

# Vaststelling TAM- omgevingsplan Matserterein Croeselaan

## Vaststellingsrapport

Versie: maart 2026

<b>1</b>	<b>SAMENVATTING.....</b>	<b>3</b>
1.1	INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT .....	3
1.2	KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN.....	3
1.3	BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN.....	3
<b>2</b>	<b>BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP .....</b>	<b>36</b>
3.1	WIJZIGINGEN DOOR ZIENSWIJZEN .....	36
3.1.1	<i>Aanpassing van artikel 2.2 en artikel 4.2 .....</i>	36
3.1.2	<i>Wijziging artikel 6.2 (Functie Tuin – activiteiten die bij de functie horen) .....</i>	38
3.1.3	<i>Wijziging paragraaf 1.1 van de motivering.....</i>	40
3.1.4	<i>Wijziging paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....</i>	40
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN .....	51
3.2.1	<i>Wijziging begrippen .....</i>	51
3.2.2	<i>Wijziging verbeelding en artikel 2.2 en artikel 4.2 .....</i>	52
3.2.3	<i>Wijziging artikelen 4.3 en 7.3 (overbouwingen in de functie Kantoor en Verkeer-verblijfsgebied).....</i>	53
3.2.4	<i>Wijziging artikel 6.4 (Functie Tuin-regels voor het bouwen).....</i>	54
3.2.5	<i>Wijziging artikel 7.1 Functie Verkeer- Verblijfsgebied .....</i>	55
3.2.6	<i>Wijziging artikel 7.5 Beoordelingsregels voor een horecaterras op een openbare plaats ...</i>	56
3.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN VAN DE MOTIVERING.....	56
3.3.1	<i>Wijziging van hoofdstuk 1 Inleiding .....</i>	56
3.3.2	<i>Wijziging van paragraaf 2.1.1 Rijksbeleid Nationale omgevingsvisie.....</i>	58
3.3.3	<i>Wijziging van paragraaf 2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving.....</i>	59
3.3.4	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.3.2 Werken .....</i>	59
3.3.5	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.6 Energie .....</i>	60
3.3.6	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.3.10 Bodem, ondergrond en water .....</i>	62
3.3.7	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.3.11 Sport, recreatie en toerisme .....</i>	65
3.3.8	<i>Wijziging paragraaf 5.3 (Bedrijven en milieuzonering).....</i>	68
3.3.9	<i>Wijziging paragraaf 5.4 (Geluidhinder).....</i>	68
3.3.10	<i>Wijziging paragraaf 5.8 (Ontpofbare oorlogsresten).....</i>	69
3.3.11	<i>Wijziging paragraaf 5.11 Natuurbescherming.....</i>	71
3.3.12	<i>Wijziging paragraaf 5.12 (Bomen).....</i>	74
3.3.13	<i>Wijziging paragraaf 5.14 (Archeologie) .....</i>	75
3.3.14	<i>Wijziging paragraaf 5.16 'Kwaliteit van de leefomgeving' .....</i>	75
3.3.15	<i>Wijziging paragraaf 5.20 (Energie) .....</i>	80
3.3.16	<i>Wijziging juridische plantoelichting op artikel 1.4 (begrippen) sub c (begrip 'omgevingsplan')</i> <i>.....</i>	82
3.3.17	<i>Wijziging juridische plantoelichting op artikel 7 Verkeer- Verblijfsgebied .....</i>	82
<b>4</b>	<b>TOELICHTING .....</b>	<b>84</b>
4.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN .....	85
4.4	PRIVACY .....	85

# 1 Samenvatting

## 1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

## 1.2 Korte schets van de zienswijzen

### **Termijn voor het indienen van zienswijzen**

De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 5 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

### **Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?**

Er zijn 2 zienswijzen tijdig ingediend.

### **Korte inhoud van de zienswijzen**

De eerste zienswijze gaat met name over het effect van de beoogde functies, activiteiten en bouwhoogtes van het plan op de kwaliteit van de leefomgeving voor de nieuwe bewoners van de woningen in Ondaatje.

Het Plan staat volgens indieners op korte afstand van de te realiseren woningen van Ondaatje veel drukke activiteiten toe, die overlast geven en verminderd woongenot voor de toekomstige bewoners van Ondaatje. Met name vanwege een toename van verkeersbewegingen langs de woningen en geluidsoverlast van de activiteiten zelf, zoals horeca en het gebruik van het auditorium. Indieners vinden ook dat de behoefte aan het extra programma dat het TAM-omgevingsplan toestaat, onvoldoende onderbouwd is in de motivering en vragen daarnaast om een betere borging van groen in de binnentuin.

Volgens de tweede zienswijze leidt de woontoren met een maximale bouwhoogte van 50 meter tot verminderde bezonning en privacy voor de woningen aan de Asselijnstraat. Daarnaast heeft de toename aan verkeer volgens indieners een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de Asselijnstraat qua geluid, luchtkwaliteit en verkeersveiligheid. De bewoners vragen om betrokken te worden bij verdere concretisering en uitvoering van het plan en om goede en tijdige informatie over o.a. het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie.

## 1.3 Belangrijkste wijzigingen

**De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn:**

- De ladderonderbouw in paragraaf 2.1.3 van de motivering is verbeterd en de Vastgoedmonitor Utrecht 2025 is toegevoegd aan de bijlagen bij de motivering.

- In artikel 4.2 van het Plan onder de functie Kantoor is een nadere specificatie van het maximale aantal m<sup>2</sup> per activiteit onder de functie Kantoor opgenomen.
- De aanhef van artikel 6.2 (activiteiten bij functie Tuin) is gewijzigd, zodat de functie geen andere activiteiten zoals evenementen toestaat. Ook is aan dit artikel een regel toegevoegd om de eis uit het stedenbouwkundig plan voor de realisatie en instandhouding van een groene binnentuin in het Plan te borgen.
- Er is een aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd naar de bezonning van de woningen van indieners en toegevoegd als bijlage bij de motivering. De conclusie over bezonning voor de onderzochte woningen aan de Asselijnstraat is aangepast in paragraaf 5.17 van de motivering.

**De belangrijkste ambtshalve wijzigingen zijn:**

- De definitie van de doelgroep voor sociale huurwoning, middenhuurwoning en betaalbare nieuwbouw koopwoning is aangepast om beter aan te sluiten bij de regelgeving van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de huisvestingsverordening gemeente Utrecht.
- In artikel 4.2 onder de functie Kantoor is ook de activiteit 'dienstverlening' mogelijk gemaakt en dit is gewijzigd op de verbeelding. De frontoffice van het beoogde bankfiliaal loopt op basis van het definitief ontwerp namelijk deels door in het kantoorgebouw.
- De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde in artikel 6.4 (functie Tuin) en 7.3 (Verkeer Verblijfsgebied) zijn aangescherpt, omdat deze te veel ruimte boden om bouwwerken van 3 meter hoog te bouwen. Dit is nu beperkt tot alleen kunstobjecten en (afsluitbare) hekwerken.
- Aan de bijlagen bij de motivering zijn de volgende onderzoeken toegevoegd:
  - Vastgoedmonitor Utrecht 2025
  - Rapportage BO, BDO en IVO Archeologie oktober 2025
  - Natuurtoets Matserterrein 17 december 2025 met aanvullende resultaten voor o.a. vleermuizen.
  - Extra onderzoek windhinder van 12 februari 2026
  - Extra bezonningsstudie, opgenomen in rapport van 3 februari 2026
- De paragrafen 5.11 (Natuurbescherming op onderdeel huismus en vleermuizen), 5.12 (bomen), 5.14 (archeologie) en 5.16 (onderdeel windhinder en bezonning) van de motivering zijn aangepast om de resultaten van aanvullende onderzoeken te verwerken en bijvoorbeeld vanwege de nieuwe 'bommenkaart', waardoor geen aanvullend onderzoek meer nodig was naar ontploffingsgevaar/verdacht gebied.
- Voorts is een aantal vastgestelde beleidsnota's en beleidsregels verwerkt in diverse onderdelen van de motivering, zoals de 'Beleidsnota Werklocaties 2035', 'Beleidsnota Ondergrond 2025-2035', 'Beleidsnota Sport en Bewegen 2025 - 2032', 'Beleidsnota Warmte 2025-2035' en de nieuwe beleidsregel voor hotels en geactualiseerde beleidsregels voor tijdelijk verblijf.
- De motivering is op een aantal onderdelen aangevuld en verbeterd, bijvoorbeeld in de tekst van paragraaf 2.1 en 2.2 over het toepasselijke Rijksbeleid en Provinciaal beleid voor het plangebied, in diverse paragrafen van hoofdstuk 5 vanwege verwerking van nieuwe onderzoeksresultaten en in hoofdstuk 7.3 in de juridische plantoelichting bij de gewijzigde artikelen.

## 2 Beoordeling van de zienswijzen

### Zienswijze 1

De zienswijze is ingediend door twee bewoners van een huis aan de Croeselaan dat gesloopt gaat worden ter uitvoering van het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1'. De indieners willen verhuizen naar een nieuw te bouwen woning in het wooncomplex Ondaatje dat direct naast het plangebied van het 'TAM-omgevingsplan Matserterrein, Croeselaan' (hierna te noemen: het Plan) ligt. Beide projecten (Ondaatje en Matserterrein) zijn stedenbouwkundig op elkaar afgestemd in een gezamenlijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen, dat de gemeenteraad op 26 september 2024 heeft vastgesteld.

Indieners vinden dat het Plan zorgt voor een enorm druk gebied met een hoge dichtheid van kantoorruimte, woningen en allerlei voorzieningen. Indieners vinden dat het Plan hierdoor voor hen als toekomstige bewoners van Ondaatje, negatieve gevolgen heeft en dat er hierdoor geen sprake meer kan zijn van een gelijkwaardige woning ten opzichte van de huidige woning. Indieners zijn van oordeel dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en hun woongenot.

De zienswijze is opgebouwd uit een divers aantal onderdelen, te weten onderdeel 1 t/m 12. Deze indeling wordt hieronder in de beantwoording ook aangehouden.

#### Onderdeel 1

*In dit gedeelte van de zienswijze wordt de achtergrond van de zienswijze geschetst. Dit onderdeel bevat geen concrete zienswijze, die van een beantwoording kan dan wel moet worden voorzien.*

#### Onderdeel 2.1 Programma en beschikbaarheid woningen

##### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven in het begin van de zienswijze de omvang van het plangebied en de nieuwe ontwikkeling weer en geven een opsomming van de verschillende activiteiten die mogelijk gemaakt worden met het Plan.

Daarbij geven indieners onder andere ook aan dat er 'veel horeca en zelfstandige en onzelfstandige terrassen (ook in de avond)' mogelijk gemaakt worden, voorzieningen voor gezondheid en welzijn en dat er in het plangebied '60 woningen in Ondaatje' gerealiseerd worden. Ook geven indieners aan dat in Ondaatje zelf ook al circa 350 m<sup>2</sup> aan nachtelijke horeca inclusief terras mogelijk wordt gemaakt. Ten slotte geven indieners aan dat uit het Plan niet blijkt of de 150 woningen ten goede komen van de woningmarkt of gereserveerd zijn voor medewerkers van de Rabobank.

##### *Reactie*

*De opsomming die indieners geven van de activiteiten die door het Plan mogelijk gemaakt worden in het plangebied is grotendeels correct, met de volgende correcties en opmerkingen:*

- In de planregels is opgenomen dat in het plangebied zelfstandige horeca kan worden toegevoegd tot een gezamenlijk maximum van 785 m<sup>2</sup>. Deze vierkante meters kunnen verdeeld worden over een beperkt aantal plaatsen: er is horeca toegestaan op de locaties en voor de categorieën die op de verbeelding en in de regels van het Plan zijn toegestaan. Binnen de functie Dienstverlening kan daghoreca of een restaurant worden gevestigd en binnen de*

*functie Kantoor kan op de locaties met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met d1', 'specifieke vorm van horeca-horeca d1' en 'gemengd' daghoreca of een restaurant worden gevestigd en alleen zoals in de planregels is aangegeven (plint of eerste verdieping). Het is niet zo dat deze activiteiten overal en in het gehele gebouw zijn toegestaan en nachthoreca (zoals feestcafés, discotheken, bars en cafés) is dan ook niet toegestaan.*

- *Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze het maximum van 785 m<sup>2</sup> in artikel 2.4 en artikel 4.13 duidelijker gekoppeld aan de horeca die in de functieaanduiding gemengd mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor hoofdstuk 3 wijziging nr. 3.1.1.2 van dit vaststellingsrapport.*
- *Horecaterrassen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras' op de verbeelding, grenzend aan twee zelfstandige horecalocaties, op de promenade en bij het bankfiliaal aan de kant van de Croeselaan en uitsluitend wanneer voldaan wordt aan de vergunningvereisten op grond van artikel 7.5.*
- *Het gebouw Ondaatje is planologisch mogelijk gemaakt met de vaststelling van het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' en valt niet in het plangebied van het 'TAM-omgevingsplan Matsserterrein-Croeselaan', maar ligt er wel direct naast. De onderlinge afstemming van het programma voor Ondaatje en voor het Matsserterrein heeft bij de vaststelling van het SPVE op 26 september 2024 plaatsgevonden. Daarbij heeft de gemeenteraad het programma dat mogelijk wordt gemaakt met dit Plan bepaald met inachtneming van de reactienota over de zienswijzen die hierop zijn ingebracht. Om te zorgen voor een levendige plint voor het woongebouw van Ondaatje is in het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' inderdaad 350 m<sup>2</sup> bestemd voor een centrumfunctie, met onder andere de mogelijkheid om horeca te realiseren. Een restaurant of café is daar toegestaan met een terras, maar geen discotheek (geen horeca A).*
- *Het TAM-omgevingsplan Matsserterrein maakt geen voorzieningen voor gezondheid en welzijn mogelijk in de plintfuncties. Dit was ten onrechte wel in paragraaf 1.1 van de motivering opgenomen en deze tekst zal bij de vaststelling van dit plan worden geschrapt. Zie hiervoor ook de wijziging 3.1.3.1 in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport.*
- *De 150 woningen in het plangebied komen ten goede aan de woningmarkt en zijn/worden niet gereserveerd voor medewerkers van de Rabobank. In de planregels zijn dergelijke voorwaarden ook niet opgenomen.*

## **Onderdeel 2.2 Programma in relatie tot Stedenbouwkundig Plan**

### Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan niet te begrijpen dat in het Stedenbouwkundig Plan Rabobank Matsserterrein een ambitie is opgenomen om een programma voor werken van circa 71.000 m<sup>2</sup> te realiseren met 10.000 m<sup>2</sup> bvo voor plintfuncties, terwijl in het Plan maximaal 55.000 m<sup>2</sup> aan kantoor inclusief plintfuncties mogelijk wordt gemaakt.

### *Reactie:*

*Ten eerste vormt het Stedenbouwkundig Plan (vastgesteld door College B&W op 15 april 2025) een kaderstelling voor de wijziging van het Omgevingsplan voor het plangebied Matsserterrein. Er wordt in dat document ook gesproken over ambities. Deze ambities worden in de praktijk van dit soort complexe, gevarieerde plannen nooit exact gerealiseerd. Naarmate de uitwerking van het plan*

*concreter wordt, kan op basis van nieuwe (onderzoeks)informatie het plan steeds worden bijgesteld. Daarbij is wel van belang dat het Plan nagenoeg binnen die vastgestelde kaders blijft en niet bijvoorbeeld een groter programma mogelijk maakt, dan is opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan. Dit Plan blijft binnen die kaders.*

*In de tekst en in de bijbehorende tabel op pagina 17 van het Stedenbouwkundig Plan staat dat in dit programma van 71.000 m<sup>2</sup> bvo ook 15.000 m<sup>2</sup> bvo voor de woningen is opgenomen. De 55.000 m<sup>2</sup> bvo in het omgevingsplan ziet alleen op de kantoorfunctie, inclusief de plintfuncties en het auditorium en dus zonder de woningen. Binnen deze 55.000 m<sup>2</sup> is 49.700 m<sup>2</sup> aan kantoorruimten toegestaan en de rest is bedoeld voor de overige activiteiten die op grond van artikel 4.2 zijn toegestaan onder de kantoorfunctie. Deze verdeling is ook als uitgangspunt meegenomen in de onderzoeken die deel uitmaken van de motivering van het Plan, maar was niet één-op-één overgenomen in de regels van het Plan. Inmiddels is dit aangepast en is in artikel 4.2 opgenomen dat onder de functie Kantoor maximaal 49.700 m<sup>2</sup> aan kantoorruimten is toegestaan, maximaal 500 m<sup>2</sup> aan een binnensportvoorziening en maximaal 900 m<sup>2</sup> aan dienstverlening. De detailhandels- en horecavestigingen en de cultuur- en ontspanningsactiviteiten (waaronder het auditorium) waren al begrensd in de regels van het Plan. Zie hiervoor de wijziging 3.1.1.2 in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport.*

*De 10.000 m<sup>2</sup> aan plintfuncties in het Stedenbouwkundig Plan waren ook bedoeld voor het bankfiliaal op de kop van het nieuwe gebouw Zilver aan de Croeselaan en het nieuwe auditorium. Dit gaf aan de initiatiefnemer voldoende ruimte om een levendig programma aan de Promenade te programmeren. In het Plan wordt inderdaad minder dan 10.000 m<sup>2</sup> aan plintfuncties mogelijk gemaakt.*

## **Onderdeel 2.3 Sportprogramma**

### Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan dat ook een groot oppervlak bestemd is voor sportvoorzieningen en dat dit een intensivering op het woon- en leefklimaat met zich meebrengt. Zeker als deze sportvoorziening ruim (bijv. 24/7) toegankelijk is voor het publiek.

#### *Reactie:*

*Het realiseren van een sportvoorziening is in dit project als randvoorwaarde opgenomen in de regels, omdat in dit specifieke gebied en omliggende wijken (denk aan Beurskwartier, Merwedekanaalzone) veel woningen toegevoegd worden en behoefte aan sportvoorzieningen in deze gebieden groeit. Bovendien zijn er in dit gebied weinig tot geen gemeentelijke sportvoorzieningen in de buurt waar mensen bij een sportvereniging terecht kunnen. Betaalbare ruimtes voor sportaanbieders (ook commerciële) zijn daarom in dit plangebied zeer gewenst. Om die reden is in artikel 4.2 een minimum opgenomen van 400 m<sup>2</sup> voor een sportvoorziening bij de functieaanduiding 'Sport' onder de functie Kantoor.*

*Daarnaast is het mogelijk onder de functieaanduidingen 'gemengd' ook een sportvoorziening te realiseren. Op grond van het programma dat in de onderzoeken is meegenomen kan echter tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> aan sport gerealiseerd worden in het plangebied. Zoals al is aangegeven in onze reactie op het vorige onderdeel, hebben wij dit maximum in artikel 4.2 toegevoegd. Zie hiervoor de wijziging 3.1.1.2 in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport.*

*Zoals te zien is op de verbeelding is de sportvoorziening onder de functieaanduiding 'sport' gepland aan de spoorzijde van het Matserterein in de plint van de kantoorstoren. Bezoekers van deze sportvoorziening zullen via de Asselijnstraat te voet of met de fiets langs de Kruisvaartkade hiernaartoe gaan. De toekomstige bewoners van Ondaatje zullen hier geen hinder van ondervinden. Ook niet in de situatie dat deze binnensportvoorziening 24 uur per dag open zou zijn. Dit geldt ook voor eventuele kleine sportvoorzieningen in de 'gemengde plintfuncties' die aan dezelfde*

*zijde of aan de promenade gerealiseerd kunnen worden. Voor eventuele sportactiviteiten in de (semiopenbare) buitenruimte in de functie verkeer en verblijf zijn verder geen regels opgenomen in het omgevingsplan. Hiervoor gelden de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht.*

## **Onderdeel 2.4 Grote verscheidenheid aan functies, ook in de avonduren, is onverenigbaar met de woonfunctie**

### Samenvatting van de zienswijze

Indiener concludeert dat de enorme verscheidenheid aan functies die dit Plan mogelijk maakt, ook in de avonduren, ervoor zorgt dat de planlocatie in de toekomst een zeer druk gebied wordt met veel verkeer en verblijf van personen. Ook in de avonduren. Indiener meent dat dit onverenigbaar is met de direct naastgelegen woonfuncties in Ondaatje.

#### *Reactie:*

*Dit plan voldoet aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het Matserterrein en Ondaatje (SPvE) dat op 26 september 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin is uitvoerig aandacht besteed aan de afstemming van de diverse te realiseren functies in het Plan met de woonfunctie van Ondaatje, zodat een gezonde ontwikkeling van de plandelen Matserterrein en wooncomplex Ondaatje mogelijk wordt gemaakt. De reacties die zijn ingediend op het SPvE hebben op dit onderwerp niet geleid tot een aanpassing van het SPvE.*

*De functies en activiteiten die in het Plan zijn opgenomen, worden in dit SPvE uitdrukkelijk benoemd, inclusief metrages. Ook wordt daarin duidelijk aangegeven welke delen van het plan als rustiger bestemd worden, zoals de binnentuin en de daaraan grenzende woningen en in welke delen bewust meer reuring wordt gecreëerd en levendigheid juist gewenst is. Op het moment van aanbidding van een woning in Ondaatje aan indiener, was indiener op de hoogte van het beoogde programma en de globale verdeling hiervan over het plangebied. In de regels en motivering van het Plan is dit programma en de verdeling hiervan over het plangebied verder uitgewerkt en ook onderbouwd op diverse aspecten met de benodigde onderzoeken, zodat de functies, activiteiten en bebouwing en de verdeling daarvan over het plangebied inderdaad voldoen aan de criteria voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

*De drukere plekken met horeca en andere plintfuncties zijn met name gesitueerd rondom de aan te leggen promenade en bij het pleintje dat ontstaat aan de Croeselaan ter hoogte van het bankfiliaal. Op deze plekken wordt bewust gestuurd op levendigheid en diversiteit van plinten met – ook in de toekomst – geschikte functies voor de stad, zoals een mix van wonen, werken, detailhandel, ateliers, bedrijfskantines, horeca.*

*Over dit pleintje wordt bijvoorbeeld opgemerkt: “...dat dit een levendig, prettig stadsplein wordt. Een bijzondere plek om te verblijven, afgeschermd door bebouwing. Wandelaars, mensen uit de buurt, bezoekers en personeel van de Rabobank kunnen elkaar hier ontmoeten. Ter hoogte van het Dichtersplein is in de bestaande rooilijn van het Rabobankgebouw minimaal één grote publieksfunctie mogelijk als horeca met terras. Een mogelijk terras wordt meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp en is gericht op optimaal gebruik.”*

*Overigens is de aanwezigheid van geluid producerende functies en activiteiten in de omgeving van woningen inherent aan het wonen in een hoog stedelijke omgeving, waar het stationsgebied en de Croeselaan toe behoren.*

### Onderdeel 3. Ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende voorbereid en onzorgvuldig gemotiveerd.

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden toegepast.

Volgens indieners staat vast dat het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl, nu het voorziet in de toevoeging van maximaal 55.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte, een auditorium, diverse plintfuncties en maximaal 150 woningen. Daarmee is de Laddertoets onverkort van toepassing. Indiener concludeert dat het omgevingsplan op dit punt onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en ontoereikend is gemotiveerd (artikelen 3:2 en 3:46 Awb).

Er is volgens indieners volstaan met een algemene toelichting van de behoefte aan de beoogde functies, terwijl het gebruikelijk is om bij dit soort grootschalige binnenstedelijke ontwikkelingen een op zichzelf staande laddertoets als bijlage bij het plan te voegen. Indiener mist een onderbouwing van de conclusies in de laddertoets met beleidsdocumenten en onderzoeken. Hierdoor is voor indieners niet verifieerbaar of daadwerkelijk sprake is van een actuele en reële behoefte aan deze specifieke ontwikkeling.

In het bijzonder bestrijdt indiener de gestelde behoefte aan kantoorruimte. De toelichting verwijst hoofdzakelijk naar algemene trends (groei van kantoor gebonden werkgelegenheid, aantrekkingskracht van Utrecht, lage leegstandscijfers), maar laat na om deze nader te onderbouwen.

Indiener geeft ook aan dat daarbij van belang is om in de documenten die ten grondslag liggen aan het plan al wordt voorgesorteerd op toekomstige transformatie van kantoorruimte naar woningen.

#### *Reactie*

##### *Omvang stedelijke ontwikkeling*

*Het Plan voorziet inderdaad in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals aangegeven in de beantwoording van onderdeel 2.2 van de zienswijze, waren de uitgangspunten voor het programma in de onderzoeken, niet één-op-één overgenomen in de regels van het Plan. Inmiddels is dit aangepast en is aanvullend opgenomen dat maximaal 49.700 m<sup>2</sup> aan kantoorruimten is toegestaan, maximaal 500 m<sup>2</sup> aan een binnensportvoorziening en maximaal 900 m<sup>2</sup> aan dienstverlening. De detailhandels- en horecavestigingen en de cultuur- en ontspanningsactiviteiten (waaronder het auditorium) waren al begrensd in de regels van het Plan.*

*In het Plan was al geconstateerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor getoetst dient te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De vorm waarin de laddertoets moet worden opgenomen in een wijziging omgevingsplan is niet vast voorgeschreven. Dit kan inderdaad als een op zichzelf staande laddertoets in een bijlage bij de motivering, maar kan ook in een aparte paragraaf in de motivering zelf worden opgenomen, zoals bij dit Plan is gedaan. Naar aanleiding van de zienswijze op dit punt, hebben wij wel de tekst van de opbouw van de ladder aangevuld en verduidelijkt, zodat de stappen van de ladder duidelijker herkenbaar zijn en per functie zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte zijn beschreven. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 wijziging 3.1.4.2 van dit vaststellingsrapport en paragraaf 2.1.3 van de motivering van het plan.*

*Voor wat betreft de door indiener bestreden behoefte aan kantoorruimte geldt het volgende. Het Plan maakt in totaal 49.700 m<sup>2</sup> bvo aan kantoorruimte mogelijk op het Matserterrein. In de praktijk wordt in*

*totaal netto 34.094 m<sup>2</sup> nieuw kantoorprogramma toegevoegd. De planologische toevoeging van het aantal vierkante meters kantoorfunctie is echter veel kleiner omdat het huidige bestemmingsplan voor het hele plangebied al kantoren toestaat. Op basis van de toegestane bouwhoogtes zou hiermee in theorie ongeveer 46.000 m<sup>2</sup> kantoor kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat de planologische toevoeging van kantoorruimte slechts 3.700 m<sup>2</sup> bvo kantoor bedraagt.*

#### *Kwantitatieve onderbouwing*

*Mede naar aanleiding van de zienswijze, is voor een nadere onderbouwing van de behoefte aan deze kantoorruimte de 'Vastgoedmonitor gemeente Utrecht 2025' toegevoegd als bijlage 1 bij de motivering en is de tekst voor de onderbouwing van de kantoorbehoefte hierop aangepast. Uit deze vastgoedmonitor blijkt dat het beschikbare aanbod op de kantorenmarkt (leegstand 3,8% in de gehele gemeente; in Stationsgebied en Centrum rond de 2%) al jaren te krap is voor een gezonde markt en om te voorzien in de behoefte van alle soorten werkgevers. In tegenstelling tot onze buurgemeenten en veel andere plekken in het land, zien we dat er in Utrecht op de kantorenmarkt structureel meer vraag is dan aanbod. Voor het topsegment is vooral op de centrumlocaties Stationsgebied (rondom Utrecht Centraal) en Leidsche Rijn Centrum, nauwelijks beschikbaarheid.*

*De kantoorruimte in het Stationsgebied is schaars en behoort tot de meest gewilde en stabiele kantorenlocaties van Nederland. De overige functies en activiteiten die in het plangebied worden toegestaan met dit Plan, zijn in de ladderonderbouwing zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende onderbouwd met verwijzingen naar beleidsnota's en bijvoorbeeld de woonmonitor.*

*Tot slot geldt dat indiener stelt dat het van belang is om in de documenten die ten grondslag liggen aan het plan, al voor te sorteren op toekomstige transformatie van kantoorruimte naar woningen. Voor een aantal onderzoeken dat ten grondslag ligt aan het Plan is dit inderdaad gebeurd. Echter, is in de regeling van het Plan deze transformatie niet mogelijk gemaakt. Wanneer een dergelijke transformatie in de toekomst wenselijk is, zal hiervoor een aparte planologische procedure moeten worden doorlopen.*

*Op grond van onderdeel 3 van de zienswijze en ook ambtshalve is zijn de volgende wijzigingen aangebracht:*

- De vastgoedmonitor gemeente Utrecht 2025 van Cushman en Wakefield is toegevoegd aan de onderzoeken in de bijlage bij de motivering.*
- De tekst van de ladderonderbouwing is aangevuld en beter gestructureerd.*

*Zie hiervoor de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze in hoofdstuk 3 wijziging 3.1.4.2 van dit vaststellingsrapport.*

#### **Onderdeel 4. Integratie Ondaatje en Matsserterrein en aantasting privacy bewoners Ondaatje**

##### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat er in eerdere stadia van de planvorming voor Ondaatje van werd uitgegaan dat er geen fysieke koppeling zou bestaan tussen het Matsserterrein en Ondaatje. Volgens indieners wijkt het voorliggende Plan hiervan af, omdat dit Plan beide percelen op verregaande wijze met elkaar integreert. Met name bij de binnentuin is deze integratie sterk merkbaar. Het wooncomplex Ondaatje verliest daarmee volgens indieners ieder besloten karakter en wordt feitelijk onderdeel van een (semi-) openbaar gebied, met volop loopbewegingen en verblijf van derden. Dit leidt tot aantasting van de privacy van de nieuwe bewoners en daarmee tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat. Volgens indiener is het Plan op dit punt in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### *Reactie*

*Het uitgangspunt zoals vastgelegd in het SPvE voor het Matserterrein en Ondaatje is een samenhangende, aaneengesloten ontwikkeling, waarbij Ondaatje onderdeel uitmaakt van het architectonische ensemble en waarbij de tuinen van de woningen van Ondaatje op een verhoogd maaiveld verbonden zijn met de semiopenbare binnentuin. Hiervoor verwijzen wij ook naar de Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart op pagina 27 van het SPvE. Hier zijn ook de wandelroutes aangeduid, die op de verbeelding die hoort bij het Plan nader zijn uitgewerkt. Zoals eerder in deze vaststellingsnota is vermeld, vormt het Plan een juridisch-planologische vertaling van de kaders en uitgangspunten uit het SPvE.*

*De privétuinen van de woningen van Ondaatje worden, anders dan indieners stellen, geen onderdeel van het semiopenbare gebied, maar worden voorzien van een (groene) omheining. Hiervoor zijn eisen opgenomen in het SPvE en het SP, waaraan het inrichtingsplan voor het semiopenbaar gebied wordt getoetst. De precieze vormgeving van de omheining wordt nog verder uitgewerkt. Aangezien er in de regels van het Plan voor deze omheining geen specifieke bouwhoogte is opgenomen, geldt op grond van de regels voor vergunningvrij bouwen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) een maximale bouwhoogte van 1 meter aan de voorzijde van de woning en 2 meter aan de zij- of achterkant van de woning, mits gebouwd achter de voorgevelrooilijn.*

## **Onderdeel 5 Toegang binnentuin**

### **Onderdeel 5.1 t/m 5.2 Bouwvelop Ondaatje in relatie tot de functie 'Tuin' in het 'TAM-omgevingsplan Matserterrein, Croeselaan'**

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners constateren dat aan de oostzijde van het op te richten 'Ondaatje' in het voorliggende TAM-omgevingsplan een strook is gesitueerd met de functie 'Tuin'. Deze 'Tuin'-strook zal in de praktijk dienstdoen als toegang tot de achterliggende binnentuin. Indieners verbazen zich hierover omdat in de Bouwvelop van Ondaatje staat dat de toekomstige bebouwing van het Matserterrein in bouwkundig opzicht aan zal sluiten op de bebouwing van Ondaatje. Indieners geven aan dat uit de plantoelichting en de regels van het Plan blijkt dat de binnentuin in grote mate een hoge publieksaantrekkende werking zal hebben, met name ook in de avond. Indieners menen dat dit niet passend is.

Indieners geven aan dat deze publieksaantrekkende werking blijkt uit het feit dat in de plantoelichting expliciet gesproken wordt over de doorwaadbaarheid van de planlocatie, over de binnentuin als onderdeel van een wandelroute, over het publieke karakter van trappen en toegangen, over de specifieke aanduiding 'verblijfsgebied' van de trap aan de noordzijde (naast het hoge deel van Ondaatje) en uit het feit dat de planregels een aanzienlijke hoeveelheid publieksgerichte functies mogelijk maken zoals horeca met terras en het auditorium en dat de planregels in de binnentuin expliciet ontmoetingsplaatsen toestaan. Indieners achten het daarom niet aannemelijk dat deze route in de praktijk op structurele basis zal worden afgesloten.

### *Reactie*

*De toegangen tot de binnentuin zijn indicatief aangegeven op de randvoorwaardenkaart op pagina 27*

*van het SPvE en voor het plangebied van het Matserterein nader uitgewerkt op de plattegrond op pagina 21 van het SP. De randvoorwaardenkaart en de plattegrond zijn ook voorgelegd aan de bewoners van Ondaatje, voorafgaand aan de vaststelling van het SPvE respectievelijk het SP. Dit is gebeurd tijdens diverse informatiebijeenkomsten en voor de vaststelling van het SPvE ook in een schriftelijke ronde. Indieners waren toen de enige toekomstige bewoners van Ondaatje die hun zorgen hebben geuit over de toegangen en het gebruik van de binnentuin. In de reactienota bij de vaststelling van het SPvE is uitgebreid ingegaan op deze zorgen. Er zijn geen reacties ingediend die hebben geleid tot aanpassing van het SPvE op het punt van de toegangen en het gebruik van de binnentuin. In de motivering en op de verbeelding van het Plan zijn de locaties voor de entrees uit het SPvE en SP overgenomen. De reden dat ervoor gekozen is om de bebouwing niet meer te laten aansluiten ter hoogte van de geplande toegang is dat met een semiopenbare toegang aan de oostzijde en westzijde een logischer route gemaakt kan worden en het ingewikkelder is om een semiopenbare toegang in/door een privaat gebouw te realiseren. Overigens worden de hekken voorzien van een schemerschakelaar, zodat ze in de nacht dicht zijn.*

### **Onderdeel 5.3 t/m 5.4 Structurele verkeers- c.q. loopstromen direct langs de woning, toegang tot de binnentuin en overlast**

#### Samenvatting zienswijze

Indieners constateren dat de gekozen planologische inrichting in het TAM-omgevingsplan leidt tot structurele verkeers- c.q. loopstromen direct langs de woningen van Ondaatje. De aan de oostzijde gesitueerde strook met de functie 'Tuin' fungeert volgens indieners als toegang en ontsluitingsroute naar de achterliggende binnentuin. De toegang is bovendien erg breed, ca. 6 meter.

Dit leidt volgens indieners tot intensief gebruik op zeer korte afstand van de woning van indieners. De trap die bij de entree mogelijk wordt gemaakt verhoogt de overlast volgens indieners nog verder doordat gebruikers hierdoor nog dichter langs de woningen van Ondaatje lopen dan bij een reguliere ontsluitingsroute op maaiveldniveau. Vanwege de situering direct aan de straat vrezen indieners bovendien dat deze trap erg aantrekkelijk is als zit- en hangplek, ook in de avond- en nachturen, met alle overlast van dien.

#### *Reactie*

*Het ontwerp van een brede trap geeft meer zicht vanaf straatniveau, waardoor het minder aantrekkelijk is om te 'hangen'. Met het toevoegen van de semiopenbare route bieden we voetgangers inderdaad bewust meer mogelijkheden om door het gebied te lopen richting de promenade of richting de kruisvaartkade. Dit wordt bedoeld met de 'doorwaadbaarheid' van het gebied. Het is niet waarschijnlijk dat de route door de binnentuin grote loopstromen zal geven van doorgaand verkeer richting de publieke functies bij de Promenade of station, omdat men bij deze route een trap op en een trap af moet. Dat is voor doorgaand verkeer minder interessant.*

*Daar komt bij dat de semiopenbare binnentuin is gelegen op verhoogd maaiveld en met name overdag gebruikt zal worden door bewoners, kantoorpersoneel en bezoekers. Ook is een route met trappen voor doorgaand verkeer minder interessant. Bezoekers van de horeca op de kop van gebouw Zilver en van het auditorium zullen in de avond grotendeels gewoon langs de Croeselaan aankomen of vertrekken, lopend of met hun fiets, die ze kunnen stallen in de openbare stalling onder het nieuwe gebouw Zilver. Of ze vertrekken richting het station via de promenade.*

*Voorts wil de Rabobank ook dat de tuin met het oog op sociale veiligheid en overlast 's avonds en 's nachts afgesloten wordt. In artikel 6.3 van het Plan is hiervoor geregeld dat er te openen hekwerken van maximaal 3 meter hoog geplaatst kunnen worden bij de entrees.*

*Aan de zijde van de Croeselaan verandert er door de toegevoegde route niets, hier blijft sprake van één route over het trottoir van de Croeselaan.*

## Onderdeel 5.5 Klankasteffect

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat in samenhang met de hoge en gesloten omliggende bebouwing, van bijvoorbeeld het 'hoge' Ondaatje en het nieuwe Rabobankcomplex een reëel risico bestaat op een klankasteffect, waarbij geluid van passerende en verblijvende personen tussen de gevels wordt weerkaatst en versterkt. Dit effect is in het TAM-omgevingsplan onvoldoende onderkend en niet beoordeeld.

### *Reactie:*

*De geplande bebouwing zal qua hoogtes en positionering geen klankasteffect hebben voor het geluid in de binnentuin. Een klankasteffect treedt met name op bij gesloten, harde, regelmatig gevormde ruimten met beperkte openingen. Er is aan de zijde van de Jan van Foreeststraat voornamelijk een lager woongebouw gepland met een hoogte van 16 meter en het deel van Ondaatje dat aan de binnentuin grenst heeft een hoogte van 15 meter. Bovendien is de bebouwing niet geheel gesloten, maar zijn er openingen in de bebouwing voor de entrees naar de tuin en garage, waardoor er geen sprake is van een gesloten hof dat akoestisch als klankkast kan functioneren. Er is dan ook geen aanleiding om dit in het Plan nader te beschouwen.*

*In de motivering van dit Plan is de vraag of het stemgeluid dat geproduceerd zal worden in deze binnentuin voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, inderdaad niet beoordeeld. De Omgevingswet stelt geen eisen aan het geluidniveau van onversterkt stemgeluid (niet gemengd met muziekgeluid), maar wel dient naast de regels die in het Plan verdere zijn opgenomen, de aanvaardbaarheid beoordeeld te worden in het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

*Voor deze aanvaardbaarheid zijn in artikel 22.63 van het omgevingsplan waarden opgenomen met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw. Daarbij is aangegeven dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau als gevolg van activiteiten niet hoger is dan de onderstaande waarden:*

	<i>07.00 – 19.00 uur</i>	<i>19.00 – 23.00 uur</i>	<i>23.00 – 07.00 uur</i>
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau <math>L_{Ar,LT}</math> als gevolg van activiteiten</i>	<i>50 dB(A)</i>	<i>45 dB(A)</i>	<i>40 dB (A)</i>
<i>Maximaal geluidniveau <math>L_{Amax}</math> als gevolg van activiteiten</i>	<i>70 dB(A)</i>	<i>65 (dB(A)</i>	<i>60 d(B)A</i>

*In aanvulling hierop is voor wat betreft stemgeluid in de gemeentelijke 'Beleidsnota Geluid en trillingen' (zie hiervoor paragraaf 2.3.2.3.9 'Gezond stedelijk leven' van de motivering van dit Plan) die op deze ontwikkeling van toepassing is, aangegeven dat bij de bepaling welk niveau acceptabel is, gekeken kan worden naar het binnenniveau in de woningen. Als grenswaarde voor het binnenniveau is*

*35 dB(A) gebruikelijk. De basisgeluidisolatie volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bedraagt 20 dB. Daaruit volgt dat een geluidbelasting van 55 dB(A) aan stemgeluid nog goed te motiveren is en een richtwaarde kan zijn voor rustige woonwijken.*

*Op grond van het beoogde gebruik, inclusief de entree met wandelroute door de tuin, verwachten wij dat het gebruik van de binnentuin kan voldoen aan het criterium 'rustige woonwijk'. Het gebruik van deze binnentuin is –anders dan indieners veronderstellen– immers qua loopstromen en verblijf niet vergelijkbaar met de promenade.*

*Ook baseren wij deze verwachting op de onderbouwing voor de inpassing van het terras aan de westzijde van Zilver, op 40 meter afstand van Ondaatje. Zie hiervoor paragraaf 5.4 van de motivering van het Plan. Hierin staat dat uit het akoestisch onderzoek (bijlage 5 bij de motivering) blijkt dat aan de grenswaarden kan worden voldaan wanneer maximaal 158 personen gelijktijdig praten met normale stem of 50 personen met luide stem. Als het wenselijk is in de avondperiode gebruik te maken van de terrassen geldt een grenswaarde die 5 dB strenger is. Op grond van deze beoordeling en het feit dat in de binnentuin geen terras komt maar een veel rustiger gebruik wordt beoogd, zal het gebruik van de semiopenbare binnentuin aan de richtwaarde voldoen.*

#### **Onderdeel 5.6 Borging afsluitbaarheid toegangsroute**

##### Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan dat de afsluitbaarheid van deze toegangsroute in de avond- en nachturen planologisch niet geborgd is in de regels van het Plan. Vanwege de horecavoorzieningen, het auditorium en andere nevenvoorzieningen in het Rabobankcomplex verwachten indieners dat deze route juist in de avonden veel gebruikt wordt en in de praktijk niet op structurele basis zal worden afgesloten.

##### *Reactie*

*Reactie: de afsluiting van de route door de binnentuin is inderdaad niet planologisch geborgd, omdat deze route door de binnentuin weliswaar semiopenbaar toegankelijk is, maar op grond ligt van de Rabobank. Er is daarnaast geen planologische noodzaak, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, om de binnentuin af te sluiten. Dat neemt niet weg dat initiatiefnemer heeft aangegeven dat in de avond en nacht de hekken naar de binnentuin in principe dicht zijn en de binnentuin alleen toegankelijk is voor aanwonenden en hun bezoekers.*

#### **Onderdeel 5.7 Karakter en gebruik binnentuin**

##### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat in de plantoelichting expliciet gesproken wordt over de doorwaadbaarheid van de planlocatie, over de binnentuin als onderdeel van een wandelroute, over het publieke karakter van trappen en toegangen, over de specifieke aanduiding 'verblijfsgebied' van de trap aan de noordzijde (naast het hoge deel van Ondaatje) en dat de planregels in de binnentuin expliciet ontmoetingsplaatsen toestaan. Indieners menen dat hieruit volgt dat de binnentuin in grote mate een hoge publiektrekkende werking heeft en dat dit niet passend is.

##### *Reactie*

*Een gezond stedelijke omgeving vraagt om verschillende mogelijkheden voor gebruik door iedereen.*

*In openbare en semiopenbare ruimte streven we doorwaadbaarheid en ontmoeting na, met mogelijkheden voor verblijf, spelen en sporten. Ook in de binnentuin wordt hier ruimte voor geboden. Daarbij is ook aandacht voor rustige plekken en privacy.*

*Het karakter en gebruik van de semiopenbare binnentuin is echter niet te vergelijken met het karakter en gebruik van de promenade en de hoofdentree van het auditorium en de kantoren, die niet gesitueerd zijn aan de binnentuin. De promenade is een zone met 'reuring' zoals dat ook in het SPvE is aangeduid en echt bedoeld voor passanten en als verblijfsgebied met plintfuncties en terras. De toegangen naar dit deel zijn ook 's avonds in gebruik. De binnentuin heeft een heel andere functie dan de promenade en is veel rustiger. Wij verwachten hier ook geen grote loopstromen. De semiopenbare binnentuin is gelegen op verhoogd maaiveld en zal met name overdag gebruikt worden door bewoners en kantoorpersoneel.*

## **Onderdeel 5.8 Toegankelijkheid voor mindervaliden**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners vragen ook vanuit het oogpunt van de toekomstige bewoners aandacht voor de toegankelijkheid van de binnentuin voor mindervalide bewoners c.q. mensen die geen gebruik kunnen maken van de trappen. In dit kader is ook onduidelijk hoe bewoners van zowel het lage als het hoge deel van Ondaatje de binnentuin kunnen bereiken, zowel vanuit het gebouw als vanuit de privétuinen.

### *Reactie*

*De toegang tot de semiopenbare binnentuin is mogelijk via de drie trappen (publiek toegankelijk) en via woningen, privé tuinen en kantoren die aansluiten op de binnentuin. Deze woningen en kantoren zijn voorzien van liften, waarmee je op het niveau van de binnentuin kunt komen. De binnentuin is dus ook bereikbaar voor mindervalide bewoners of bezoekers.*

## **Onderdeel 5.9 Gekozen inrichting leidt tot een structurele aantasting van het woon- en leefklimaat en voldoet niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners menen dat de gekozen inrichting van de binnentuin leidt tot een structurele aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners, bestaande uit verlies en privacy. Gelet hierop zijn indieners van mening dat het TAM-omgevingsplan in deze vorm niet voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### *Reactie*

*Op grond van bovenstaande argumenten in onze reacties op de diverse onderdelen (5.1 t/m 5.8) zijn wij –anders dan indiener- van mening dat dit Plan voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze evenwichtige toedeling komt tot uiting in het onderscheid dat in het Plan gemaakt wordt in een drukker gebied met hoogbouw en publieksaantrekkende functies en activiteiten en een rustiger gebied, met laagbouw en een binnentuin dat aansluit bij de activiteit wonen.*

## **6. Overlast binnentuin**

### **Onderdeel 6.1 en 6.2 Afsluitbaarheid binnentuin en bezoekers**

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven nogmaals aan dat de afsluitbaarheid van de binnentuin voor het woon- en leefklimaat van de bewoners zwaar weegt.

Volgens indieners zal een ruim toegankelijke binnentuin in het hart van de stad naast het Centraal Station, verbonden via de Promenade en het (Verlengde) Forum, naast de beoogde gebruikers zoals bewoners en kantoormedewerkers, ook overige bezoekers trekken. Ook vanwege de te realiseren plintfuncties met o.a. horeca en het auditorium, die in de avonduren veel publiek zal trekken.

*Reactie: Wij verwijzen voor dit aspect naar ons antwoord op onderdeel 5.4 en 5.6/5.7.*

### **Onderdeel 6.3 Geen rekenschap in het Plan van overlast voor bewoners door gebruik tuin**

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners vinden dat het Plan geen rekenschap geeft van mogelijke overlast voor bewoners van Ondaatje door het gebruik van de tuin en dat dit des te zwaarder weegt nu ter plaatse van de functie 'Tuin' de mogelijkheden om de privacybeschermende maatregelen zeer beperkt zijn omdat het gaat om semiopenbaar gebied. In de Bouwenvelop van Ondaatje wordt ook aangegeven dat hoge afschermingen tussen privétuinen en de binnentuin van Rabo/ Matser niet zijn toegestaan en dat afschermingen van maximaal 0,80cm hoogte onderdeel uitmaken van de architectuur en landschapsontwerp.

*Reactie: Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij ook naar de beantwoording van onderdeel 4.1/ 4.2 in dit hoofdstuk.*

*Voorts klopt het inderdaad dat hoge afschermingen tussen de privé-tuinen en de binnentuin niet zijn toegestaan. Dit is zowel in de Bouwenvelop Ondaatje als ook in het gezamenlijk SPvE opgenomen. Daarin is aangegeven dat voor de privacy van de privétuinen zogenaamde privacyschermen deel kunnen uitmaken van de architectuur, maar er worden geen hoge afschermingen toegestaan tussen privédelen en de collectieve tuin. De overgang privé naar semiopenbaar is onderdeel van het landschapsontwerp en krijgt hierin extra aandacht. In de regels zijn geen aanvullende bepalingen opgenomen voor de perceel- en erfafscheidingen bij de woningen. Dit betekent dat er vergunningvrij een erfafscheiding van maximaal 1 meter is toegestaan aan de voorkant van de woning en 2 meter aan de zij- of achterkant van de woning, mits gebouwd achter de voorgevelrooilijn.*

### **Onderdeel 6.4 t/m 6.6 Voorzieningen in de tuin**

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat er in de tuin allerlei voorzieningen mogen worden gerealiseerd zoals zitplaatsen of zitgelegenheid, sport- en speeltoestellen, zonder beperking van het aantal. Volgens indieners vergroot dit de overlast en doet dit afbreuk aan de hoeveelheid groen. Ook nodigt de overbouw boven de binnentuin (toegestaan in artikel 4.3 onder 4 van de planregels) uit tot langdurig verblijf en mogelijk tot hang- en slaapplekken. Indiener geeft aan dat er hiermee geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*Reactie:*

*Wij zien geen aanleiding om het aantal te realiseren voorzieningen, zoals zitplaatsen en sporttoestellen in aantallen te beperken. In beginsel gelden hiervoor de regels voor vergunning vrij bouwen uit het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (Bbl) en de regels van het omgevingsplan gemeente Utrecht. Zo zijn in subparagraaf 4.2.3.2 van het omgevingsplan gemeente Utrecht algemene regels opgenomen over het bouwen van overige bouwwerken. In artikel 4.34 is bijvoorbeeld bepaald dat in afwijking van artikel 4.5 omgevingsplan, een sport- of speeltoestel, anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het toestel niet hoger is dan 4 meter en uitsluitend functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens. Deze regels uit het Bbl en uit het omgevingsplan gelden ook voor de binnentuin in het plangebied van het Matserterein. Artikel 6.4 sub 3 van het Plan voegt hier voor de binnentuin alleen aan toe dat het plaatsen van kunstwerken en van hekwerken bij de entrees van de binnentuin met een hoogte tot 3 meter toegestaan is en trappartijen tot een hoogte van 5 meter. Deze hoogte van de hekwerken is nodig om de binnentuin te kunnen afsluiten.*

*Het Plan bepaalt wat er planologisch is toegestaan in de binnentuin, maar de feitelijke inrichting wordt*

*niet in dit Plan vastgelegd. Deze inrichting wordt door de Rabobank als eigenaar van de binnentuin verder uitgewerkt op basis van het Plan. Daarbij ligt het voor de hand dat deze inrichting aansluit op het toekomstig functioneel gebruik door zowel de medewerkers van de Rabobank als ook de bewoners van de aanliggende woningen. In de anterieure overeenkomst die tussen Rabobank en gemeente is gesloten, staan wel afspraken over het opstellen van – en over de inhoud van het toegankelijkheidsregime. Onder andere over welke openingstijden voor verschillende groepen zullen gelden en welke huisregels van toepassing zullen zijn.*

*Tot slot geldt voor de overbouwning boven de binnentuin dat deze een vrije doorloophoogte van minimaal 8 meter heeft en ongeveer 9 meter diep is. Dit is dus een hoge, vrij grote overbouwning waar men afgeschermd wordt van regen, maar die niet te kwalificeren valt als een beschutte ruimte die uitnodigt om te slapen. Bovendien is het uitgangspunt dat de binnentuin in de avond en nacht gesloten is. Anders dan indiener stelt, zijn wij daarmee van mening dat deze plek niet uitnodigt tot langdurig verblijf dan wel mogelijke hang- en slaapplekken.*

## **Onderdeel 7. Toegestane activiteiten in de binnentuin:**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat evenementen in de binnentuin niet worden uitgesloten in de regels. Ook maakt artikel 6.2 warmte en koelvoorzieningen mogelijk. Indiener vindt dit onwenselijk in verband met het feit dat deze installaties altijd geluid maken.

#### *Reactie:*

*Voor wat betreft het niet uitsluiten van evenementen in de binnentuin geldt het volgende. De formulering van de aanhef van artikel 6.2 onder de functie Tuin is niet volgens onze standaard formulering opgenomen en sluit evenementen nu inderdaad niet uit. Omdat het wel wenselijk is om het houden van evenementen in de binnentuin te kunnen reguleren wordt –ook naar aanleiding van de zienswijze– de formulering van artikel 6.2 van het Plan daarom als volgt aangepast:*

#### *Artikel 6           Tuin*

##### *6.1   Doel van de functie*

*Locaties met de functie Tuin zijn bedoeld voor gebruik als gemeenschappelijke (binnen)tuin voor bewoners, kantoorpersoneel en bezoekers.*

*~~6.2 Activiteiten die bij de functie passen~~ Uitsluitend de volgende activiteiten ~~Activiteiten die passen bij het doel van de functie: zijn toegestaan, zoals~~*

*1. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals*

*a. waterberging en groen*

*b. (...)*

*etc.*

*Door de formulering van artikel 6.2 op deze manier aan te passen zorgen we er in combinatie met artikel 6.1 van het omgevingsplan gemeente Utrecht voor dat evenementen niet meer automatisch zijn toegestaan. Artikel 6.1 van het omgevingsplan regelt namelijk dat activiteiten die niet passen bij het doel van een functie die aan een locatie is toegewezen en waarvoor geen vergunning is verleend verboden zijn. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 wijziging 3.1.2 van deze vaststellingsnota.*

*Voor wat betreft het gestelde ten aanzien van geluid als gevolg van warmte en koelvoorzieningen is inmiddels duidelijk geworden dat de realisatie van warmte- en koelvoorzieningen in de binnentuin niet meer nodig is en dat er alleen een paar luchtroosters geplaatst worden. Wij hebben artikel 6.2 (waarin de toegestane activiteiten in de functie Tuin zijn opgenomen) ambtshalve hierop aangepast. Zie hiervoor hoofdstuk 3 wijziging 3.1.2 van deze vaststellingsnota.*

## **Onderdeel 8. Horeca, auditorium & terras**

### Onderdeel 8.1 Horeca

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat het plan 785 m<sup>2</sup> aan zelfstandige horeca toestaat bovenop de 350 m<sup>2</sup> aan zgn. zware horeca in Ondaatje en dat daarnaast ook horecaterrassen en additionele horeca is toegestaan als ondergeschikte activiteit. Indieners zijn van oordeel dat dit met het oog op leefbaarheid (lawaai, drukte, ook in de avond) niet passend is.

#### *Reactie*

*In de beantwoording van onderdeel 2.4 en onderdeel 5.5 van de zienswijze is aangegeven waarom de horeca zoals deze is voorzien in het plangebied ook in relatie tot de woningen van Ondaatje en andere woningen aanvaardbaar wordt geacht, zowel qua 'loopstromen' als qua geluid. De zelfstandige horeca en twee terrassen worden toegevoegd aan de drukkerse 'reuring'-zijde van het Matserterrein en niet aan de rustigere zijde bij de binnentuin en de woningen.*

*Voor de horeca in dit Plan gaat het om de categorieën D1 t/m D3 en C (o.a. restaurant en daghoreca) en daarmee dus geen nachthoreca. Voor de terrassen geldt een sluitingstijd van 01.00 uur en deze moeten o.a. voldoen aan de geluidseisen voor de dichtstbijzijnde woningen.*

*De horeca categorie B die in Ondaatje is toegestaan, maakt geen onderdeel uit van dit Plan, maar is afgewogen in het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' en is eerder ook afgewogen binnen het gezamenlijke SPvE. Ook voor dit punt geldt dat alleen door indieners destijds een reactie is ingediend. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het SPvE.*

*In onze eerdere beantwoording hebben wij ook aangegeven dat wij de regels aanpassen zodat de beperking van maximaal 785 m<sup>2</sup> voor alle zelfstandige horeca gezamenlijk geldt, ook voor de horeca die eventueel nog toegevoegd kan worden in de plintfuncties met de functieaanduiding 'gemengd'. Het totaal aan horeca is dus wel degelijk afgewogen, begrensd en verantwoord qua ruimtelijke impact.*

## **Onderdeel 8.2 en 8.3 Auditorium en horeca zorgen voor een continue belasting van het woon- en leefklimaat**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat uit de regels en uit de motivering van het Plan blijkt dat het Plan naast horeca ook voor het auditorium een duidelijke avondfunctie mogelijk maakt voor culturele activiteiten. Dit zal volgens indieners extra bezoekers in de avond trekken en in combinatie met de horeca leiden tot een continue belasting van het woon- en leefklimaat. Indieners citeren daarbij de beschrijving van het pleintje 'Dichtershoek' waar volgens de motivering een levendige invulling is voorzien.

#### *Reactie:*

*De publiekstrekkende functies en activiteiten die indiener hier benoemt, inclusief het avondgebruik van het auditorium, zijn in het SPvE en SP al opgenomen. Ook voor dit punt geldt dat alleen door indieners op dit punt een reactie is ingediend. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het SPvE op het punt van de horeca. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de locatie van de publiekstrekkende functies afgestemd op de onderliggende indeling in gebieden die meer reuring mogen krijgen en gebieden waar het juist rustiger moet zijn, zoals bij de woningen. De toegangen van de levendige functies (inclusief auditorium) liggen in het gebied dat bedoeld is voor*

*meer reuring en deze gebouwen hebben geen toegang (behalve vluchtwegen) aan de zijde van de binnentuin. Het auditorium zal daarnaast moeten voldoen aan de geluidseisen, hiertoe zal de gevel bijvoorbeeld extra geluidsisolatie krijgen aan de zijde van de binnentuin. In het akoestisch rapport dat als bijlage 5 is opgenomen bij de motivering van het Plan zijn deze genoemde aspecten opgenomen.*

*Voor geluidsoverlast van mogelijke loopstromen door de binnentuin verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze onderdeel 5.4, 5.6 en 5.7 in dit hoofdstuk.*

*Wellicht ten overvloede kan nog opgemerkt worden dat bezoekers van het auditorium of de horeca die gebruik maken van de parkeergarage binnendoor naar de entree van het auditorium kunnen lopen en niet door de binnentuin hoeven te lopen.*

## **Onderdeel 8.4 en 8.5 Inpasbaarheid terrassen**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat uit het Plan niet blijkt of de terrassen met zekerheid inpasbaar zijn. De plantoelichting zou hierover onvoldoende onderbouwing geven nu daarin staat dat de terrassen niet op voorhand 'onmogelijk' zijn. Volgens indieners is dit de omgekeerde gang van zaken omdat de planwetgever moet beargumenteren om welke reden (en indien nodig onder welke voorwaarden) de functies wél inpasbaar zijn. Volgens indieners neemt het feit dat het omgevingsplan voorziet in een vergunningplicht waarbij door middel van een akoestisch onderzoek de aanvaardbaarheid moet worden aangetoond, niet weg dat de planologische aanvaardbaarheid in het plan zelf niet is vastgelegd en zodanig wordt gemotiveerd.

Daarnaast geven indieners aan dat voor de inrichting van de terrassen ook geldt dat dit niet in lijn is met afspraken over co-creatie van de Dichtershoek.

### *Reactie:*

*In paragraaf 5.3 'Bedrijven en Milieuzonering' is onder het kopje plangebied een subkopje 'terrassen' opgenomen waar met verwijzing naar het akoestisch onderzoek van 30 september 2025 (Bijlage 5 bij de motivering) uitgebreid is gemotiveerd waarom de twee terrassen qua geluid inpasbaar zijn. De aanvaardbaarheid van deze terrassen is met dit onderzoeksrapport én met de aanduidingen van deze terrassen op de verbeelding voldoende aangetoond.*

*Voor wat betreft de inrichting van de terrassen geldt dat er afspraken over co-creatie zijn gemaakt voor de gemeentegrond aan de zijde van Ondaatje. Deze afspraken gaan over de inrichting met o.a. groen en fietsparkeervoorzieningen op die plek maar gaan niet over de inrichting van het terras op de kop van het kantoorgebouw aan de andere zijde van de Promenade. Deze grond is van de Rabobank en onderdeel van het plangebied van het Plan. Wel zal voor de inrichting van het openbare gebied rondom het plangebied te zijner tijd een klankbordgroep ingesteld worden, waarin toekomstige bewoners van Ondaatje deel kunnen nemen.*

## **Onderdeel 9. Geluid**

### **Onderdeel 9.1 Geen rekening gehouden met invloed van het plan op Ondaatje**

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de invloed van het plan op Ondaatje. Indieners kunnen niet volgen waarom de ontwikkeling van het Matserterrein en

de toename in verkeer buiten beschouwing zijn gelaten, temeer nu de plannen voor het Matsserterrein en Ondaatje in functioneel en ruimtelijk opzicht volledig met elkaar zijn geïntegreerd.

*Reactie:*

*In het akoestisch onderzoek (Bijlage 5 bij de motivering) is rekening gehouden met zowel de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied als ook de te bouwen woningen van Ondaatje. Er heeft geen beoordeling van Ondaatje plaatsgevonden in dit onderzoek omdat de woningen van Ondaatje geen deel uitmaken van het Plan. De beoordeling van het onderdeel geluid is voor Ondaatje onderzocht en afgewogen bij de eerdere vaststelling van het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier1'. De woningen van Ondaatje zijn wel opgenomen in het verkeerskundig model op basis waarvan de toekomstige geluidbelasting voor de woningen op het Matsserterrein is berekend. In de motivering is in paragraaf 5.4 'Geluidhinder' een samenvatting gegeven van dit rapport.*

*In het kader van deze zienswijze, merken we aanvullend nog op dat het Plan voor de woningen in Ondaatje een positief effect heeft voor wat betreft de geluidsbelasting vanwege het spoor omdat de hoge bebouwing zorgt voor extra afscherming van het spoorweglawaai.*

*Verder geldt dat in het huidige ontwerp is voorzien in een inrit die tussen het laagbouwblok en de woontoren is gelegen. Voor de in-/uitrit van de parkeergarage zal moeten worden voldaan aan de grenswaarden op de gevels van de meest nabijgelegen (nieuwe) woningen. Dit zijn niet de woningen van Ondaatje maar de woningen van de woontoren en van het nieuwe woongebouw op het Matsserterrein. Dit aspect zal bij de uitwerking van het ontwerp worden meegenomen.*

*Uit het akoestisch onderzoek volgt tot slot dat het totale effect van het Plan op de omgeving minder dan 1.5 dB is, waardoor gesproken kan worden van een aanvaardbare situatie (onder de drempelwaarde Bkl). Dit gecombineerd met het feit dat het geluid na planvorming op de woningen aan de Asselijnstraat rond de standaardwaarde ligt, maakt dat gesproken kan worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op de woningen langs de Croeselaan (woningen van Ondaatje) is het effect minder dan langs de Asselijnstraat en is dus ook aanvaardbaar.*

*Gelet op voorgaande is in het akoestisch onderzoek voldoende rekening gehouden met de invloed van het Plan op de woningen van Ondaatje.*

## **Onderdeel 9.2 Loggia's**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners stellen dat in het akoestisch rapport van Deerns is vastgesteld dat een aantal woningen uitsluitend kan voldoen aan de geluidsnormen als deze bijvoorbeeld worden voorzien van een geluidsluwe gevel, onder meer door middel van een loggia. Dit heeft ook grote gevolgen voor de uiteindelijke uitvoering van Ondaatje, aangezien deze woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde als de woningen in het voorliggende plan die in dit onderzoek worden bedoeld (Jan van Foreeststraat).

*Reactie*

*Indiener geeft hiermee een onjuiste interpretatie van het rapport. In paragraaf 5.5 van het akoestisch rapport staat namelijk dat alle woningen in het plan een geluidsluwe gevel moeten hebben en dat deze geluidsluwe gevel voor een aantal éézijdig georiënteerde woningen betekent dat hier voorzieningen voor nodig zijn in de vorm van een deels afsluitbare loggia.*

*Voorts blijkt uit paragraaf 5.2 en 5.5 van het akoestische rapport dat hiermee wordt bedoeld op de woningen in de woontoren aan de spoorzijde, waarvan in paragraaf 5.2 op basis van de*

*rekenresultaten (zie figuur 5-1 in het rapport) voor de geluidbelasting door het railverkeer wordt geconstateerd dat deze woningen in de toren op de zuidwestgevel voldoen aan de standaardwaarde, maar niet op de gehele noordwest gevel. Dit betekent dat wanneer er bij de indeling van deze woningen voor sommige woningen geen geluidsluwe gevel kan worden gecreëerd, een geluid afscherpende voorziening moeten worden gerealiseerd.*

*Dit geluidsaspect heeft geen gevolgen voor de woningen van Ondaatje, waar de geluidbelasting door het railverkeer veel lager is en ook de situering van de woningen anders is.*

*Voor Ondaatje zijn in het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1', onder andere via het hogere waarde besluit, geluidsluwe gevels ook als voorwaarde gesteld bij de realisatie van de woningen. Het maatgevende geluid is daarbij afkomstig van de Croeselaan.*

### **Onderdeel 9.3 Volwaardige buitenruimte en gelijkwaardigheid woning.**

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners stellen dat het realiseren van een loggia impliceert dat geen sprake meer kan zijn van een volwaardige buitenruimte en dat dit gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de woningen in Ondaatje en er daarmee geen sprake meer is van gelijkwaardigheid van de nieuwe woning in Ondaatje ten opzichte van de oude woning van indiener.

#### *Reactie*

*Zoals hierboven aangegeven maakt Ondaatje geen deel uit van het Plan. De voorwaarden die vanwege geluid gesteld worden aan de realisatie van Ondaatje zijn geregeld in het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1'. Het Plan (Matsserterrein) heeft op die voorwaarden geen effect en dus ook niet op de beoordeling of er sprake is van een gelijkwaardige woning.*

*Overigens is in het akoestisch rapport en in paragraaf 5.4 van de motivering van het Plan een globale uitwerking opgenomen voor de manier waarop een geluidsluwe zijde kan worden gerealiseerd die ook voldoet aan de wettelijke eisen voor een buitenruimte bij een woning op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Zo kan voor de woningen in de woontoren waar dit voor nodig is, de loggia uitgevoerd worden met geveldelen die de loggia deels afsluiten en kunnen de plafonds voorzien worden van akoestisch absorberend materiaal.*

### **Onderdeel 9.4 Onderzoek naar impact op Ondaatje**

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners vinden dat de impact van de integratie van de beoogde ontwikkeling op het Matsserterrein en Ondaatje onvoldoende is onderzocht en onderbouwd. Beide projecten beïnvloeden elkaar wederzijds, hetgeen meebrengt dat de cumulatieve gevolgen hadden moeten worden beoordeeld. Door de verkeers- en geluidsgevolgen bij Ondaatje niet mee te rekenen, is volgens indieners sprake van een onvolledige en onzorgvuldige motivering.

#### *Reactie*

*Het klopt inderdaad dat beide projecten invloed hebben op elkaar. Om die reden is destijds voor beide ontwikkelingen ook bewust een gezamenlijk SPvE opgesteld. Zoals aangegeven in de reacties op voorgaande punten geldt voor wat betreft het aspect geluid dat de effecten van de ontwikkeling van*

*het Matserterein op Ondaatje voldoende zijn onderzocht en meegewogen in de motivering van het Plan.*

## **Onderdeel 10. Verkeer – en parkeervoorzieningen**

### **Onderdeel 10.1 t/m 10.3 Onvolledige informatie over gebruikte gegevens verkeersmodel**

#### Samenvatting van de zienswijzen

Indieners constateren dat in de directe nabijheid van het plangebied in de komende jaren meerdere grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden gerealiseerd en dat dit negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Indiener geeft aan dat uit de onderbouwing niet blijkt of en op welke wijze bijvoorbeeld de toekomstige verkeersstromen van en naar de nieuwbouw aan de Kruisvaartkade zijn meegenomen in het verkeersmodel. Deze verkeersstromen zijn van belang, daar deze via de Jan van Foreeststraat lopen.

Indieners geven aan dat op basis van de parkeer- en verkeerskundige onderbouwing niet te verifiëren is welke concrete ruimtelijke en infrastructurele projecten als uitgangspunt zijn genomen en welke verkeersgegevens daaraan ten grondslag liggen. Hierdoor is de gehanteerde verkeerskundige onderbouwing onvoldoende gemotiveerd.

#### *Reactie:*

*In het verkeersmodel is de ontwikkeling aan de Kruisvaartkade is meegenomen, net als bijvoorbeeld de ontwikkeling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' waar Ondaatje deel van uitmaakt.*

*In de tekst van het parkeer- en verkeerskundig rapport van Goudappel van 2 oktober 2025 (opgenomen in bijlage 2 bij de motivering) is dit inderdaad niet specifiek aangegeven, maar dit kan afgeleid worden uit de passage uit dit rapport die indieners in hun zienswijze aanhalen: "In voorliggende rapportage is gebruik gemaakt van het (standaard)prognosejaar 2035 uit het verkeersmodel. Hierin zijn alle ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele ontwikkelingen meegenomen die opgegeven zijn door de gemeente."*

*Een grote ontwikkeling als de Kruisvaartkade behoort in ieder geval tot de ontwikkelingen die hier bedoeld zijn en is ook meegenomen in het betreffende model.*

*In paragraaf 5.1 van het rapport staat in de eerste alinea dat de verdeling van het te genereren verkeer over de omliggende wegen is uitgevoerd op basis van het 'Verkeersmodel Regio Utrecht – VRU3.5'. De uitgangspunten van het verkeersmodel VRU3.5 zijn niet opgenomen in de motivering. Deze zijn te vinden op de gemeentelijke website via de link [Raadsbrief Vaststelling geactualiseerd verkeersmodel VRU 3.5 Utrecht – iBabs Publieksportaal](#).*

### **Onderdeel 10.4 en 10.5: Onvoldoende motivering overschrijding maximale cyclustijd.**

#### Samenvatting van de zienswijzen

Indieners geven aan dat in de plantoelichting onvoldoende gemotiveerd wordt waarom het acceptabel is dat het algemene verkeerskundige uitgangspunt dat de cyclustijd maximaal 120 seconden mag bedragen, overschreden wordt bij het kruispunt Croeselaan – van Zijstweg. Indieners vinden de enkele verwijzing naar de ligging in de A-zone en het Mobiliteitsplan 2040 (in zienswijze wordt 2024 genoemd) geen toereikende motivering hiervoor.

#### *Reactie:*

*Voor een met verkeerslichten geregeld kruispunt is de kwaliteit van verkeersafwikkeling uitgedrukt in cyclustijden. De cyclustijd is de tijd waarbinnen alle richtingen ten minste één keer groen moeten*

*krijgen. In Nederland geldt als algemeen uitgangspunt voor verkeerslichten dat de cyclustijd maximaal 120 seconden bedraagt. In het parkeer- en verkeerskundig rapport (zie bijlage 2 bij de motivering van het Plan) staat dat tijdens de ochtendspits de grenswaarde voor cyclustijden overschreden wordt op de kruising Van Zijstweg-Croeselaan, maar dat het hier gaat om een minimale overschrijding.*

*Op het Plan is het gemeentelijke Mobiliteitsplan 2040 van toepassing. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.3.8 van de motivering. Hierin staat dat de gemeente Utrecht in een zogeheten A-zone langere reistijden voor autoverkeer accepteert, vooral in de spits. In een A-zone is de verkeersruimte schaars en is de verblijfskwaliteit van het grootste belang. Voetgangers, fietsers en openbaar vervoer hebben prioriteit. In zone A rijdt alleen autoverkeer en logistiek verkeer met een eindbestemming in deze zone. De auto is in een verblijfsgebied te gast en het belang van een goede doorstroming van de auto staat hier dan ook niet voorop.*

*Het plangebied van dit Plan ligt in een A-zone. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de eis van een vrije doorstroming voor de auto voor dit (nieuwe) deel van het centrum niet van toepassing en daarom kan een matige doorstroming voor de auto (tijdens de spits) voor dit kruispunt toch als voldoende worden beoordeeld en is er sprake van voldoende bereikbaarheid. Een matige doorstroming betekent concreet dat een keer extra wachten bij verkeerslichten is toegestaan.*

*Overigens vermeldt het parkeer- en verkeerskundig rapport ook dat de overschrijding van de maximale cyclustijd van 120 seconden ook al aanwezig is in het prognosejaar als de ontwikkeling van het Matserterrein niet wordt gerealiseerd. Daarmee is de overschrijding dus niet toe te schrijven aan het Plan.*

## **Onderdeel 10.6: Zorgen over stijgende parkeerdruk.**

### Samenvatting van de zienswijzen

Indieners uiten ook zorgen over de stijgende parkeerdruk. De parkeercapaciteit op het Matserterrein blijft immers gelijk, terwijl er wel sprake is van een vergroting van de kantoren, de voorzieningen en het aantal woningen.

#### *Reactie:*

*Voor de ontwikkeling worden volgens het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners en personeel van bedrijven en bezoekers.*

*Uit de berekening van de parkeerbehoefte zoals deze is opgenomen in de 'Parkeer- en verkeerskundige onderbouwing' van oktober 2025 (bijlage 2 bij de motivering van het Plan) blijkt dat er voor het voorziene programma 309 parkeerplaatsen nodig zijn op het maatgevende moment (werkdag middag). Bewoners en personeel van de nieuwe woningen en kantoren krijgen geen parkeervergunning voor op straat.*

*De parkeergarage biedt in de nieuwe situatie 317 parkeerplaatsen. Daarmee is er sprake van een parkeeroverschot van 8 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Bovendien kunnen bezoekers van de kantoren, de plintfuncties en de woningen tegen de geldende parkeertarieven ook terecht in de openbare garages in de nabije omgeving, zoals de parkeergarage Croeselaan. Dat kan alleen als er capaciteit is. De gemeente stuurt daarop door bewegwijzering en met het dynamisch parkeerverwijssysteem 'PRIS'.*

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de motivering in paragraaf 4.2.2 (Parkeren) onder het kopje 'parkeereis Matserterrein' iets uitgebreid en verduidelijkt. Zie hiervoor wijziging XX

## Onderdeel 10.7: Impact extra verkeersbewegingen op het woon- en leefklimaat

### Samenvatting van de zienswijze

Volgens indieners zorgt het Plan voor veel extra verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Dat heeft negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van indieners.

#### *Reactie*

*Voor deze ontwikkeling worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd omdat het huidige aantal parkeerplaatsen voldoende is om op basis van het gemeentelijk beleid te voorzien in de parkeerbehoefte. Daarbij wordt wel uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Het Plan zorgt daarmee slechts voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen.*

*Door indieners is niet nader geconcretiseerd welke negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat door indieners worden verwacht. Uit de motivering van het Plan volgt immers dat de omliggende kruispunten voldoende capaciteit hebben om het toekomstige verkeersaanbod goed af te wikkelen. Daarnaast hebben de extra verkeersbewegingen geen negatief effect op de luchtkwaliteit (zie paragraaf 5.9 van de motivering van het Plan) of op de geluidssituatie ter plaatse van de omliggende woningen (zie ook onze reactie op onderdeel 9.1 van de zienswijze). Indieners kunnen dan ook niet worden gevolgd in hun stelling dat de extra verkeersbewegingen negatieve gevolgen hebben voor hun woon- en leefklimaat.*

## Onderdeel 11. Groen

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat het plan geen concrete of toetsbare eisen stelt aan de hoeveelheid groen en bomen in het plangebied en in het bijzonder niet voor de binnentuin. Hierdoor is niet gewaarborgd dat bij de uitvoering van het plan daadwerkelijk voldoende groen wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Dit klemt temeer nu de binnentuin dienstdoet als een essentieel verblijfsgebied voor toekomstige bewoners.

#### *Reactie:*

*Er is inderdaad geen specifieke verplichting tot het aanleggen van groen of het planten van bomen in de regels van dit Plan opgenomen. Wel is in de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente vastgelegd dat het definitief ontwerp voor het bouwplan en het inrichtingsplan voor de buitenruimte ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. De gemeente toetst het bouwplan en inrichtingsplan aan de eisen uit het SPvE en het SP. Deze goedkeuring is een randvoorwaarde voor het kunnen indienen van de vergunning. In het SPvE en SP zijn onder andere onderstaande eisen/uitgangspunten opgenomen:*

- Het uitgangspunt voor de buitenruimte is 'groen, tenzij'. Voor dit Plan wordt 40% groen gerealiseerd. Het plan voldoet aan de minimale eis van 75 m<sup>2</sup> openbaar groen per huishouden in de stad. Dit betekent 34 m<sup>2</sup> op buurt niveau en 17 m<sup>2</sup> binnen het project. Zie ook paragraaf 4.2.3 van de motivering van het Plan.*
- Specifiek voor de binnentuin bepaalt het SP (pagina 59) dat slechts 40% van de tuin verhard mag zijn en de resterende ruimte gevuld moet worden met gelaagde, weelderige beplanting.*
- In het plangebied wordt natuur inclusief gebouwd en het plangebied wordt ingericht op basis van de voorschriften uit de BREEAM-rapportage (bijlage 8) en er wordt een ecologisch beheerplan opgesteld. Dit borgt de biodiversiteit van het gebied op de lange termijn. In de toekomstige situatie zijn onder andere maatregelen opgenomen die bijdragen aan een vergroting van de geschikte habitat voor huismus in de omgeving van bestaande nestplaatsen. In het Voorlopig Ontwerp is minimaal 200 m<sup>2</sup> mussenhabitat gepland, bestaande uit 25% dichte struikenbeplanting en 65% kruidenrijke vegetatie. Zie verder ook paragraaf 5.11 van de motivering van het Plan.*

- *In de planregels is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat middels een mitigatieplan geborgd wordt dat voldoende foeragegebied voor de huismus in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.*
- *In het plangebied zullen minimaal 45 bomen worden geplant, langs de randen in de volle grond en in de binnentuin en langs de promenade in bakken en plantvakken. Dat is een verdrievoudiging van het huidige aantal van 15 bomen. Regels voor het kappen en compenseren van bomen zijn ook opgenomen in het omgevingsplan in artikel 8.1 en verder en in de [Beleidsregel Herplant naar waarde gemeente Utrecht](#) met extra voorwaarden voor te herplanten soorten. In paragraaf 5.12 van de motivering van het Plan is uitgebreid ingegaan op het bomenplan voor het plangebied en is in de kadertekst de regelgeving opgenomen voor het kappen en herplanten van bomen.*
- *Voor deze ontwikkeling geldt de verplichting tot voldoende waterberging omschreven op grond van de [Visie Klimaatadaptatie](#) en de [Visie Water en Riolering Utrecht](#). Vanwege het feit dat vrijwel het gehele terrein nu verhard/bebouwd is, kan alleen aan deze eis worden voldaan middels een forse vergroening. Zie ook paragraaf 5.13 van de motivering van dit Plan.*
- *Vergroening is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan een goed windklimaat. Dit is uitgebreid toegelicht in paragraaf 5.16 van de motivering van het Plan.*
- *Voor de binnentuin is een functie Tuin opgenomen in de regels en op de verbeelding van het Plan. Hier is een groene inrichting voorzien en in de regels mogelijk gemaakt. Er is geen bouwvlak opgenomen en alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. De mate waarin bebouwing kan worden gerealiseerd is dan ook beperkt.*

*In aanvulling op bovenstaande is het wel goed om met name voor de instandhouding van voldoende groen en beplanting in de tuin de gebruiksregels van de functie Tuin hierop aan te passen. Hiertoe wordt in artikel 4.7 en in artikel 8.9 een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee de eis uit het Stedenbouwkundig Plan geborgd wordt dat de verharding van de tuin maximaal 40% van het oppervlak van de tuin mag zijn en dat minimaal 60% van de tuin bestaat uit groen met gevarieerde beplanting. Zie hiervoor de wijziging zoals opgenomen onder 3.1.2.2 in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport.*

## **Onderdeel 12. Gelijkwaardigheid**

Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat de planologische keuzes in het TAM-omgevingsplan Matserterrein op meerdere wezenlijke aspecten afbreuk doen aan de gelijkwaardigheid van de te realiseren woning in Ondaatje ten opzichte van de huidige woning aan de Croeselaan. Indieners vinden dat het plan in algemeen opzicht leidt tot een grotere belasting qua woon- en leefklimaat door hoogbouw op zeer korte afstand van hun woning en het verlies aan privacy wat daarmee gemoeid is, intensieve publieksgerichte functies, waaronder horeca en verblijf in de avond en nacht en een aanzienlijke toename van verkeers- en parkeerstromen (waaronder bevoorrading). Bovendien is in de toekomstige parkeergarage ook geen sprake van parkeergelegenheid voor de bewoners van Ondaatje die recht hebben op een gelijkwaardige woning. Naar het oordeel van indieners is daarmee onvoldoende rekening gehouden met het uitgangspunt van gelijkwaardigheid zoals vastgelegd in het Sociaal Afsprakenkader Beurskwartier.

*Reactie*

*In het 'Sociaal Afspraken Kader' (SAK) zijn afspraken opgenomen over de gelijkwaardigheid van de nieuwe woning in Ondaatje, vergeleken met de oude woning aan de Croeselaan. Daarbij willen wij vooropstellen dat deze gelijkwaardigheid ziet op de woning zelf, maar niet op de bredere omgeving van deze woning en de activiteiten die het Plan daar mogelijk maakt. Dit blijkt ook uit het SAK en uit de gesprekken die zijn gevoerd tussen indieners en de gemeente om duidelijk te krijgen wat voor*

*indieners belangrijk is om te kunnen spreken van een gelijkwaardige woning.*

*Voor zover indiener aanvoert dat deze bredere omgeving wel een rol zou moeten spelen in het bepalen van de gelijkwaardigheid is ons antwoord hierop dat het Plan is opgesteld conform de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het Matsserterrein en Ondaatje (SPvE) gezamenlijk. Daarin is uitvoerig aandacht besteed aan de afstemming van de diverse te realiseren functies in het Plan met de woonfunctie van Ondaatje, zodat een gezonde ontwikkeling van de plandelen Matsserterrein en wooncomplex Ondaatje mogelijk wordt gemaakt. De functies en activiteiten die in het Plan zijn opgenomen, worden in dit SPvE uitdrukkelijk benoemd, inclusief locatie en metrages en het karakter van de deelgebieden. Op het moment van aanbidding van een woning in Ondaatje aan indiener, was indiener op de hoogte van het beoogde programma en de globale verdeling hiervan over het plangebied. Zoals eerder benoemd, zijn de uitgangspunten uit het SPvE juridisch-planologisch vertaald in dit Plan.*

*Voorts verwijzen wij ook naar de beantwoording van de verschillende onderdelen van de zienswijze van indiener, waarin duidelijk is aangegeven dat de effecten van het Plan op de woningen van Ondaatje voldoen aan wet- en regelgeving en beleidsuitgangspunten.*

*Voor wat betreft het onderdeel parkeren is in het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' opgenomen dat de huidige bewoners van de Croeselaan, die de beschikking hebben over een parkeervergunning, hun rechten op deze vergunning houden bij verhuizing naar Ondaatje en kunnen blijven parkeren in het huidige vergunningengebied. Aangezien de huidige bewoners van de Croeselaan nu ook niet beschikken over een parkeerplaats op het Matsserterrein of in een parkeergarage, zal een dergelijke parkeerplaats geen rol kunnen spelen in de vraag of er sprake is van gelijkwaardigheid van de nieuwe woning. Nieuwe bewoners van Ondaatje krijgen geen parkeervergunning. Ze gaan parkeren op afstand of doen mee aan deelmobiliteit van Beurskwartier.*

### **Conclusie beantwoording zienswijze 1**

Mede naar aanleiding van deze zienswijze (deels ook ambtshalve) wordt in de regels het maximum aantal vierkante meters voor kantoorruimten, horeca en voor sport onder de functies 'Dienstverlening' en 'Kantoor' opgenomen, dan wel duidelijker gekoppeld aan de activiteiten waar dit maximum voor geldt.

De regel voor de toegestane activiteiten in de functie Tuin wordt anders geformuleerd zodat ongewenste activiteiten, zoals evenementen, niet zijn toegestaan. Ook wordt aan dit artikel een regel toegevoegd om de realisatie en instandhouding van een groene binnentuin conform de eisen uit het Stedenbouwkundig Plan te borgen.

Ten slotte wordt de zogenaamde ladderonderbouw in paragraaf 2.1.3 van de motivering beter gestructureerd, aangevuld met een vergelijking van de Plansituatie met het huidige planologische regime en aangevuld op de onderbouw voor de kantoorbehoefte. Hiertoe is ook de Vastgoed Monitor gemeente Utrecht 2025 toegevoegd als bijlage 1 bij de motivering.

In paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen beschreven.

## Zienswijze 2

Indieners wonen aan de Asselijnstraat en hebben met name bezwaren en aandachtspunten met betrekking tot de gevolgen van het Plan voor de leefbaarheid en het woonklimaat in de buurt, in het bijzonder aan de Asselijnstraat.

### Onderdeel 1 Schaduwwerking en zonlicht

#### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat het Plan hoge bebouwing mogelijk maakt met een woontoren van 50 meter dicht bij hun woningen aan de Asselijnstraat en een kantoor van 80 meter en dat de kans groot is dat er hierdoor meer schaduw zal vallen op omliggende percelen, waardoor bewoners minder zonlicht in hun woningen zullen ervaren. Indieners geven aan dat in het Plan staat dat het bouwplan geen invloed zal hebben op de bezonning van woningen aan de Asselijnstraat, omdat het project ten noorden daarvan ligt en men zich baseert op de TNO-norm voor woningen. Indieners vragen of er een aanvullend onafhankelijk onderzoek kan worden verricht naar de daadwerkelijke bezonnings- en schaduweffecten op hun woningen.

#### *Reactie*

*Op verzoek van indieners is de bezonning van de woningen op hun woningen aan de Asselijnstraat aanvullend beoordeeld voor verschillende data in het jaar, te weten 21 februari, 21 maart, 21 juni, 23 september en 21 december. Deze beoordeling is opgenomen in paragraaf 4.1 van het aangepaste rapport bezonningsstudie van 3 februari 2026. Dit rapport is toegevoegd aan de bijlagen bij de motivering van het Plan. In paragraaf 4.7 van de motivering is aangegeven dat het bezonningsonderzoek de zogenaamde lichte TNO-norm hanteert om te beoordelen of er sprake is van een acceptabele bezonning. Deze norm houdt in dat dat een woning ten minste 2 uur per dag directe bezonning krijgt in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.*

*Uit deze aanvullende beoordeling blijkt dat in het voorjaar en najaar de bezonning van de woningen in de situatie met de nieuwe bebouwing beperkt wordt door de nieuwbouw. In deze periodes is door de oriëntatie van de gevel alleen in de namiddag zon op de voorgevel aanwezig. De bezonning in deze periode wordt voor de begane grond en eerste verdieping beperkt door het lage woningblok in het nieuwbouwplan. Doordat de achtergevel (zuid-zuid-oost gelegen) wel voldoende zonlicht ontvangt, wordt er in de situatie met de nieuwe bebouwing aan de 'lichte TNO-norm' voldaan.*

*In de zomer en winter heeft het nieuwbouwplan geen effect op de bezonning van de woningen.*

*Hieronder is de conclusie uitgesplitst per beoordelingsdatum:*

- Op 21 februari krijgen de voorgevels van de woningen aan de Asselijnstraat 27 en 29, zowel in de huidige situatie als in de situatie met de nieuwe bebouwing uit het Plan, maximaal 1 uur zonlicht. De nieuwe bebouwing heeft daarop dus geen invloed. De achterzijde krijgt meer dan 3 uur direct zonlicht en voldoet aan de 'lichte TNO-norm'.*
- Op 21 maart geeft de nieuwbouw, vergeleken met de huidige situatie, wel schaduw op de voorgevels van de Asselijnstraat 27 en 29 op begane grondniveau en beperkt daarmee het directe zonlicht op de begane grond tot maximaal 2 uur. Volgens de figuren 9, 10 en 11 in bijlage 2 van het rapport ontvangt de achterzijde van de woningen meer dan 3 uur direct zonlicht. Er wordt voldaan aan de 'lichte TNO-norm'.*

- *Op 21 juni blijkt dat het nieuwbouwplan geen effect heeft op de bezonning van de woningen op de Asselijnstraat 27 en 29. Met en zonder het nieuwbouwplan ontvangen de woningen meer dan 2 uur direct zonlicht.*
- *Op 23 september geeft het nieuwbouwplan wel schaduw op de voorgevels van de woningen op de Asselijnstraat 27 en 29 op begane grond en eerste verdiepningsniveau en beperkt daarmee het directe zonlicht op deze niveaus tot maximaal 2 uur. Volgens de figuren 13, 14 en 15 in bijlage 2 van het rapport ontvangt de achterzijde van de woningen wel meer dan 3 uur direct zonlicht. Er wordt ook hier voldaan aan de 'lichte TNO-norm'.*
- *Op 21 december blijkt dat de woningen op de Asselijnstraat 27 en 29 zowel in de huidige situatie als in de situatie met de nieuwe bebouwing uit het Plan, helemaal geen direct zonlicht ontvangen. Dit heeft te maken met de zonnebaan op deze dag. Het nieuwbouwplan heeft hier geen invloed op.*

#### *Aanpassing motivering op basis van aanvullend onderzoek*

*Nu blijkt dat er met de nieuwe bebouwing aan de lichte TNO-norm wordt voldaan, maar dat er in het voorjaar en najaar wel meer schaduw op de voorgevels van de woningen van de Asselijnstraat 27 en 29 valt en het aantal uren direct zonlicht hierdoor vermindert, wordt de tekst over bezonning in paragraaf 5.16 'Kwaliteit van de Leefomgeving' onder het kopje 'plangebied' hierop aangepast. Zie hiervoor hoofdstuk 3, wijziging 3.1.5 van dit vaststellingsrapport.*

## **Onderdeel 2 Privacy verlies**

### Samenvatting zienswijze

Indieners geven aan dat de komst van een hoog appartementencomplex van 50 meter en de kantoorgebouwen van 60 en 80 meter hoog zullen leiden tot minder privacy voor omwonenden, doordat er vanuit het gebouw direct zicht is op de bestaande woningen. Daarbij speelt volgens indieners ook een rol dat de afstand van de woningen op de Asselijnstraat tot waar de nieuwe woningen worden gebouwd (schatting volgens indieners van 20–25 meter) niet aanzienlijk is. Indieners geven aan dat uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2024:1381) blijkt dat een afstand van 31 meter tussen bestaande woningen en een 19 meter hoog nieuw gebouw, mede gezien de stedelijke context, niet leidde tot een onaanvaardbaar verlies aan privacy.

In vergelijking hiermee (a contrario) vinden indieners dat er in de toekomstige situatie na realisatie van het Plan in hun geval wél sprake is van privacy vermindering omdat de afstand van hun huizen tot de nieuw te bouwen woontoren op het Matserterrein kleiner is dan in de aangehaalde uitspraak en de massa en hoogte van de woontoren groter is dan de nieuwbouw in de uitspraak, namelijk 50 meter in plaats van 19 meter.

Hierdoor is volgens indieners het risico op ernstige inbreuk op hun privacy veel groter dan in de genoemde uitspraak. Indieners vinden dit onaanvaardbaar en verzoeken de gemeente het plan hierop aan te passen of aanvullende mitigerende maatregelen te nemen. Indieners willen graag aanvullende waarborgen of aanpassing van de situering en hoogte van de bouwblokken, zodat inkijk wordt beperkt en vragen of het mogelijk is om de afstand tussen de bestaande woningen en nieuwbouw te vergroten.

### *Reactie*

*Wij begrijpen de zorgen van indieners over hun privacy en wooncomfort. De komst van nieuwe, hogere gebouwen in de directe omgeving kan invloed hebben op hoe mensen hun woonomgeving ervaren. Bij de voorbereiding van dit plan heeft de gemeente deze zorgen dan ook nadrukkelijk meegewogen. Het Matserterrein ligt in een stedelijke omgeving waar al sprake is van verschillende bouwhoogtes en*

*functies. In het huidige bestemmingsplan is al toegestaan dat het terrein volledig wordt bebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dat betekent dat de afstand tussen nieuwe bebouwing en de bestaande woningen aan de Asselijnstraat planologisch al vastligt. Met het nieuwe plan verandert vooral de hoogte en het gebruik van de bebouwing, niet de ligging van de bouwvlakken ten opzichte van de bestaande woningen.*

*Bij het bepalen van de nieuwe bouwhoogtes heeft de gemeente gezocht naar een zorgvuldige balans tussen verschillende belangen. Enerzijds is er een grote behoefte aan woningen, met name aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 2.1.3 (Ladderonderbouw) en paragraaf 2.3.2.3.1 (woonbeleid) is de behoefte aan woningen in het algemeen, aan betaalbare woningen in het bijzonder en aan woningen in dit gebied onderbouwd. De woontoren op het Matserterrein levert hier een belangrijke bijdrage aan. Anderzijds is gekeken naar de gevolgen voor de directe omgeving, waaronder privacy, uitzicht en leefkwaliteit van omwonenden.*

*De gekozen stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op het eerder vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Daarbij is bewust gewerkt met een geleidelijke overgang van bouwhoogtes:*

- lage bebouwing richting de bestaande woonwijk Dichterswijk,*
- Middelhoge bebouwing richting het Kruisvaartkwartier,*
- hogere accenten richting het Stationsgebied en het spoor, waar al meer hoogbouw aanwezig is.*

*De woontoren vormt daarbij een schakel tussen deze verschillende gebieden en is bewust gepositioneerd op een hoeklocatie en niet in het midden tegenover de woonstraat. De afstand tussen de gevels van de woningen aan de Asselijnstraat en het bouwvlak van de woontoren bedraagt ongeveer 26 meter. In een stedelijke omgeving acht de gemeente deze afstand voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behouden, ook in combinatie met de beoogde bouwhoogte.*

*Bij deze afweging sluit de gemeente aan bij wat in vergelijkbare situaties in de rechtspraak als aanvaardbaar wordt beschouwd. Daaruit volgt dat in een stedelijke omgeving niet ieder verlies aan privacy of uitzicht kan worden voorkomen en dat een zekere mate van verandering daarvan hoort bij stedelijke ontwikkeling. Van belang is dat de gemeente inzichtelijk maakt waarom die gevolgen, gelet op de omstandigheden, acceptabel zijn. Met de gekozen afstand, situering, bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing is de gemeente van oordeel dat hiervan sprake is.*

*Er zijn bij de consultatie van het SPvE diverse reacties gegeven over de hoogte van de bebouwing in het Plan, die in de reactienota uitgebreid zijn beantwoord. De reacties hebben de gemeenteraad geen aanleiding gegeven om het SPvE aan te passen.*

*Daarnaast speelt het aanwezige en geplande groen een belangrijke rol. Tussen de Asselijnstraat en de Jan van Foreeststraat ligt een groenstrook met bestaande bomen. Deze blijven behouden en bieden een natuurlijke afscherming. Bij de herinrichting van de Jan van Foreeststraat wordt bovendien gekeken naar mogelijkheden om het groen verder te versterken, wat kan bijdragen aan het beperken van inkijk. Alles afwegend is de gemeente van oordeel dat het Plan voorziet in een maatschappelijk belangrijke woningbouwontwikkeling, waarbij de mogelijke vermindering van privacy als gevolg van de realisatie en het gebruik van de woontoren aanvaardbaar is in een hoog verstedelijkte omgeving, zoals het stationsgebied en niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van inwoners. Deze afweging past zowel binnen het gemeentelijk beleid als binnen de lijn die in vergelijkbare gevallen in de rechtspraak wordt gevolgd. Om die reden ziet de gemeente geen aanleiding om het plan aan te passen.*

### **Onderdeel 3: Abrupt verschil in hoogte is in strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten.**

#### **Samenvatting van de zienswijze**

Indieners geven aan dat de maximale bouwhoogte van de woontoren in het plan een fors hoogteverschil geeft tussen de nieuwbouw (gebouw FH) en de bestaande jaren-30-woningen van indieners aan de overzijde van de straat en dat dit niet kan worden gekenmerkt als een geleidelijke harmonieuze overgang zoals die in het stedenbouwkundig plan wordt aangemerkt. Volgens indieners betreft het een abrupte en disproportionele sprong in schaal en massa, die strijdig is met de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor een samenhangend straatbeeld.

*Reactie:*

*Voor wat betreft het hoogteverschil van de nieuwbouw met de woningen van indieners, willen wij aangeven dat de maximale bouwhoogtes voor de nieuwbouw al eerder zijn vastgelegd door de gemeenteraad in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje (dd. [26 september 2024](#)). Er zijn bij de consultatie van het SPvE zijn diverse reacties gegeven over de hoogte van de bebouwing in het Plan, die in de reactienota uitgebreid zijn beantwoord. De reacties hebben de gemeenteraad geen aanleiding gegeven om het SPvE hierop aan te passen.*

*Deze stedenbouwkundige opzet met de diverse bouwhoogtes is uitgewerkt in het Plan. Bij deze opzet van de nieuwbouw volumes is uitgebreid gekeken naar een goede balans tussen laag, midden en hoogbouw om een goede overgang te maken tussen het zakelijk vastgoed van de Rabobank, de woonwijk Dichterswijk en het vastgoed langs het spoor. Ook het bestemmingsplan voor de Kruisvaartkade is hierin meegenomen, waarin tegenover de Dichterswijk op de hoek met de Jan van Foreeststraat een hoogteaccent wordt aangebracht, dat een verloop heeft richting het spoor.*

*De laagbouw van het Plan sluit aan op de laagbouw van de Dichterswijk, de middenbouw sluit aan op de ontwikkelingen in het Kruisvaartkwartier en de hoogbouw sluit aan op het Stationsgebied.*

*Gebouw FH is hierin een schakel, een hoogteaccent alleen op de hoek aan de zijde van het spoor. Deze plek vormt een scharnierpunt tussen Dichterswijk, Kruisvaartkwartier en Stationsgebied, waarbij ook langs het spoor meer hoogbouw is voorzien. In het Plan bestaat het merendeel van de Jan van Foreeststraat verder uit laagbouw.*

*De bouwvolumes zijn ook positief beoordeeld op aspecten als bezonning, schaal en massa door de commissie Omgevingskwaliteit. Deze commissie bestaat uit externe adviseurs van de gemeente op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en duurzaamheid.*

*Op basis van bovenstaande argumenten concluderen wij dat de hoogtes in het SPvE, SP en TAM-Omgevingsplan zorgvuldig zijn afgestemd op de bestaande en nieuwe bouwvolumes in de omgeving.*

#### **Onderdeel 4: Toename verkeersoverlast.**

##### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan graag een toezegging te ontvangen dat extra parkeerdruk niet ten laste komt van bewoners Dichterswijk en dat daar al een wachtlijst is voor parkeervergunningen.

*Reactie: Voor de ontwikkeling worden volgens het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen aangelegd in de parkeergarage voor de bewoners en werknemers. Bewoners en werknemers van de nieuwe woningen en kantoren krijgen geen parkeervergunning voor parkeren op straat. Alleen de bewoners van de Croeselaan die naar Ondaatje verhuizen en al een parkeervergunning hadden, behouden deze vergunning voor het parkeerrayon. De nieuwe ontwikkeling*

*leidt op grond hiervan dan ook niet tot een toename van de parkeerdruk op straat of tot toename van de wachtlijst.*

## **Onderdeel 5 Geluidsoverlast/verkeersveiligheid en luchtkwaliteit:**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat de ingang voor zowel parkeren, expeditie, woningen en medewerkers van de Rabobank is gepland tussen toren FH en bouwblok FL, tegenover de woningen van indieners. Dit zal volgens hen leiden tot een disproportionele toename van geluidsoverlast, verminderde verkeersveiligheid en een hogere parkeerdruk. Indieners citeren uit het Stedenbouwkundig plan: "uit onderzoek blijkt dat de standaardwaarden voor zowel rail- als wegverkeer ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de Jan van Foreeststraat worden overschreden". Indieners verzoeken het plan zodanig aan te passen dat geluidsoverlast, verkeersveiligheid en toepasselijke luchtkwaliteitsnormen gewaarborgd worden voor hun huizen.

### *Reactie:*

*Voor de nieuwe ontwikkeling op het Matserterrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid ten gevolge van weg- en railverkeer. Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen bij de motivering van het Plan. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door het geluid van het wegverkeer op de nieuwe woningen maximaal 55 dB bedraagt (dit is voornamelijk direct langs de Jan van Foreeststraat). Dit is inderdaad een overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeersgeluid voor gemeentewegen (53 dB) maar deze geluidbelasting blijft ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB en ook onder de landelijke grenswaarde van 70 dB.*

*Het geluid door de verkeersaantrekkende werking op de omgeving, waaronder de bestaande woningen aan de Asselijnstraat, is ook onderzocht. Daarbij is de geluidbelasting berekend voor zowel de situatie met autonome groei (referentiesituatie) als de toekomstige situatie. Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale toename van de geluidsbelasting in de nieuwe situatie ter plaatse van de bestaande woningen aan de Asselijnstraat maximaal 1,1 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de toegestane maximale toename van 1,5 dB op grond van artikel 5.78af van het Besluit kwaliteit leefomgeving en is verder onderzoek niet noodzakelijk. De toename is dusdanig dat deze aanvaardbaar is.*

*Voor de woningen van indieners is de situatie zelfs iets beter. Bij de waarneempunten die voor hun woningen representatief zijn (43823, 38357 en 36296) wordt in 2035 in de nieuwe situatie de standaardwaarde van 53 dB namelijk niet overschreden.*

*Voor de in-/uitrit van de parkeergarage moet worden voldaan aan de grenswaarden op de gevels van de meest nabijgelegen woningen. Dat zijn de nieuwbouwwoningen in de woontoren en in het lage woongebouw van het Plan. Dit aspect zal bij de uitwerking van het ontwerp worden meegenomen. In het huidige ontwerp is voorzien in een inrit die tussen het laagbouwblok en de woontoren gelegen is, hierdoor liggen er geen woningen direct boven de inrit. Daarnaast is de toegangscontrole dieper in de garage gelegen waardoor auto's eerst inrijden en niet onder de woningen stationair hoeven te draaien. Voor vrachtverkeer geldt dat in pandig wordt geladen/gelost.*

*De parkeergarage biedt volgens de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners en werknemers van het Matserterrein.*

*Er worden voor bewoners en werknemers geen parkeervergunningen in het rayon uitgegeven. Bezoekers die met de auto komen kunnen op openbare (garage)parkeerplaatsen parkeren. Zoals in het omgevingsplan is opgenomen wordt de Jan van Foreeststraat heringericht als een woonstraat. Uitgangspunt voor het ontwerp zijn de landelijke ontwerprichtlijnen, zodat verkeersveiligheid gewaarborgd is.*

*Het effect van de nieuwe ontwikkeling op de luchtkwaliteit is toegelicht in paragraaf 5.9 van de motivering van dit Plan. Voor de berekening van dit effect is relevant of een project in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, met name door toename van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Een project of activiteit draagt **niet** in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 microgram/m<sup>3</sup>. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 van het Bkl. Het effect op de luchtkwaliteit van de ontwikkeling is berekend op basis van de gegevens over de verkeersaantrekkende werking uit het verkeersonderzoek van Goudappel 'Matserterrein Utrecht – Parkeer- en verkeerkundige onderbouwning', dat is opgenomen in bijlage 2 van de motivering. Op basis van de maximale verkeersgeneratie per werkdagemaal van 1.547 motorvoertuigen is met de NIBM-tool een worst-case berekening gedaan op basis van de werkdaggemiddelde verkeersgeneratie voor 2025. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de berekening. Op basis van de maximale verkeersgeneratie per werkdagemaal van 1.547 motorvoertuigen is met de NIBM-tool een worst-case berekening gedaan op basis van de werkdaggemiddelde verkeersgeneratie voor 2025. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de berekening.*

*Op basis van de maximale verkeersgeneratie per werkdagemaal van 1.547 motorvoertuigen is met de NIBM-tool een worst-case berekening gedaan op basis van de werkdaggemiddelde verkeersgeneratie voor 2025. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de berekening.*

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

	Jaar van planrealisatie	2025	
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	1547	
	Aandeel vrachtverkeer	4.0%	
	Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1.11
		PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0.18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1.2	
<b>Conclusie</b>			
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>			

*De berekende bijdrage aan de luchtkwaliteit is lager dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee staat vast dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.*

*Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is naast bovenstaande berekening ook gekeken naar de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied. Op basis van de data uit het landelijke model hiervoor blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (2030) wordt voldaan aan de (dan) geldende grenswaarden. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met de geplande ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit.*

## **Onderdeel 6. Groenvoorzieningen en privacy waarborgen**

Indieners vragen aandacht voor de vergroening van de Asselijnstraat, zodat de privacy van de bewoners beter wordt gewaarborgd. Zij willen graag een bevestiging dat er extra groenvoorzieningen worden aangelegd op de Asselijnstraat, bijvoorbeeld in de vorm van bomen of hagen.

### *Reactie:*

*De Jan van Foreeststraat wordt – net als de Asselijnstraat – een woonstraat. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen is voldoende voor een woonomgeving. De woonomgeving verandert als gevolg van verdichting, maar dit leidt niet tot een zodanige inbreuk op de privacy dat maatregelen nodig zijn.*

*Wel zal de Jan van Foreeststraat een andere inrichting moeten krijgen om te kunnen functioneren als woonstraat. Het straatprofiel wordt aangepast en het fietspad wordt vervangen door een stoep. Daar gaat de gemeente samen met de initiatiefnemer nog een plan voor maken, waarin we zeker ook extra groenvoorzieningen kunnen inpassen. De gemeente zal de indieners van de zienswijzen samen met nog een aantal omwonenden uitnodigen voor deelname aan een klankbordgroep, om mee te denken over en reactie te geven op de plannen voor de herinrichting van de straat.*

## **Onderdeel 7 Nulmeting en monitoring**

Samenvatting van de zienswijze

Indieners verzoeken om vóór de start van de bouwwerkzaamheden (en het slopen van een of meerdere gebouwen) een bouwkundige nulmeting uit te voeren aan de omliggende gebouwen (Asselijnstraat), met name vanwege de risico's op schade door o.a. het heien. Zij ontvangen graag duidelijkheid over wie deze nulmeting regelt en bekostigt, en of omwonenden inzage krijgen in het rapport. Indieners verzoeken ook om passende maatregelen te nemen tijdens de werkzaamheden van het bouwen en het slopen van de gebouwen en willen graag weten hoe rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, stof, bouwverkeer en trillingen.

*Reactie: De verzoeken om een bouwkundige nulmeting en het nemen van passende maatregelen tijdens het slopen en bouwen zijn onderwerpen die worden geregeld in (of vlak voor) de uitvoeringsfase van het project en zijn geen onderdelen die in de wijziging omgevingsplan moeten worden opgenomen. Over het algemeen wordt een bouwkundige nulmeting uitgevoerd door de aannemer en worden de kosten daarvan betaald door de initiatiefnemer (voor dit plan de Rabobank). Wanneer indieners een nulmeting wensen, dan moeten zij zich wel zelf hiervoor melden bij de aannemer. De nulmeting wordt dus niet automatisch uitgevoerd. Voor meer informatie kunt u bijvoorbeeld ook terecht op de website van Vereniging Eigen Huis.*

*Voordat de bouw- en sloopwerkzaamheden kunnen starten wordt een zogenaamd BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatieplan) opgesteld, waarin onder andere*

*maatregelen zijn opgenomen om overlast door geluid, trillingen, stof en bouwverkeer zoveel mogelijk te beperken en de veiligheid te garanderen. Bij kritische werkzaamheden zoals het heien van funderingspalen vereist de gemeente sowieso trilling metingen en bij overschrijding van bepaalde waarden worden werkzaamheden stil gelegd.*

## **Onderdeel 8 Recht op nadeelcompensatie**

### Samenvatting van de zienswijze

Indieners geven aan dat wanneer als gevolg van de herontwikkeling van het Matsserterrein sprake zal zijn van een aantoonbare waardevermindering van hun woningen en/of een vermindering van hun woongenot, zij als VVE of als iedere appartementseigenaar afzonderlijk, gebruik willen maken van het recht op nadeelcompensatie (planschade). Indiener verzoekt de gemeente (dan wel de Rabobank) om een transparante, laagdrempelige en toegankelijke procedure voor de afhandeling van eventuele schadeclaims, conform de geldende wet- en regelgeving. Ook verzoeken indieners de gemeente om iedere appartementseigenaar afzonderlijk hierover actief te informeren, zodat zij tijdig en adequaat een eventueel verzoek tot nadeelcompensatie kunnen indienen.

### *Reactie:*

*Voor informatie over de regeling voor nadeelcompensatie verwijzen wij indieners naar de [Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht / Lokale wet- en regelgeving](#) en de bijbehorende toelichting. Het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie is mogelijk via de website van de gemeente Utrecht: [Nadeelcompensatie aanvragen / Gemeente Utrecht](#). Een aanvraag om vergoeding van schade kan worden ingediend nadat de omgevingsvergunning is verleend.*

*Verder is hiervoor relevant dat in de motivering van het omgevingsplan een nadeelcompensatierisicoanalyse is opgenomen in bijlage 22. Deze analyse is gemaakt om met toepassing van artikel 15.1 Omgevingswet, de vergoeding in te schatten, die mogelijk ontstaat als gevolg van de herontwikkeling van het Matsserterrein te Utrecht. De nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen de bestaande feitelijke situatie en de toekomstige invulling van het plangebied. Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. De beoordeling van de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak wordt verricht aan de hand van een vergelijking van de waarde van die onroerende zaak onmiddellijk voor en na de schadeoorzaak.*

## **Onderdeel 9 Verzoek om informeren over voortgang**

### Samenvatting zienswijze

Indieners verzoeken de gemeente om alle leden van hun VVE te informeren over de voortgang van het project.

*Reactie: de gemeente informeert de omgeving en belanghebbenden regelmatig over het planproces met wijkberichten en met informatie op de gemeentelijke website. In het bij punt 7 genoemde BLVC-plan is ook aangegeven hoe de informatie en communicatie geregeld moet worden. De initiatiefnemer (of aannemer) zal zorgdragen voor informatie en communicatie naar de directe omgeving over de*

*uitvoering. Daarvoor zal de initiatiefnemer ook een hulpmiddel zoals de Bouwapp inzetten, waarbij ook een contactadres wordt vermeld.*

### **Conclusie beantwoording zienswijze 2**

Op grond van deze zienswijze is een aanvullend onderzoek naar bezonning van de woningen van indieners uitgevoerd en opgenomen in de geactualiseerde bezonningsstudie van 3 februari 2026 die als bijlage 21 aan de motivering is toegevoegd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in de tekst van de motivering in paragraaf 5.16 Kwaliteit van de leefomgeving onder het kopje 'plangebied', onderdeel 'bezonning'.

### **Conclusie**

De gemeente neemt kennis van zienswijze 2.

## 3 Wijzigingen in het ontwerp

### 3.1 Wijzigingen door zienswijzen

#### 3.1.1 Aanpassing van artikel 2.2 en artikel 4.2 en juridische plantoelichting op artikel 2.2 en 4.2

Deze wijzigingen gaan over de functies Dienstverlening en kantoor.

##### 3.1.1.1 Toelichting wijziging

Naar aanleiding van zienswijze 1 onder punt 2.1, 2.2 en 2.3 en ambtshalve worden artikel 2.2 en 4.2 aangepast op de volgende punten:

- Onder de Kantoorfunctie is een maximum van 49.700 m<sup>2</sup> voor kantoorruimte opgenomen. Dit maximum van 49.700 m<sup>2</sup> is gebruikt als basis voor de diverse onderzoeken, maar was nog niet gespecificeerd in de regels.
- De horeca die in artikel 4.2 onder 6c op de locaties met functieaanduiding 'gemengd' mogelijk wordt gemaakt is ook gekoppeld aan het maximum van 785m<sup>2</sup> voor zelfstandige horeca.
- In artikel 4.2 wordt, naast een minimum, ook een maximum van 500 m<sup>2</sup> voor sportvoorzieningen opgenomen.

##### 3.1.1.2 Wijziging

- In artikel 2.2 sub 4 wordt de onderstreepte tekst ingevoegd:

*'Voor de horeca zoals bedoeld in sub 3 van dit artikel en zoals bedoeld in artikel 4.2 sub 6c en sub 12 geldt dat het totale oppervlak van deze zelfstandige horeca gezamenlijk, uitgezonderd horecaterrassen, maximaal 785 m2 bvo mag zijn;'*

- Artikel 4.1 (Kantoor-doel van de functie) en 4.2 (Kantoor-activiteiten die bij de functie horen) worden als volgt gewijzigd:

##### *'4.1 Doel van de functie*

*Locaties met de functie Kantoor zijn bedoeld voor maximaal 55.000 m2 kantoorprogramma Kantoren.*

##### *4.2 Activiteiten die bij de functie passen*

*1. Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie: Het gebruik voor bureau-gebonden werkzaamheden, zakelijke dienstverlening, vergaderen, ontmoeten en ontvangen van werkrelaties en voor daaraan ondersteunende activiteiten, zoals het gebruiken van ruimtes voor presentaties, trainingen, zakelijke bijeenkomsten, opslag en servers, tot een maximum van 49.700 m<sup>2</sup> bvo.*

*2. Ter hoogte van de functieaanduiding 'sport' is het gebruik voor een binnensportvoorziening toegestaan op de begane grond en eerste verdieping met een maximum van 500 m2 en is in afwijking van de regel onder 1, het daar bedoelde gebruik als kantoor alleen toegestaan als ter hoogte van deze aanduiding minimaal 400 m2 beschikbaar blijft voor een sportvoorziening, waarvan minimaal 50 m2 op de begane grond voor een entree van de sportvoorziening;*

*(...)*

6. Uitsluitend op de locaties met de functieaanduiding 'gemengd' is het gebruik van ruimten in de plint voor de volgende activiteiten toegestaan:

a. binnensport, waarbij een gezamenlijk maximum geldt van 500 m<sup>2</sup> bvo voor de sportvoorziening(en) zoals bedoeld in deze regel en de sportvoorziening zoals bedoeld onder sub 2;

b. detailhandel, met een maximum van 3 units van elk maximaal 100 m<sup>2</sup>;

c. horeca in de categorieën d2, d3 en c, zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten;

d. dienstverlening;

e. atelier.

(...)

14. Voor de horeca zoals bedoeld in sub 6c en sub 12 van dit artikel en zoals bedoeld in artikel 2.2 sub 3, geldt dat het totale oppervlak van deze zelfstandige horeca gezamenlijk, uitgezonderd horecaterrassen, maximaal 785 m<sup>2</sup> bvo mag zijn; ‘

- De tekst van de juridische plantoelichting op artikel 2 'Dienstverlening' in paragraaf 7.3 wordt als volgt integraal gewijzigd:

*'Op deze locatie is een bankfiliaal beoogd met als hoofdfunctie dienstverlening.*

*Onder sub 2 wordt voor deze dienstverlening in het bankfiliaal en voor de dienstverlening onder de functie Kantoor gezamenlijk een maximum gesteld van 900 m<sup>2</sup>.*

*In dit bankfiliaal zijn ook kantoorwerkzaamheden en horeca in de categorie d1, d2 en d3 mogelijk. Deze activiteiten zijn met een functieaanduiding mogelijk gemaakt.*

*Voor de horeca in het bankfiliaal en de horeca onder de kantoorfunctie gezamenlijk geldt op grond van sub 4 een maximum van 785 m<sup>2</sup> bvo. Aansluitend aan de horeca onder de functie dienstverlening, kan in de naastliggende functie Verkeer en Verblijfsgebied met een omgevingsvergunning een terras gerealiseerd worden, als voldaan wordt aan de regels die hiervoor zijn opgenomen in de artikelen 7.4 en 7.5.'*

- Aan de tekst van de juridische plantoelichting op artikel 4.2 'Kantoor' in paragraaf 7.3 van de motivering wordt de volgende alinea toegevoegd onder artikel 4.2:

*'Artikel 4.2 Activiteiten die bij de functie passen*

*In artikel 4.2 zijn de activiteiten opgenomen die passen in het Kantoorprogramma van de functie 'Kantoor'. Daarvoor is per activiteit een maximum oppervlakte opgenomen. Zo is het gebruik als kantoorruimten in sub 1 gemaximeerd op 49.700 m<sup>2</sup> bvo. Voor horeca geldt een maximum van 785 m<sup>2</sup> bvo voor alle zelfstandige horeca die in de functie dienstverlening en in de functie Kantoor onder diverse functieaanduidingen gezamenlijk mag worden gerealiseerd. Ook voor de activiteit dienstverlening is een gezamenlijk maximum opgenomen van 900 m<sup>2</sup> bvo. In sub 11 is een maximum opgenomen voor de activiteit 'cultuur en ontspanning' van 2.300 m<sup>2</sup> bvo. Hieronder is per activiteit nog een verdere toelichting opgenomen.'*

### 3.1.2 Wijziging artikel 6.2 (Functie Tuin – activiteiten die bij de functie horen)

#### 3.1.2.1 Toelichting van de wijziging

- *De formulering van artikel 6.2 onder de functie Tuin is niet volgens onze standaardformulering opgenomen en sluit evenementen nu niet uit. Door de formulering van artikel 6.2 op onderstaande manier aan te passen zorgen we er in combinatie met artikel 6.1 van het omgevingsplan gemeente Utrecht voor dat evenementen niet meer automatisch zijn toegestaan. Artikel 6.1 van het omgevingsplan regelt namelijk dat activiteiten die niet passen bij het doel van een functie die aan een locatie is toegewezen en waarvoor geen vergunning is verleend, verboden zijn.*
- *Daarnaast blijkt in de uitwerking naar het definitief ontwerp dat de realisatie van warmte- en koelsystemen in de tuin niet meer nodig is. Wel wordt er een aantal luchtroosters geplaatst in de tuin. Artikel 6.2 is hierop aangepast.*
- *De juridische plantoelichting bij artikel 6.2 wordt aangepast op deze wijzigingen.*

#### 3.1.2.2 Wijziging Artikel 6.2 en juridische plantoelichting op artikel 6.2

- Artikel 6. 2 wordt als volgt gewijzigd:

*'6.2-Activiteiten die bij de functie passen-Uitsluitend de volgende activiteiten-Activiteiten die passen bij het doel van de functie- zijn toegestaan, zoals*

*1. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals*

*a. waterberging en groen*

*b. voetpaden en trappen*

*c. kunstobjecten*

*d. ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen*

*e. nutsvoorzieningen en warmte- en koelsystemen, zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor warmte-koudeopslag en opstelruimtes voor energievoorziening.*

*f. Luchtroosters*

*2. Uitsluitend op de locatie met de aanduiding 'Parkeergarage' is het gebruik van een parkeergarage, logistieke ruimtes en opslag- en expeditieruimtes voor de kantoorfunctie toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag.*

*3. Uitsluitend op de locatie met de functie aanduiding 'fietsenstalling' is onder het verhoogde maaiveld ook het gebruik van een fietsenstalling voor bewoners van het naastgelegen woongebouw toegestaan.'*

- In de juridische plantoelichting op artikel 6 in paragraaf 7.3 van de motivering wordt de volgende tekst toegevoegd:

*'In artikel 6.2 is het toegestane gebruik geregeld.*

*Door de formulering van dit artikel, in combinatie met artikel 6.1 van het omgevingsplan, zijn alleen de activiteiten toegestaan die in dit artikel genoemd zijn. Dat betekent bijvoorbeeld dat het niet is toegestaan om evenementen te organiseren in de binnentuin.*

### 3.1.3 Wijziging artikel 4 (Functie Kantoor) en artikel 8 (Functie Wonen)

#### 3.1.3.1 Toelichting wijziging

Aan artikel 4 en artikel 8 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarin de ingebruikname van de kantoren en woningen wordt gekoppeld aan de verplichting om een groene binnentuin te realiseren en in stand te houden met maximaal 40% verharding. Aan deze verplichting moet in ieder geval voldaan zijn binnen 2 jaar na realisatie van het laatste gebouw. Dat geeft voldoende tijd om een groene inrichting te realiseren (moet ook groeien).

#### 3.1.3.2 Wijziging artikel 4 (Functie Kantoor) en artikel 8 (Functie Wonen)

– Aan artikel 4 wordt een nieuw lid 4.7 toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

*‘4.7 Voorwaardelijke verplichting gebruik kantoor*

*Het gebruik van de bebouwing voor de kantoorfunctie, zoals bedoeld in dit artikel is alleen toegestaan als de gronden binnen de functie 'Tuin' binnen twee jaar na oplevering van het laatste gebouw in het plangebied, voldoen en blijven voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- a. maximaal 40% van de gronden binnen de functie 'Tuin' mag verhard zijn, en*
- b. minimaal 60% van de gronden binnen de functie 'Tuin' bestaat uit groen met gevarieerde beplanting.’*

– Aan artikel 8 wordt een nieuw lid 8.9 toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

*‘8.9 Voorwaardelijke verplichting gebruik woningen*

*Het gebruik van de woningen zoals bedoeld in dit artikel is alleen toegestaan als de gronden binnen de functie 'Tuin' binnen twee jaar na oplevering van het laatste gebouw in het plangebied, voldoen en blijven voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- a. maximaal 40% van de gronden binnen de functie 'Tuin' mag verhard zijn, en*
- b. minimaal 60% van de gronden binnen de functie 'Tuin' bestaat uit groen met gevarieerde beplanting.’*

- Aan de artikelsgewijze toelichting op artikel 4 wordt onderaan de volgende tekst toegevoegd:  
*‘Artikel 4.7 Voorwaardelijke verplichting gebruik Kantoor*  
*In dit lid is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarin de ingebruikname van de kantoren wordt gekoppeld aan de verplichting om een groene binnentuin te realiseren en in stand te houden met minimaal 60% groen en beplanting en met maximaal 40% verharding. Aan deze verplichting moet in ieder geval voldaan zijn binnen 2 jaar na realisatie van het laatste gebouw. Dat geeft voldoende tijd om een groene inrichting te realiseren (moet ook groeien). ‘*
- Aan de artikelsgewijze toelichting op artikel 8 wordt onderaan de volgende tekst toegevoegd:  
*‘Artikel 8.9 Voorwaardelijke verplichting gebruik woningen:*  
*In dit lid is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarin de ingebruikname van de woningen wordt gekoppeld aan de verplichting om een groene binnentuin te realiseren en in stand te houden met minimaal 60% groen en beplanting en met maximaal 40% verharding. Aan deze verplichting moet in ieder geval voldaan zijn binnen 2 jaar na realisatie van het laatste gebouw. Dat geeft voldoende tijd om een groene inrichting te realiseren (moet ook groeien). ‘*

### 3.1.4 Wijziging paragraaf 1.1 van de motivering

#### 3.1.4.1 Toelichting van de wijziging

In zienswijze 1 werd aangegeven dat het plan voorzieningen voor gezondheid en welzijn mogelijk maakt. In paragraaf 1.1 van de motivering van het plan is deze tekst inderdaad opgenomen. Dit is echter niet juist. Deze tekst zal dan ook worden geschrapt.

#### 3.1.4.2 Wijziging

In de tweede alinea onder het kopje 'Inleiding' van Paragraaf 1.1 van de motivering wordt de doorgestreepte tekst verwijderd:

*'Het programma biedt ruimte voor kantoren (inclusief een herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw Zilver) met daarin ook publieksfuncties zoals een auditorium, evenementenruimten, horeca, gedeelde werkplekken (co-workingruimten) en voorzieningen voor gezondheid en welzijn en voor maximaal 150 woningen. Deze plannen zorgen voor een evenwichtige mix van functies die niet alleen de Rabobank-medewerkers ondersteunen, maar ook de omliggende buurt ten goede komen. Met de combinatie van werk, wonen en publieke functies wordt het Matsserterrein een dynamische en levendige plek, aantrekkelijk voor zowel de Rabobank als de lokale gemeenschap.'*

### 3.1.5 Wijziging paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 3.1.5.1 Toelichting van de wijziging

In zienswijze 1 is aangegeven dat de onderbouwing van de ladder onvoldoende is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Naar aanleiding hiervan is de tekst in deze paragraaf aangevuld met een duidelijker indeling in de verschillende stappen van de ladder en is de behoefte aan kantoorfunctie kwantitatief aanvullend onderbouwd. Hiervoor is ook de Vastgoedmonitor Utrecht 2025 toegevoegd aan de bijlagen bij de motivering van het Plan.

#### 3.1.5.2 Wijziging

3.1.5.3 Aan de bijlagen bij de motivering wordt toegevoegd als bijlage 1 'De Vastgoedmonitor gemeente Utrecht 2025' (juni 2025).

- In de tekst in paragraaf 2.1.3 wordt een afbeelding opgenomen van de verbeelding van het Plan.
- De tekst in paragraaf 2.1.3 onder het kopje 'plangebied' wordt als volgt gewijzigd:

*'Plangebied*

*Beoogde ontwikkeling*

*De Coöperatieve Rabobank U.A. wil graag haar kantoorfunctie meer centreren en heeft het initiatief genomen voor een herontwikkeling van het Matsserterrein aan de Croeselaan 24-46. Vanuit de unieke ligging van het Matsserterrein als schakel tussen het grote Centrum en Dichterswijk hebben gemeente en Rabobank elkaar gevonden in de ambitie om hier een gemengd stuk stad te maken met werken én woningen. Het programma biedt ruimte voor kantoren in het topsegment (inclusief een herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw Zilver) met daarin ook publieksfuncties zoals een*

auditorium, horeca, gedeelde werkplekken (co-workingruimten) en voor maximaal 150 woningen met deels woningen in de sociale huur, het middensegment en de betaalbare koop.

Dit plan voegt kantoorruimte toe op een binnenstedelijke locatie in het stationsgebied, en draagt bij aan de stedelijke verdichting rond OV-knooppunten en aan de ambities voor gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid (zie de koersdocumenten van Omgevingsvisie Utrecht) door een evenwichtige programmatische invulling en verdeling van groen en functies.

Met de combinatie van werk, wonen en publieke functies wordt het Matsserterrein een dynamische en levendige plek, aantrekkelijk voor zowel de Rabobank (en/of andere kantoren) als de lokale gemeenschap. Deze ontwikkeling draagt verder bij aan de ambitie van de gemeente Utrecht om verbindingen te creëren tussen het historische centrum aan de oostzijde van het spoor en het nieuwe centrumgebied aan de westzijde en benadrukt het belang van één samenhangend centrum.

Huidige planologische mogelijkheden:

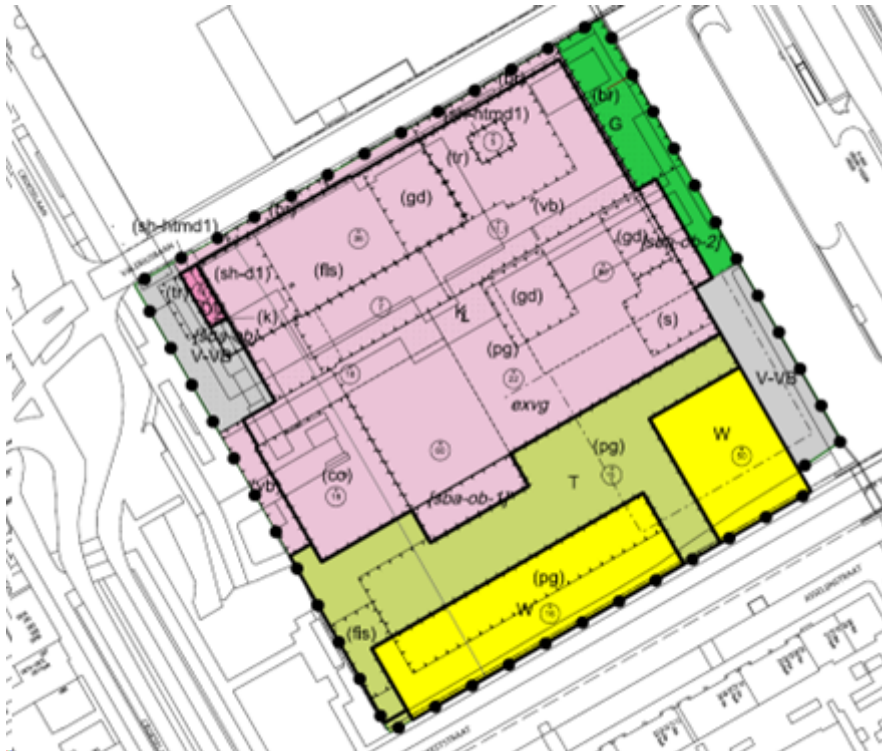
Op basis van het huidige planologische regime (bestemmingsplan Actualisering Stationsomgeving) is het hele plangebied bestemd als kantoor en in zijn geheel aangewezen als bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. Op dit moment zijn alleen de gebouwen Zilver (met een oppervlak van 10.947 m<sup>2</sup> bvo) en het auditorium (met een oppervlak van 4.659 m<sup>2</sup> bvo) als bebouwing aanwezig met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 38 en 23 meter en is de rest van het verhard terrein ingericht als parkeerterrein met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het toegestane aantal m<sup>2</sup> kantoor is in het bestemmingsplan 'Actualisering Stationsomgeving' niet gemaximaliseerd. Dat betekent dat op basis van het huidige planologische regime in het gehele plangebied kantoor gerealiseerd kan worden binnen de bestaande bouwhoogtes.

Vergelijking nieuwe regime met huidige regime.

Het TAM-omgevingsplan maakt in totaal 49.700 m<sup>2</sup> bvo aan kantoorruimte mogelijk op het Matsserterrein. In de praktijk wordt in totaal netto 34.094 m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoorruimten toegevoegd. De planologische toevoeging van het aantal vierkante meters kantoorruimte is echter veel kleiner omdat het huidige bestemmingsplan voor het hele plangebied al kantoren toestaat. Op basis van de toegestane bouwhoogtes zou hiermee in theorie ongeveer 46.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat de planologische toevoeging van kantoorruimten ongeveer slechts 3.700 m<sup>2</sup> bvo bedraagt.

Daarnaast voorziet dit TAM-omgevingsplan in minimaal 400 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 500 m<sup>2</sup> aan sportvoorzieningen, maximaal 785 m<sup>2</sup> aan horeca, maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel, maximaal 2.300 m<sup>2</sup> bvo aan cultuur en ontspanning, maximaal 900 m<sup>2</sup> bvo dienstverlening (bankfiliaal) en maximaal 150 woningen. Verder wordt ruimte geboden aan de realisatie van een promenade en een binnentuin.

Het nieuwe regime staat in het plangebied een uitbreiding van de kantoorfunctie toe, nieuwe functies en nieuw gebruik en bevat gewijzigde bouwhoogtes. Op de verbeelding hieronder staan de diverse bouwhoogtes opgenomen met als belangrijke uitschieters de kantoorstorens van respectievelijk maximaal 60 en 80 meter en de woontoren van 50 meter. De nieuwe functies betreffen Wonen (met een maximum van 150 woningen), Dienstverlening (bankfiliaal), Tuin, Groen en Verkeer-verblijfsgebied. De nieuwe toegestane activiteiten (gebruik) binnen de kantoorfunctie bestaat met name uit horeca, cultuur en ontspanning (auditorium), sport, dienstverlening en in mindere mate ook voor retail en atelier. Dit project is zodoende aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Het project heeft betrekking op de realisatie van maximaal 55.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor, inclusief een auditorium en een aantal plintfuncties met horeca, detailhandel, sport en een bankfiliaal en daarnaast het toevoegen van maximaal 150 woningen en is zodoende aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hieronder op de verschillende onderdelen aangetoond dat de ontwikkeling van het Matserterrein aan de Croeselaan voorziet in een (regionale) behoefte.

#### *Aantonen behoefte kantoor*

*Utrecht wil een gezonde economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen. Ook willen we dat het aantal banen gebalanceerd meegroeit met de groei van het aantal inwoners. Dat vraagt om voldoende ruimte.*

*We zien dat sterke uitbreiding van het oppervlak werklocaties moeilijk is vanwege andere ruimteclaims in de stad. We kiezen er daarom voor bestaande ruimte voor werken zoveel mogelijk te behouden en zo optimaal mogelijk te benutten door intensief en meervoudig ruimtegebruik.*

*Het aandeel kantoor gebonden banen in Utrecht neemt jaarlijks toe. Utrecht heeft met name grote aantrekkingskracht op kennis gebonden werkgevers, dienstverleners en hoofdkantoren. Dat past bij de centrale plek van Utrecht, waar innovatie en talent van nature samenkomen. Kantoren zijn belangrijk voor Utrecht; zowel economisch als maatschappelijk. Zo is ruim de helft van alle banen in Utrecht (circa 58%, ofwel circa 180.000 banen) gebonden aan een kantoorgebouw. Daarbij zijn kantoren ook ruimte-efficiënt. Een hectare stationsgebied kan goed zijn voor wel 2.000 banen. Er werken veel theoretisch opgeleiden in kantoren. Tegenover elke 6 à 7 theoretische banen, staat één praktisch opgeleide baan gerelateerd aan een kantoor (bijvoorbeeld in onderhoud en service). In veel van de oudere kantoorgebouwen bruist de stad met creatieve diensten, startups en impactondernemers.*

*Uit de Vastgoedmonitor gemeente Utrecht 2025 van Cushman en Wakefield (Bijlage 1) blijkt dat het beschikbare aanbod op de kantorenmarkt (leegstand 3,8% in de gehele gemeente; in Stationsgebied en Centrum rond de 2%) is al jaren te krap is voor een gezonde markt en om te voorzien in de behoefte van alle soorten werkgevers. In tegenstelling tot onze buurgemeenten en veel andere plekken in het land, zien we dat er in Utrecht op de kantorenmarkt structureel meer vraag is dan aanbod. Voor het topsegment is vooral op de centrumlocaties Stationsgebied (rondom Utrecht Centraal) en Leidsche Rijn Centrum, nauwelijks beschikbaar.*

*In 2024 is weer een stijging van de kantooropname te zien vanwege verbeterde economische vooruitzichten en anderzijds de specifiekere zoekvragen vanuit kantoorgebruikers naar kwalitatief hoogwaardige kantooruimte op multimodale locaties waar het beschikbare kantooraanbod beperkt is. De stijging in 2024 in de regio U16 valt toe te schrijven aan de gemeente Utrecht, waar de opname toenam met 75% ofwel 45.300 m<sup>2</sup> bvo. Met name in het Stationsgebied heeft een aantal grote transacties plaatsgevonden.*

*Deze stijging van de kantooropname resulteert in een snelle groei van werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren en in aanhuur van alle beschikbare ruimte die op de markt komt en van goede kwaliteit is. Het Stationsgebied is daar koploper maar ook op middensegment locaties zoals Papendorp en Kanaleneiland worden hele goede zaken gedaan met nieuw vestigende kantoren in de bestaande kantorenvorraad, bijvoorbeeld de vestiging van Tensing en vestiging van Brocacef in Kanaleneiland.*

*Kijkend naar de Utrechtse markt zien we een enorme zuigkracht vanuit Nederland naar de stad Utrecht en met name naar het Stationsgebied. Dat beeld wordt ook geschetst in het recente artikel van CBRE 'Strijd om topkantoren: kleiner, maar duurder en schaars' (2025) over de belangrijkste trends in de kantoormarkt. Belangrijkste criterium is daarbij de OV-bereikbaarheid (bereikbaarheid van een zo groot mogelijk talent-pool). Daarbij is Utrecht Centraal spot on.*

*Het probleem is dat verdere groei van werkgelegenheid niet meer mogelijk is zonder nieuwe gebouwen op de goede plek. Nagenoeg alles van de gevraagde kwaliteit is gevuld, boven het niveau van frictieleegstand. Nieuwbouw van kantoren blijft in de praktijk echter lastig, prijzig en onvoorspelbaar. Om verschillende redenen stopt het tempo op verschillende ontwikkellocaties.*

*Verder zien we in alle segmenten dat een deel van de kantorenmarkt is verouderd. Nagenoeg alle Utrechtse werkgebouwen voldoen wel aan het verplichte milieulabel C, maar huurders verlangen steeds vaker een veel hoger duurzaamheidsniveau, ruimere vloeren en grotere eindgebruikers vragen om flexibelere open ruimtes. Hiervoor is renovatie nodig. En om verduurzaming te bekostigen, is meestal*

wat uitbreiding nodig.

*Tot slot staat de bereikbaarheid van kantoorlocaties onder druk, met name op de locaties waar veel werknemers met de auto komen. Door de ontwikkeling van het Matserterein wordt ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte gerenoveerd/vernieuwd en komt er ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie ongeveer 35.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte bij op een toplocatie, zeer dicht bij het centraal station.*

*Planologisch is de toevoeging van het aantal vierkante meters kantoorfunctie ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een stuk lager, namelijk ongeveer 3.700 m<sup>2</sup> bvo. Deze renovatie en uitbreiding past kwantitatief in het gemeentelijk beleid en in het vigerende en toekomstige provinciale beleid.*

*Kwalitatief past deze planontwikkeling ook in het kantorenbeleid van de gemeente Utrecht omdat er wordt geïnvesteerd in het topsegment in het Stationsgebied, er deels sprake is van renovatie van verouderd kantoor en van inbreiding op een bestaande werklocatie.*

*De combinatie met diverse plintfuncties en een woonprogramma zorgt bovendien voor een levendig werk- en woonklimaat.*

#### *Aantonen behoefte Woningbouw*

##### *Plan en planologische vergelijking*

*Het Plan maakt de bouw van 150 woningen mogelijk, waarvan minimaal 30% van de woningen in de categorie sociale huur moet worden gerealiseerd en 30% in de categorie middenhuur of betaalbare koop (kwalitatieve behoefte). Woningen kunnen op grond van het huidige bestemmingsplan niet gerealiseerd worden.*

##### *Aantonen behoefte*

*Stadsbreed is er in Utrecht een enorm tekort aan woningen en met name aan betaalbare woningen. De vraag naar woningen overstijgt al jaren het aanbod. Daarnaast hebben mensen moeite om een woning te vinden die past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. De woningbouwopgave van 2024 tot 2040 in de regio Utrecht (U10) is berekend op circa 105.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in de gemeente Utrecht. Dat zijn zo'n 3.000 nieuwe zelfstandige woningen per jaar. De jaarlijkse rapportage 'Wonen in Utrecht' laat zien dat de schaarste aan woningen zich uit in lange wachttijden, stijgende koop- en huurprijzen en een verlaagde slaagkans op een woning voor (met name) jonge woningzoekenden.*

*Een aantal cijfers waaruit de noodzaak voor betaalbare woningen blijkt:*

*In 2023 en 2024 is er een dip in de groei van de woningvoorraad. In 2024 was die iets minder dan 1.600 woningen. Tussen 2019 en 2022 was de groei jaarlijks ongeveer 3.000 woningen. In 2024 zijn 2.500 nieuwbouwwoningen vergund. Dat is onder de beoogde minimale 3.000.*

*Er werd in 2024 meer gereageerd op geadverteerde sociale huurwoningen: in 2024 kwamen gemiddeld 671 reacties per woning, een stijging van ruim 50% (zowel loting als regulier).*

*De gemiddelde slaagkans op een sociale huurwoning is daardoor gedaald van 4% naar 3%. Hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans.*

*Eind 2024 ligt de gemiddelde koopsom per m<sup>2</sup> op € 6.270: een (sterke) toename van € 1.000 in 2024. De gemiddelde koopsom per vierkante meter verschilt sterk per wijk.*

*De gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter (op basis van nieuwe verhuringen) in de vrije sector is in 2024 licht toegenomen.*

*Door inflatie zijn de absolute woonlasten in 2024 gestegen. De woonquote, het aandeel van het inkomen dat men kwijt is aan woonlasten, is het hoogst én het sterkst gestegen bij huishoudens tot 35 jaar. Deze ligt voor deze groep op bijna 41%.*

*Op 12 juni 2025 is de nieuwe Beleidsnota Wonen 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025–2030' vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de doelstellingen voor wonen voor de komende jaren opgenomen en zijn analyses per wijk gemaakt van de woningbehoefte en de mogelijkheden om bij nieuwbouw meer te kunnen mengen op basis van o.a. prijscategorieën en doelgroepen. De wijkanalyses geven aan voor welke doelgroepen en huishoudens de wijken aantrekkelijk (te maken) zijn.*

*Inzet in Centrum/Binnenstad tot 2040*

*Uit de wijk- en buurtanalyse Stationsgebied Binnenstad blijkt dat er op basis van de huidige woningvoorraad ingezet moet blijven worden op betaalbare segmenten. Dit gaat om sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Inzet op deze segmenten geldt voor zowel de subwijk Woongebied als de subwijk 'City- en winkelgebied', waar het Matsserterrein onder valt. Hoewel het aandeel sociale huur in de gehele binnenstad naar verwachting licht zal stijgen in 2040, neemt de middenhuur af. In beide subwijken moet ingezet worden op sociale huur en middenhuur. De percentages uit het coalitieakkoord (2022–2026) voor nieuwbouw (40% sociale huur en 35% middensegment) zijn hier helpend bij, hoewel betaalbaar wonen moeilijk te realiseren blijft in de Binnenstad.*

*Het aandeel bewoners jonger dan 18 verdubbelt naar verwachting in de Binnenstad (van 5% in 2024 naar 9% in 2040). Er moet de komende jaren daarom vooral meer aandacht besteed worden aan het bieden van woningen voor jongeren en kleine gezinnen. Vergeleken met Utrecht heeft de Binnenstad relatief veel kleinere woningen. Gezien de betaalbaarheid en dat er ook kleine gezinnen willen wonen in de Binnenstad, is het goed om vooral woningen rond de 40 tot 80 m<sup>2</sup> bij te bouwen. Daarnaast zou in de Binnenstad meer ingezet kunnen worden op het doorstromen van ouderen naar kleinere woningen, zodat grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.*

*Aantonen behoefte Auditorium*

*Plan en planologische vergelijking*

*Het auditorium vervangt het huidige auditorium dat gesloopt wordt. Het auditorium zal overdag ingezet worden voor de kantoorfunctie, bijvoorbeeld voor bijeenkomsten en congressen. In de avonden kan het auditorium verhuurd worden voor activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals voor lezingen, theater, als onderdeel van festivals etc.*

*Het huidige auditorium heeft een oppervlakte van 4.659 m<sup>2</sup> bvo en valt onder de bestemming Kantoor. Het nieuwe auditorium wordt kleiner met een oppervlakte van 2.300 m<sup>2</sup> en wordt ook mogelijk gemaakt onder de kantoorfunctie, met dien verstande dat hier ook een functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' opgelegd wordt. In de regels is opgenomen dat hier het gebruik van culturele voorzieningen is toegestaan, met uitzondering van een bioscoop. Hierin schuilt dus een planologische uitbreiding van activiteiten ten opzichte van het huidige regime.*

*Aantonen behoefte*

*Vanuit het cultuurbeleid is er in Utrecht veel behoefte aan dit soort grotere zalen, die multifunctioneel kunnen worden ingezet.*

*Uit de gegevens van de afdeling Culturele Zaken van de gemeente Utrecht blijkt dat de capaciteit van het aantal theaterstoelen (met name van middenzalen met 300–500 stoelen) op stedelijk niveau beperkt is in Utrecht. De ligging bij het Centraal Station versterkt bovendien de regionale functie en past bij het beleid om stedelijke voorzieningen goed bereikbaar te positioneren.*

*Op wijkniveau weten we dat er vanuit de cultuurbeoefening in de vrije tijd behoefte is aan grote ruimtes voor repetities van orkesten en grote koren. In de Kadernota Cultuurparticipatie wordt daarnaast aangegeven dat er behoefte is aan meer geschikte en betaalbare ruimte voor de beoefening van amateurkunst in alle disciplines. De groeibehoefte voor de periode tot 2040 is berekend op 25 nieuwe culturele wijkvoorzieningen verspreid over 10 wijken, met een totale oppervlakte van 15.625 m<sup>2</sup>. Met de huidige en geplande toevoeging van woningen in het Beurskwartier en het Matserterrein is het ook goed uitlegbaar dat een dergelijke voorziening op deze locatie beschikbaar komt om het aanbod mee te laten groeien met de groei van de inwoners daar.*

*Omdat deze voorziening bijdraagt aan de stedelijke behoefte voor een middenzaal, en de wijkbehoefte aan plekken voor amateurkunst, is het toevoegen van deze locatie aan het aanbod in de stad goed uitlegbaar.*

#### *Plintfuncties*

##### *Plan en planologische vergelijking*

*Het Plan maakt ook diverse plintfuncties mogelijk gemaakt met de wijziging van dit omgevingsplan.*

*Deze plintfuncties zijn in het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.*

*De plintfuncties zullen gefaseerd worden toegevoegd.*

*In de eerste fase gaat het dan om een bankfiliaal en een horecavestiging aan de Dichtershoek bij de Croeselaan, een kiosk (met horeca) en een sportvoorziening aan de spoorzijde. In de tweede fase – na realisatie van de promenade richting het spoor– is er ruimte om nog ongeveer 1150 m<sup>2</sup> aan plintfuncties toe te voegen, verdeeld over een aantal locaties. Op deze plekken is voornamelijk horeca en (in mindere mate) detailhandel voorzien.*

*De concrete invulling van deze locaties met plintfuncties zal pas over een aantal jaren plaatsvinden en is ook afhankelijk van de ontwikkelingen in de nabije omgeving, zoals in het Beurskwartier (waar ook veel plintinvulling gepland staat), de nieuwbouw van Rijkswaterstaat bij de Knoop en de bestaande Dichterswijk. De diverse plintfuncties zorgen voor een levendig, aantrekkelijk gebied en vergroten de sociale veiligheid, ook na kantoortijden. De onderbouwing van de behoefte aan de verschillende soorten plintfuncties is hieronder uitgewerkt.*

##### *Aantonen behoefte plintfuncties*

###### *Horeca*

*Het Plan maakt de toevoeging van maximaal 785 m<sup>2</sup> aan zelfstandige horeca onder de functie Kantoor in het plangebied mogelijk op de locaties die zijn aangewezen met functieaanduidingen voor verschillende horeca-activiteiten en locaties met de functieaanduiding 'gemengd'. Het huidige bestemmingsplan staat geen horeca toe, behalve additionele horeca.*

*Op grond van het horecaprofiel Station/Beurskwartier uit het Ontwikkelingskader Horeca 2018, past op deze locatie een uitbreiding van horecalocaties met maximaal 785 m2.*

*In dit profiel staat dat het Stationsgebied/Beurskwartier een hoog stedelijk gebied is met veel reuring, dat vraagt om goede, sfeerbepalende horecaconcepten voor zowel overdag als 's avonds en voor verschillende doelgroepen. Voor het Stationsgebied is horeca A (grootschalig, zwaardere horeca) geschikt omdat dit gebied een van de weinige plekken in de stad is, waar uitbreiding van horeca A mogelijk is. Daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van cafés (B1), zeker in combinatie met andere leisure functies, fastfood (C) en ook restaurants (D1). De laatste jaren groeit de behoefte aan kwalitatief goede restaurants aan deze zijde van de stad. Deze behoefte zal met de realisatie van de nieuwe woningen in Beurskwartier, Ondaatje, de Knoop en het Matserterrein alleen maar verder toenemen. Ten slotte is dag en avondhoreca (D3) een belangrijke groeisector in de horeca en kenmerkend voor het Stationsgebied, zeker in relatie tot het vervoerknooppunt en langs de looplijnen.*

*Bij het bestemmen van horecamogelijkheden wordt gekeken naar looplijnen en categorieën met een maximum voor de totale omvang van horeca in het gebied. De looplijn van de toekomstige promenade van de Croeselaan naar het station langs de kantoorgebouwen van de Rabobank, is niet opgenomen als looplijn in het ontwikkelkader horeca, maar past bij het beoogde gebruik.*

*Omdat deze planontwikkeling alleen voorziet in een aantal kleinschalige plintfuncties van max. 200 m2 aan de promenade langs de kantoren op het Matserterrein, is horeca A voor deze horecalocaties niet geschikt. Wel zijn cafés (horeca B), restaurants (horeca D1) en fastfood/afhaalzaken (Horeca D2, D3 en C), dag en avondhoreca goed inpasbaar.*

#### *Sportvoorziening*

*In dit Plan worden sportvoorzieningen mogelijk gemaakt in de plint van het kantoorgebouw ter hoogte van de functieaanduiding sport en ook op de locaties met de functieaanduiding 'gemengd' met een gezamenlijk maximum van 500 m2 BVO.*

*In het huidige bestemmingsplan is de activiteit sport niet mogelijk gemaakt.*

*Naast sportverenigingen brengen in toenemende mate ook anders georganiseerde (waaronder ook commerciële) sport- en beweegaanbieders inwoners in beweging. Het gaat hier om aanbieders van fitness in verschillende vormen, dansstudio's, yogastudio's, aanbieders van vecht- en verdedigingssporten, urban sports, padel, etc. Er is echter weinig tot geen laagdrempelige en betaalbare ruimte in de stad voor dergelijke ondernemende sport- en beweegaanbieders. Het liefst hebben we ruimte voor dit soort sport- en beweegaanbieders in de wijk, in de directe woonomgeving van onze inwoners, zodat sport- en beweegdeelname voor alle Utrechters laagdrempelig is. Omdat daar weinig ruimte is, zien we de laatste jaren dat steeds meer sport- en beweegaanbieders een plek hebben gevonden op bedrijventerreinen aan de randen van de stad. Met het nieuwe gemeentelijke beleid voor werklocaties wordt deze mogelijkheid flink beperkt. Dit betekent dat het creëren ruimte voor sport- en beweegaanbieders in de wijk nog belangrijker wordt.*

*Een mix van werken, voorzieningen (waaronder sport) en woningen zorgt voor vitale en levendige wijken én toekomstbestendigheid van deze werklocaties in het plangebied. Nabijheid van sport bij woningen zorgt bovendien voor het verminderen van mobiliteitsstromen en deze keuze helpt bij de uitdaging van het vullen van de plinten in de wijk. Daarbij is er geen voorkeur voor specifieke voorzieningen. Er is vraag naar ruimte voor alle vormen van anders georganiseerde sport. Zie ook deze Raadsbrief.*

*In dit specifieke gebied en omliggende wijken (denk aan Beurskwartier, MWKZ) worden veel woningen toegevoegd en de sportvoorzieningen groeien in deze gebieden nauwelijks mee. Bovendien zijn er in dit gebied weinig tot geen gemeentelijke sportvoorzieningen in de buurt waar mensen bij een sportvereniging terecht kunnen. Betaalbare ruimtes voor sportaanbieders (ook commerciële) zijn daarom op deze locatie extra gewenst.*

#### Detailhandel

Het Plan maakt detailhandel mogelijk onder de functie Kantoor op de locaties met een functieaanduiding 'gemengd'. Het gaat dan om maximaal drie kleine units dagelijkse detailhandel met een maximum van 100m<sup>2</sup> per eenheid.

Op basis van het huidige bestemmingsplan is geen detailhandel toegestaan.

#### Aantonen behoefte

*Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in het Ontwikkelingskader detailhandel Utrecht 2012 en de RSU 2040. Beleidsuitgangspunt is clustering van detailhandel in winkelgebieden uit de retail hoofdstructuur. Losse, solitaire detailhandel op deze locatie zal moeizaam functioneren. Detailhandel is gebaat bij voldoende mate van clustering met een omvang en invulling die passend is bij het marktgebied en de verzorgingsfunctie.*

*Voor deze locatie is dit soort clustering niet mogelijk. Bovendien ligt de locatie heel dicht bij het centrum met een compleet, breed en diep aanbod in vooral de recreatieve branches, gericht op de inwoners van Utrecht en de bezoekers uit de omliggende regio en van ver daarbuiten en ligt er aan de overkant van het Matsserterrein, in het Beurskwartier, ook een kleine clustering van detailhandel (beoogd is een supermarkt met aanvullende dagelijkse detailhandel waar de inwoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen).*

*Voor detailhandel zal de invulling in deze ontwikkeling dan ook beperkt blijven tot kleinschalige voorzieningen, gericht op het snel meenemen van bijvoorbeeld een broodje of koffie door werknemers en passanten. ~~Het gaat dan om maximaal 3 kleine units dagelijkse detailhandel met een maximum van 100m<sup>2</sup> per eenheid.~~*

### **3.1.6 Wijziging paragraaf 4.2.2 (Parkeren)**

#### **3.1.6.1 Toelichting wijziging**

#### **3.1.6.2 Wijziging**

*De tekst in paragraaf 4.2.2 'Parkeren' van de motivering wordt onder de tabel onder het kopje 'Parkeereis Matsserterrein' als volgt aangepast:*

*'Op basis van de beschreven uitgangspunten bestaat er een autoparkeereis van 309 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdag middag). Bewoners en personeel van de nieuwe woningen en kantoren krijgen geen parkeervergunning voor op straat. In de nieuw te bouwen parkeergarage komen 317 parkeerplaatsen. ~~Bij een parkeeraanbod van 317 parkeerplaatsen~~ Op basis van bovenstaand beleidsuitgangspunt van dubbelgebruik, is er dan ~~Hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik van~~*

*parkeerplaatsen sprake van een parkeeroverschot van 8 parkeerplaatsen en worden er op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid voldoende parkeerparkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners en personeel van bedrijven en bezoekers.*

*Bovendien kunnen bezoekers van de kantoren, de plintfuncties en de woningen tegen de geldende parkeertarieven ook terecht in de openbare garages in de nabije omgeving, zoals de parkeergarage Croeselaan. Dat kan alleen als er capaciteit is. De gemeente stuurt daarop door bewegwijzering en met het dynamisch parkeerverwijssysteem 'PRIS'.*

*Op grond van bovenstaande wordt, ondanks het toe te voegen programma, wordt het aantal autoparkeerplaatsen niet uitgebreid. De parkeerplaatsen worden ondergebracht onder een parkeerdek waarop de binnentuin en kantoren van Rabobank worden gerealiseerd. De in- en uitrit van deze parkeervoorziening komt aan de Jan van Foreeststraat.'*

### **3.1.7 Wijziging paragraaf 5.16 Kwaliteit van de leefomgeving op onderdeel bezonning**

#### **3.1.7.1 Toelichting**

Op verzoek van indieners van de tweede zienswijze is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de bezonning op de woningen van indieners. Hieruit blijkt dat in de situatie met de nieuwe bebouwing in het plangebied nog steeds wordt voldaan aan de lichte TNO-norm, maar dat de nieuwe bebouwing in het voor- en najaar wel tot meer schaduwwerking op deze woningen leidt. Hierdoor wordt de tekst met de conclusie voor woningen aan de Asselijnstraat in paragraaf 5.1.6 aangepast.

#### **3.1.7.2 Wijziging**

- Het oude bezonningsonderzoek van 28 juli 2025 wordt in de bijlagen bij de motivering vervangen door het aangepaste nieuwe onderzoek van 3 februari 2026.
- In de motivering van het plan wordt de tekst onder het kopje 'Zon' *onder het kopje 'plangebied'* in paragraaf 5.16 'Kwaliteit van de Leefomgeving' als volgt aangepast:

#### *Zon*

*Het effect van het bouwplan op de bezonning en schaduwwerking binnen en buiten het plangebied is onderzocht. Hierbij is gekeken naar het aantal zonuren op gevels en buitenruimtes. In het vigerende omgevingsplan zijn geen eisen opgenomen ten aanzien van bezonning. Als uitgangspunt voor het onderzoek is de lichte TNO-norm voor woningen aangehouden. Deze norm houdt in dat een woning gedurende ten minste 2 uur per dag direct zonlicht op de gevel (midden van de vensterbank van de woonkamer) moet ontvangen, gerekend over de periode 19 februari tot 21 oktober.*

*Op 16 januari 2025 is een bezonningsstudie uitgevoerd (Bijlage 21). Op 21 mei 2025 zijn specifieke data en tijdstippen van bezonning toegevoegd aan het rapport en op 28 juli 2025 is de bestaande situatie van de woningen aan de Dichtersbaan (Midned) nader beschreven. Op 16 januari 2025 is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is een aantal keer aangevuld en het rapport is hierop ook aangepast. De laatste versie van het rapport met alle aanpassingen is opgenomen in Bijlage 19. Daarin zijn de volgende wijzigingen verwerkt:*

- *Op 21 mei 2025 zijn specifieke data en tijdstippen van bezonning toegevoegd.*

- op 28 juli 2025 is de bestaande situatie van de woningen aan de Dichtersbaan (Midned) nader beschreven.

- Op 3 februari 2026 is het rapport aangevuld met een bezonningsstudie voor een aantal woningen aan de Asselijnstraat.

*Bij een bezonningsstudie wordt de bestaande maximale toegestane planologische situatie vergeleken met de nieuwe situatie en wordt er nagegaan in hoeverre de nieuwbouw effect heeft op de bezonning van de bestaande bebouwing en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn de volgende dagen van de vier seizoenen van belang:*

*22 december: de dag dat de zon het laagst staat;*

*21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;*

*21 maart: de dag de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);*

*23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).*

*De volgende tijden moeten in ieder geval in de bezonningsstudie terugkomen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur (behalve op 21 december) en 20.00 uur (alleen voor 21 juni).*

#### *Conclusie bezonning*

*~~Doordat het bouwplan noordelijk is gelegen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Asselijnstraat heeft het bouwplan op de bezonning van deze woningen geen invloed.~~*

*Uit het aanvullende onderzoek blijkt voor de woningen aan de Asselijnstraat dat het nieuwbouwplan in de zomer en winter geen effect heeft op de bezonning van de woningen. In het voorjaar en najaar ontstaat er door de nieuwbouw meer schaduw op de voorgevels van deze woningen. Het aantal uren direct zonlicht vermindert hierdoor.*

*De bezonning in deze periodes wordt voor de begane grond en eerste verdieping beperkt door het lage woningblok in het nieuwbouwplan. Door de oriëntatie van de gevel is in deze periodes alleen in de namiddag zon op de voorgevel aanwezig.*

*Doordat de achtergevel (zuid-zuid-oost gelegen) van deze woningen wel voldoende zonlicht ontvangt, wordt er ook in de situatie met de nieuwe bebouwing in ieder geval aan de 'lichte TNO-norm' voldaan. Voor de bestaande woningen aan de Croeselaan en het gebouw Ondaatje (gelegen ten westen van het plangebied) is de invloed niet zo groot en wordt er ook met het bouwplan aan de lichte TNO-norm voldaan. Voor het gebouw van MidNed B.V. (gelegen ten oosten van het plangebied) geldt dat in de periode van 15 april tot en met 15 september de hele westgevel voldoet aan de eisen. In de overige tijd van het jaar krijgen de onderste lagen minder bezonning maar er zijn geen gevels die helemaal geen zonlicht krijgen. Er is altijd sprake van minimaal 1 uur zonlicht.*

*Door de aanwezigheid van het bestaande auditorium wordt de westgevel van deze woningen nu ook al beschaduwd. De situatie zal door de nieuwbouw veranderen, maar niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Voor de geplande nieuwbouwwoningen binnen het bouwplan geldt dat aan de TNO-norm wordt voldaan. Alleen de noordgevels ontvangen op 19 februari slechts 1 uur of minder zon. Deze gevel is volgens de norm echter uitgesloten van toetsing.*

## 3.2 Ambtshalve wijzigingen

### 3.2.1 Wijziging begrippen en artikelsgewijze toelichting bij de begrippen.

#### 3.2.1.1 Toelichting van de wijziging

Het begrip Delftse stoep is toegevoegd omdat het toevoegen van dit gebruik aan de toegestane activiteiten onder de Functie "Verkeer- Verblijfsgebied" wenselijk is voor het gebruik van de ruimte direct voor de woningen van de woontoren. Verder is het begrip betaalbare koopwoning aangepast in lijn met het Bkl en de Huisvestingswet en zijn de begrippen van de doelgroepen voor sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen in lijn gebracht met de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

#### 3.2.1.2 Wijziging

#### 3.2.1.3 Onderstaande begrippen zijn als volgt toegevoegd of gewijzigd:

Toegevoegd:

##### m. Delftse stoep:

Een smalle strook bestrating direct voor de gevel van een woning, die wordt beheerd en gebruikt door de bewoners en ook toegankelijk is voor passanten.

Gewijzigd:

##### n. o. Doelgroep sociale huurwoningen:

Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning, voldoen aan de in de gestelde inkomenseisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

##### o. p. Doelgroep middenhuurwoningen:

Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning die voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde inkomenseisen om in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning.

##### p. q. Doelgroep betaalbare koopwoningen:

Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning, die voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde inkomenseisen om in aanmerking te komen voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning.

– Aan de artikelsgewijze toelichting in paragraaf 7.2 van de motivering (juridische plantoelichting) wordt de volgende alinea toegevoegd:

‘In dit plan zijn ook begripsbepalingen opgenomen voor een sociale huurwoning, middenhuurwoning en een betaalbare koopwoning en daarnaast voor de doelgroep voor deze categorieën woningen. Deze begripsbepalingen zijn in lijn met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening opgesteld. Het begrip betaalbare koopwoning wijkt af van het begrip

betaalbare koopwoningen dat in het omgevingsplan als algemeen begrip zal worden opgenomen, omdat voor de ontwikkeling van het Matserterrein in de Anterieure Overeenkomst al andere afspraken hierover zijn vastgelegd en de definitie van betaalbare koop in dit TAM-omgevingsplan hierop aan moet sluiten.'

### **3.2.2 Wijziging verbeelding en artikel 2.2 en artikel 4.2**

Deze wijzigingen gaan over de verbeelding en over de artikelen 2.2 (Dienstverlening-activiteiten die bij de functie horen) en artikel 4.2 (Kantoor- activiteiten die bij de functie horen)

#### **3.2.2.1 Toelichting van de wijziging**

De frontoffice van het te realiseren bankfiliaal op de kop van de Croeselaan was op de verbeelding en in de regels alleen mogelijk gemaakt in de functie Dienstverlening, maar deze frontoffice zal ook deels gerealiseerd worden in het kantoorgebouw ernaast/erachter, waar de functie Kantoor geldt.

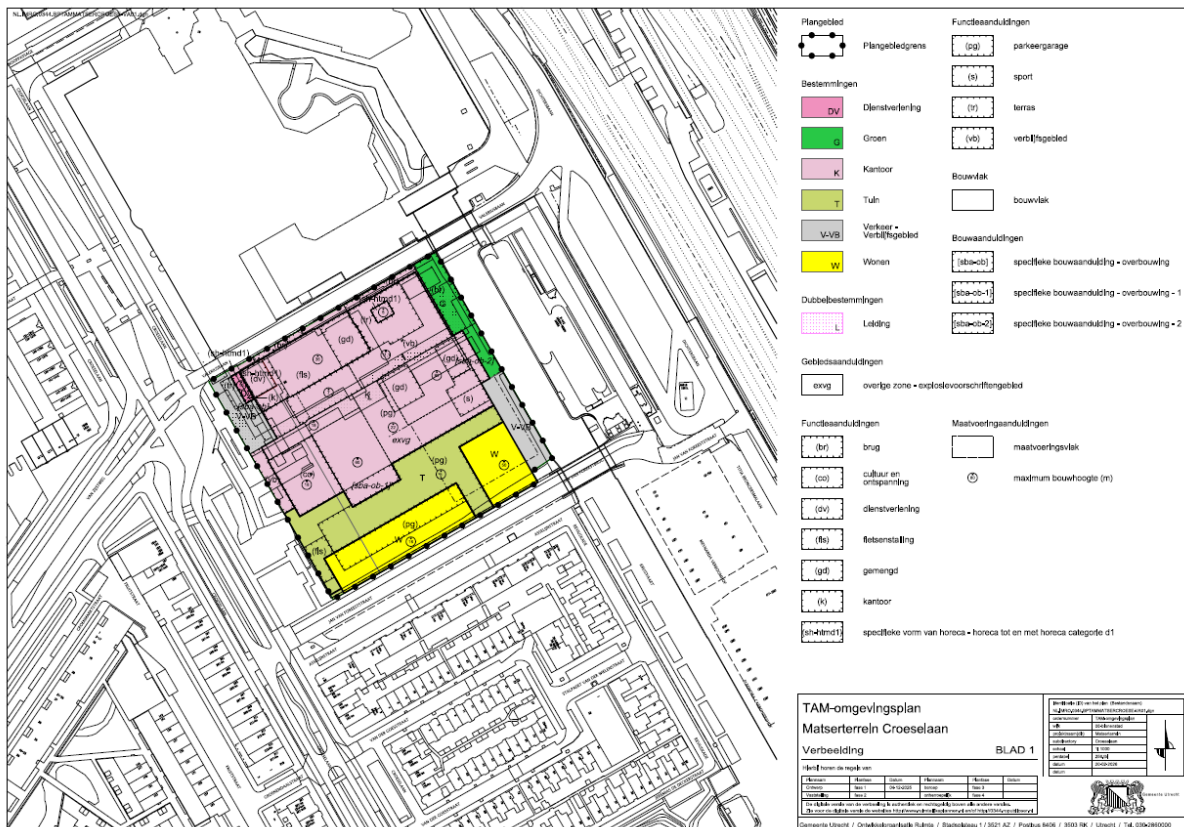
Verder was voor deze frontoffice nog niet het maximum aantal m<sup>2</sup> bvo opgenomen, zoals dit in de onderzoeken is verwerkt. Met onderstaande wijzigingen is dit gecorrigeerd.

Ten slotte wordt in artikel 4.2 sub 4 onder f technische en logistieke ruimten toegevoegd als toegestane bijbehorende voorzieningen bij de functie Kantoor.

#### **3.2.2.2 Wijziging**

– Op de verbeelding is in de Kantoorfunctie naast de functie 'Dienstverlening' een functieaanduiding 'dienstverlening' toegevoegd' onder de functie 'Kantoor'.

De aangepaste verbeelding is hieronder opgenomen:



– Aan artikel 2.2 wordt een nieuw sub 2.2 toegevoegd dat luidt als volgt:

2. Voor het gebruik zoals bedoeld onder 1 en het gebruik zoals bedoeld in artikel 4.2 sub 5 geldt dat het totale oppervlak van dit gebruik gezamenlijk maximaal 900 m<sup>2</sup> bvo mag zijn;

– Artikel 4.2 sub 4 onder f wordt als volgt gewijzigd:

f. nutsvoorzieningen, technische en logistieke ruimten en warmte- en koelsystemen, zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor warmte-koudeopslag, en opstelruimten voor energievoorziening.

– Artikel 4.2 wordt een nieuw sub 5 toegevoegd, dat luidt als volgt:

5. Ter hoogte van de functieaanduiding 'dienstverlening' is het gebruik van een bankfiliaal voor het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant toegestaan, waarbij geldt dat dit gebruik en het gebruik zoals bedoeld in artikel 2.2 sub 2 gezamenlijk maximaal 900 m<sup>2</sup> bvo mag zijn;

### 3.2.3 Wijziging artikelen 4.3 en 7.3 (overbouwingen in de functie Kantoor en Verkeer-verblijfsgebied)

#### 3.2.3.1 Toelichting wijziging

De regels waarin overbouwingen zijn toegestaan in het plangebied zijn aangescherpt voor wat betreft de hoogte waarop deze overbouwing is toegestaan. Hier is opgenomen dat er een vrije doorloophoogte geldt van respectievelijk 8,12 en 10 meter en dat deze gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### 3.2.3.2 Wijziging

De tekst van artikel 4.3 sub 4 en 5 (regels voor het bouwen in de functie Kantoor) wordt als volgt gewijzigd:

*'4. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing'-1 is uitsluitend een overbouwing toegestaan met een minimale vrije doorloophoogte van 8 meter, gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld. Deze overbouwing heeft een ~~bouwwolume~~ maximale bouwhoogte van 60 meter.*

*5. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing'-2 is uitsluitend een overbouwing toegestaan met een minimale vrije doorloophoogte van 12 meter, gemeten vanaf het aansluitende, afgewerkte maaiveld. ~~Dit bouwwolume~~ Deze overbouwing heeft een maximale bouwhoogte van 80 meter.'*

De tekst van artikel 7.3 sub 1 (regels voor het bouwen in de functie Verkeer-verblijfsgebied) wordt als volgt gewijzigd:

*Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – overbouwing' mogen in aanvulling op artikel 4.40 (Bouwen buiten de bouw- en functieregels) van het omgevingsplan de bouw- en functiegrens van de functie Verkeer – Verblijfsgebied worden overschreden door luifels, waarbij de vrije doorloophoogte, gemeten vanaf de onderkant van een luifel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld maximaal 10 meter bedraagt. '*

### **3.2.4 Wijziging regels voor het bouwen in artikel 6.4 (Functie Tuin) en artikel 7.3 (Functie Verkeer-Verblijf)**

#### **3.2.4.1 Toelichting wijziging**

In artikel 6.4 sub 3 staat dat in afwijking van artikel 4.5 van het omgevingsplan bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan tot maximaal 3 meter voor het gebruik dat in de tuin mogelijk is gemaakt in artikel 6.2 sub 1 en 2 en daarnaast voor erf- en perceelafscheidings. Deze regel is echter te ruim geformuleerd en klopt niet met de uitgangspunten hiervoor in het SPvE, waar staat dat de erfafscheidings tussen de woningen en de binnentuin maximaal 0,8 meter hoog mogen zijn. De hoogte van 3 meter is alleen bedoeld voor de hekwerken die geplaatst worden bij de toegangen naar de binnentuin en daarnaast voor kunstobjecten. Het artikel en de juridische plantoelichting op dit artikel worden hierop aangepast. Ook in artikel 7.3 is de hoogte van 3 meter per ongeluk aan alle bouwwerken, geen gebouw zijnde, gekoppeld, inclusief erf- en perceelsafscheidings. Ook hier is deze 3 meter alleen nodig voor de hekwerken.

#### **3.2.4.2 Wijziging artikel 6.4 (Functie Tuin – regels voor het bouwen) en artikel 7.3 (Functie Verkeer-Verblijf – regels voor het bouwen)**

– Artikel 6.4 wordt als volgt aangepast

### **6.4 Regels voor het bouwen**

1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'Parkeergarage' in de vorm van een parkeergarage onder het verhoogde maaiveld;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling', in de vorm van een fietsenstalling onder het verhoogde maaiveld voor bewoners van het naastgelegen woongebouw.

2. In de parkeergarage zoals bedoeld onder 1 en zoals bedoeld in artikel 4.3 en 8.4 mogen in totaal maximaal 317 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

3. In aanvulling op hoofdstuk 4 van het omgevingsplan mogen in afwijking van artikel 4.5 (Omgevingsvergunning voor het bouwen) zonder omgevingsvergunning bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd voor het gebruik als kunstobject en voor het gebruik als hekwerk en het gebruik zoals bedoeld in artikel 6.2 onder 1 en 2 en erf- en perceelafscheiding bij de entrees van de binnentuin met een maximale bouwhoogte van 3 meter en voor trappartijen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 7.3 sub 2 wordt als volgt aangepast:

### 7.3 Regels voor het bouwen

1. (...)

2. In aanvulling op hoofdstuk 4 van het omgevingsplan mag in afwijking van artikel 4.5 (Omgevingsvergunning voor het bouwen) zonder omgevingsvergunning een bouwwerk geen gebouw zijnde worden gebouwd, inclusief erf- en perceelafscheidings, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd voor het gebruik als hekwerk met een maximale bouwhoogte van onder de voorwaarde dat deze maximaal 3 meter hoog mogen zijn.

- Wijziging hoofdstuk 7.3 van de motivering (juridische plantoelichting) bij artikel 6.4

Artikel 6.4 bepaalt dat in de functie Tuin uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd in de vorm van een parkeergarage en een fietsenstalling ter plaatse van de functieaanduidingen hiervoor. De parkeergarage komt grotendeels onder de kantoren en deels onder de binnentuin te liggen. De ondergrondse fietsenstalling wordt mogelijk gemaakt onder de tuin op de locatie met de functieaanduiding (fis).

De binnentuin blijft eigendom van Rabobank maar is semiopenbaar en wordt gedeeld door kantoorgebruikers en bewoners. Dit zorgt niet alleen voor een gemeenschappelijke buitenruimte, maar ook voor gedeelde verantwoordelijkheid voor het onderhoud en gebruik van de tuin.

In artikel 6.4 onder 3 wordt het plaatsen van kunstwerken en van hekwerken bij de entrees van de binnentuin met een hoogte tot 3 meter toegestaan en van trappartijen tot een hoogte van 5 meter. De hekwerken zijn nodig omdat het gebied, bijvoorbeeld bij calamiteiten afgesloten moet kunnen worden. Voor erf- en perceelsgrenzen tussen de tuinen van de woningen en de semiopenbare binnentuin geldt op grond van de regels voor vergunningvrij bouwen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) een maximale bouwhoogte van 1 meter aan de voorkant van de woning en 2 meter aan de zij- of achterkant van de woning, mits gebouwd achter de voorgevelrooilijn.

De hoogte van speeltoestellen is in dit artikel niet apart geregeld omdat speeltoestellen op grond van artikel 4.34 van het omgevingsplan hier zonder omgevingsvergunning mogen worden gebouwd tot een hoogte van 4 meter.

### 3.2.5 Wijziging artikel 7.1 Functie Verkeer- Verblijfsgebied

#### 3.2.5.1 Toelichting van de wijziging

De functie Verkeer- Verblifsgebied geldt ook voor het gebied dat tussen de woontoren en de Kruisvaarkade ligt. Het is de bedoeling dat hier in de strook naast de woontoren een Delftse stoep wordt gerealiseerd, die niet gekwalificeerd kan worden als openbare ruimte, maar als een strook die een overgang vormt tussen woningen en de openbare ruimte. Vandaar dat verblijf in de semi-openbare ruimte aan het doel van deze functie is toegevoegd.

#### 3.2.5.2 Wijziging

In artikel 7.1 (doel van de functie) wordt de onderstreepte tekst ingevoegd:

Locaties met de functie 'Verkeer – Verblifsgebied' zijn bedoeld voor verblijf in de openbare en in de semiopenbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

In artikel 7.2 (activiteiten die bij de functie passen) wordt onder sub 2 toegevoegd onderdeel j. Delftse stoep

### 3.2.6 Wijziging artikel 7.5 Beoordelingsregels voor een horecaterras op een openbare plaats

#### 3.2.6.1 Toelichting van de wijziging

Met deze wijziging wordt een foutje in het artikel hersteld en duidelijk gemaakt dat het alleen om het stemgeluid gaat.

#### 3.2.6.2 Wijziging

Artikel 7.5 lid 2 sub a wordt als volgt aangepast:

*'Het gebruik van een horecaterras levert geen onevenredige geluidhinder op voor een omliggend geluidgevoelig gebouw of geluidgevoelige ruimte. Hiervan is sprake als:*

*a. kan worden aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het stemgeluid dat op het horecaterras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige ruimtes niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7–19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19–23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23–7 uur) of*

*b. (..)'*

## 3.3 Ambtshalve wijzigingen van de motivering

### 3.3.1 Wijziging van hoofdstuk 1 Inleiding

#### 3.3.1.1 Toelichting wijziging

In dit hoofdstuk wordt de tekst op een aantal punten verduidelijkt en aangevuld. In het programma is een specificering opgenomen van het maximaal aantal toegestane vierkante meters en is het aantal woningen vervangen door het percentage woningen per categorie.

### 3.3.1.2 Wijzigingen paragraaf 1.1 en 1.3 'Geldende plannen'

- Onderaan de tekst van paragraaf 1.1 onder het kopje 'aanleiding' wordt de volgende tekst toegevoegd: *'Sinds januari 2026 is het bouwplan van Ondaatje ook planologisch geregeld in het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1.'*
- De tekst in paragraaf 1.1 bij de 2e bullet onder het kopje Programma wordt als volgt gewijzigd:  
*'maximaal 55.000 m<sup>2</sup> kantoorprogramma, waaronder maximaal 49.700 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte, een multifunctioneel auditorium (maximaal 2.300 m<sup>2</sup>) en plintfuncties met onder andere horeca (maximaal 785 m<sup>2</sup> exclusief terrassen) en sport (maximaal 500 m<sup>2</sup>) en technische ruimten e.d.;*
- De tekst in paragraaf 1.1 bij de 2e bullet onder het kopje Programma wordt als volgt gewijzigd:  
*'maximaal 150 woningen (nu voorzien in 145 woningen, waarvan waarbij geldt dat tenminste 64,8% van de woningen tot de categorie betaalbare woningen behoort met:*
  - *minimaal 30% van het totale aantal woningen in de categorie sociale huurwoning*
  - *minimaal 30% van het totale aantal woningen in de categorie middenhuurwoning of betaalbare koopwoning.**De rest van de woningen zijn vrijesectorwoningen.'*
- 47 sociale huurwoningen (32,4%)
- 47 middenhuurwoningen (32,4%)
- 51 vrije sectorwoningen (35,2%);
  
- De tekst van paragraaf 1.3 wordt als volgt gewijzigd:  
*'Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving' kent het plangebied grotendeels de enkelbestemming 'Kantoor'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor het gehele plangebied is een bouwvlak opgenomen dat geheel mag worden bebouwd. Wel gelden er verschillende bouwhoogtes. Ter plaatse van het plangebied gelden diverse maximum bouwhoogtes. Voor het grootste deel van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter, voor het deel waar het auditorium staat een deel geldt een maximum van 23 meter en voor het gedeelte waar het gebouw Zilver staat geldt een maximale bouwhoogte van 38 meter. Ten slotte is er een bouwvlak aanwezig ter plaatse van het plangebied.'*
- De titel van paragraaf 1.4.1 'Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan' wordt gewijzigd naar 'Strijdigheid en noodzaak wijziging omgevingsplan met een TAM-omgevingsplan'.
- De tekst van paragraaf 1.4.1 wordt als volgt gewijzigd:  
*'De beoogde plannen hebben diverse strijdigheden met het geldende omgevingsplan. Zo passen de gewenste bouwhoogtes voor de te realiseren gebouwen niet in het omgevingsplan en kan op basis hiervan ook niet voorzien worden in woningen en een aantal plintfuncties, zoals horeca en sport. Vanwege deze strijdigheden met het omgevingsplan dient een planologische procedure te worden*

*doorlopen in de vorm van een TAM-IMRO-omgevingsplan. Met deze procedure wordt het omgevingsplan Utrecht gewijzigd.*

### **3.3.2 Wijziging van paragraaf 2.1.1 Rijksbeleid Nationale omgevingsvisie**

#### 3.3.2.1 Toelichting wijziging

In paragraaf 2.1.1 was onder het kopje 'plangebied' nog niets opgenomen over de relevantie van de Nationale Omgevingsvisie voor het plangebied. Dit wordt met deze wijziging alsnog toegevoegd.

#### 3.3.2.2 Wijziging

Aan de tekst in paragraaf 2.1.1 onder het kopje plangebied wordt de volgende tekst toegevoegd:

*'De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijk keuzes in veel gevallen het beste decentraal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.*

*Deze ontwikkeling draagt met de toevoeging van maximaal 55.000 m<sup>2</sup> het kantoorprogramma (inclusief plintfuncties) en maximaal 150 woningen, waarvan 64,8% betaalbaar, zowel bij aan verbetering van economische doelstellingen (zie ook de toelichting hierop in paragraaf 2.1.3) als aan het doel om een woningvoorraad te realiseren die aansluit op de behoeften. Het plan voldoet aan de afwegingsprincipes uit de NOVI. De ontwikkeling draagt bij aan maximale combinatiemogelijkheden tussen functies met een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte. De ontwikkeling voorziet binnen het plangebied niet alleen in kantoren en woningen maar ook in veel extra vergroening, bomen, plekken voor ontmoeting, sport en culturele activiteiten. De ontwikkeling past in de ambities voor het betreffende gebied en is functioneel en stedenbouwkundig goed afgestemd op de specifieke locatie zelf als ook op de omgeving.'*

### **3.3.3 Wijziging van paragraaf 2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving**

#### **3.3.3.1 Toelichting wijziging**

Deze wijziging geeft een betere onderbouwing van de toepasselijkheid van het Bkl voor het Plan en verbetert de leesbaarheid.

#### **3.3.3.2 Wijziging**

In deze paragraaf wordt aan het begin van de tekst onder het kopje 'plangebied' de volgende zin toegevoegd: 'Voor de ontwikkeling die met deze wijziging omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt is een aantal instructieregels uit het BKL specifiek van belang.'

In deze paragraaf wordt de uitwerking van de instructieregels voorzien van kopjes.

### **3.3.4 Wijziging paragraaf 2.2.1 (Provinciaal beleid Omgevingsvisie)**

#### **3.3.4.1 Toelichting wijziging**

In deze paragraaf waren de instructieregels uit artikel 4.2 en 4.3 van de Provinciale omgevingsverordening per abuis niet vermeld. Dit wordt hersteld met deze wijziging.

#### **3.3.4.2 Wijziging**

Aan paragraaf 2.2.1 wordt onder het kopje 'plangebied' de volgende tekst opgenomen:

'Artikel 4.2, 4.3 en 4.4 bepalen dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe ontwikkelingen die het Provinciaal OV-netwerk, het Provinciaal bereikbaarheidsnetwerk of het Provinciaal fietsnetwerk belemmeren, het belang van de instandhouding en uitbreiding van deze netwerken in acht wordt genomen en dat in de motivering is opgenomen hoe dit in acht is genomen. Aangezien de Croeselaan onder al deze netwerken is aangewezen, moet in de motivering van het Plan worden aangegeven of het Plan een belemmerende invloed heeft op deze netwerken voor wat betreft de Croeselaan.

In paragraaf 4.2 wordt het thema verkeer nader toegelicht en wordt de impact van de ontwikkeling op de Croeselaan als onderdeel van deze netwerken beschouwd.'

### **3.3.5 Wijziging paragraaf 2.3.2.3.2 Werken**

#### **3.3.5.1 Toelichting wijziging**

Aan deze paragraaf is een tekst toegevoegd over de nieuwe vastgestelde nota werklocaties en de uitwerking hiervan voor het plangebied.

#### **3.3.5.2 Wijziging**

Aan paragraaf 2.3.2.3.2 wordt de volgende tekst toegevoegd:

#### ***'Beleidsnota werklocaties 2035***

*De gemeente Utrecht streeft naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad met werk voor iedereen. Dat betekent een gezonde economie waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaan met zorg voor de leefomgeving en de inwoners.*

*Werklocaties –zoals bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, innovatielocaties en werkplekken in de wijk– zijn essentieel voor deze ambitie en van grote maatschappelijke waarde:*

*Ze bieden werkgelegenheid voor een breed scala aan mensen, van praktisch tot theoretisch opgeleid.*

*Ze faciliteren maatschappelijke transitie, zoals de energietransitie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.*

*Ze huisvesten essentiële functies zoals stadslogistiek, onderhoudsdiensten, bouwhubs en recycling.*

*Ze dragen bij aan een leefbare stad, met voorzieningen en werkplekken dichtbij huis.*

*Utrecht groeit: tot 2040 komen er naar verwachting 100.000 inwoners bij. Om in balans te groeien, wil de gemeente ook 70.000 extra banen realiseren, die ook passen bij de maatschappelijke ambities van de stad.*

*Dat vraagt om voldoende, diverse en toekomstbestendige werklocaties, verspreid over de stad. De gemeente stuurt hierop door:*

*Mee te bewegen met de markt, bijvoorbeeld bij kantoorontwikkeling rond Utrecht Centraal.*

*Te sturen waar nodig, zoals op betaalbare werkruimte voor het mkb, creatieve sector en maatschappelijke organisaties.*

*De schaarse ruimte te beschermen, bijvoorbeeld door regels voor het gebruik milieucategorieën en het behoud van betaalbare kantoren.*

*Samenwerken met partners, zoals ondernemersverenigingen, ontwikkelaars en andere overheden.*

*Voor de uitvoering van de beleidsnota wordt een apart uitvoeringsprogramma opgesteld met maatregelen en acties om de beleidsdoelstellingen te realiseren.*

*Plangebied*

*Het programma biedt ruimte voor kantoren in het topsegment (inclusief een herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw Silver) met daarin ook publieksfuncties zoals een auditorium, evenementenruimten, horeca, gedeelde werkplekken (co-workingruimten) en past bij de doelen van de nieuwe beleidsnota werklocaties.'*

### **3.3.6 Wijziging paragraaf 2.3.2.6 Energie**

#### **3.3.6.1 Toelichting wijziging**

Aan deze paragraaf is een tekst toegevoegd over de nieuwe beleidsnota Warmte die in 2025 is vastgesteld en de transitievisie Warmte vervangt en over de Regionale Energie Strategie Utrecht (2025).

#### **3.3.6.2 Wijziging**

Aan paragraaf 2.3.2.3.6 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

– na de zin 'In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht.', wordt de volgende tabel ingevoegd:

- 
- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.</li> <li>• Nieuwbouw is energieneutraal of beter.</li> <li>• Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.</li> </ul>   | Utrechts Energie Protocol   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering.<br/>Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.</li> <li>• In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken</li> <li>• Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven</li> <li>• Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen.</li> <li>• Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen</li> <li>• Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').</li> </ul> | Beleidsnota Warmte<br><br>Programma zon op dak en netinpassingen 2022–2026<br><br>Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023–2026 |

– De tekst onder het kopje 'Transitievisie Warmte' wordt verwijderd.

– Onderstaande tekst wordt op die plaats toegevoegd:

*'Beleidsnota Warmte 2025–2035 (20 november 2025)*

*Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet.*

*Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgt uit het klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma.*

*De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO<sub>2</sub>-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.*

*In de beleidsnota is een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart) en er is een bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.*

*De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:*

Inzetten op gezamenlijke (collectieve) warmte-oplossingen

- Duurzame warmtebronnen slim gebruiken en eerlijk te verdelen
- Op tijd ruimte vrijmaken voor aanleg van warmtenetten
- Samen invulling geven aan een warmtekavel en de keuze van het warmtebedrijf
- Samenwerken met buurtinitiatieven
- Aanwijsbevoegdheid gebruiken als dat nodig is
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmtetransitie
- Extra aandacht voor energiebesparing en koelte in de zomer
- Duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw

Het integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor de nieuwbouw levert de volgende belangrijke principes voor energiesystemen in de nieuwbouw:

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuur warmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energie-systemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.'

**3.3.7 Wijziging paragraaf 2.3.2.3.10 Bodem, ondergrond en water**

### 3.3.7.1 Toelichting wijziging

De nieuwe beleidsnota Ondergrond 2025–2035 wordt verwerkt in deze paragraaf.

### 3.3.7.2 Wijziging

De beleidstekst van de paragraaf 2.3.2.3.10 wordt integraal vervangen door de volgende tekst:

#### ***‘2.3.2.3.10 Bodem, ondergrond en water***

##### ***Omgevingswet***

*In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:*

- *Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet.*
- *Bij gevoelig gebruik moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodem moet geschikt zijn (of worden gemaakt) voor het beoogd gebruik.*
- *Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.*

##### ***Beschermen, benutten, beheren en beter maken van de ondergrondse ruimte – Beleidsnota Ondergrond 2025–2035***

*De gemeente heeft de wettelijke taak om de onder- en bovengrond die samen onze (openbare) ruimte vormen, op zorgvuldige wijze te benutten, te beschermen, beter te maken en te beheren. De [Beleidsnota ondergrond 2025 - 2035](#) vormt het kader voor regie op de kwaliteit en gebruik van ruimte in de ondergrond. We willen de ruimte onder de grond goed inrichten en de ondergrond gezond houden. Met dit beleid zorgen we dat Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te verblijven.*

*In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:*

1. *De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.*
2. *Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.*
3. *Gebruik van ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we*

voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

### **Het energiesysteem van de toekomst – Beleidsnota Warmte 2025–2035**

In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025–2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

1. Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
2. Een goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
3. Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

### **Nota Bodembeheerplan 2017–2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017–2027 beleid PFAS (2020)**

In 2017 is de [Nota Bodembeheer 2017–2027 'Grondig Werken 4'](#) vastgesteld. De Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende [nota over PFAS-stoffen](#).

De Nota bodembeheer heeft de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingswet. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht kan, op basis van de generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd worden hergebruikt of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden. Vandaar dat gebied specifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied.

### **Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)**

Het [Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer](#) beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld

*bodemenergie. Een groot deel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.*

### **3.3.8 Wijziging paragraaf 2.3.2.3.11 Sport, recreatie en toerisme**

#### **3.3.8.1 Toelichting wijziging**

In de tekst van paragraaf 2.3.2.3.11 zijn de nieuwe beleidsregels voor hotels en voor tijdelijk verblijf verwerkt en ook de nieuwe Beleidsnota Sport en Bewegen 2025–2032.

#### **3.3.8.2 Wijziging**

Aan het kopje hotelbeleid in paragraaf 2.3.2.3.11 wordt onderstaande tekst toegevoegd:

*'Op 1 januari 2026 is de Beleidsregel 'Hotels gemeente Utrecht' in werking getreden. Hierin zijn criteria opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de vestiging van een hotel en voor het uitbreiden van het aantal hotelkamers.'*

De 2e alinea onder het kopje 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay)' wordt als volgt gewijzigd:

*'Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden. Dit gebruik valt onder de functie hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de (herziene versie van) de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht die per 1 januari 2026 in werking zijn getreden. In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf. Na evaluatie van het nieuwe beleid in 2024, wordt dit maximum eventueel aangepast. Tot uiterlijk 1 april 2026 geldt er een overgangsregime voor short stay van voor 1 januari 2018. Dit overgangsregime is onderdeel van het Beleid tijdelijk verblijf (short stay)/beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).'*

De tekst onder het kopje Sportnota wordt integraal vervangen door onderstaande tekst:

***Beleidsnota Sport en Bewegen 2025–2032 'Sport en bewegen, de basis voor een gezond Utrecht!'**  
Het sport- en beweegbeleid is in februari 2025 vastgesteld en geeft richting aan het Utrechtse sport- en beweegbeleid voor de periode tot en met 2032. We geloven in de kracht van sport en bewegen. Het is leuk, is goed voor je mentale en fysieke gezondheid en bevordert gemeenschapskracht. Sport en bewegen heeft een belangrijke meerwaarde in het dagelijks leven van inwoners en voor de stad. Een vitaal sport- en beweeglandschap is daarom een basisvoorziening voor alle Utrechters. Om ervoor te zorgen dat alle Utrechters een leven lang sporten en bewegen zetten we in op:*

- Sport en bewegen als onderdeel van het dagelijks leven. Hierbij hebben we vooral aandacht voor groepen die hierin achterblijven, Utrechters van 0–18 jaar met een lage sociaaleconomische positie en hun opvoeders en Utrechters met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Bij het stimuleren van sport en bewegen sluiten we zoveel mogelijk*

aan bij de leefwereld van Utrechters, richten we ons op de betaalbaarheid van sport en bewegen, stimuleren we sport en bewegen in de buurt en ondersteunen we sport- en beweegtalenten en sport- en beweegevenementen;

- Vitale sport- en beweegaanbieders als basis die aansluiten op de behoeften van Utrechters. We werken aan een passend sport- en beweegaanbod dat aansluit op de sport- en beweegbehoeften van Utrechters en het versterken van de vitaliteit van alle sport- en beweegaanbieders in de stad. We stimuleren hen om aan de slag te gaan met een positieve sportcultuur;
- Ruimte voor sport en bewegen in een verdichtende stad. Hierbij zijn voorzieningen nodig die aansluiten op de groei van de stad, behoeften van Utrechters en Utrechtse sport- en beweegaanbieders. Samen met onder andere sport- en beweegaanbieders en sportbonden werken we eraan om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. We zoeken ruimte voor uitbreiding van sportaccommodaties en zetten in op het beweegvriendelijk inrichten van de openbare ruimte. Hierbij hebben we ook aandacht voor ruimte voor urban sports. Waar mogelijk benutten we de brede waarde van sportaccommodaties voor stad, wijk en buurt.

#### Plangebied

In het stationsgebied en omliggende wijken (denk aan Beurskwartier, MWKZ) worden veel woningen toegevoegd en de sportvoorzieningen groeien in deze gebieden nauwelijks mee. Bovendien zijn er in dit gebied weinig tot geen gemeentelijke sportvoorzieningen in de buurt waar mensen bij een sportvereniging terecht kunnen. Betaalbare ruimtes voor sportaanbieders (ook commerciële) zijn daarom op deze locatie extra gewenst.

Op grond van artikel 4.2 van de planregels kan in dit plan onder de functie 'Kantoor' maximaal 500m<sup>2</sup> aan binnensportvoorziening worden toegevoegd en moet ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' op de verbeelding minimaal 400 m<sup>2</sup> aan binnensport worden toegevoegd in de plint.

### **3.3.9 Wijziging paragraaf 4.1.1 Programma**

#### 3.3.9.1 Toelichting wijziging

In de weergave van het programma in paragraaf 4.1.1 wordt een nadere specificatie van het maximaal toegestane aantal m<sup>2</sup> per activiteit onder het kantoorprogramma opgenomen en wordt de nieuwe (aangepaste) verbeelding toegevoegd in de tekst.

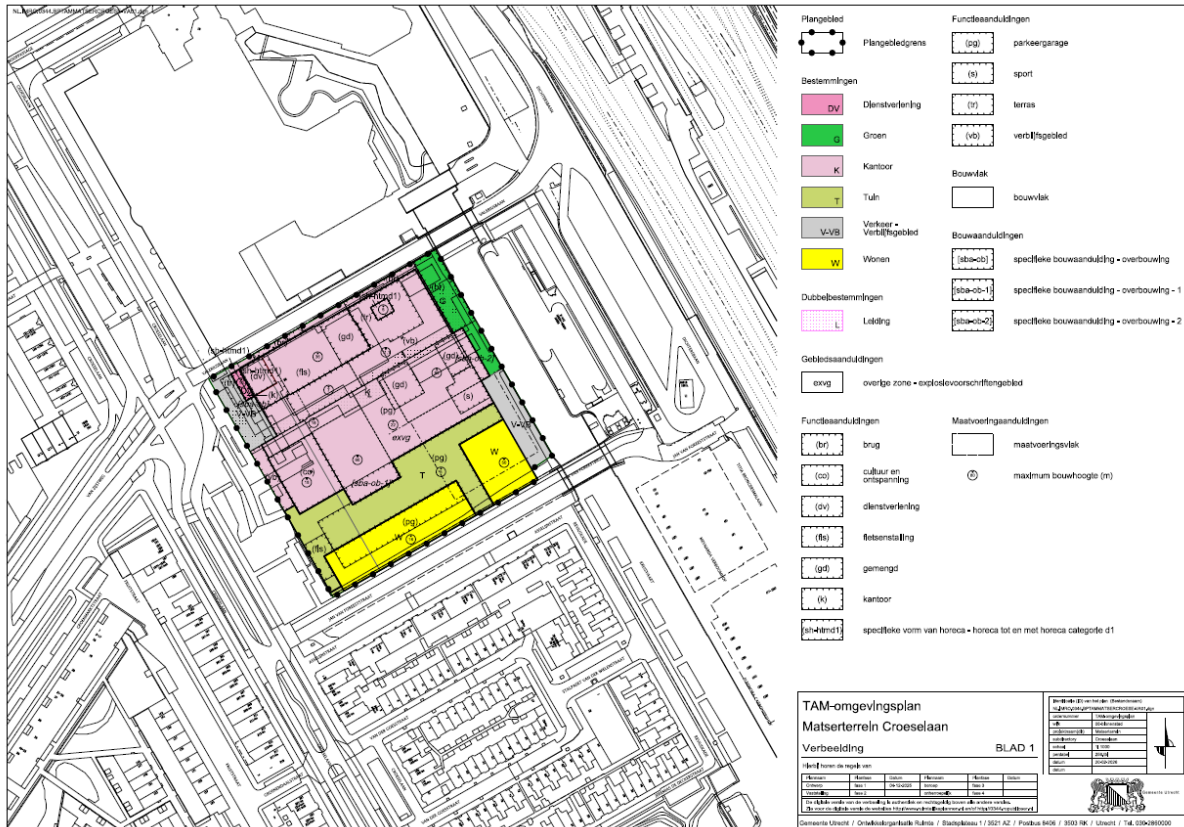
#### 3.3.9.2 Wijziging

– De tekst in de eerste 2 bullets in paragraaf 4.1.1 Programma, wordt als volgt aangepast:

- 'maximaal 55.000 m<sup>2</sup> kantoorprogrammaruimte, waarvan maximaal 49.700 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte, een multifunctioneel auditorium van maximaal 2.300 m<sup>2</sup> en plintfuncties met onder andere horeca (maximaal 785 m<sup>2</sup> exclusief terrassen) en sport (maximaal 500 m<sup>2</sup>) en technische ruimten e.d.;
- maximaal 150 woningen (nu voorzien in 145 woningen, waarvan 47 sociaal, 47 middenhuur of betaalbare koop en 51 vrije sector); waarbij geldt dat tenminste 64,8% van de woningen tot de categorie betaalbare woningen behoort met:
  - minimaal 30% van het totale aantal woningen in de categorie sociale huurwoning

- minimaal 30% van het totale aantal woningen in de categorie middenhuurwoning of betaalbare koopwoning.
- De rest van de woningen zijn vrije sector woningen.

- Onder het programma in paragraaf 4.1.1 wordt onderstaande nieuwe verbeelding opgenomen:



### 3.3.10 Wijziging paragraaf 4.2.1 (Verkeer)

#### 3.3.10.1 Toelichting wijziging

In de derde alinea in paragraaf 4.2.1 wordt onder het kopje 'analyse' per ongeluk verwezen naar het mobiliteitsplan 2024. Dit moet het mobiliteitsplan 2040 zijn.

#### 3.3.10.2 Wijziging

3.3.10.3 De tekst van de derde alinea in paragraaf 4.2.1 onder het kopje 'analyse' wordt als volgt gewijzigd:

'De kwaliteit van verkeersafwikkeling is voor drie omliggende kruispunten onderzocht en opgenomen in de rapportage 'Actualisatie verkeersonderzoek Matserterein Utrecht' (021658.20250918.R1.03), zie Bijlage 2. Het met verkeerslichten geregelde kruispunt (Croeselaan – van Zijstweg) overschrijdt met de gehanteerde verkeerscijfers het algemene uitgangspunt dat de cyclustijd maximaal 120 seconden mag bedragen. In de A-zone, conform het mobiliteitsplan 2024 2040 vinden we dat acceptabel. Aanvullend vindt deze overschrijding reeds plaats bij de referentiesituatie (zonder ontwikkeling Matserterein). Deze overschrijding is dus niet toe te rekenen aan dit plan.'

- Aan de laatste alinea van paragraaf 4.2.1 onder het kopje analyse wordt de volgende tekst toegevoegd:  
'Op het Plan zijn ook de instructieregels van toepassing uit artikel 4.2, 4.3 en 4.4 van de Provinciale omgevingsverordening. In deze artikelen staat dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe ontwikkelingen die het Provinciaal OV-netwerk, het Provinciaal bereikbaarheidsnetwerk en het Provinciaal fietsnetwerk belemmeren, het belang van de instandhouding en uitbreiding van deze netwerken in acht neemt en dat in de motivering is opgenomen hoe dit in acht is genomen.
- De Croeselaan is aangewezen als onderdeel van deze netwerken, maar omdat het planeffect qua autoverkeer en fietsverkeer zeer beperkt is op de omliggende wegen, waaronder de Croeselaan, is van een belemmering zoals bedoeld in artikel 4.2, 4.3 en 4.4 van de Provinciale omgevingsverordening geen sprake.'

### **3.3.11 Wijziging paragraaf 5.3 (Bedrijven en milieuzonering)**

#### 3.3.11.1 Toelichting wijziging

In de oude motivering stond dat het rijgeluid van het emplacement niet bij dit onderdeel bedrijven en milieuzonering betrokken wordt maar bij het onderdeel 'geluid van spoorwegen'. Dit is niet correct en wordt daarom hersteld met deze wijziging.

#### 3.3.11.2 Wijziging

De tekst in paragraaf 5.3 onder het kopje 'plangebied' en subkopje 'spooreplacement wordt als volgt aangepast:

*'Van de activiteiten in het spooreplacement (~~bijvoorbeeld wasstraat, onderhoud etc.~~) is het geluid op het plangebied in beeld gebracht. Daarbij is zowel het geluid van het rijden van de treinen op het emplacement, als het geluid van bijvoorbeeld de wasstraat en van onderhoud meegenomen. Het geluid is dusdanig laag dat dit zonder meer aanvaardbaar is. Het 'rijgeluid' van het emplacement dient betrokken te worden bij het bepalen van het geluid van spoorwegen.*

### **3.3.12 Wijziging paragraaf 5.4 (Geluidhinder)**

#### 3.3.12.1 Toelichting van de wijziging

Met deze wijziging wordt de motivering van de acceptatie van de geringe overschrijding van de Utrechtse ambitiewaarde uitgebreid en verduidelijkt. De motivering geeft nu beter dan in de oude tekst aan waarom het bevoegd gezag de overschrijding acceptabel vindt.

#### 3.3.12.2 Wijziging

De tekst van paragraaf 5.4

*'Het geluid van het spoor bedraagt maximaal 64 dB op de woontoren die het dichtst bij het spoor wordt gebouwd. Hier wordt de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB op de hoogste bouwlagen minimaal*

*overschreden door verminderde afscherming tussen het plangebied en het spoor. Deze minimale overschrijding wordt aanvaardbaar geacht omdat deze toren de achterliggende woningen afschermt en omdat de wettelijke grenswaarde van 65 dB niet wordt overschreden. Verder betrekken we hierbij ook dat de wet voorschrijft om bij de bepaling van het geluid op de gebouwen uit te gaan van een volledig gevuld Geluid Productie Plafond op basis van een 'worst scenario' met veel rijdende treinen. Op deze plaats langs het Matserterrein rijden in de praktijk echter veel minder treinen, waardoor de geluidbelasting op het woongebouw lager zal zijn.*

*Op de andere delen van het plan wordt wel de standaardwaarde van 55 dB overschreden maar niet de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 64 dB. Het gecumuleerde geluid wordt ook aanvaardbaar geacht.*

### **3.3.13 Wijziging paragraaf 5.8 (Ontplobbare oorlogsresten)**

#### **3.3.13.1 Toelichting wijziging**

In maart 2025 is een gemeente brede kaart vastgesteld voor ontplofbare oorlogsresten, de zogenaamde 'bommenkaart'. Op grond van deze kaart kan vastgesteld worden of het plangebied verdacht gebied is voor ontplofbare oorlogsresten. Voor het plangebied Matserterrein kan op grond van deze kaart worden vastgesteld dat dit geen verdacht gebied is en dat het aanvullende onderzoek niet nodig is. De tekst in paragraaf 5.8 wordt hierop aangepast.

#### **3.3.13.2 Wijziging**

- De tekst in paragraaf 5.8 onder het kopje 'kader' wordt als volgt aangepast:

'In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) worden uitgevoerd. De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor Ontplofbare Oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek (en alle eerdere onderzoeksgegevens).'

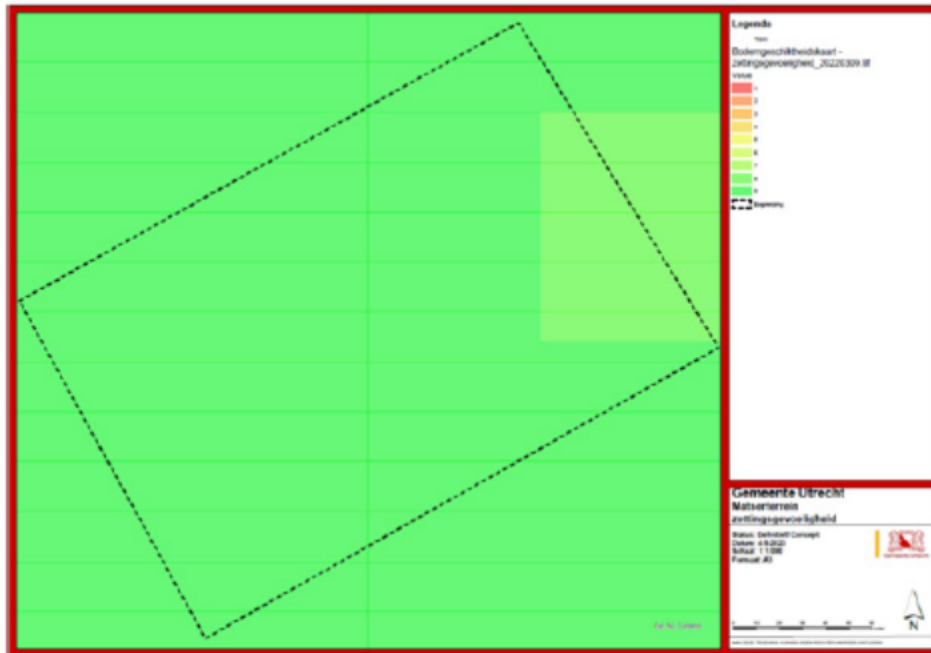
- De tekst en de afbeeldingen in paragraaf 5.8 onder het kopje 'plangebied' worden als volgt aangepast:

#### **'Plangebied en conclusie**

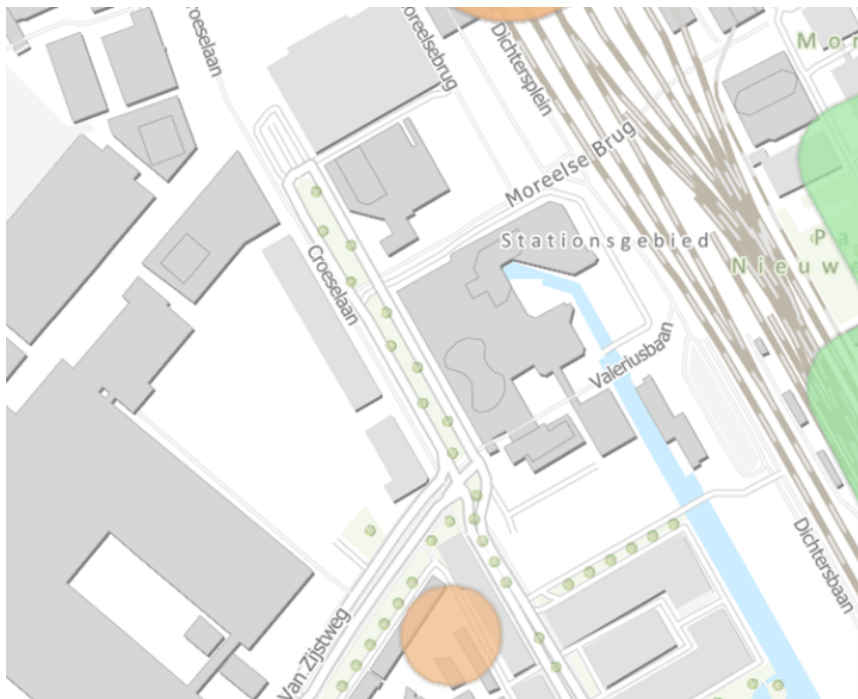
In opdracht van de gemeente Utrecht en ProRail zijn in het Stationsgebied diverse (bureau)onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (voorheen Niet Gesprongen conventionele Explosieven (NGcE's)). In de potentieel verdachte gebieden zijn tijdens veldonderzoeken geen explosieven aangetroffen. In 2023 is het plangebied Ondaatje aanvullend onderzocht (RAWDATA, mei 2023). Hieruit is gebleken dat Ondaatje niet verdacht is voor Ontplofbare Oorlogsresten. ~~Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is het plangebied Matserterrein grotendeels vrijgegeven. Nog niet de hele toekomstige bouwplot van het Matserterrein is onderzocht en vrijgegeven van explosieven (zie figuur hieronder). Daarom moet voorafgaand aan de werkzaamheden een actualiserend/aanvullend OO-onderzoek hiernaar plaatsvinden.~~

De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor ontplofbare oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek en alle eerdere onderzoeksgegevens. Hieronder is een uitsnede van deze kaart opgenomen voor het plangebied. Alleen de oranje gekleurde gebieden zijn nog verdacht (ongeveer 2% van de gemeente). Op grond van deze uitsnede blijkt dat het plangebied niet verdacht is voor de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten.'

Te verwijderen oude afbeelding:



In te voegen nieuwe afbeelding:



### 3.3.14 Wijziging paragraaf 5.11 Natuurbescherming

#### 3.3.14.1 Toelichting wijziging

In de tekst van paragraaf 5.11 zijn de resultaten van het aanvullend fauna onderzoek naar de huismus en de vleermuis verwerkt. Ook zijn aanvullingen over de slechtvalk en de Utrechtse soorten verwerkt.

#### 3.3.14.2 Wijziging

In paragraaf 5.11 wordt de tekst onder het kopje plangebied, subkopje 'fauna' als volgt aangepast:

##### *'Fauna*

*Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat verblijfplaatsen van vleermuizen en essentieel leefgebied van de huismus binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn. Om de gevolgen van het plan voor beschermde soorten in kaart te brengen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar verblijfplaatsen van vleermuizen en (foerageergebied van) de huismus. Deze onderzoeken zijn inmiddels afgerond en opgenomen in de Natuurtoets Ontwikkeling Matserterein Utrecht, zie hiervoor bijlage 11.*

##### *Huisumus*

*In de toekomstige situatie zijn onder andere maatregelen opgenomen die bijdragen aan een vergroting van de geschikte habitat voor de huismus in de omgeving van bestaande nestplaatsen. Zo is in het Voorlopig Ontwerp minimaal 200 m2 mussenhabitat gepland, bestaande uit 25% dichte struikenbeplanting en 65% kruidenrijke vegetatie. Daarnaast worden 70 nestkasten op 3-15 meter hoogte in groepen van vijf verwerkt in de noord- en oostgevels van de bebouwing.*

*De resultaten van het onderzoek naar de huismus zijn opgenomen in een tussentijdse rapportage (zie [Bijlage 9](#)) en in een eindrapportage, de Natuurtoets in bijlage 11. Hieruit blijkt dat het verruigde terrein aan de Kruisvaartkade een belangrijke rol speelt voor het foerageren van de huismus. Omdat in het gebied Kruisvaartkade ook binnen een aantal jaar gebouwd gaat worden, kan een eventuele verstoring aan de Kruisvaartkade ertoe leiden dat er onvoldoende foerageergebied over blijft voor de huismus.*

*Vanwege deze kans op een cumulatief negatief effect moet een mitigatieplan opgesteld worden dat borgt dat de werkzaamheden aan de Kruisvaartkade gefaseerd plaatsvinden, met aandacht voor groen dat geschikt is voor de huismus, zodat altijd foerageergebieden en schuilplaatsen voor de huismus aanwezig blijven.*

*Daarnaast moet hierin voor de ontwikkeling van het Matserterrein geborgd worden dat tijdens de bouwtijd (bouwrijp maken, renovatie en nieuwbouw) het voor huismussen geschikte foerageergebied zo lang mogelijk behouden wordt of dat geborgd wordt dat er tijdig op een andere plek in het plangebied foerageergebied wordt gerealiseerd.*

*Dit is mogelijk door het nemen van de volgende maatregelen en deze –samen met de inrichtingsmaatregelen voor de huismus– op te nemen in een mitigatieplan:*

- Huidige verruigde delen langs het bestaande hekwerk behouden en de kade langs de Kruisvaart zo lang mogelijk kruidenrijk en verruigd houden.*
- De kade in het plangebied juist als eerste ontwikkelen waarbij kruidenrijke vegetatie uitgroeit tot geschikt huismussenfoerageergebied of als zaadmengsel wordt uitgezaaid*

*In de planregels is bij de verschillende functies in [Hoofdstuk 2](#) het opstellen van een mitigatieplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de ontwikkeling aan het Matserterrein.*

*Daarnaast is het van belang dat als werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart, er een broedvogelcontrole uitgevoerd wordt voorafgaand aan deze werkzaamheden. Daarmee kunnen de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de wettelijke kaders worden uitgevoerd.*

*Vleermuizen*

*Verblijfplaatsen*

*Uit de quickscan is gebleken dat nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar zomer-, paar-, en (massa)winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger en zomerverblijfplaatsen van meervleermuis. Op basis van de uitkomst van het aanvullend onderzoek worden vervolgstappen bepaald, zoals het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen en het aanvragen van een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De eerste resultaten van het (op dit moment lopende) aanvullende onderzoek wijzen op een waarneming van een In de Natuurtoets in bijlage 11 zijn de resultaten van het aanvullend onderzoek naar de vleermuizen opgenomen. Hieruit blijkt dat er in de te slopen bebouwing in het plangebied een vleermuiswinterverblijfplaats is aangetroffen. Voor het verwijderen van deze verblijfplaats is een Het onderzoek loopt nog door in oktober en november 2025. Om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit en zijn de daarbij behorende mitigerende en compenserende maatregelen nodig voor de vleermuizen. De ontwikkelaar*

vraagt de vergunning aan bij het bevoegd gezag, de Provincie Utrecht. een vergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit gelden de volgende voorwaarden: Indien een vergunning noodzakelijk is, dient aan de volgende drie cumulatieve voorwaarden te worden voldaan:

- *Er dient een alternatievenafweging plaats te vinden om te zien of er geen andere mogelijkheid is om plannen uit te voeren, waarbij verstoring of aantasting van de soort(en) kan worden voorkomen of verminderd.*
- *Voor het verkrijgen van een vergunning dient een geldig wettelijk belang te worden aangevoerd. Dit kan een belang zijn in het kader van de volksgezondheid, openbare veiligheid, sociaaleconomisch belang of voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.*
- *Er dient onderbouwd te worden dat de staat van instandhouding van de betreffende soort(en) niet in het geding komt.*

#### Vliegroutes

Het advies uit de Natuurtoets voor uitvoering van werkzaamheden bij slopen en bouwen moet opgevolgd worden om vliegroutes niet te verstoren. Dit advies kan worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

#### Foerageergebied

Op grond van de Natuurtoets zijn er voor het foerageergebied geen vervolgstappen nodig.

#### Slechtvalk

In de omgeving van het plangebied is een roestplaats (een vaste verblijfplek van een individu of een broedpaar) van de slechtvalk aanwezig. Deze roestplaats wordt echter niet aangetast of verstoord door de bouwwerkzaamheden of het gebruik van de nieuwe gebouwen. Er is geen nestplaats aangetroffen in het plangebied.

#### Utrechtse soorten

Uit de natuurrapportage BREEAM van 16 juli 2025 (zie [Bijlage 8](#)) blijkt dat er een klein aantal soorten van de Utrechtse soortenlijst aanwezig is of te verwachten is in het plangebied. Aanwezig zijn de merel, grote kattenstaart en grote wederik. In de Natuurtoets (bijlage 11) staan als te verwachten soorten de kleine karekiet, grote kaardenbol, wilde reseda en de wouw.

*De gemeente Utrecht heeft in haar groenstructuurplan vastgelegd deze soorten te willen beschermen en het leefgebied van Utrechtse soorten te versterken. Dit kan door het inrichten van habitats en nemen van ecologische maatregelen, zoals het aanplanten van inheemse struiken, ontwikkelen van bloem- en kruidenrijke vegetatie en aanbrengen van nestplekken voor insecten. Door deze maatregelen worden ook andere soorten aangetrokken en de algehele biodiversiteit versterkt.'*

De tekst onder het kopje 'conclusie' wordt als volgt aangepast:

#### **'Conclusie**

*Voor wat betreft de te beschermen soorten is de conclusie dat er geen beschermde plantensoorten, maar wel beschermde dieren voorkomen in het plangebied.*

*Voor de huismus is de conclusie dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor de planontwikkeling, maar wel een aantal maatregelen getroffen moet worden om voldoende foerageergebied en schuilplaatsen voor huismussen in (de directe omgeving van) het plangebied te borgen. Hiervoor wordt een mitigatieplan opgesteld dat als voorwaardelijke verplichting voor de vergunningverlening is opgenomen in de planregels.*

*Voor de vleermuis is de aanwezigheid van een winterverblijfplaats vastgesteld. Voor de vleermuis wijzen de eerste resultaten van het onderzoek op een waarneming van een winterverblijfplaats. Het onderzoek loopt nog door in oktober en november 2025. Om een flora- en fauna-vergunning te verkrijgen zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig voor vleermuizen.*

*Er komen enkele Utrechtse soorten voor in het plangebied. Voor de bescherming van deze soorten en verbetering van hun leefgebied worden verschillende maatregelen genomen, zoals het inrichten van habitats en nemen van ecologische maatregelen (aanplanting). Door deze maatregelen worden ook andere soorten aangetrokken en de algehele biodiversiteit versterkt.*

*De ontwikkeling binnen het plangebied heeft geen negatief effect op de gebiedsbescherming Natura-2000 en het NNN. Op basis van een Aeriusberekening is de depositie in de aanleg- en gebruiksfase berekend. Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is daarom niet noodzakelijk.'*

### **3.3.15 Wijziging paragraaf 5.12 (Bomen)**

#### **3.3.15.1 Toelichting wijziging**

Na onderzoek van alle mogelijkheden zijn er nieuwe locaties gevonden voor de 13 te verplanten bomen uit het plangebied. De tekst van paragraaf 5.12 is hierop aangepast.

#### **3.3.15.2 Wijziging**

In paragraaf 5.12 van de motivering wordt de tweede alinea onder het kopje 'plangebied' als volgt gewijzigd:

*'Op 30 januari heeft Treevision een inspectie en onderzoek uitgevoerd naar de verplantbaarheid van de bomen in het plangebied (Bijlage 15). In het plangebied bevinden zich 15 bomen waarvan er 13 in goede conditie verkeren. Deze 13 gezonde bomen zijn potentieel verplantbaar. Van deze 13 bomen kunnen twee jonge amberbomen zonder aanvullende maatregelen worden verplant. Voor de andere te verplanten bomen is een zorgvuldige voorbereiding noodzakelijk om de bomen te kunnen verplaatsen. De 13 te verplanten bomen kunnen niet in of in de nabijheid van het plangebied geplaat worden, maar kunnen –als dit qua vervoer mogelijk is– een plek krijgen in Overvecht (project Zuilense Vecht). Van de 13 te verplanten bomen kunnen 5 Esdoorns worden geplaatst aan de Croeselaan, ter hoogte van Wonderwoods. De 6 Honingbomen en de 2 Amberbomen gaan naar het Nieuwe Defensie park aan het Merwedekanaal naast Villa Jongerius.*

*De 2 bomen die niet verplant kunnen worden moeten op grond van beleidsregel 'Herplant naar waarde' met ecologisch waardevolle bomen worden gecompenseerd. Deze 2 bomen worden in het plangebied geplaat.'*

### 3.3.16 Wijziging paragraaf 5.14 (Archeologie)

#### 3.3.16.1 Toelichting wijziging

In de tekst van paragraaf 5.14 staat nog dat er geadviseerd wordt om een booronderzoek te uit te voeren, maar dit booronderzoek is al uitgevoerd. De tekst in paragraaf 5.14 wordt hierop aangepast en het booronderzoek wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de motivering als bijlage.

#### 3.3.16.2 Wijziging

De rapportage 'BO, BDO en IVO Archeologie oktober 2025' wordt ingevoegd als bijlage 21 in de bijlagen bij de motivering. In paragraaf 5.14 wordt onder kopje 'plangebied' de tekst als volgt aangevuld:

##### **'Plangebied**

Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. Volgens het omgevingsplan ligt het plangebied in een gebied van WA4 en WA5. Dat betekent dat bodemingrepen die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en is daarmee vergunningplichtig. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van het archeologisch onderzoek dat uitgevoerd moet worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het grondwerk is het archeologisch vooronderzoek een indieningsvereiste. Dit bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Deze onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting gehandhaafd blijft. Deze verwachting dient verder getoetst te worden door middel van een proefsleuvenonderzoek. Dit advies is overgenomen door de bevoegde overheid.'

### 3.3.17 Wijziging paragraaf 5.16 'Kwaliteit van de leefomgeving'

#### 3.3.17.1 Toelichting wijziging

Omdat het eerdere windhinderonderzoek uit 2024 liet zien dat aanvullende maatregelen nodig waren voor een aanvaardbaar windklimaat op alle delen van het plangebied, is in februari een aanvullend onderzoek uitgevoerd waarbij het effect van aanvullende maatregelen op het windklimaat is berekend. Dit effect is positief. Het windklimaat voldoet hiermee aan de vereiste minimale score van een matig windklimaat voor de categorie 'doorlopen'. Het aanvullende onderzoek is toegevoegd als bijlage 19 aan de motivering.

#### 3.3.17.2 Wijzigingen

– Het extra onderzoek windhinder van 12 februari 2026 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de motivering als bijlage 19.

- De tekst en afbeeldingen onder het kopje 'plangebied' voor het onderdeel 'windhinder' worden als volgt aangepast:

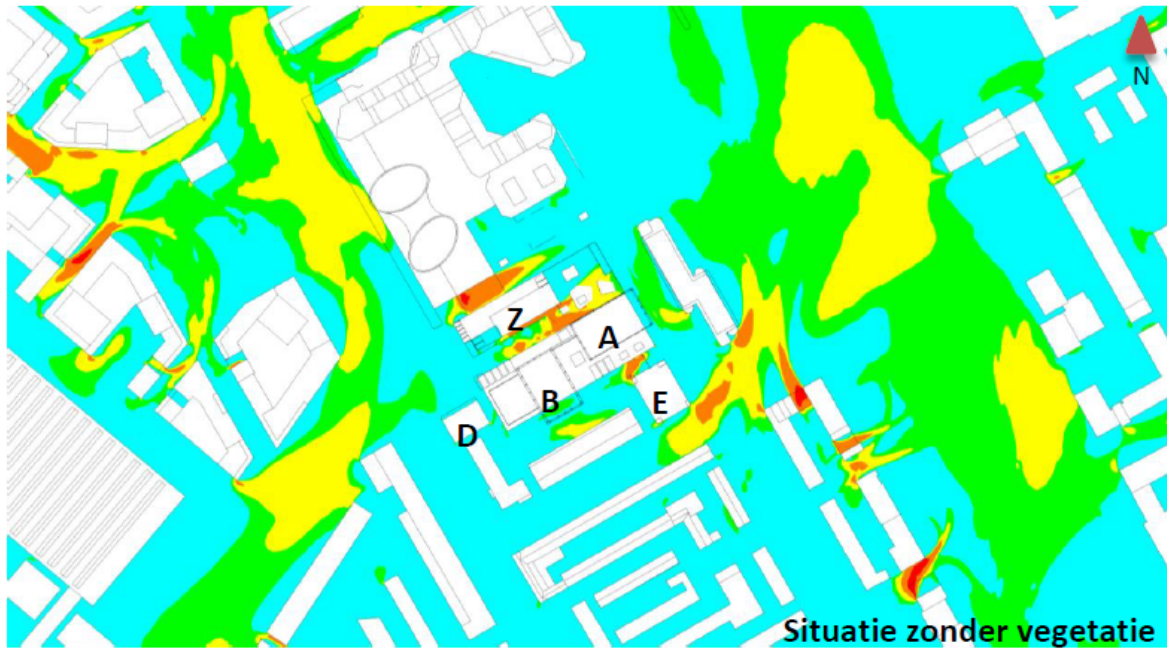
'Het Omdat-windklimaat op het verhoogde verblijfsgebied Noord (promenade) en in de binnentuin moet minimaal de classificatie 'matig' moet krijgen voor de categorie 'doorlopen' (dus minimaal niveau D moet scoren). Dit is in het Plan opgenomen als voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder. In februari 2026 september 2025 is onderzocht welke maatregelen hieraan zouden kunnen bijdragen.

Daarbij is van belang dat op grond van de visie Stedenbouw windoverlast veroorzaakt door gebouwen moet worden opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw, zoals rondingen of setbacks. Maatregelen in de openbare ruimte, zoals schermen, luifels of bomen, zijn in principe ongewenst om windoverlast op te lossen.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een aangepast rapport (zie Bijlage 19).

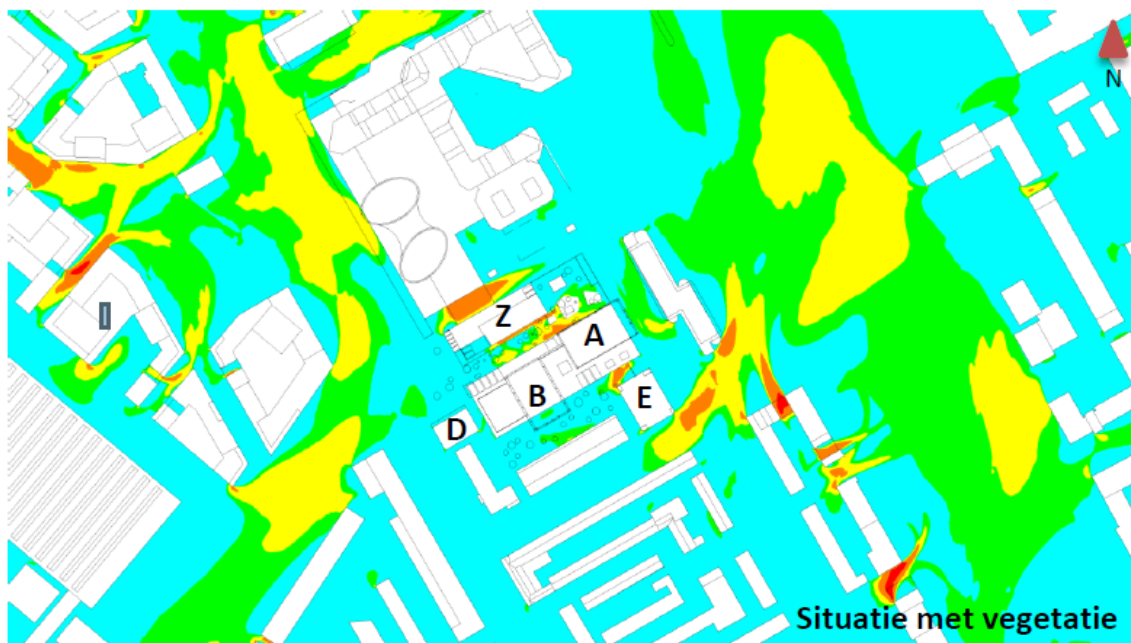
Om de windhinder te verminderen zijn de volgende constructieve maatregelen opgenomen in het model (zie ook paragraaf 4.1 van het rapport):

- De verdiepingshoogte van toren A, B en E is gereduceerd waardoor de totale bouwhoogtes zijn afgenomen. Toren A is verlaagd met 2,5 meter, Toren B met 1,8 meter en Toren E met 5,2 2,2 meter.
- Het bouwvolume van toren E is nauwkeuriger geformuleerd. In het volume zijn de patio's meegenomen.
- Het bouwvolume van toren Z is nauwkeuriger gemodelleerd.
- Modelleren van kronen van de techniekruintes boven op toren A en B.
- Het modelleren van het paviljoen, verhoogde groendelen en de daklichten op de promenade ~~Het toevoegen van het paviljoen en de daklichten op de promenade.~~ De daklichten bevatten een puntdak met een hoogte van 1,8 2 meter.
- Het modelleren van hekwerken op verschillende locaties;
- Een obstructie (bijvoorbeeld een ~~kunstobject~~ hekwerk tussen gebouw Z en het nabij gepositioneerde daklicht.
- Een obstructie in de vorm van een kunstwerk nabij de hoek van toren E.



Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		Doorlopen	Slechteren	Langdurig zitten
<2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Figuur 5.16.2: Overzicht windhinder classificatie rapport 12 februari 2026 – zonder vegetatie



Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Figuur 5.16.3: Overzicht windhinder classificatie rapport 12 februari 2026 – met vegetatie

De resultaten van het windhinderonderzoek met de aanvullende maatregelen laten zien dat de constructieve maatregelen een positief effect hebben op het windklimaat. Zowel op de promenade als de binnentuin is geen kwaliteitsklasse E meer waarneembaar. Ook de gebieden met kwaliteitsklasse D zijn sterk gereduceerd. Met deze maatregelen kan dus voldaan worden aan de voorwaardelijke verplichting.

Hoewel de torens lager geworden zijn, is de verlaging gevonden door de computervloeren op de kantoorvloeren te verlagen. Deze aanpassingen hebben daarom geen impact op het programma. Het aantal woningen of m2 kantoor blijft dus gelijk.

Het gebied aan de noordkant bij de promenade zal voornamelijk fungeren als doorloopgebied met uitzondering van het terras in het meest noordelijke deel.

Voor dit gebied zijn er twee delen met kwaliteitsklasse A tot C waarneembaar, een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Het meest noordelijke deel waar het terras zal komen, bevat grotendeels kwaliteitsklasse A en heeft daarmee een geschikt windklimaat voor deze activiteit. Tussen deze twee delen ligt een gebied waar kwaliteitsklasse D waarneembaar is, een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. In de situatie met vegetatie verbetert het windklimaat boven de promenade. Het gebied met kwaliteitsklasse A is groter en het gebied met kwaliteitsklasse D is afgenomen.

Het verhoogde gebied aan de zuidkant met de binnentuin (grenzend aan gebouw A, B en E) zal

voornamelijk gebruikt worden als binnenplaats en verblijfsgebied voor bijvoorbeeld langdurig zitten. De resultaten laten zien dat in dit gebied voornamelijk kwaliteitsklasse A waarneembaar is, een goed windklimaat voor de activiteit langdurig zitten.

In de situatie zonder vegetatie zijn er twee kleine gebieden te zien waar de kwaliteitsklasse lager is. Ten zuiden van gebouw B is een gebied met kwaliteitsklasse C waarneembaar. Tussen gebouw A en E is een gebied met kwaliteitsklasse D te zien.

In de situatie met vegetatie verbetert het gebied ten zuiden van toren B. Tussen gebouw A en E ontstaat een minder goed windklimaat door de versnelling die optreedt bij wind vanuit het zuidwesten (windrichting 210 en 240). Toren A en E zorgen samen voor een nauwe doorgang waardoor de grenswaarde van windhinder vaker wordt overschreden bij wind vanuit het zuidwesten.

De resultaten laten zien dat er voor beide situaties (zonder en met vegetatie) op het verhoogd gebied Noord (promenade), twee gebieden zijn met kwaliteitsklasse A. Tussen deze twee gebieden ligt een gebied waar kwaliteitsklasse D waarneembaar is, een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. In de situatie zonder vegetatie is lokaal bij één van de daklichten ook een klein gebied met kwaliteitsklasse E waarneembaar, een slecht windklimaat voor alle activiteiten. Het gebied met niveau E is wel een stuk kleiner geworden dan in de oude situatie in het onderzoek van 24 december.

In de situatie met vegetatie verbetert het windklimaat boven de promenade aanzienlijk. Het gebied met kwaliteitsklasse A is groter en er is maximaal nog kwaliteitsklasse D waarneembaar. De omvang van het gebied met een matig windklimaat voor doorlopen is tevens een stuk kleiner.

De laatste verbetering om de overgebleven gebieden met kwaliteitsklasse E te reduceren tot klasse D kan nog gevonden worden in:

het herpositioneren van de daklichten;

het toevoegen van elementen die weerstand bieden tegen de wind, zoals het realiseren en in stand houden van voldoende vegetatie;

het verder verlagen of iets verplaatsen van de torens.

Deze maatregelen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt in de regels.

## Conclusie

De maatregelen die in het windhinderonderzoek zijn uitgewerkt zijn nog niet voldoende om ook op de promenade en in de binnentuin een voldoende windklimaat te garanderen. Met beplanting zijn deze maatregelen wel voldoende, maar beplanting kan afsterven of blad verliezen, waardoor het positieve effect verdwijnt. Daarom hebben we aanvullende maatregelen mogelijk gemaakt in de regels van het omgevingsplan. In de regels van het omgevingsplan De extra maatregelen die nodig zijn, zijn mogelijk gemaakt in de regels van het omgevingsplan. Dit gaat om het aanpassen van de hoogte van de daklichten op de promenade naar maximaal 2 meter in plaats van 1,5 meter en is in de bouwregels van het omgevingsplan voor de functie Kantoor en Wonen een afwijkingmogelijkheid opgenomen (met vergunningplicht) op basis waarvan burgemeester en wethouders op een paar plaatsen in het plangebied overschrijdingen van het bouwvlak met maximaal 1,5 meter onder voorwaarden kunnen toestaan.<sup>4</sup>

### 3.3.18 Wijziging paragraaf 5.19 (Circulaire economie)

#### 3.3.18.1 Toelichting wijziging

De tekst onder dit kopje gaf de afspraken die hierover zijn gemaakt niet helemaal goed weer.

#### 3.3.18.2 Wijziging

De tekst in de tweede alinea onder het kopje 'plangebied' wordt als volgt aangepast:

*We houden vast aan de hoge ambities voor duurzaamheid en circulariteit in dit gebied, ook voor de woningbouw van het Matsserterrein. (MPG = maximaal 0,5 i.p.v. landelijke norm van 0,8). Deze norm hebben we ook vastgesteld voor Ondaatje in de bouwvelop en b Beide partijen spannen zich in om dit waar te maken. Dit is best een uitdaging voor zowel gemeente (Ondaatje) als voor Rabobank (Matsserterrein), aangezien deze ambities ook financiële consequenties hebben. Beide partijen vinden het belangrijk om ook in de woningbouw te investeren in duurzame gebouwen met minimale impact op natuurlijke bronnen. De markt ontwikkelt zich op dit gebied continu en in de verdere uitwerking moet blijken of dit de haalbaarheid van het woonprogramma niet in gevaar brengt. Mocht dat laatste wel het geval zijn dan treden beide partijen in overleg om alternatieven te bespreken. In de anterieure overeenkomst leggen we zijn hier nadere afspraken over vastgelegd.*

### 3.3.19 Wijziging paragraaf 5.20 (Energie)

#### 3.3.19.1 Toelichting wijziging

In deze paragraaf wordt verwezen naar een toekomstige inwerkingtreding van de Energiewet, maar die is per 1 januari 2026 al in werking getreden. Dit wordt met deze wijziging aangepast.

#### 3.3.19.2 Wijziging

Paragraaf 5.20 Energie wordt als volgt gewijzigd

Aan het begin van de derde alinea onder het kopje 'kader' wordt de volgende zin toegevoegd:

'Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd'.

De tekst onder het kopje 'Provinciale instructieregels wordt als volgt gewijzigd':

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf opgenomen wordt in de motivering van de wijziging van aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting

kunnen leiden van de energie–infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van ~~woningbouwprojecten–projecten met~~ minder dan 10 woningen), moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits–infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie–infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie Utrecht een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf. Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits–infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits–infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits–infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars ~~De~~ initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits–infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, waarin staat dat er rekening wordt gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits–infrastructuur". ~~waarin wordt gevraagd rekening te houden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits–infrastructuur~~. Deze afspraken gelden van 2024–Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4–2026).

De tekst boven het kopje 'conclusie' wordt als volgt gewijzigd:

*In het plangebied mogen maximaal 150 woningen worden gebouwd. In de planontwikkeling zijn deze woningen voorzien in een woontoren en in een lager woongebouw. Tot 1 januari gold er een aansluitplicht voor woningen door Stedin. Op 1 januari 2026 is ~~treedt~~ echter de nieuwe Energiewet in werking getreden die het huidige prioriteringskader voor netcongestie ~~zal vervangen~~ vervangt. Het kan zijn dat woningen dan niet meer meteen een aansluiting krijgen bij oplevering. Aangezien de vergunningverlening voor deze planontwikkeling pas na 1 januari 2026 zal plaatsvinden, is het*

*moment van aansluiting van de woningen hierdoor onzeker geworden. Pas als de netcongestie is verholpen, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven.*

De tekst onder het kopje 'conclusie' wordt als volgt gewijzigd:

*'Conclusie*

*Er wordt een energiesysteem voorzien dat past binnen de doelstellingen van het Utrechts energieprotocol, het vigerende warmteplan Beursgebied en het geldende protocol omtrent netcongestie. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Energiewet per 1 januari 2026 geldt er per die datum een nieuw prioriteringskader voor netcongestie. Hierdoor is het onzeker op welk moment de woningen die met dit TAM plan mogelijk gemaakt worden, daadwerkelijk aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. Pas als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar. Het moment van aansluiting van de woningen is nog onzeker omdat per 1 januari 2026 de nieuwe Energiewet in werking treedt, die het huidige prioriteringskader voor netcongestie zal vervangen. Pas als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.'*

### **3.3.20 Wijziging juridische plantoelichting op artikel 1.4 (begrippen) sub c (begrip 'omgevingsplan')**

#### 3.3.20.1 Toelichting van de wijziging

#### 3.3.20.2 Wijziging

Aan de tekst van de toelichting onder lid 1.4 wordt de volgende tekst toegevoegd:

'In lid 1.4 sub c wordt verwezen naar het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan zal in de toekomst steeds gewijzigd worden en dus kan het zijn dat verwijzingen in de regels of motivering van dit TAM-omgevingsplan naar artikelen in het omgevingsplan in de loop der tijd niet meer kloppen. De verwijzingen in dit TAM-omgevingsplan zijn gemaakt op basis van het omgevingsplan van 27 december 2024.'

### **3.3.21 Wijziging juridische plantoelichting op artikel 7 Verkeer- Verblijfsgebied**

#### 3.3.21.1 Toelichting van de wijziging

In artikel 7.1 is opgenomen dat het doel van de functie Verkeer-Verblijfsgebied niet alleen het verblijf in de openbare ruimte betreft maar ook verblijf in de semiopenbare ruimte. Dit betreft onder andere de Delftse stoep die naast sommige woningen wordt gerealiseerd. De juridische plantoelichting wordt hier ook op aangepast.

#### 3.3.21.2 Wijziging

Aan de tekst van paragraaf 7.3 bij de toelichting op artikel 7 (verkeer- Verblijfsgebied) wordt de onderstreepte tekst toegevoegd:

'De openbare ruimte en semiopenbare ruimte die niet de functie Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie Verkeer – Verblijfsgebied. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen, plantenbakken en zitgelegenheid en bouwwerken die bij de

functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer. De semiopenbare ruimte betreft o.a. de Delftse stoep die naast de woningen als overgangszone richting de openbare ruimte wordt aangebracht.

## 4 Toelichting

### 4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.

In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.

De wijzigingen die in paragraaf **Error! Reference source not found.** 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

### 4.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'<sup>1</sup>. In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.

De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.

Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

---

<sup>1</sup> Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

### 4.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

### 4.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt<sup>2</sup>. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

---

<sup>2</sup> Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.