



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig programma van eisen Zuidoostkwadrant, Hart van De Meern

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Thomas Sturkenboom, Liesbeth Groenveld
Kenmerk	34048648
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant in het Hart van De Meern vast te stellen, waarmee een gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met:
 - a. Circa 40 tot 55 woningen met een verdeling van circa 75% sociale huur en 25% middenhuur.
 - b. Het appartementengebouw krijgt een collectieve binnentuin met ruimte voor groen en spelen.
 - c. Circa 300 m2 gbo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond aan de Rijksstraatweg.
 - d. Het aanpassen van de openbare ruimte in het plangebied, waarmee het gebied hoofdzakelijk autoluw wordt, het groen ecologisch kwalitatief verbeterden extra fiets- en voetroutes komen.
 - e. Het appartementengebouw krijgt een gebouwde parkeervoorziening, conform het parkeerbeleid voor de C1 zone.
 - f. Het gebouw krijgt een dorpse uitstraling en past zich naar de bestaande bebouwing in het Hart van De Meern.

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijk geheimhouding opgelegd op de rood gemarkeerde tekstdelen van de bijlage 'GEHEIM Toelichting grex Hart van de Meern' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 onder c en lid 2 onder b van de Woo tot de gebiedsontwikkeling is gerealiseerd en de grondexploitatie wordt gesloten.

Tijdelijke geheimhouding is nodig omdat openbaarmaking van de gemeentelijke financiële kaders de economische en financiële belangen van de gemeente kan schaden. De bijlage 'GEHEIM Toelichting grex Hart van de Meern' bevat gevoelige financiële informatie. Met het oog op de onderhandeling met externe ontwikkelpartijen is het niet gewenst dat dergelijke informatie openbaar wordt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

In het SPvE Zuidoostkwadrant in het Hart van De Meern zijn de opgave, ambities en randvoorwaarden benoemd voor de ontwikkeling van het plangebied. De gemeente is eigenaar van het gehele aangepaste plangebied. Deze locatie in De Meern is een van de weinige locaties waar de gemeente nog regie kan pakken op het toevoegen van gewenst betaalbaar woonprogramma voor de lange termijn. Een programma met 100% betaalbaar wonen (75% sociaal en 25% middenhuur). In het plan kunnen tussen de circa 40 en 55 woningen worden gebouwd. Op de begane grond is ruimte voor circa 300 m² gbo aan maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Het parkeren wordt binnen de bouwkavel opgelost. De percelen Meerndijk 20-24 zijn buiten het SPvE gelaten, omdat vanuit een particulier initiatief hiervoor een apart UPG traject loopt voor een gezondheidscentrum met woningen.

Context

Aanleiding

Het SPvE Zuid is in 2015 vastgesteld door de raad, echter zijn de genoemde ambities en uitgangspunten ondertussen niet meer actueel. Het plan uit 2015 gaat uit van voornamelijk grondgebonden woningen met parkeren op maaiveld. Het totale plangebied was toen groter, inclusief de Meerndijk 20-24 (huidige dansstudio Beatz) en nieuwbouw van meerdere panden langs de Meerndijk. De oorspronkelijke uitgangspunten en het programma voor het Zuidoostkwadrant voldoen niet meer aan het huidige beleid en ambities vanuit de RSU, zoals groen, betaalbaar wonen, 10-minutenstad en duurzaamheid. Ook zijn de wensen vanuit de buurt meegenomen om van dit laatste deel van Hart van de Meern een levendig en aantrekkelijk gebied te maken met ruimte voor betaalbaar wonen voor de jongeren en ouderen en het historische dorpse karakter behouden blijft.

Het college van B&W heeft op 1 juli 2025 ingestemd met de vrijgave voor consultatie van het concept SPvE Zuidoostkwadrant. Van 4 juli 2025 tot en met 21 juli 2025 konden bewoners en belanghebbenden reageren. De schriftelijke reacties zijn beantwoord, deze zijn opgenomen in een reactienota die als bijlage aan het SPvE is toegevoegd. De ontvangen reacties tijdens de inspraakperiode geven geen aanleiding om het SPvE wezenlijk aan te passen.

Juridische context

Voor het plangebied geldt ter plaatse van het Zuidoostkwadrant het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2016'. Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Verkeer- Verblijfsgebied – 4' en de bestaande bebouwing aan de Meerndijk heeft de bestemming 'Gemengd – 4'. Om hier een ander programma mogelijk te maken is een vastgesteld SPvE nodig en een wijziging van het omgevingsplan. Na vaststelling van het SPvE door de raad start het opstellen van het ontwerp omgevingsplan. Het gewijzigde omgevingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Voor de realisatie van de ontwikkeling is een aanpassing van een vigerend Omgevingsplan nodig. Vooruitlopend daarop is conform het Utrechts Planproces het SPvE uitgewerkt. Het vaststellen van het SPvE is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college is bevoegd besluiten van de raad voor te bereiden op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet.

Inmiddels heeft de gemeenteraad een nieuw planproces vastgelegd: Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). Dit project is echter begin 2023 gestart, voor de vaststelling van het UPG en daarom wordt voor deze gebiedsontwikkeling een SPvE ter besluitvorming voorgelegd.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Door ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant wordt een levendig gebied met betaalbare woningen en voorzieningen gerealiseerd in een autoluwe en aantrekkelijke openbare ruimte dat bijdraagt aan de gezonde ontwikkeling van het Hart van De Meern.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [4 juli 2025 -- Raadsbrief Vrijgave concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen \(SPvE\) Hart van De Meern Zuidoostkwadrant](#)
- [19 september 2023 -- Raadsbrief Ontwikkeling Hart van de Meern zuidoostkwadrant](#)
- [30 april 2015 – Raadsvoorstel vaststelling SPvE Hart van De Meern Zuid.](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	<p>Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant in het Hart van De Meern vast te stellen, waarmee een gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met:</p> <ol style="list-style-type: none"> Circa 40 tot 55 woningen met een verdeling van circa 75% sociale huur en 25% middenhuur. Het appartementengebouw krijgt een collectieve binnentuin met ruimte voor groen en spelen. Het appartementengebouw krijgt een collectieve binnentuin met ruimte voor groen en spelen. Circa 300 m2 gbo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond aan de Rijksstraatweg. Het aanpassen van de openbare ruimte in het plangebied, waarmee het gebied hoofdzakelijk autoluw wordt, het groen ecologisch kwalitatief verbeterd en extra fiets- en voetroutes komen. Het appartementengebouw krijgt een gebouwde parkeervoorziening, conform het parkeerbeleid voor de C1 zone. Het gebouw krijgt een dorps uitstraling en past zich naar de bestaande bebouwing in het Hart van De Meern.
Argumenten	
1.1	<p><u>Een nieuw SPvE voor het Zuidoostkwadrant is nodig omdat de ambities en uitgangspunten van het huidige vastgestelde SPvE Hart van De Meern Zuid uit 2015 niet meer voldoen aan het huidige gemeentelijk beleid.</u></p>
	<p>De aanleiding voor een gewijzigd SPvE is dat de ambities en uitgangspunten uit het geldende SPvE Zuid uit 2015 intussen verouderd zijn. Het plan gaat vooral uit van grondgebonden vrijesectorwoningen en heeft weinig aandacht voor groen, werken en duurzaamheid. Daarom is een update van het SPvE Zuid gemaakt specifiek voor de locatie Zuidoostkwadrant. Dit plan sluit beter aan bij het huidige gemeentelijke beleid: o.a. RSU 2040, beleidsnota Wonen, Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern, de beleidsnota Werklocaties en het Groen structuurplan</p>
1.2	<p><u>De wensen vanuit de buurt zijn meegenomen om van dit laatste deel van Hart van de Meern een levendig en aantrekkelijk gebied te maken met ruimte voor circa 40 tot 55 woningen voor jongeren en ouderen</u></p>
	<p>Vanuit Samen stad maken heeft de buurt duidelijk het belang van dorps bouwen en behoud van de historische panden meegegeven. Daarom zijn in het voorliggende SPvE de kaders voor het appartementengebouw tot 4 bouwlagen en beeldkwaliteitseisen voor een dorps architectuur opgenomen. De buurt is enthousiast over deze randvoorwaarden en het toevoegen van woningbouw op deze locatie.</p> <p>Ook geeft het SPvE aan dat de panden aan de Meerndijk (die binnen het plangebied liggen) behouden blijven. Volgens het SPvE uit 2015 zou een deel van deze panden onderdeel zijn van sloop-nieuwbouw. Vanuit Samen stad maken geven de mensen uit de buurt aan dat zij de bestaande panden graag willen behouden, vanwege hun identiteit van het centrumgebied en historische waarde. Ook het toevoegen van meer kwalitatief groen en het verbeteren van de fiets- en voetpaden is positief ontvangen.</p>
1.3	<p><u>Op deze locatie kan de gemeente regie nemen op het toevoegen van het gewenst betaalbaar woonprogramma voor de lange termijn.</u></p>

	<p>De gemeente is eigenaar van het gehele aangepaste plangebied en deze locatie in De Meern is een van de weinige locaties waar de gemeente regie kan pakken op het toevoegen van het gewenst betaalbaar woonprogramma voor de lange termijn. Daarom is een programma met 100% betaalbaar wonen (75% sociaal en 25% middenhuur) als uitgangspunt opgenomen. De uitgangspunten in het SPvE bieden ruimte aan een woningprogramma van circa 40 en 55 appartementen voor starters en senioren.</p> <p>Op de begane grond bij de Rijksstraatweg is totaal ca. 300m² bvo ruimte voor maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de beleidsnota werklocatie, door ook werken in de buurt (10-minutenstad) mogelijk te maken.</p> <p>Het appartementengebouw krijgt een collectieve binnentuin met ruimte voor groen en spelen. De ambitie is de collectieve binnentuin openbaar toegankelijk te maken voor publiek. In de uitwerking van het plan wordt onderzocht hoe de binnentuin (semi-) openbaar toegankelijk kan worden door de tuin van zonsopgang tot - ondergang open te stellen voor publiek. Hierbij wordt onderzocht hoe het toevoegen van semi openbaar gebied op een goede en haalbare manier gecombineerd kan worden met de eisen van het BBL en de privacy/veiligheid van de woningen aan de binnentuin voldoende blijft geborgd.</p> <p>Het parkeren komt op eigen terrein en in een gebouwde parkeervoorziening van het toekomstige appartementengebouw. Het uitgangspunt is dat het betaald parkeren in De Meern (blok 3: 2031-2034) bij de oplevering van het appartementengebouw is ingevoerd. Dan is het aantrekkelijk voor bewoners om een parkeerplek in het gebouw af te nemen. Voor de overige huidige gebruikers gelden de volgende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor automobilisten die het parkeerterrein nu gebruiken om verder met de HOV-bus naar de stad te gaan, komen op deze locatie geen alternatieve parkeerplekken. De forenzen kunnen gebruik maken van beschikbare P&R locaties elders in de stad. - De bezoekers van het Hart van De Meern kunnen in de openbare ruimte parkeren. Hiervoor zijn voldoende parkeerplekken in de omgeving beschikbaar. Dit blijkt uit de parkeertelling van juni 2024. - Voor het brengen en halen van de schoolkinderen met de auto worden geen nieuwe parkeerplekken aangelegd naast de al beschikbare plekken bij de school aan de Mereveldlaan. Het beleid van de gemeente is dat kinderen lopend of met de fiets naar school komen. We faciliteren hiervoor geen aparte parkeerruimte.
1.4	<p><u>Het appartementengebouw sluit aan op de omliggende bebouwing en het dorpse karakter in het Hart van De Meern.</u></p> <p>Het appartementengebouw past zich in uitstraling en hoogte aan naar de omliggende bebouwing in het Hart van De Meern. Zo zijn in het SPvE uitgangspunten opgenomen die zorgen voor een goede overgang in hoogte van de bestaande panden aan de Meerndijk (één of twee bouwlagen met kap) naar het nieuwe appartementengebouw van drie tot maximaal vier bouwlagen hoog. Hiermee komt het niet uit boven de gebouwen in de omgeving. Verder krijgt het appartementengebouw een dorpse uitstraling. In het SPvE zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen en per zijde van het gebouw voorwaarden meegegeven voor het volume en een dorpse architectuur, zoals de kapvorm, hoekoplossing en/of materiaalgebruik. Hiermee worden de uitgangspunten voor dorpsbouwen concreet gemaakt.</p>
1.5	<p><u>Het groen wordt kwalitatief verbeterd en krijgt een hogere ecologische waarde .</u></p> <p>Langs de Molenvliet (volledig Achtkantemolenvliet) loopt een hoofdgroenstructuur met belangrijke ecologische waarden. De Molenvliet is een historische lijn die</p>

	dwars door De Meern loopt. Met het aanleggen van een natuurvriendelijke oever langs de Molenvliet versterken we de ecologische waarden en de historische beleving van deze watergang. Onderdeel van de oever is een rij met knotwilgen.
1.6	<u>Met het aanpassen van de openbare ruimte voegen we meer inheemse bomen toe dan in de huidige situatie.</u> In het nieuwe inrichtingsplan zijn 26 bomen opgenomen, dit zijn 5 extra bomen ten opzichte van de huidige situatie. Totaal blijven 6 bestaande bomen behouden en worden 20 nieuwe inheemse bomen aangeplant. Dat betekent dat 15 van de bestaande bomen niet worden ingepast in het inrichtingsplan, omdat: <ul style="list-style-type: none"> - 8 platanen (knotbomen) vellen, vanwege het bouwvlak en verleggen leiding. De platanen zijn niet inheems. - 3 kerspruimen vellen vanwege het bouwvlak. Niet verplantbaar, niet inheems. - 1 gewone es langs de Molenvliet heeft de essentaksterfte en zal worden geveld. - 3 gewone esdoorns langs het fietspad zullen geveld worden vanwege het verleggen van het fietspad en fiets-/voetbrug. Eén esdoorn heeft de essentaksterfte en de andere twee kunnen niet verplant worden blijkt uit onderzoek (bomenonderzoek Cobra, 2024).
1.7	<u>De fiets- en voetverbindingen van en naar de school worden met dit plan verbeterd.</u> Met het aanleggen van een langzaamverkeersverbinding parallel aan de Molenvliet, ontstaat een extra route door het gebied. Hiermee kunnen o.a. de kinderen makkelijker van en naar de school lopen en fietsen van de Prof. Boelenslaan tot de Rijkstraatweg. Ook het bestaande fietspad en het bruggetje worden aangepast. Het pad vanuit de Meerndijk tot de Prof. Boelenslaan/ basisschool wordt beter aangesloten op de bestaande straten en krijgt ruimte voor zowel voetgangers en fietsers.
Kanttekeningen	
2.1	<u>Nader onderzoek op erfgoed is noodzakelijk</u> Er moet bij de planontwikkeling rekening gehouden worden met de aanwezigheid van eventuele archeologische vondsten. Nader onderzoek in het gehele plangebied is nodig om te bepalen hoe groot het archeologisch onderzoek wordt. Dat kan niet zonder dat het parkeerterrein en de dorpstuin op de schop gaan en dat heeft negatieve gevolgen voor de huidige leefomgeving. Daarom is gekozen om hiermee te wachten tot het bouwrijpmaken van het terrein. Erfgoed is als (financieel) risico in de grondexploitatie opgenomen.
2.2	<u>Met de ontwikkeling van woningen op deze locatie verdwijnt ruimte voor de jaarlijkse evenementen die hier plaatsvinden, zoals de kermis en koningsmarkt.</u> Om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken, zal het huidige parkeerterrein verdwijnen. Het parkeerterrein wordt nu jaarlijks gebruikt als locatie voor de kermis en de vrijmarkt tijdens Koningsdag. Inzet is beide evenementen op een andere locatie te behouden in De Meern. Alternatieve locaties voor de kermis in De Meern zijn onderzocht in afstemming met de huidige exploitant. Uit een eerste quick scan lijkt het parkeerterrein aan de noordzijde van winkelcentrum Mereveldplein een mogelijk alternatief. Bij de vergunningaanvraag wordt, net als bij andere evenementenvergunningen, rekening gehouden met de parkeermogelijkheden voor bezoekers en eventuele overlast voor omwonenden. Het is aan de exploitant om voor deze locatie een vergunning in te dienen. De exploitant heeft aangegeven dat de huidige locatie van de kermis in De Meern niet rendabel is en twijfelt of hij een nieuwe aanvraag gaat doen voor de kermis. Als dat gebeurt is een alternatieve locatie in beeld. De komende jaren, tot start bouw, kan de kermis nog op het parkeerterrein worden gehouden. Voor de vrijmarkt lijken voldoende alternatieve locaties in De Meern

	<p>mogelijk. De komende jaren, tot start bouw, kan de vrijmarkt nog op het parkeerterrein van het zuidoostkwadrant georganiseerd worden. Na vaststelling van het SPvE gaat de gemeente met de Oranjevereniging hierover in gesprek.</p> <p>Onderzocht is of een gecombineerd programma van woningen en deels behoud van het huidige parkeerterrein als evenemententerrein mogelijk is. Echter laat deze variant zien dat dit een significant aantal woningen scheelt. Het zuidoostkwadrant is juist één van de weinige locaties in De Meern waar de gemeente betaalbare woningen kan realiseren.</p>
2.3	<p><u>Volgens een overeenkomst uit 2017 zijn met ontwikkelaar Bon groep afspraken gemaakt die kunnen leiden tot een langere doorlooptijd voor realisatie van de ontwikkeling in het Zuidoostkwadrant.</u></p> <p>In een overeenkomst uit 2017 voor het gehele Centrumplan De Meern is vastgelegd dat bij de ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant ná het onherroepelijk omgevingsplan ontwikkelaar Bon groep gedurende twee jaar in de gelegenheid wordt gesteld om deze ontwikkeling op marktconforme voorwaarden te realiseren. Als geen overeenstemming wordt bereikt met de gemeente, dan is de gemeente vrij om (2 jaar ná onherroepelijk omgevingsplan) een andere partij te selecteren. Dit kan voor een langere doorlooptijd zorgen voor de realisatie van het Zuidoostkwadrant.</p> <p>Sociale huur is corporatiehuur. De raad heeft besloten dat sociaal programma alleen gerealiseerd mag worden door de STUW partijen. De rolverdeling tussen de corporatie en ontwikkelaar/bouwer Bon groep voor realisatie van het sociaal programma wordt vastgelegd in de uitgifteovereenkomst.</p>

Financiën

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

Met dit SPvE Zuidoostkwadrant wordt een wijziging van het programma voorgesteld naar een 100% betaalbaar woonprogramma en maatschappelijke- en commerciële voorzieningen met gebouwd parkeren om meer woningen en groen te realiseren. Dit leidt tot lagere grondopbrengsten in de grondexploitatie. Deze lagere opbrengsten worden gedekt door een bijdrage vanuit de reserve 'betaalbaar wonen'. Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij naar de geheime financiële bijlage Toelichting Grondexploitatie Hart van de Meern.

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

Vervolg

Na vaststelling van het SPvE wordt gestart met het opstellen van het ontwerp omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt naar verwachting in Q1 2027 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Ná vaststelling en passeren van de bezwaartermijn, start de planuitwerking door een woningcorporatie en ontwikkelaar.

Samen Stad Maken

Het samenwerkingsniveau is peilen.

In oktober 2023 is gestart met Samen Stad Maken. De buurt is om input gevraagd voor het opstellen voor een nieuw plan voor het Zuidoostkwadrant. In juli 2024 is het eerste schetsplan gepresenteerd aan de buurt. De mensen zijn positief dat hier woningen en voorzieningen komen. Ook zijn de huidige bewoners positief over de dorpse uitstraling en bouwhoogte. Veel goedkeuring krijgt het behouden van de bestaande panden aan de Meerndijk en het toevoegen van groen en een fiets-voetpad langs de Molenvliet. Wel geven mensen mee dat de verkeerssituatie rond de Meerbrug en de busbaan onveilig is. Ook het verdwijnen van de tijdelijke Dorpstuin vinden aanwezigen een verlies.

Het college van B&W heeft op 1 juli 2025 ingestemd met de vrijgave voor consultatie van het concept SPvE Zuidoostkwadrant in Hart van De Meern. Van 4 juli 2025 tot en met 21 juli 2025 konden bewoners en belanghebbenden reageren (via een digitaal reactieformulier). Op 17 juli 2025 organiseerde de gemeente een informatiebijeenkomst voor mensen uit de buurt. De reacties waren voornamelijk positief, mensen vinden het huidige parkeerterrein geen meerwaarde voor het oude dorps hart, zijn positief over extra woningen en groen en willen de woningen aan de Meerndijk graag behouden, ook zijn er zorgen geuit over het weghalen van de parkeerplekken en de verkeerssituatie rond de Meernbrug - Rijksstraatweg. De reacties zijn afgewogen en deels verwerkt in het SPvE. Zo is er een extra toelichting gekomen op de maatregelen voor het parkeren. Alle opmerkingen en de antwoorden vanuit de gemeente zijn in opgenomen de reactienota.

Communicatie

Na vaststelling van het SPvE wordt over dit besluit via de gemeentelijke website, de Denkmee-pagina en een mailinglist van betrokken bewoners die zich daarvoor op informatieavonden hebben aangemeld gecommuniceerd. Op de informatiebijeenkomst (juli 2025) is aan de deelnemers reeds een doorkijk gegeven naar het vervolgproces.

Niet referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel. Het betreft de vaststelling of wijziging van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- SPvE Zuidoostkwadrant Hart van De Meern

Bijlagen informatief

- Reactienota SPvE Zuidoostkwadrant Hart van De Meern
- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSgegevens)
- GEHEIM Toelichting grex Hart van de Meern
- Toelichting grex Hart van de Meern (openbare versie)