

TAM-omgevingsplan Matserterein Croeselaan

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Werking van dit plan	3
Hoofdstuk 2	Functies	5
Artikel 2	Dienstverlening	5
Artikel 3	Groen	5
Artikel 4	Kantoor	6
Artikel 5	Leiding	8
Artikel 6	Tuin	9
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 8	Wonen	11

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer **NL.IMRO.0344.BPTAMMATSERCROESE-ON01**.

1.2 Afstemming met het omgevingsplan

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan.
2. De regels in hoofdstuk 2 van dit plan zijn functieregels in de zin van het omgevingsplan.
3. De begrippen in hoofdstuk 1 en de bouw- en gebruiksregels in hoofdstuk 2 van dit plan zijn aanvullend van toepassing op de begrippen uit hoofdstuk 1, de bouwregels uit hoofdstuk 4 en de gebruiksregels uit hoofdstuk 6 van het omgevingsplan, zoals gedefinieerd in artikel 1.4 onder c..
4. Als een begrip uit dit plan afwijkt van het hetzelfde begrip uit het omgevingsplan, dan gaat het begrip uit dit plan voor.

1.3 Afstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan

De regels in dit plan en de verbeelding bij die regels treden in de plaats van de regels en de verbeelding in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zoals gedefinieerd in artikel 1.4, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde werkingsgebied.

1.4 Begrippen

1. Voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan gelden de volgende begripsbepalingen:
 - a. Plan
Het TAM-omgevingsplan Matsertterrein Croeselaan dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMMATSERCROESE-VA01.
 - b. Besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMMATSERCROESE-VA01.
 - c. Omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.
 - d. Atelier
Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij ook kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.
 - e. Bebouwingspercentage
Het percentage dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.
 - f. Bestaand gebruik:
het gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of het feitelijke legale gebruik, voordat de relevante voor de locatie van toepassing zijnde regels uit de wijziging van het omgevingsplan in werking zijn getreden.
 - g. Bestaande bouwwerken:
bouwwerken die legaal zijn gebouwd of die nog niet zijn gebouwd maar waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, voordat de relevante voor de locatie van toepassing zijnde regels uit de wijziging van het omgevingsplan in werking zijn getreden.
 - h. Betaalbare nieuwbouw koopwoning:
een koopwoning, met een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² met een VON-prijs tot maximaal het bedrag van de op het moment van verkoop geldende NHG grens, zijnde in 2025 EUR 450.000 (zegge: vierhonderdvijftigduizend euro) of EUR 477.000 (zegge: vierhonderdzevenenzeventigduizend euro) indien er energiebesparende maatregelen worden genomen.
 - i. Binnensport: sportactiviteit die wordt beoefend in een overdekte ruimte, zoals een sporthal

- of gymzaal, in tegenstelling tot buitensport.
- j. Bouwvlak
Een in het omgevingsplan aangegeven vlak waarbinnen volgens de regels bouwwerken zijn toegestaan.
 - k. Bouwwerk geen gebouw zijnde
Een bouwwerk geen gebouw zijnde is een bouwwerk, voor zover dat geen gebouw is.
 - l. Culturele voorzieningen
Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, musea, ateliers en muziekcentra.
 - 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.
 - n. Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop en te huur aanbieden, uitstellen en het verkopen, verhuren of laten verhuren van consumentengoederen.
 - o. Doelgroep sociale huurwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning.
 - p. Doelgroep middenhuurwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning.
 - q. Doelgroep betaalbare nieuwbouwoopwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning.
 - r. Evenementen
Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenissen.
 - s. Groen
Een park of een locatie met overwegend beplanting of water met voorzieningen die bij de inrichting passen.
 - t. Kantoor
Een gebouw of een deel van een gebouw, dat hoofdzakelijk gebruikt wordt 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.
 - u. Kantoorruimte
Een gebouw of ruimte waarin ondergeschikt aan de hoofdactiviteit van de onderneming de volgende werkzaamheden worden verricht:
 - administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
 - commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
 - werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
 - zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties;
 - entree en receptiehal;
 - interne en externe opleidingen, workshops en zakelijke bijeenkomsten;
 - voorzieningen die passen bij het normale kantoorgebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte.
 - v. Kelder
Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.
 - w. Middenhuurwoning
Een middenhuurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
 - x. Sociale huurwoning
Een sociale huurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
 - y. Tijdelijk deel van het omgevingsplan
De verzameling van bestaande ruimtelijke plannen, die bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van het overgangsrecht van kracht blijven als onderdeel van het omgevingsplan, zoals bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet juncto artikel 4.6 lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet.
 - z. Vrije hoogte
De hoogte tussen de onderzijde van een overbouwing en het onderliggende terrein of maaiveld.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Dienstverlening

2.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Dienstverlening' zijn bedoeld voor vestigingen waar bedrijfsmatig een dienst of hulp verleend wordt aan een klant, bijvoorbeeld een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

2.2 Activiteiten die bij de functie horen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. Het gebruiken van een bankfiliaal voor het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant.
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 m² bvo mag zijn;
3. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca-categorie d1', is horeca toegestaan in de categorie d1, d2 en d3, zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten.
4. 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;
5. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'Kantoor' is het gebruik van ruimtes voor kantoor toegestaan.
6. Additionele horeca als ondergeschikte activiteit, als aan de voorwaarden van artikel 6.30 van het omgevingsplan wordt voldaan;
7. Het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. tuinen en erven;
 - b. fietsenstallingen;
 - c. waterberging en groen.

2.3 Regels voor het bouwen

In aanvulling op hoofdstuk 4 van het omgevingsplan mag in afwijking van artikel 4.5 (Omgevingsvergunning voor het bouwen) een bouwwerk geen gebouw zijnde zonder omgevingsvergunning worden gebouwd onder de voorwaarde dat overige bouwwerken geen gebouw zijnde, inclusief erf- en perceelafscheidingsen maximaal 3 meter hoog mogen zijn.

2.4 Voorwaardelijke verplichting huismus

In aanvulling op de regels in paragraaf 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 4.5 van het omgevingsplan alleen verleend als een mitigatieplan is opgesteld, waarmee geborgd wordt dat er in alle fasen van het bouwproces in het plangebied, voldoende foerageergebied voor de huismus in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.

Artikel 3 Groen

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Groen' zijn bedoeld voor groen, dat bijdraagt aan:

1. De vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat;
2. Het behoud en de verbetering van de biodiversiteit zoals het bieden van voedsel en rust- en nest- en verblijfplaatsen aan dieren.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. Het realiseren, gebruiken en in stand houden van groen;
2. Het gebruiken en in standhouden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. voetpaden;

- b. zitplaatsen en sport- en speeltoestellen;
- c. hondenspeelweiden;
- d. kunstwerken, zoals bruggen, duikers, faunapassages;
- e. kunstobjecten;
- f. waterberging.
- g. nutsvoorzieningen en warmte- en koelsystemen, zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor warmte-koudeopslag en opstelruimtes voor energievoorziening.

3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het bouwen van gebouwen;
2. het realiseren, gebruiken of in stand houden van (fiets)parkeerplaatsen;
3. het aanleggen van ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer voor aangrenzende functies;
4. activiteiten die bomen aantasten;
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

3.4 Regels voor het bouwen

1. In aanvulling op hoofdstuk 4 van het omgevingsplan mag in afwijking van artikel 4.5 (Omgevingsvergunning voor het bouwen) een bouwwerk geen gebouw zijnde zonder omgevingsvergunning worden gebouwd waarbij geldt dat het bouwwerk maximaal 3 meter hoog mag zijn, inclusief voor erf- en perceelafscheidings.
2. Ter hoogte van de specifieke bouwaanduiding 'Brug' mag in afwijking van de regel onder 1 een bouwwerk geen gebouw zijnde worden gebouwd in de vorm van een voetgangersbrug, op een hoogte aansluitend op het naastgelegen verhoogde maaiveld van de functie 'Kantoor'.

3.5 Voorwaardelijke verplichting huismus

In aanvulling op de regels in paragraaf 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 4.5 van het omgevingsplan alleen verleend als een mitigatieplan is opgesteld, waarmee geborgd wordt dat er in alle fasen van het bouwproces in het plangebied, voldoende foerageergebied voor de huismus in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Doel van de functie

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

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. 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 m² 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;
3. Additionele horeca als ondergeschikte activiteit, als aan de voorwaarden van artikel 6.30 van het omgevingsplan wordt voldaan.
4. Het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. tuinen en erven;
 - b. verkeersvoorzieningen;
 - c. lichtkoepels;
 - d. parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - e. waterberging en groen.
 - f. nutsvoorzieningen, technische en logistieke ruimten en warmte- en koelsystemen, zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor warmte-koudeopslag, en opstelruimten voor energievoorziening.
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 m² bvo mag zijn;

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 m² 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 m²;
 - c. horeca in de categorieën d2, d3 en c, zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten;
 - d. dienstverlening;
 - e. atelier.
7. Uitsluitend op de locatie met de functieaanduiding 'verblijfsgebied' is het gebruik als verblijfsgebied voor voetgangers en van bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals voetpaden, trappen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging en groen;
8. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' is het gebruiken en in standhouden van een horecaterras voor de naastgelegen horecagelegenheid toegestaan, uitsluitend wanneer hiervoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 7.4 op grond van de relevante beoordelingsregels in artikel 7.5.
9. Uitsluitend op de locatie met de functieaanduiding 'parkeergarage' is het gebruik van een parkeergarage, logistieke ruimtes en opslag- en expeditieruimtes voor de kantoorfunctie toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag.
10. Uitsluitend op de locatie met functieaanduiding 'fietsenstalling' is het gebruik van een fietsenstalling toegestaan;
11. Uitsluitend op de locatie met de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' en met een maximale oppervlakte van 2.300 m² bvo is het gebruik voor culturele voorzieningen toegestaan, met uitsluiting van het gebruik als bioscoop.
12. Uitsluitend op de locatie met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horecacategorie d1', is horeca toegestaan in de categorie d1, d2 en d3, zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten.
13. 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 m² bvo mag zijn;

4.3 Regels voor het bouwen

1. Als op een bouwperceel een bouwvlak is aangegeven, moet een hoofdgebouw binnen de grenzen van dat bouwvlak gebouwd worden.
2. In afwijking van de regel onder 1 en in aanvulling op artikel 4.41 van het omgevingsplan (Bouwen met een kleine afwijking van de regels) sub 1d, weigeren burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen ook niet op grond van het feit dat een bouwwerk afwijkt van de regels die op een locatie gelden als het gaat om:
 - a. een afwijking van de regels voor het bouwen tot maximaal 50 centimeter van de plaats en richting van de bouw- en functiegrenzen en
 - b. als deze afwijking noodzakelijk is in verband met de bouwtechnische uitwerking van het ontwerp en
 - c. op voorwaarde dat binnen deze afwijking de regels uit artikel 4.2 van toepassing zijn.
3. Ter plaatse van de specifieke functieaanduiding horeca 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horecacategorie d1' mag op het verhoogde maaiveld van 11,1 meter in het hele bouwvlak een gebouw worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.
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 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. Deze overbouwing heeft een maximale bouwhoogte van 80 meter.
6. In aanvulling op artikel 4.40 (Bouwen buiten de bouw- en functiegrens) van het omgevingsplan mag de bouwgrens van de promenade, ongeacht de regels over maatvoering en situering, met maximaal 2 meter worden overschreden voor het plaatsen van daklichten voor daglichttoetreding in het onderliggende kantoor (basement).
7. Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd onder het verhoogde maaiveld.
8. In de parkeergarage zoals bedoeld onder 7 en zoals bedoeld in artikel 6.4 en 8.4 mogen in totaal maximaal 317 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

9. Ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling' mag een fietsenstalling gebouwd worden onder het verhoogde maaiveld.
10. Ter hoogte van de specifieke bouwaanduiding 'Brug' mag in aanvulling op hoofdstuk 4 van het omgevingsplan, in afwijking van artikel 4.5 (Omgevingsvergunning voor het bouwen) een bouwwerk geen gebouw zijnde worden gebouwd in de vorm van een voetgangersbrug, op een hoogte aansluitend op het naastgelegen verhoogde maaiveld van de functie Kantoor.
11. In aanvulling op hoofdstuk 4 van het omgevingsplan mag in afwijking van artikel 4.5 (Omgevingsvergunning voor het bouwen) een bouwwerk geen gebouw zijnde, inclusief erf- en perceelafscheidings, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd onder de voorwaarde dat deze maximaal 3 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van trappen die maximaal 5 meter hoog mogen zijn.
12. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - explosievoorschriftengebied' geldt een explosievoorschriftengebied, zoals bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit van de leefomgeving, op grond waarvan nieuwbouw moet voldoen aan artikel 4.90 en 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

4.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder

In aanvulling op de regels in paragraaf 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 4.5 van het omgevingsplan alleen verleend als op basis van onderzoek kan worden aangetoond dat de kwaliteitsklasse voor windhinder op alle plaatsen in het plangebied nooit slechter is dan categorie D en dus minimaal het niveau 'matig' moet hebben in de categorie 'doorlopen'.

4.5 Voorwaardelijke verplichting huismus

In aanvulling op de regels in paragraaf 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 4.5 van het omgevingsplan alleen verleend als een mitigatieplan is opgesteld, waarmee geborgd wordt dat er in alle fasen van het bouwproces in het plangebied, voldoende foerageergebied voor de huismus in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.

4.6 Omgevingsvergunning voor overschrijden maatvoeringsvlak, bouwvlak en functiegrens

1. In afwijking van de regel in artikel 4.3 onder 1 en in aanvulling op de regel in artikel 4.40 van het omgevingsplan ('bouwen buiten de bouw- en functiegrens') kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een hoofdgebouw dat binnen het plangebied het maatvoeringsvlak en eventueel het bouwvlak en de functiegrens maximaal 1,5 meter overschrijdt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. De overschrijding is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de eis uit artikel 4.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder;
 - b. Het te bebouwen oppervlak blijft gelijk aan het te bebouwen oppervlak op grond van het bouwvlak voor de functie 'Kantoor' op de verbeelding die bij dit plan hoort;
 - c. Voor de bebouwing binnen de overschrijding gelden de regels, zoals opgenomen in artikel 4.2;
 - d. De overschrijding van het bouwvlak heeft geen negatieve effecten voor de (toekomstige) gebruikers van het plangebied en omwonenden, met name op het gebied van privacy, bezonning en geluid en beperken niet de maatvoering voor openbare ruimtes, zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Rabobank Matserterrein.

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.

Artikel 5 Leiding

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Leiding' zijn primair bedoeld voor een warmtetransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen is de activiteit grondwerk verboden zonder omgevingsvergunning, behalve:

1. als een activiteit nodig is voor de aanleg van de warmtetransportleiding of het onderhoud en beheer van de warmtetransportleiding en de daarbij horende voorzieningen;
2. als een activiteit nodig is voor onderhoud van de bestaande bouwwerken, verkeersvoorzieningen, groen- en watervoorzieningen, groen- en waterstructuren;
3. als het gaat om het planten van bomen of struiken en het planten verenigbaar is met het doel van de functie of zorgt voor de vervanging van een al aanwezige boom of struik;
4. Voor activiteiten die al in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

5.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.2 verlenen, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de veiligheid met betrekking tot de warmtetransportleiding wordt niet geschaad (er ontstaat geen schade) en
2. er is een advies van de beheerder van de betreffende leiding hierover ingewonnen, waarin ook staat welke voorwaarden er gelden om eventuele schade aan de warmtetransportleiding te voorkomen.

5.4 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van andere artikelen op deze locatie gelden.

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 passen bij het doel van de functie:

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
 - f. nutsvoorzieningen
 - g. luchtroosters
2. Voor de activiteiten zoals omschreven onder 1 geldt dat maximaal 40% van het oppervlak van de tuin verhard mag zijn en dat minimaal 60% van de tuin bestaat uit groen met gevarieerde beplanting.
3. 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.
4. 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.

6.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden

1. activiteiten die bomen aantasten.

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 bij de entrees van de binnentuin met een maximale bouwhoogte van 3 meter en voor trappartijen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

6.5 Voorwaardelijke verplichting huismus

In aanvulling op de regels in paragraaf 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 4.5 van het omgevingsplan alleen verleend als een mitigatieplan is opgesteld, waarmee geborgd wordt dat er in alle fasen van het bouwproces in het plangebied, voldoende foerageergebied voor de huismus in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verblijf in de openbare en in de semi-openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. het gebruiken van wegen, voet- en fietspaden;
2. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. geluidwerende voorzieningen;
 - b. halteplaatsen;
 - c. sport- en speeltoestellen;
 - d. kunstwerken;
 - e. kunstobjecten;
 - f. plantenbakken en zitgelegenheid;
 - g. parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - h. waterberging en groen;
 - i. nutsvoorzieningen en warmte- en koelsystemen, zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor warmte-koudeopslag en opstelruimtes voor energievoorziening;
 - j. Delftse stoep
3. het gebruiken en in standhouden van een horecaterras voor de naastgelegen horecagelegenheid, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' en uitsluitend wanneer hiervoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 7.4 op grond van de beoordelingsregels in artikel 7.5.

7.3 Regels voor het bouwen

1. 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.
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 voor het gebruik als hekwerk met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

7.4 Omgevingsvergunning voor horecaterrassen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een horecaterras te realiseren, te gebruiken, te vergroten of te verplaatsen.

7.5 Beoordelingsregels voor een horecaterras op een openbare plaats

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor een activiteit horecaterras, zoals bedoeld in artikel 7.4 als het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast, waarbij de volgende beoordelingsregels gelden:

1. de locatie waarop het horecaterras voorzien is, grenst direct aan een bijbehorende horecagelegenheid, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken. Dit wordt beoordeeld aan de hand van artikel 3 lid 7 van de 'Beleidsregel terrassen gemeente Utrecht', vastgesteld op 10 juni 2024 of aan de hand van de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden;
2. 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 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. De gemeentelijke geluidadviseur op voorhand op basis van de geringe grootte of de locatie van het horecaterras en de afstand van het horecaterras tot geluidgevoelige gebouwen en ruimtes, oordeelt dat het aannemelijk is dat het horecaterras geen onevenredige geluidhinder oplevert;
3. de toegankelijkheid en de uitstraling van de openbare plaats en, als dat van toepassing is, het op de locatie geldende beschermde stads- en dorpsgezicht worden door het horecaterras niet onevenredig aangetast. Dit wordt beoordeeld aan de hand van artikel 2 van de 'Beleidsregel terrassen gemeente Utrecht', vastgesteld op 10 juni 2024 of aan de hand van de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden;
4. de vrije doorgang van het verkeer, andere publieke functies of gebruik van de openbare plaats en het doelmatig en veilig gebruik van de naastgelegen weg of voetpad worden niet onevenredig door het horecaterras beperkt. Dit wordt beoordeeld aan de hand van artikel 2 en artikel 3 leden 1 tot en met 7 van de 'Beleidsregel terrassen gemeente Utrecht', vastgesteld op 10 juni 2024 of aan de hand van de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden;
5. burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning over de maximale grootte, de openingstijden en de locatie van het horecaterras aan de hand van de regels genoemd onder a tot en met d en de regels genoemd in artikel 3 leden 1 tot en met 7 van de 'Beleidsregel terrassen gemeente Utrecht', vastgesteld op 10 juni 2024 of aan de hand van de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden.

7.6 Voorwaardelijke verplichting huismus

In aanvulling op de regels in paragraaf 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 4.5 van het omgevingsplan alleen verleend als een mitigatieplan is opgesteld, waarmee geborgd wordt dat er in alle fasen van het bouwproces in het plangebied, voldoende foeragegebied voor de huismus in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.

Artikel 8 Wonen

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Wonen' zijn bedoeld voor maximaal 150 woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

8.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. Het gebruik van een woning dat staat in paragraaf 6.2.1 (de activiteit wonen) van het omgevingsplan, waarbij geldt dat tenminste 64,8% van de woningen tot de categorie betaalbare woningen behoort en waarbij geldt dat minimaal 30% van het totale aantal woningen tot de categorie sociale huurwoning behoort en minimaal 30% tot de categorie middenhuurwoning of betaalbare koopwoning.
2. Het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. tuinen en erven;
 - b. fietsenstallingen;
 - c. toegangspaden en ontsluitingswegen;
 - d. waterberging en groen.
 - e. nutsvoorzieningen en warmte- en koelsystemen, zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor warmte-koudeopslag en opstelruimtes voor energievoorziening.

3. Uitsluitend op de locatie met de functieaanduiding 'parkeergarage' (pg) is ook het gebruik van een parkeergarage, logistieke ruimtes en opslag- en expeditieruimtes voor de Kantoorfunctie toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag.

8.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoningen valt.
2. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuurwoningen valt.

8.4 Bouwregels voor een hoofdgebouw

1. Als op een bouwperceel een bouwvlak is aangegeven, moet een hoofdgebouw binnen de grenzen van dat bouwvlak gebouwd worden.
2. Een hoofdgebouw is niet hoger dan de op een locatie geldende maximale bouwhoogte.
3. In afwijking van de regel onder 2 is een hogere bouwhoogte toegelaten van maximaal 2 meter boven de maximale bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.
4. Ter plaatse van de functieaanduiding 'Parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd onder het verhoogde maaiveld.
5. In de parkeergarage zoals bedoeld onder 4 en zoals bedoeld in artikel 4.3 en 6.4 mogen in totaal maximaal 317 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
6. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - explosievoorschriftengebied' geldt een explosievoorschriftengebied, zoals bedoeld in artikel 5.14 van het Bkl, op grond waarvan nieuwbouw moet voldoen aan artikel 4.90 en 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
7. In afwijking van de regel onder 1 en in aanvulling op artikel 4.41 van het omgevingsplan (Bouwen met een kleine afwijking van de regels) sub 1d, weigeren burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen ook niet op grond van het feit dat een bouwwerk afwijkt van de regels die op een locatie gelden als het gaat om:
 - a. een afwijking van de regels voor het bouwen tot maximaal 50 centimeter van de plaats en richting van de bouw- en functiegrenzen en
 - b. als deze afwijking noodzakelijk is in verband met de bouwtechnische uitwerking van het ontwerp en
 - c. op voorwaarde dat binnen deze afwijking de regels uit artikel 8.2 van toepassing zijn.

8.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde zonder omgevingsvergunning

In aanvulling op afdeling 4.2 beoordelingsregels over bouwen van het omgevingsplan mag in afwijking van artikel 4.5 van het omgevingsplan (Omgevingsvergunning voor het bouwen) een bouwwerk geen gebouw zijnde zonder omgevingsvergunning worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

1. het bouwwerk mag alleen in het achtererfgebied worden gebouwd;
2. het bouwwerk mag maximaal 2,5 meter hoog zijn;
3. het gaat niet om erf- en perceelafscheidings.

8.6 Voorwaardelijke verplichting trillingen

1. Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen conform artikel 8.1 is uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
2. In afwijking van de regel onder 1 is het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen conform artikel 8.1 onder 1 ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in de bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

8.7 Voorwaardelijke verplichting huismus

In aanvulling op de regels in paragraaf 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 4.5 van het omgevingsplan alleen verleend als een mitigatieplan is opgesteld, waarmee geborgd wordt dat er in alle fasen van het bouwproces in het plangebied, voldoende foerageergebied voor de huismus in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.

8.8 Omgevingsvergunning voor overschrijding bouwvlak en functiegrens

1. In afwijking van de regel in artikel 8.4 onder 1 en in aanvulling op de regel in artikel 4.40 van het omgevingsplan ('bouwen buiten de bouw- en functiegrens') kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een hoofdgebouw dat binnen het plangebied het bouwvlak en de functiegrens maximaal 1,5 meter overschrijdt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. De overschrijding is noodzakelijk om maatregelen te kunnen nemen om te kunnen voldoen aan de eis uit artikel 4.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder;
 - b. Het te bebouwen oppervlak blijft gelijk aan het te bebouwen oppervlak op grond van het bouwvlak voor de functie 'Wonen' op de verbeelding die bij dit plan hoort;
 - c. Voor de bebouwing binnen de overschrijding gelden de regels van artikel 8.2;
 - d. De overschrijding van het bouwvlak heeft geen negatieve effecten voor de (toekomstige) gebruikers van het plangebied en omwonenden, met name op het gebied van privacy, bezonning en geluid en beperken niet de maatvoering voor openbare ruimtes, zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Rabobank Matserterein.

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.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl