegen die aan het gebied grenzen in het noorden en in het westen, zijn er diverse bedrijven en voorzieningen direct naast en in het gebied gevestigd. In het oosten grenst het gebied aan R.K. Basisschool Drie Koningen en de BSO, en ten zuiden van het gebied loopt een initiatief voor een zorgcentrum met onder andere een huisarts.

In het gebied zijn diverse horecagelegenheden (café en koffiehuis) en een kapper aanwezig. Deze bedrijven vallen allen onder milieucategorie 1. Bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 komen voor in een gemengd gebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor. Het toevoegen van woningen en een werkprogramma past goed in het dit gemengde gebied.

Figuur 37: Uitsnede van de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht (2021) met in donkerroze het gebied van hoge archeologische waarde (WA3). Het plangebied Zuidoostkwadrant bevindt zich in het donkerroze gebied (WA3). Nader proefsleuvenonderzoek is bij een verdere ontwikkeling nodig.



Legenda		
Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv

Archeologie en erfgoed

Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht (2021) ligt het deelplangebied 'Zuidoostkwadrant' bijna geheel binnen gebied van hoge waarde (WA3). In gebied van hoge waarde is voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 30 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld een archeologievergunning vereist (omgevingsvergunning-aspect archeologie). Er moet bij de planontwikkeling rekening gehouden worden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden.

In 2015 is een bureauonderzoek uitgevoerd voor het gehele plan- gebied Hart van De Meern. Op basis van dat bureauonderzoek, oude kaarten en een in 2018 uitgevoerde archeologische begeleiding wordt geconcludeerd dat binnen het gehele plangebied zuidoostkwadrant proefsleuvenonderzoek nodig is waar bodemingrepen dieper dan 0,3 m onder maaiveld gepland zijn. Voorafgaand aan het proef- sleuvenonderzoek dient een archeologisch Programma van Eisen te worden opgesteld, dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Flora en fauna

Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Voorafgaand aan de vaststelling van een omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Quick scan flora en fauna

Voor het opstellen van het SPvE is in oktober 2024 een ecologische quick scan uitgevoerd voor deze locatie. Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen gedaan:

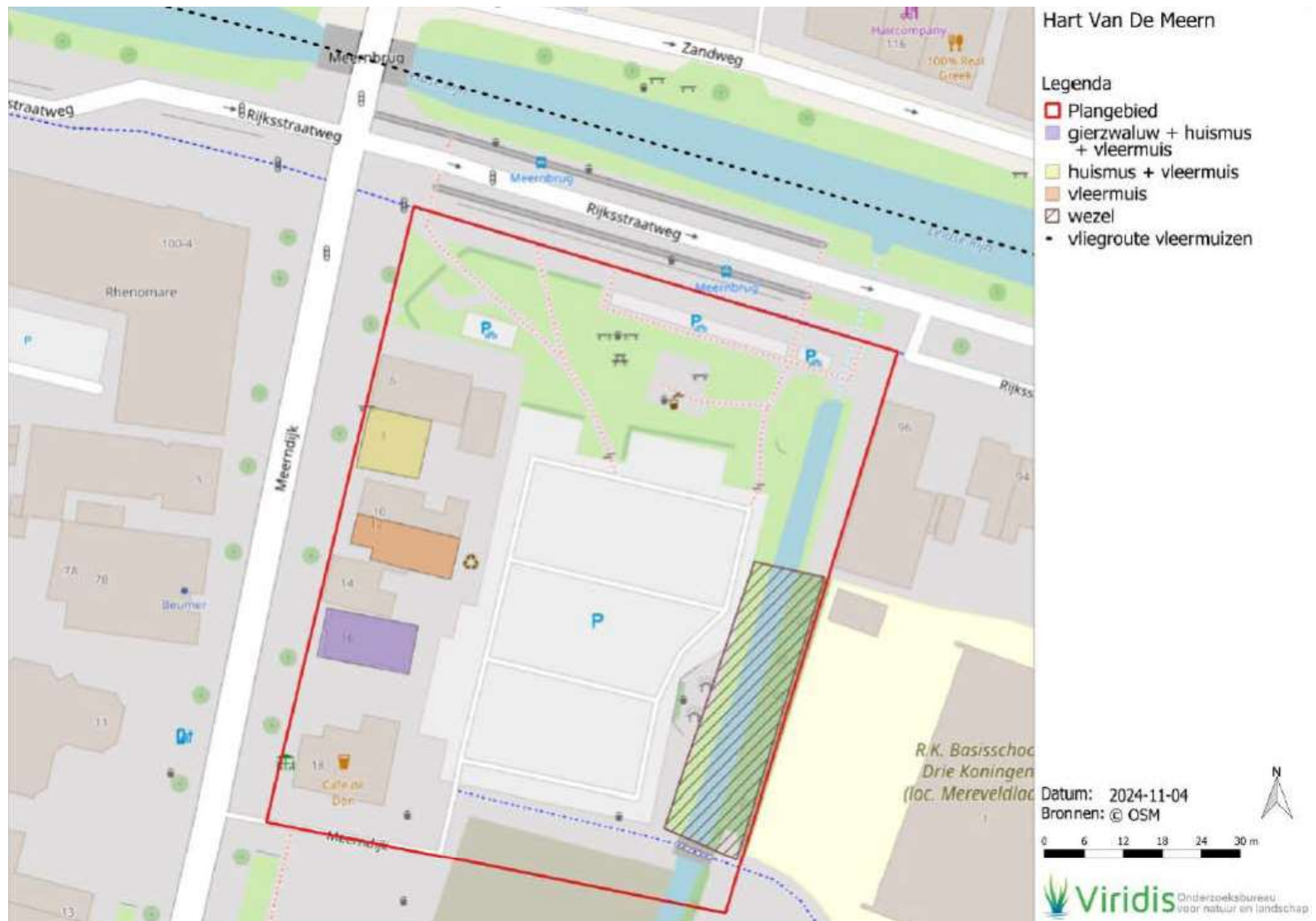
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen.
- In het plangebied zijn mogelijk verblijfplaatsen van wezel aanwezig. Daarom kan, wanneer de begroeide oeverzones van de Achtkantemolenvliet worden aangepast, de activiteit negatieve effecten hebben op deze soort. Nader onderzoek is nodig en een ontheffingsvergunning dient voor de wezel te worden aangevraagd.
- In het plangebied (deelgebied Meerndijk) zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen aan de Meerndijk (via stootvoegen in spouwmuur, onder scheve dakpannen, loodflappen en achter boeiboord) aanwezig. Onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen is noodzakelijk.

- Het plangebied kan als foerageergebied of vliegroute door vleermuizen gebruikt worden, echter heeft het geen essentiële functie vanwege voldoende alternatieven.
- In het plangebied (deelgebied Meerndijk) zijn jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar huismus en gierzwaluw is noodzakelijk. Dit geldt enkel voor renovatie en/of sloop bij de panden aan de Meerndijk.
- Nesten van algemene broedvogels worden mogelijk vernield als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Hiervoor zijn preventieve maatregelen noodzakelijk, zoals het werken buiten het broedseizoen.
- In het plangebied zijn geen beschermde vissoorten, amfibieën, reptielen of ongewervelden aanwezig.

In de vervolgfase is nader onderzoek nodig naar verschillende beschermde soorten. Bij het vaststellen van een omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat bij de uitvoering van het plan.



Figuur 38: Kaart met de aanwezigheid en functies van beschermde soorten binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Mogelijk zitten nesten van huismus en vleermuis in de bestaande panden van de Meerndijk en mogelijk is de wezel aanwezig langs de oevers van de Molenvliet. De vlieg-route van vleermuizen loopt langs de watergang Leidsche Rijn.



Bomeninventarisatie

In opdracht van gemeente Utrecht is in oktober 2024 een inpasbaarheidsonderzoek naar de bestaande bomen uitgevoerd. In totaal zijn 33 bomen onderzocht, waarvan 21 bomen binnen het projectgebied liggen. Het onderzoek geeft inzicht in de actuele positie, kwaliteit, groeiplaatsen en wortelkluiten, verplantbaarheid en toekomstverwachting van de bomen. Deze informatie is gebruikt bij het maken van het schetsontwerp. Het rapport is als bijlagen toegevoegd aan het SPvE.

Huidige bomen

In het projectgebied staan een Noorse esdoorn (*Acer platanoides*), drie gewone esdoorns (*Acer pseudoplatanus*), vier essen (*Fraxinus excelsior*), een walnoot (*Juglans regia*), vier sierappels (*Malus* sp.), acht leivorm esdoornbladige platanen (*Platanus x hispanica*), drie kerspruimen (*Prunus cerasifera* 'Nigra'), een kleinbladige linde (*Tilia cordata*), vier Hollandse linden (*Tilia x europaea*) en vier Amerikaanse linden (*Tilia americana*).

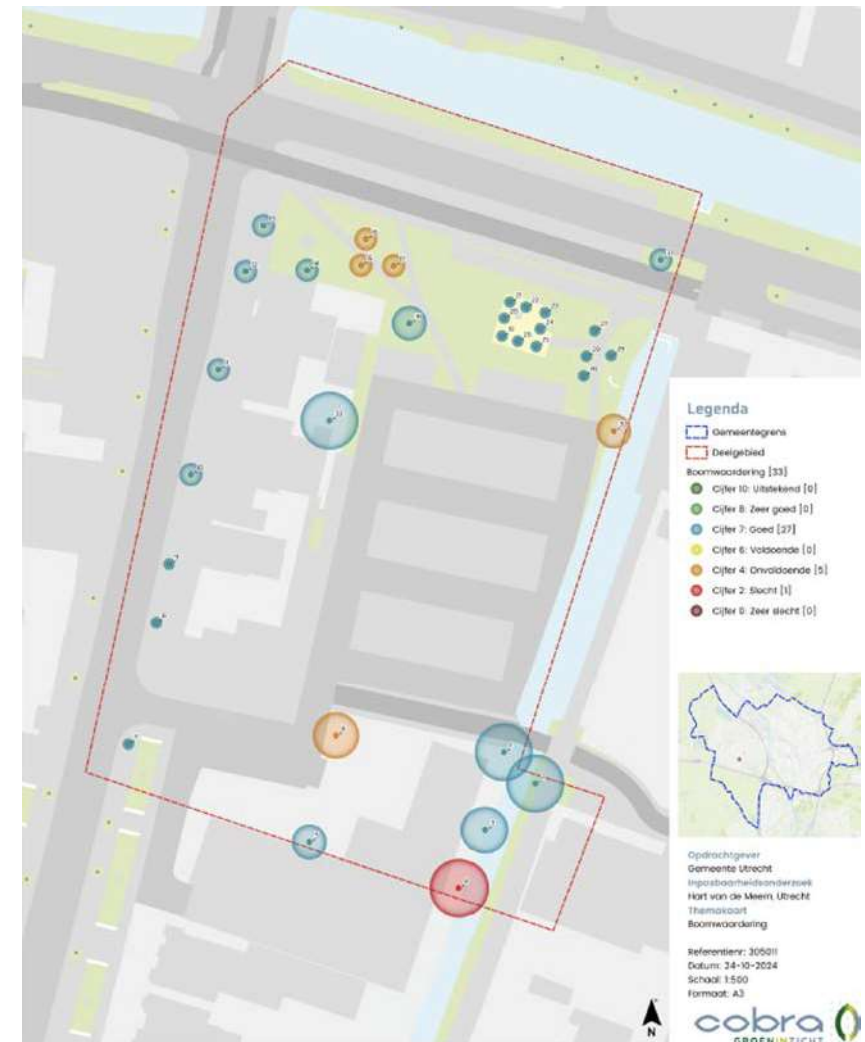
Resultaten uit het onderzoek

- De meeste bomen hebben een onregelmatig en omvangrijk wortelgestel ontwikkeld. Dit is naar verwachting het gevolg van relatief ongunstige en onregelmatige groeiplaatsomstandigheden. Dit zorgt er ook voor dat de bodem gevoelig is voor droogte.
- Vijf bomen die direct aan de sloot staan zijn niet verplantbaar, omdat ze daar een erg eenzijdige wortelkluit hebben ontwikkeld. De twee bomen die dicht op bebouwing staan zijn hebben een eenzijdige kluit en zijn daarom ook niet verplantbaar.
- De vier essen zijn niet verplantbaar in de eerste plaats omdat het gemeentelijk beleid is essen niet te verplanten vanwege het risico van essentaksterfte. Drie essen zijn ook al aangetast door deze ziekte.
- En ook de drie kerspruimen zijn niet verplantbaar vanwege soorteigenschappen in combinatie met hun verminderde conditie.
- De overige 21 bomen zijn wel verplantbaar. Maar de hoeveelheid puin in de bodem maakt verplanten wel lastiger. De kans op een succesvolle verplanting is daardoor kleiner dan normaal. Bovendien is de slagingskans standaard kleiner dan wanneer gekozen wordt voor nieuwe bomen.

Figuur 39: Themakaart boomwaarderingcijfer uit bomeninventarisatie bureau Cobra (29-11-2024).

Vervolgfase

Bij het opstellen van het definitief ontwerp (DO) zal een bomen-effectanalyse (BEA) uitgevoerd worden. Een BEA kijkt specifiek naar de uit te voeren werkzaamheden en de eindsituatie in relatie tot de bomen. Uit de BEA blijkt in detail welke bomen bij de gemaakte ontwerpkeuzes gehandhaafd kunnen blijven. Of waar aanpassingen in het ontwerp nodig zijn.



Bodemkwaliteit en ondergrond

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit binnen het plangebied is begin 2025 onderzocht (rapportnummer R01-78448.76-ALO-d02, d.d. 28 maart 2025). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het plangebied over het algemeen ten hoogste licht verontreinigd is. Slechts op een plek, nabij het fietspad, blijkt sprake van een zeer beperkte (sterke) grondverontreiniging. De aangetoonde kwaliteit van de bodem vormt daarmee geen beperking voor de voorgenomen herbestemming/herontwikkeling van de locatie. Nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Bij eventuele afvoer van grond dient er wel rekening gehouden te worden met de aangetoonde (sterke) verontreinigingen waarbij grond van verschillende kwaliteiten niet mag worden vermengd.

Grondverzet en toepassing volgens Nota Bodembeheer (2017-2027) Grond die wordt toegepast op de locatie dient te voldoen aan de kwaliteitseis 'wonen'. Er wordt gestimuleerd zo veel mogelijk grond te hergebruiken in het plangebied en het waar toegestaan op te mengen met organisch materiaal voor de groenstukken.

Ontploffbare oorlogsresten

Volgens de bommenkaart van de gemeente Utrecht is het plangebied geen verdachte locatie. Nader onderzoek naar ontploffbare oorlogsresten is niet noodzakelijk. Als tijdens de ontwikkeling toch verdachte materialen worden aangetroffen kan het handelingskader toeval vondsten worden gehanteerd.

Waterbodem

De waterbodem van de Leidsche Rijn is onderzocht. Het deel voor de projectlocatie lijkt verontreinigd te zijn volgens een document uit 2003. Het document is een saneringsvoorbereiding. De verwachting is dat de sanering is uitgevoerd en het document niet de huidige situatie

omschrijft. De huidige kwaliteit van de waterbodem is dus onbekend. Op basis van de huidige gegevens verwachten we dat de kwaliteit van de waterbodem niet van belang is voor (extra) groen, bomen en/of een pad. Onderzoek naar de kwaliteit van de waterbodem is niet noodzakelijk.

Parkeren en Verkeer

Parkeeronderzoek in Hart van De Meern

In opdracht van de gemeente Utrecht is in juni 2024 een uitgebreid parkeeronderzoek uitgevoerd. De parkeermetingen geven inzicht in de parkeercapaciteit en bezetting in dit gebied op verschillende momenten van de week en verschillende momenten van de dag. Naast de parkeerdruk was er ook behoefte aan inzicht in het type parkeerders (herkomstadres).

Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplekken beschikbaar blijven in het gebied. Met het opheffen van het parkeerterrein Zuidoostkwadrant blijft de parkeerdruk op een acceptabel niveau. Voorwaarde is wel dat voor de nieuwe woningen het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, conform de norm van een C1-gebied (voor bewoners en bezoekers).

Belangrijkste punten uit het onderzoek:

- Binnen het onderzoeksgebied zijn 304 parkeerplekken (pp) aanwezig. Dit is binnen een straal van 150-200 meter vanaf het parkeerterrein Zuidoostkwadrant. Het parkeerterrein Zuidoostkwadrant heeft 77 pp. Dat is circa 25% van het aantal pp in het onderzoeksgebied.
- De hoogste parkeerdruk is geteld tijdens de meting op het haalmoment bij basisschool de Drie Koningen op dinsdag 11 juni (14:15 uur). De parkeerdruk op het drukste moment is dan 77%. Ook de andere dinsdag 4 juni (14:15 uur) was de parkeerdruk 74%. We kunnen concluderen dat de haalmomenten het drukst zijn.

Figuur 40: Met de rode lijn is het gebied van het parkeeronderzoek aangegeven. In totaal zijn hier 304 parkeerplekken geteld, waarvan 77 parkeerplekken op het parkeerterrein van het Zuidoostkwadrant liggen. De parkeertellingen van bureau GroenLicht laat zien dat het parkeerterrein vooral gebruikt wordt door bezoekers.

- Tijdens de piekmomenten zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Tijdens de twee drukste momenten (de haalmomenten) zijn er tijdens de metingen nog 80 en 71 plaatsen beschikbaar in het gebied.
- Nachtelijke uren (01:00-04:00) is de parkeerdruk in het gebied gemiddeld 42%. Het parkeerterrein Zuidoostkwadrant en het parkeerterrein aan de Mereveldlaan staan zo goed als leeg. 2 auto's op het terrein van Zuidoostkwadrant en 1 auto aan de Mereveldlaan. Op de Meerndijk en Zandweg is ook ruim voldoende parkeercapaciteit. Daarna kunnen we concluderen dat beide parkeerterreinen vooral overdag door 'bezoekers' gebruikt worden.
- Zaterdagmiddagen (12:00-15:00) is de parkeerdruk gemiddeld 50%. Op de Meerndijk en op het parkeerterrein Zuidoostkwadrant is er ruim voldoende parkeercapaciteit.

Herkomst van de geparkeerde auto's

- In nachtelijke uren zijn de meeste parkeerde voertuigen van omwonenden (verhouding: 83% van omwonenden - 17% buiten Vleuten – De Meern).
- In de middagen is er meer een evenwichtiger verdeeld (verhouding: 57% omwonenden) – 43% buiten Vleuten – De Meern).



	Scenario 1 Individuele luchtwarmtepompen met collectief buitendeel	Scenario 2 Individuele bodemwarmtepompen met collectieve bodemlussen	Scenario 3 Collectieve luchtwarmtepompen met collectief buitendeel	Scenario 4 Collectieve bodemwarmtepompen met collectieve bodemlussen
Robuustheid en onderhoud	-	+/-	+	+
Akoestisch en visuele beleving	--	+/-	+	++
Ruimtebeslag	-	+/-	+	++
Investeringskosten	+	--	+	--
Energieverbruik / Duurzaamheid	--	+	-	++
Netbewust	-	+	-/+	++

Duurzaamheid

Energie

Voor de locatie van het Zuidoostkwadrant is een energieonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn 4 scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt op basis van de uitgangspunten uit dit SPvE. Het gaat om de volgende scenario's:

- Individuele luchtwarmtepompen met collectief buitendeel
- Individuele bodemwarmtepompen met collectieve bodemlussen
- Collectieve luchtwarmtepompen met collectief buitendeel
- Collectieve bodemwarmtepompen met collectieve bodemlussen

Deze scenario's zijn op basis van een multicriteria-analyse geanalyseerd op de volgende criteria:

- Robuustheid en onderhoud
- Akoestisch en visuele beleving
- Netbewust
- Ruimtebeslag
- Investeringskosten
- Energieverbruik/Duurzaamheid

De resultaten zijn te lezen in het energieonderzoek, hieronder is de conclusie van het onderzoek weergegeven. Collectieve systemen presteren beter dan individuele systemen. Als mogelijke optimalisatie zou een scenario met een OBES (open bodemenergie systeem) kunnen worden doorgerekend. In vergelijking met Scenario 4 – collectieve bodemwarmtepompen met collectieve bodemlussen – kan een OBES voordeliger zijn, omdat er minder horizontaal leidingwerk nodig is.

Figuur 41: Kaart met daarop de belangrijkste kabels en leidingen in en om het plangebied. Zichtbaar de huidige loop van de persleiding van HDSR incl. de veiligheidszone. Voor de herontwikkeling van het zuidoostkwadrant zal deze leiding verlegd moeten worden.



Water	Laagspanning stedin
Riool vrijverval	Middenspanning
Riool onder/bovendruk	Data
Gas	Mantelbuis
Gas hoge druk	Overlq
Laagspanning GU	Busleiding chemica l n

Waarschijnlijk zal vanwege netcongestie het krijgen van een elektriciteitsaansluiting een van de uitdagingen zijn. Door netbewust te ontwerpen vergroot je de kans om een aansluiting te krijgen bij de netbeheerder. Vandaar dat Scenario 4 het voorkeursscenario is. Deze conclusie is in lijn met de visie van de netbeheerders. Daarnaast is scenario 4 niet alleen goed in tijden van netcongestie, ook als netcongestie opgelost is kunnen de bewoners gebruik maken van een energie-efficiënt waardesysteem. Op dit moment is het niet duidelijk of de commerciële/maatschappelijke voorzieningen gebruik kan maken van een collectief warmtesysteem. De ontwikkelende partij zal in de vervolgfase het gekozen scenario met Stedin bespreken.

Onder het huidige congestie beleid kan maximaal een 3x80A aangevraagd worden, dit is voldoende voor de meeste commerciële/maatschappelijke voorzieningen (inclusief warmtevoorziening). Indien er horeca komt of een andere grootverbruiker kan het zijn dat deze niet gewenste aansluiting kan krijgen.

Hoe congestie verergert, is lastig te voorspellen, het kan zijn dat er in de toekomst meer restricties komen.

Kabels en leidingen/ Klic

In het gebied ligt een rioolleiding met een veiligheidsmelding (een zgn. 'eis voorzorgsmaatregel'). Het gaat om een persriool van waterschap HDSR. Voor de ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant moet het persriool verlegd worden. Hierover zal tijdig met HDSR afstemming plaatsvinden. Met het verleggen van de persleiding wordt rekening gehouden met de bestaande en nieuwe bomen volgens het inrichtingsplan.

In de nadere uitwerking van het inrichtingsplan wordt afgestemd met Stadsbedrijven en de nutsbedrijven over het ontwerp en de mogelijk te verleggen van kabels en leidingen in het gebied.

5. Uitvoerbaarheid en vervolg

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plangebied beslaat ca. 5.700 m², waarvan ca. 2.300 m² uitgifbare grond in erfpacht en ca. 3.400 m² openbaar gebied.

Deze update van het SPvE Zuidoostkwadrant leidt tot een wijziging van de grondexploitatie. Op basis van de uitgangspunten in dit SPvE is een financiële analyse gemaakt. De opbrengsten worden gerealiseerd door uitgifte van bouwgrond voor woningbouw en maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Ook worden bestaande panden aan de Meerndijk gehandhaafd en verkocht. De kosten bestaan voornamelijk uit het bouw- en woonrijp maken van de ontwikkellocatie en voorgestelde ingrepen in de openbare ruimte. Voor de nog uit te voeren onderzoeken naar bodem en archeologie is een stelpost opgenomen. Indien de kosten van de onderzoeken binnen de stelpost blijven is het plan economisch uitvoerbaar binnen de nog te actualiseren grex Hart van De Meern. Indien de stelposten niet dekkend zijn, vanwege bijvoorbeeld een grote archeologische fonds, zal aanvullende financiering worden gezocht.

Na vaststelling van het SPvE wordt de grex Hart van De Meern geactualiseerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Parkeren

Het plangebied wordt ontwikkeld in een dynamische omgeving met verschillende belangen. Het ontwerp en programma is aangepast samen met bewoners en andere belanghebbenden rond het gebied. Het huidige parkeerterrein bij de Molenvliet maakt al jaren een

functionele en verlaten indruk. Het voegt weinig toe aan het centrumgebied van De Meern. De buurt staat algemeen positief tegenover de herontwikkeling van dit gebied tot een volwaardig en levendig deel van het centrum van De Meern.

Er zijn ook zorgen vanuit de buurt over parkeeroverlast en ruimte voor jaarlijkse evenementen bij verdwijnen van het parkeerterrein. Bewoners en ondernemers maken zich ook zorgen over extra verkeer in het centrumgebied, vooral rond het kruispunt van de Meerndijk.

Huidig parkeerterrein

Uit gesprekken in de buurt en uit recent parkeeronderzoek (zie ook hoofdstuk 4.2) blijkt dat er drie type automobilisten gebruikmaken van het huidige parkeerterrein:

- Bezoekers voor het brengen en halen van hun kinderen met de auto van de naastliggende RK Basisschool Drie Koningen, BSO Kleine Prins en Kind&co Ludens.
- Forenzen van buiten Vleuten/ De Meern die het parkeerterrein gebruiken om met de bus verder te reizen naar hun werk. En in de weekenden forenzen die overstappen op de bus om naar het centrumgebied van Utrecht gaan.
- Werknemers van bedrijven in de buurt.

Voor het bezoekersparkeren van de basisschool hebben gesprekken met het schoolbestuur plaatsgevonden. Uitgangspunt van de gemeente is dat we bij scholen geen parkeren voor halen en brengen maken. Beleid is dat kinderen lopend of met de fiets naar school komen.

Het gebruik van HOV door bewoners en werknemers in Utrecht sluit aan bij het beleid om duurzame mobiliteit te bevorderen. Deze locatie

is echter geen P&R. Daarvoor zijn andere locaties aangewezen buiten het centrum van De Meern. Voor fietsers wordt het aantal plekken bij de HOV halte uitgebreid, zodat bewoners uit De Meern gebruik kunnen blijven maken van parkeren bij de HOV halte in het centrum.

Voor het overige gebruik van het parkeerterrein blijkt uit het verkeersonderzoek dat er ruimte is om uit te wijken naar parkeerplaatsen in de openbare ruimte op loopafstand. Het kan voorkomen dat op piekmomenten in combinatie met evenementen (b.v. een buurtfeest of kerkdienst) er parkeerdruk ontstaat in het centrum. Deze situatie is niet het uitgangspunt bij het inrichten van de openbare ruimte

Evenementen

De jaarlijkse kermis in De Meern en de vrijmarkt op Koningsdag zijn beiden op het parkeerterrein. Wanneer meer duidelijkheid is over de planning van de ontwikkeling gaat de gemeente hierover met partijen in gesprek.

Jongeren ontmoetingsplekken

Op het parkeerterrein staan twee JOP's (jongerenontmoetingsplekken). Voor één JOP is een plek opgenomen binnen het plangebied, aan de oostkant van de fietsbrug. De andere JOP zal een nieuwe locatie krijgen buiten het plangebied. Er zal gezocht worden in de directe omgeving. De gemeente gaat hierover met de jongeren en betrokken partijen in gesprek.

5.3 Technische uitvoerbaarheid

Kabels en leidingen

Voor de ontwikkeling zijn aanpassingen in de ondergrondse infrastructuur nodig, zoals blijkt uit de meest recente inventarisatie van de huidige ligging van de kabels en leidingen (zie hoofdstuk 4.2). Voor het verleggen van de persleiding is afstemming met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Gebouwde parkeervoorziening

Voor de gebouwde parkeervoorziening zijn nadere onderzoeken noodzakelijk. Op basis van het uitgewerkte ontwerp kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning moeten aanvragen.

Archeologie

Voor het vervolgonderzoek archeologie zal op locatie een proefsleuvenonderzoeken worden uitgevoerd. Hiervoor moet het parkeerterrein worden afgesloten. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een archeologisch Programma van Eisen te worden opgesteld, dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Flora en fauna

Uit de Quick scan flora en fauna blijkt dat de wezel mogelijk langs de watergang Molenvliet aanwezig is. Nader onderzoek is nodig en een ontheffingsvergunning dient voor de wezel te worden aangevraagd.

5.4 Vervolgtraject

Met de vaststelling van het SPvE wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. Het SPvE wordt besproken en voorgelegd aan de gemeenteraad. Als het SPvE is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van een wijziging omgevingsplan.

Tijdens de planologische procedure wordt de uitvraag via de STUW groep uitgewerkt. Nadat het omgevingsplan onherroepelijk is, kan een ontwikkelende partij het ontwerp verder uitwerken en de omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. De ingediende omgevingsvergunning zal aan de uitgangspunten van het SPvE worden getoetst.

De verdere uitvoering en fasering zal uitgewerkt worden door de ontwikkelende partij. De woningcorporatie, ontwikkelende partij en de gemeente zullen hierover afspraken maken en de plannen communiceren met de buurt.

Bijlage 1: Reactienota

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 Rijsstraatweg 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.

1.2 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.

1.3 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, Rijksstraatweg en Meernbrug.
- Wens dat evenementenruimte (Koningsdagmarkt, kermis) behouden blijft.
- Interesse in commerciële ruimte (o.a. zorg/beauty).
- Aandacht gevraagd voor de verbinding tussen Achterkant-molenvliet 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. Fantastisch dat er op deze plek, waar nauwelijks geparkeerd wordt noch dat er écht gebruik gemaakt wordt van de dorpsuin, een plek komt voor wonen, horeca en een dansschool.	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. 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.	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. Parkeerplekken	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. Bewoner (10 jaar) wil dat de koningsdag markt (en de kermis) op dezelfde plek gehouden kan blijven.	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. Het ziet er mooi uit en past goed in het dorp. Een grote zorg blijft echter de verkeersdruk en veiligheid op de Meerndijk en Meernbrug. Met de nieuwbouw neemt dit nog meer toe en onduidelijk is hoe dit aangepakt gaat worden.	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 aanpassing van de verkeerssituatie is geen onderdeel van dit project.
6. 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?	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.

Reacties op SPvE	Antwoord
7. 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.	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. 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!	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. Ben benieuwd hoe het plan zich gaat ontwikkelen. We hebben interesse in een huurappartement.	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. 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.	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. Graag wil ik op de hoogte blijven.	U kunt zich aanmelden voor updates via de projectpagina Hart van De Meern (Nieuwsbrief).
12. 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.	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.

Reacties op SPvE	Antwoord
13. Op pagina 17 wordt het programma aangegeven. 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. Ook hebben een groot deel van de senioren de sterke wens naar een grotere 3-kamer appartement. Zij maken dan eerder de overstap van een koopwoning naar een huurappartement. Op pagina 40 van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort gevraagd met toegang voor de bewoners. Wat is de toegevoegde waarde hiervan voor de huurders?	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 60m² gebruiksoppervlak. Met een minimum van 45m² gebruiksoppervlak. Met een mix aan programma biedt dit plan ruimte om te variëren in grootte van de woning. 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. 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. Graag ga ik met jullie in overleg over het programma en onze rol/ positie.	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.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00