

# TAM-Omgevingsplan



## TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan

Vastgesteld, december 2025





# **TAM-omgevingsplan Matserterein Croeselaan**

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Geldende plannen	9
1.4	Juridische aspecten	9
1.5	Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Relevante beleidskaders</b>	<b>11</b>
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	22
2.3	Gemeentelijk beleid	27
2.4	Conclusie	54
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>55</b>
3.1	Beschrijving van het plangebied	55
3.2	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	56
3.3	Conclusie	58
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>59</b>
4.1	Projectbeschrijving	59
4.2	Verkeer en openbare ruimte	63
4.3	Conclusie	68
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Onderzoek en randvoorwaarden</b>	<b>69</b>
5.1	Inleiding	69
5.2	Milieueffectrapportage	69
5.3	Bedrijven en milieuzonering	70
5.4	Geluidhinder	71
5.5	Trillingen	75
5.6	Geur	76
5.7	Omgevingsveiligheid	76
5.8	Ontploffbare Oorlogsresten	81
5.9	Luchtkwaliteit	82
5.10	Bodem	84
5.11	Natuurbescherming	86
5.12	Bomen	90
5.13	Water en klimaatadaptatie	91
5.14	Archeologie	97
5.15	Kabels en leidingen	98
5.16	Kwaliteit van de leefomgeving	98
5.17	Gezond stedelijk leven	104
5.18	Toegankelijkheid	105
5.19	Circulaire economie	106
5.20	Energie	107
5.21	Conclusie	111
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>113</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	113
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	113

<b>6.3</b>	<b>Handhaving</b>	<b>114</b>	
	<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridische plantoelichting</b>	<b>117</b>
<b>7.1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>117</b>	
<b>7.2</b>	<b>Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)</b>	<b>117</b>	
<b>7.3</b>	<b>Functies (hoofdstuk 2 van de regels)</b>	<b>118</b>	
<b>7.4</b>	<b>De bruidsschatregels</b>	<b>123</b>	
<b>7.5</b>	<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>123</b>	



# Motivering wijzigingsbesluit





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

### Aanleiding

De Coöperatieve Rabobank U.A. heeft het initiatief genomen om het Matsserterrein aan de Croeselaan 24-46 in Utrecht te herontwikkelen. Het project omvat een mix van kantoren en woningen en sluit aan bij de gemeentelijke plannen voor een nieuw woongebouw op de hoek van de Jan van Foreeststraat en de Croeselaan. Beide ontwikkelingen dragen 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. Deze visie benadrukt het belang van één samenhangend centrum.

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 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.

Voor de geplande herontwikkeling is een samenhangend Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld, dat op 26 september 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het Matsserterrein maakt deel uit van dit programma, dat verder is uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan (SP). Voor het gemeentelijke deel, dat wordt aangeduid als Ondaatje, is een aparte Bouwenvelop opgesteld en vastgesteld op 15 oktober 2024 door het College.

Sinds januari 2026 is het bouwplan van Ondaatje ook planologisch geregeld in het 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1'.

### Doelstelling

De Rabobank wil het bestaande auditorium op het terrein slopen en vervangen door nieuwbouw, waarmee zij haar vastgoed verder kan centraliseren. Het bestaande gebouw Zilver wordt gerenoveerd en de parkeerplaatsen worden overdekt, zodat daarboven nieuwbouw kan plaatsvinden in de vorm van 2 kantoortorens van respectievelijk maximaal 80 en maximaal 60 meter hoog.

Langs de Jan van Foreeststraat is woningbouw gepland in een toren van maximaal 50 meter hoog en daarnaast een woongebouw van maximaal 16 meter hoog. Tussen de kantoorgebouwen en de woongebouwen wordt een semi-openbare binnentuin gerealiseerd. Ook wordt de Croeselaan verbonden met het Forum door een promenade die op verschillende hoogtes in het plangebied wordt aangelegd.

In de plint van de kantoorgebouwen komen diverse publieksgerichte functies, zoals horeca, sport, detailhandel en een bankfiliaal.

Deze plannen vormen een belangrijke stap in de herontwikkeling van het Matsserterrein. Ze sluiten aan bij de bredere stedelijke visie van Utrecht en dragen bij aan een aantrekkelijke en duurzame stadsontwikkeling.

De bebouwing sluit met verschillende hoogtes aan de zijde van de Rabobank, in het midden van het plangebied en aan de zuidzijde langs de Jan van Foreeststraat ook goed aan op de bestaande bebouwing rondom het plangebied.

De hoofddoelstelling van het TAM-omgevingsplan (verder: het plan) is de nieuwe ontwikkelingen op het Matsserterrein aan de Croeselaan 24-46 planologisch-juridisch mogelijk te maken. De herontwikkeling van het Matsserterrein draagt bij aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

### Programma

Op 15 april 2025 is het Stedenbouwkundig Plan vastgesteld door het College. Daarin is het definitieve programma opgenomen voor deze ontwikkeling. Dat is het plan zoals het ook in de verschillende onderzoeken (mobiliteit) is doorgerekend. Hieronder is dit programma opgenomen.

- maximaal 55.000 m<sup>2</sup> kantoorprogramma, waaronder 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 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.

- max. 317 autoparkeerplekken (gebaseerd op de te realiseren woon- en werkfuncties), te realiseren onder de kantoren, de binnentuin en het woongebouw.
- 1988 fietsparkeerplekken (1.193 voor kantoorpersoneel, 520 voor bewoners en 275 voor bezoekers en overige functies). De fietsenstallingen komen onder de kop van gebouw Zilver (aan de Croeselaan), onder de woontoren en onder de binnentuin, ten zuid-westen van het woongebouw.

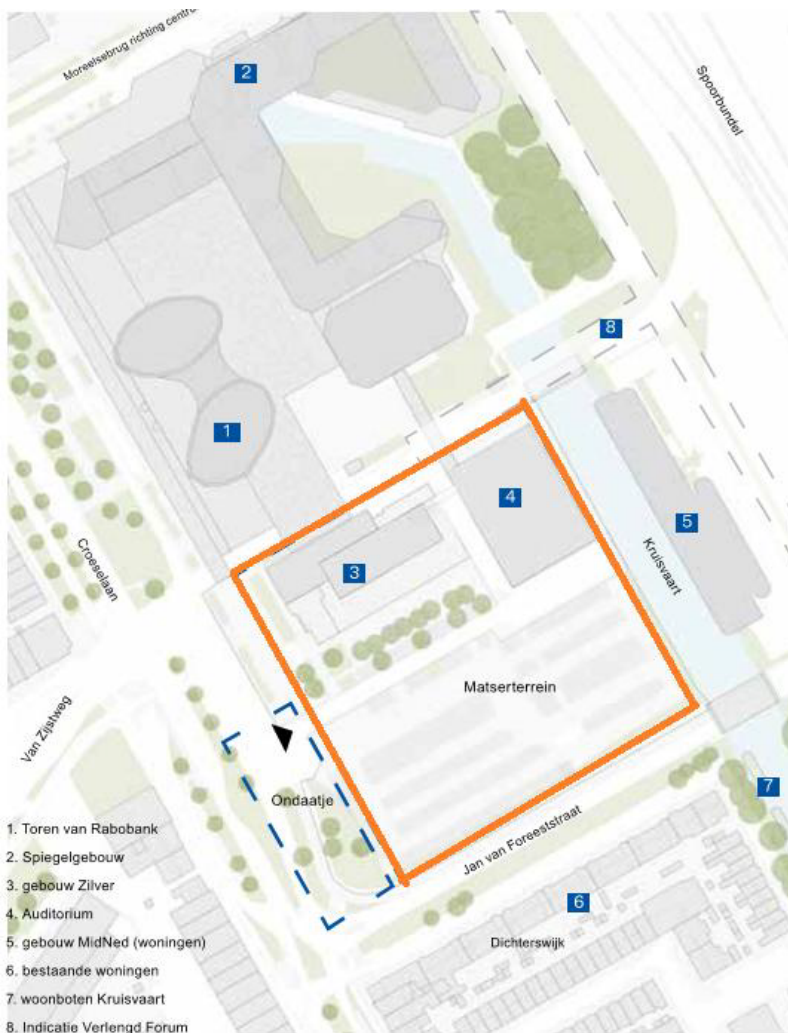
Het totale plangebied is 15.080 m<sup>2</sup> groot. De bestaande gebouwen binnen het plangebied hebben een oppervlak van 1.739 m<sup>2</sup> en 1.570 m<sup>2</sup>. De terreinverharding is 10.037 m<sup>2</sup>. Het overige deel, 1.734 m<sup>2</sup> is onverhard en groen. De maximale bouwhoogte van het plan is 80 meter.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Utrecht in een strategische zone tussen het hoofdkantoor van de Rabobank aan de Croeselaan en Dichterswijk. Het plangebied wordt begrensd door de Jan van Foreeststraat, de Croeselaan, de Valeriusbaan en de Kruisvaart.

De grond is eigendom van Rabobank en ontleent zijn naam aan Johan Matser, de vorige eigenaar en projectontwikkelaar. Voorheen stond hier het hoofdkantoor van de Regionale Energiemaatschappij Utrecht (REMU).

Afbeelding 1.2.1 Begrenzing plangebied



### 1.3 Geldende plannen

Dit plan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Actualisering Stationsomgeving	31 oktober 2013	16-01-2014

Omgevingsloket Regels op de kaart

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. 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.

### 1.4 Juridische aspecten

#### 1.4.1 Strijdigheid en noodzaak wijziging omgevingsplan met een TAM-omgevingsplan

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.

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld, is het technisch nog niet mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Dat betekent dat de gemeente ontwikkelplannen één voor één in procedure zou moeten brengen, met veel vertraging als gevolg. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Administratieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een "TAM-IMRO-omgevingsplan". Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcoderingen IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan invoegen in het "echte" omgevingsplan.

### 1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit als het omgevingsplan voor die activiteit een omgevingsvergunning verplicht stelt of als die activiteit in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

In artikel 4.5 van het omgevingsplan staat bijvoorbeeld voor het bouwen een omgevingsvergunning vereist is. Een aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels, beoordelingsregels genoemd, van het omgevingsplan. Voor het bouwen staan die beoordelingsregels in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. De beoordelingsregel in artikel 4.7 van het omgevingsplan komt erop neer dat het bouwen moet passen binnen het doel van de functie, dus in het geval van dit plan de regels die in hoofdstuk 2 zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als de aanvraag voldoet aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan, dus ook aan de regels van hoofdstuk 2 van dit plan.

Als de aanvraag in strijd is met het omgevingsplan of op grond van de beoordelingsregels van het omgevingsplan moet worden afgewezen, kan de omgevingsvergunning misschien toch verleend worden op grond van de regels van het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die omgevingsvergunning wordt in de wet 'omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit', afgekort: bopa, genoemd. Om aan die regels te voldoen moet vaak uitgebreid onderzoek worden gedaan en moeten veel aspecten beoordeeld worden. De gemeente moet voor de toets van zo'n aanvraag dus regels van het Rijk en van de provincie toepassen en ook beoordelen of aanvraag past bij het gemeentelijke beleid.

Bij het opstellen van de regels en de aanwijzing van locaties en functies in dit plan is rekening gehouden met de beoordelingsregels in het omgevingsplan. De regels in dit plan vervangen de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en vullen de regels van het definitieve omgevingsplan aan.

### 1.4.3 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of kleine bouwwerken, geen gebouw zijnde, die voldoen aan de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de regels van hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan staat dan in de beoordelingsregels dat in afwijking van artikel 4.5 geen omgevingsvergunning nodig is.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

In de bijlagen van de motivering zijn diverse onderzoeken opgenomen om de uitvoerbaarheid van het plan te ondersteunen.

# Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in september 2020 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als de Nationale Omgevingsvisie. De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

#### *De Visie*

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

#### *Toelichting*

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

#### *Uitvoeringsagenda*

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijksbeleid is vertaald in de Omgevingswet en in de vier Algemene Maatregelen van Bestuur: het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Daarnaast is regelgeving van het Rijk opgenomen in bruidsschatregels.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

#### *De NOVI benoemt vier prioriteiten*

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale

prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### *Omgevingsinclusieve benadering*

Centraal in de te maken belangenafwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

#### *Afwegingsprincipes*

Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Plangebied*

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 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 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.

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 heeft hoge ambities voor duurzaamheid en circulariteit, ook voor de woningbouw van het Matserterrein en er wordt gestreefd naar een MPG-norm van maximaal 0,5 in plaats van de landelijke norm van 0,8. Met het vergroenen van het plangebied (40% groen in de nieuwe situatie), een verdrievoudiging van het aantal bomen, het realiseren van een nieuwe voetgangersverbinding van de Croeselaan naar het Forum en door het realiseren van aantrekkelijke publieksfuncties en verblijfsruimtes tussen de kantoren en woningen in, wordt bijgedragen aan doelstellingen op het gebied van ecologie en natuur, kwaliteit van de leefomgeving, toegankelijkheid en klimaatadaptatie.

### 2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de Rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn ook wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte enzovoorts geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- in paragraaf 5.1.2 Bkl zijn de norm- en standaardwaarde voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en standaardwaarde van toepassing zijn. Dit betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico binnen een aandachtsgebied voor brand, gif of explosie. Deze risico's gelden voor (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties.
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3.
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes;
- aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a, artikel 5.161c);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en Rijkswegen. In hele bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

#### *Plangebied*

Voor de ontwikkeling die met deze wijziging omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt is een aantal instructieregels uit het BKL specifiek van belang:

#### Artikel 5.14 Bkl Aandachtsgebieden gifwolk en explosie

Het plangebied ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied en explosie aandachtsgebied vanwege het spoor en omdat met deze planontwikkeling kantoren en woningen mogelijk worden gemaakt moet er rekening worden gehouden met regels voor kwetsbare gebouwen.

Op grond van artikel 5.14 van het Bkl kan in een omgevingsplan een explosievoorschriftengebied worden aangewezen als op die locaties een explosieaandachtsgebied geldt.

In de Nota omgevingsveiligheid Utrecht is bepaald dat voor het realiseren van nieuwe gebouwen in een explosie aandachtsgebied, dit gebied wordt aangewezen als explosie voorschriftengebied. Op de verbeelding bij deze wijziging omgevingsplan is dit explosievoorschriftengebied opgenomen en aangeduid met de gebiedsaanduiding 'Overige zone - explosie voorschriftengebied'. In de

bouwregels is opgenomen dat kantoren en woningen die vallen binnen het op de plankaart aangewezen explosie voorschriftgebied worden gebouwd overeenkomstig de regels van artikel 4.90 en 4.96 van het Bbl. Het aspect veiligheid is verder uitgewerkt in paragraaf 5.7.

#### Artikel 5.37 Bkl Weging waterbelang

De weging van het waterbelang op grond van 5.37 Bkl is uitgewerkt in paragraaf 5.13 water en klimaatadaptatie.

#### Paragraaf 5.1.4.1 Bkl Luchtkwaliteit

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) als fijnstof (PM<sub>10</sub>), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Als een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl en is verder uitgewerkt in paragraaf 5.9 over Luchtkwaliteit.

#### Paragraaf 5.1.7a, artikel 5.161c Bkl Aanwijzing woningbouwcategorieën

In de regels zijn in Artikel 8 Wonen regels opgenomen voor het minimale percentage sociale huurwoningen en middenhuurwoningen dat gerealiseerd moet worden en de instandhoudingstermijn voor het verhuren van deze woningen aan de doelgroepen. Hiervoor zijn conform het Bkl de doelgroepen en de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop gedefinieerd in de begrippen van deze wijziging omgevingsplan.

#### Paragraaf 5.1.4.5 Bkl bodemkwaliteit

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl staat dat er bij de planvorming rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Het aspect bodemkwaliteit is verder uitgewerkt in paragraaf 5.10 over Bodem.

#### Paragraaf 5.1.4.4 Bkl Trillingen spoor

Voor wat betreft trillingen is van belang dat het plangebied op korte afstand ligt van het spoor (<100 meter) waardoor passerende treinen mogelijk hinder kunnen veroorzaken in de toekomstige kantoren en woningen. Op basis van het verrichte onderzoek is de conclusie dat voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl. Zie hiervoor paragraaf 5.5.

#### Artikel 3.20 en 5.78 Bkl Geluid

Voor wat betreft geluid voldoet het plan aan de regels van het Bkl. Dit is verder toegelicht in paragraaf 5.4.

#### Artikel 5.131 Bkl Behoud werelderfgoed

Het onderdeel 'behoud werelderfgoed' uit artikel 5.131 Bkl is relevant voor het plangebied. De Romeinse Limes ligt over nagenoeg heel Utrecht heen. Voor het Matsserterrein geldt dat voor archeologie de waarden in beeld worden gebracht via onderzoek. Zie hiervoor paragraaf 5.14.

#### Artikel 5.155 Bkl Radarverstoringsgebied

Uit eerdere onderzoeken voor bestemmingsplannen voor ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals het Beurskwartier, blijkt dat er geen onderzoek naar radarverstoringsgebied nodig is bij gebouwen met een maximale bouwhoogte van 90 meter. Het voorliggende project maakt geen bouwwerken mogelijk die de maximum toegestane hoogte op grond van het Rijksbeleid overschrijdt en biedt geen mogelijkheid voor de oprichting/vestiging van hyperscale datacentra.

#### Artikel 5.162 Bkl Toegankelijkheid

In paragraaf 5.18 is beschreven hoe wordt voldaan aan de eisen uit artikel 5.162 Bkl voor toegankelijkheid van de openbare buitenruimte in het plangebied.

In de instructieregels van het Rijk zijn verder geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Vanwege de schaal van het project laat het Rijk de toetsing over aan lagere overheden.

### 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

#### *Stedelijke ontwikkeling*

De ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt er voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m<sup>2</sup>, dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup> is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

In aanvulling op bovenstaande moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier



wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- functies wijzigt;
- een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt;
- een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

*De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming*

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

*Grens stedelijk gebied*

De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. De extra Ladder afweging moet volgens artikel 5.129g Bkl plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Dit stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is toegevoegd aan deze bepaling omdat dit ook onderdeel was van de definitie van het bestaande stedelijk gebied uit het Bro. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bro. Zo vormen gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig die functie worden gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

*Stedelijk gebied en doorschuiven Laddertoets*

De gemeenteraad kan een ladderonderzoek voor een omgevingsplanwijziging uitstellen tot het moment van realisering van de ontwikkeling. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied heeft dit gevolgen voor de grens van het stedelijk gebied.

Een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt niet tot het stedelijk gebied gerekend als:

- bij de ontwikkeling geen rekening is gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien;
- en op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Dit regelt artikel 5.129g lid 3 Omgevingswet.

Deze regeling voorkomt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied waarvoor nog geen Ladder onderzoek is uitgevoerd, onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

*Onderzoek mogelijkheden om binnen stedelijk gebied in behoefte te voorzien*

Is de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gepland, dan moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dit gebied in de behoefte te voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Argumenten dat binnen dit gebied geen mogelijkheden zijn voor de

nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over kwalitatieve aspecten van de behoefte. Bijvoorbeeld bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen stedelijk gebied passen.

De locatie kan mogelijk ook volgens de omgevingsvisie voor een andere functie zijn beoogd. Bijvoorbeeld een maatschappelijke functie, een park of andere woonplannen die later zijn gepland. Ook kunnen bijvoorbeeld aanzienlijke investeringen voor een inbreiding een rol spelen.

### **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.

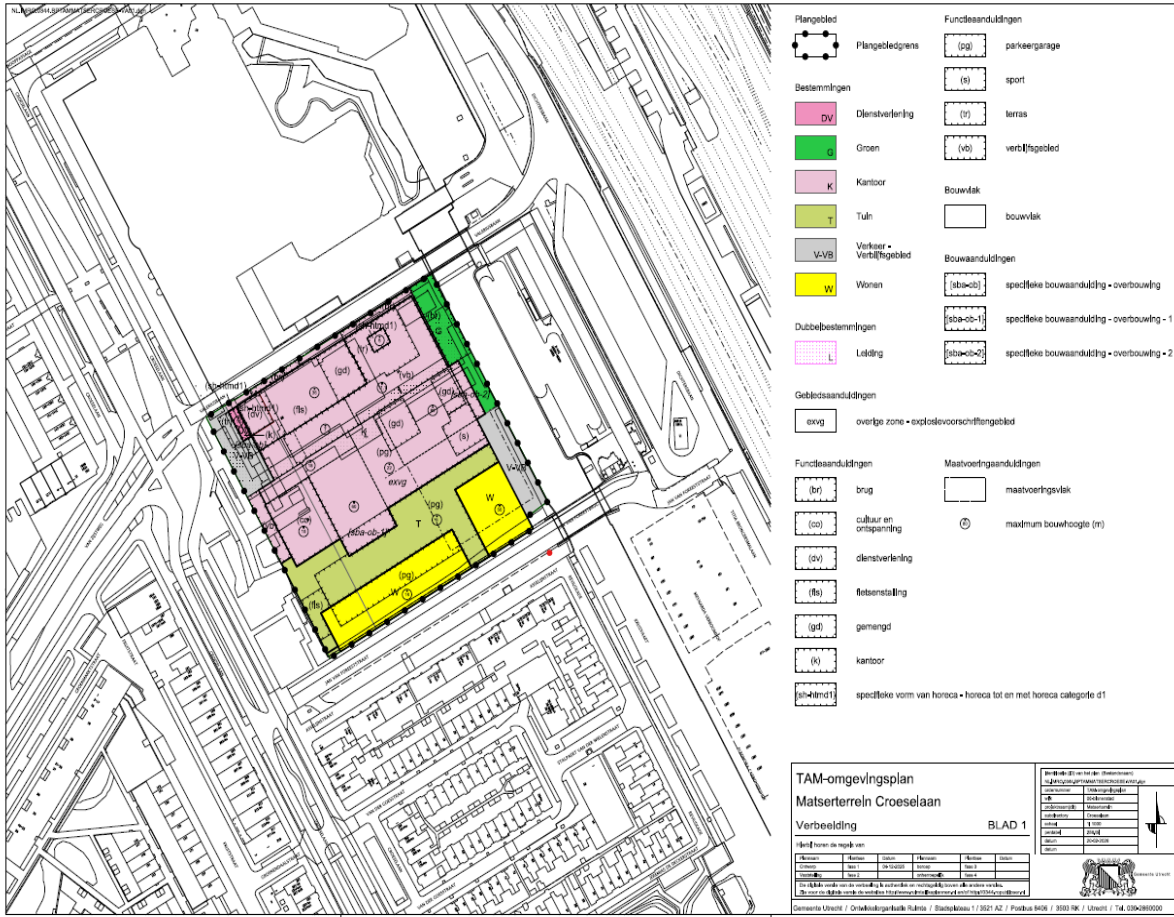
Vergelijking nieuwe regime met huidige regime.

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> en maximaal 500 m<sup>2</sup> aan sportvoorzieningen, maximaal 785 m<sup>2</sup> aan horeca, maximaal 300 m<sup>2</sup> aan detailhandel, maximaal 2.300 m<sup>2</sup> aan cultuur en ontspanning, maximaal 900 m<sup>2</sup> dienstverlening (bankfiliaal<sup>1</sup>) 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 retail en atelier. Dit project is zodoende aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Figuur 2.1.3.1 Verbeelding behorend bij het TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan

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 kantoorgebonden banen in Utrecht neemt jaarlijks toe. Utrecht heeft met name grote aantrekkingskracht op kennisgebonden 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%) 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.

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 kantoorruimte 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 kantorenvoorraad, 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 Matsserterrein wordt ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte gerenoveerd/vernieuwd en komt er ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie ruim 34.000 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.

## **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.

#### **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 voor cultuur en ontspanning, 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 groei-behoefte 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 Matsserterrein 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. 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 kantoor tijden. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vechten 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.

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 dichtbij 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 Matserterrein, 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.

#### **2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)**

In 2018 hebben de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken en Klimaat de Structuurvisie Ondergrond opgesteld.

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO<sub>2</sub>. Deze Structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

#### *Plangebied*

De structuurvisie Ondergrond heeft een doorwerking in het provinciaal beleid. In paragraaf 5.10 Bodem wordt op de situatie van de ondergrond in het plangebied ingegaan. Dit plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Ondergrond.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

- **Stad en land gezond**  
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- **Klimaatbestendig en waterrobuust**  
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- **Duurzame energie**  
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- **Vitale steden en dorpen**  
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
- **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar**  
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- **Levend landschap, erfgoed en cultuur**  
Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- **Toekomstbestendige natuur en landbouw**  
Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het



uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld.

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- instructieregels over agrarische bedrijven;
- en instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

#### *Uitvoering*

In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

#### *Plangebied*

Het plan past binnen meerdere beleidsthema's uit de omgevingsvisie.

De realisatie van een kantoorprogramma met plintfuncties en een auditorium dat ook ingezet kan worden voor culturele activiteiten en maximaal 150 woningen op een zeer goed bereikbare locatie nabij het centraal station past goed binnen de thema's 'vitale steden en dorpen' en 'Levend landschap, erfgoed en cultuur'.

De ontwikkeling heeft hoge ambities voor duurzaamheid en circulariteit, ook voor de woningbouw van het Matsserterrein en er wordt gestreefd naar een MPG-norm van maximaal 0,5 in plaats van de landelijke norm van 0,8.

Door de vergroening van het plangebied (40% groen in de nieuwe situatie), de verdrievoudiging van het aantal bomen, het realiseren van een nieuwe voetgangersverbinding van de Croeselaan naar het Forum en door het realiseren van aantrekkelijke publieksfuncties en verblijfsruimtes tussen de kantoren en woningen in, wordt bijgedragen aan doelstellingen op de thema's 'Klimaatbestendig en waterrobuust' en 'Duurzame energie' en 'Door, gezond en veilig bereikbaar'.

De instructieregels die gelden in heel de provincie Utrecht, zoals omgevingsveiligheid, grondwater bescherming en regels voor energie worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht. Daarnaast gelden er in het plangebied specifieke regels die van belang zijn:

Artikel 2.16 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat de motivering een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid omtrent overstromingsrisico's en hoe hiermee is omgegaan. In paragraaf 5.13 Water en klimaatadaptatie wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 4.1 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Om de noodzaak na te gaan moet bij elk omgevingsplan in een vroeg stadium het aantal verplaatsingen voor de verschillende vervoerwijzen duidelijk zijn. Het gaat om de vervoerwijzen die betrekking hebben op de omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, zoals: het wegennet, openbaar-vervoernetwerk, fiets- en looproutes. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, is een bereikbaarheidsonderzoek noodzakelijk.

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.

Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat in een omgevingsplanwijziging die meer dan 10 woningen mogelijk maakt, rekening wordt gehouden met de aansluiting op de elektriciteits-infrastructuur. De motivering van een omgevingsplan bevat een energieparagraaf met daarin een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin weergegeven wordt dat de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving. In de energieparagraaf wordt in ieder geval ingegaan op de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur ontwikkeld kunnen worden.

De energieparagraaf en de inpasbaarheid binnen het elektriciteits-infrastructuur is opgenomen in paragraaf 5.20.

Artikel 7.9 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat regels voor het beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur voor locaties binnen de locatie 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. De motivering van een omgevingsplan bevat, indien vallend binnen een cultuurhistorische hoofdstructuur, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving hoe er rekening is gehouden met deze waarden.

In paragraaf 3.1.2 wordt het thema cultuurhistorie nader toegelicht.

Artikel 9.17 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht schrijft voor dat aangesloten wordt bij artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De onderbouwing hiervoor is uiteengezet in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in het tweede lid van artikel 9.17 verwezen naar het aantonen van de passendheid van het initiatief binnen het provinciaal programma Wonen en werken. De realisatie van deze binnenstedelijke verdichting met een kantoorprogramma met plintfuncties en een auditorium dat ook ingezet kan worden voor culturele activiteiten en maximaal 150 woningen op een zeer goed bereikbare locatie nabij het centraal station, past goed binnen het thema 'vitale steden en dorpen' uit de visie en het programma 'Wonen en Werken'. Daarnaast mag de woningbouw geen extra effect hebben op bodemdaling. Op de kaart van de provincie Utrecht wordt de locatie gezien (op basis van een relatieve schaalverdeling) als relatief goed geschikt geacht om te bouwen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van artikel 9.17.

Artikel 9.19 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht stelt dat de motivering van een omgevingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat er aan de voorwaarden is voldaan om nieuwe zelfstandige kantoren te kunnen realiseren. Een uitgebreide onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 2.1.3 onder het kopje 'aantonen behoefte kantoor'.

Artikel 9.20 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de gebiedsaanwijzing 'Gebied detailhandel buiten bestaand winkelgebied' geen regels mag bevatten die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel, dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel. Het artikel noemt ook een aantal uitzonderingen op deze regel.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bovenstaande gebiedsaanwijzing en het TAM-omgevingsplan maakt detailhandel mogelijk, maar omdat het hierbij gaat om een beperkt aantal kleinschalige en ondergeschikte detailhandel (zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 2.1.3 onder het kopje 'detailhandel' is dit op grond van de uitzonderingen in artikel 9.20 toegestaan.

## 2.2.2 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie

mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

#### *Plangebied*

In het bestaande provinciale kader worden er geen beperkingen opgelegd aan nieuwbouw van kantoren binnen een straal van 750 meter vanaf het centraal station Utrecht. In het nieuw beoogde provinciale kantorenbeleid worden er geen beperkingen opgelegd aan nieuwbouw van kantoorvolumes binnen een straal van 800 meter vanaf Utrecht CS. De locatie ligt ruim binnen die beide cirkels (zelfs met omlopen) dus er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling ten aanzien van provinciaal beleid.

### **2.2.3 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023**

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

#### A: Versterken van de culturele infrastructuur

- Cultuureducatie aanbieden
- Bibliothekennetwerk faciliteren
- Festivals laten floreren
- Het cultuurprofiel van Utrecht versterken

#### B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- De kwaliteit van de leefomgeving versterken
- Monumenten duurzaam restaureren en gebruiken
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken

#### *Plangebied*

Het dubbelgebruik van het auditorium in de avonden en weekenden voor culturele activiteiten kan bijdragen aan dit programma. Zie ook paragraaf 2.1.3 onder het kopje 'Aantonen behoefte auditorium'.

## 2.2.4 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

### *Woningbouw*

Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

### *Werklocaties*

Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

### *Voorwaarden*

De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- de groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m<sup>2</sup> recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd;
- enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex;
- in de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

### *Plangebied*

Door verdichting en kwaliteitsverbetering op deze locatie met kantoren met plintfuncties en woningen en een percentage van 40% groen, past dit plan goed in dit Provinciale programma.

### 2.2.5 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

#### *Plangebied*

Het aspect water en klimaatadaptatie wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 5.13.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

#### De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

#### De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

#### De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met

een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

### 2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

- **De koers:** het beleid voor de lange termijn.  
Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
- **Thematisch beleid:** het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.  
Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
- **Gebiedsbeleid:** beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.  
In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders toegelicht.

#### 2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één

centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaarterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen.

#### *Plangebied*

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de volgende stedelijke ambities van belang:

- Stedelijke verdichting rond OV-knooppunten;
- Een gezonde economie waarin het aantal banen gebalanceerd meegroeit met de groei van het aantal inwoners en het creëren van meer kantoorlocaties, vooral in het topsegment op de centrumlocaties Stationsgebied (rondom Utrecht Centraal) en Leidsche Rijn Centrum, waar de vraag groter is dan het aanbod.
- Toevoegen van een substantiële hoeveelheid woningbouw, vooral op binnenstedelijke locaties;
- Utrecht kiest voor forse binnenstedelijke ontwikkeling in het Stationsgebied. Om dit verantwoord te kunnen doen zijn gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid kernthema's (zie de koersdocumenten van Omgevingsvisie Utrecht). Daarbij is een evenwichtige programmatische invulling en verdeling van groen en functies uitgangspunt;

Het plan voorziet in de herontwikkeling en verdichting van een bestaand bebouwde centrumlocatie met een mix aan werk- en woonfuncties. Het plan levert een bijdrage aan de RSU doordat sprake is van inbreiding en intensief ruimtegebruik, het creëren van meer banen en woningen, opgaven op het gebied van duurzaamheid en gezondheid worden ingepast en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

#### **2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad**

Op 8 mei 2025 is de Visie Stedenbouw Utrecht 2040 vastgesteld. Wat we bouwen en met welke kwaliteit, heeft grote invloed op de hele stad. In de bredere Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, hebben we vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. Met de Visie Stedenbouw benoemen we hoe we in Utrecht meer woningen en voorzieningen kunnen realiseren en daarbij de bestaande kwaliteiten en leefbaarheid in Utrecht behouden en versterken. Daarbij hebben we met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten, doelen en richtlijnen om voor zowel de bestaande als de groeiende stad te kunnen bepalen wat wordt verstaan onder leefbaarheid en kwaliteit. Het startpunt van de stedelijke ontwikkeling blijft daarbij altijd de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting.

Het document is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht en zorgt er samen met andere beleidsdocumenten voor dat Utrecht een aantrekkelijke, gezonde en leefbare stad blijft voor iedereen.

#### *Sturen op kwaliteit*

Met de Stedenbouwvisie houden we bij elke ontwikkeling rekening met de identiteit van Utrecht, de dynamiek van de stad en wijk en de mate van hoogbouw en schaal die per gebied passend is. Dit alles draagt bij aan een diverse en leefbare stad, die een fijne plek blijft voor huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers.

#### *Identiteit van Utrecht*

De identiteit van Utrecht wordt bepaald door historische structuren, zoals oude dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen door de eeuwen heen. Verschillende buurten hebben diverse bouwstijlen en sociale structuren, zoals Kanaleneiland met naoorlogse flats en Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. De stad is leesbaar door historische structuren en landschappelijke kenmerken die bijdragen aan de identiteit van elke plek. Utrecht bestaat uit verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen met een eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan typologieën in zich. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een

ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.

#### *Dynamiek van de stad*

Utrecht streeft naar een compacte '10-minutenstad'. Functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan zijn hierin gemengd. En deze moeten binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Het mengen van functies vraagt om sturing op hoe we de verschillende activiteiten in de stad naast elkaar kunnen laten plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg zitten. We onderscheiden daarbij twee soorten structuren:

- buurten en plekken (gebieden) waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt, en;
- de structuren en lijnen (structuren) waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is.

In de gebieden onderscheiden we gebieden met rust, reuring en ruis. Rustige gebieden zijn gebieden met een beetje functiemenging, zoals gebieden met water, groen en woongebieden. Van reuring is sprake bij plekken waar veel gebeurt op straat met verschillende voorzieningen en stedelijke levendigheid, zoals stadsstraten en interactiezones. Ruis is te vinden op plekken voor experiment en vernieuwing, zoals werkgebieden en stedelijke verbindingen. Een voorbeeld hiervan is het Science Park. Een gebied is echter nooit helemaal één van drie; de zones vullen elkaar aan.

Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en op welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau.

#### *Verdichting*

De groei van Utrecht met meer woningen en voorzieningen realiseren we zo veel mogelijk in de bestaande stad. Dat doen we voornamelijk op plekken rondom (hoogwaardig) openbaar vervoer en hoog stedelijke voorzieningen, de zogenoemde knooppunten. Hiermee willen we extra druk op bestaande wijken zoveel mogelijk voorkomen en de bestaande kwaliteit voor omliggende wijken verbeteren. Verdichting moet bijdragen aan een betere leefomgeving door investeringen in groen, voorzieningen en duurzaamheid. Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm (laag-, midden- of hoogbouw) die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied.

#### *Hoogtes*

Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De context van de buurt - de stedenbouwkundige opzet - is hierin leidend. Op basis daarvan zijn er vier categorieën te onderscheiden:

1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.
2. Basis. In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, worden accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalige openbare ruimte (een plein, singel of park) kunnen maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.
3. Basis plus. Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze hoogbouw bijdraagt aan het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. Knooppunten. Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:
  - a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten:



Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;

- b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijnsweerd en Overvecht;
- c. Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte.

In bijzondere situaties kan incidenteel afgeweken worden van de genoemde 105, 90 en 70 meter. Dit vraagt om een specifiek (vroegtijdig) raadsbesluit. Voor elke hoogbouw blijft daarnaast maatwerk per gebied en per ontwikkelfase noodzakelijk.

#### *Plangebied*

##### *De identiteit van Utrecht*

De nieuwe ontwikkeling op het Matsserterrein past in de huidige plannen op schaal van de stad om van de oost en westzijde van het spoor één centrum te maken. Het oude en nieuwe centrum hebben elk een eigen geschiedenis en karakter die zichtbaar zijn in de gebiedsontwikkelingen ter plaatse.

De westzijde van het station heeft een unieke ontstaansgeschiedenis; het uitbreidingsplan van Moreelse uit 1664 ligt ten grondslag aan de parallelle structuren (spoor, Forum, Kruisvaart, Croeselaan) die nu nog aanwezig zijn. Deze stedelijke structuur is ontstaan vanuit de oorspronkelijke opzet van de moesgrachten/tuinderijen en kenmerkt zich door contrast met de historische binnenstad (lineaire structuren versus organisch gegroeid, grote gebouwen versus pandsgewijze verkaveling).

Tussen deze lijnen bevindt zich een aantal samenhangende wijken/blokken (ensembles) zoals de Rabobank, het Matsserterrein, de Knoop, het Beatrixgebouw maar bijvoorbeeld ook de gesloten bouwblokken van de Dichterswijk. Verder verbinden deze lijnen de voornaamste openbare ruimtes.

De nieuwe ontwikkeling van het Matsserterrein voegt een nieuw ensemble met een eigen karakter, en daarmee met een eigen tijdslaag, toe aan deze historische lijnen van het spoor en de Croeselaan.

Er is in relatie tot de openbare ruimte gekozen voor continuïteit van het water van de Kruisvaart en de nadruk op een groene/ecologische waarde in lijn met het ontwerp van de rest van de Kruisvaart bijvoorbeeld ter plaatse van het Kruisvaartkwartier. Wandelroutes en verblijf zijn belangrijk, maar waar dit niet mogelijk is, wordt er ingezet op zicht-assen voor een gevoel van ruimte in deze hoog stedelijke omgeving.

##### *Dynamiek van de stad*

In de gebieden onderscheiden we gebieden met rust, reuring en ruis.

De ontwikkeling van het Matsserterrein ligt op de zuidelijke grens van het Stationsgebied. Het is een schakellocatie in de overgang van het gemengde hoog stedelijke Stationsgebied naar het wonen in lage dichtheid in de Dichterswijk.

Het noordelijke deel van de ontwikkeling kenmerkt zich door een promenade met hoogbouw en reuring, het zuidelijke deel van de ontwikkeling kenmerkt zich door een groene semi openbare binnentuin, laagbouw en rust in aansluiting met wonen in de Dichterswijk. De noordzijde heeft een gemengde bestemming, de zuidzijde langs de Jan van Foreeststraat is wonen. De woningen die aan de Jan van Foreeststraat grenzen hebben de woonkamers/keukens aan de straatzijde om levendigheid te creëren en te zorgen voor sociale veiligheid.

##### *Verdichting*

Er is gezocht naar een goede balans tussen laag, midden en hoogbouw. De laagbouw 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.

##### *Hoogtes*

De ontwikkeling valt in de categorie 'Basis'. De bouwhoogte wordt hierin bepaald door twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Omdat er op dit moment nog geen duidelijk stedenbouwkundig ensemble in het plangebied aanwezig is, is er vooral gekeken naar de aangrenzende bebouwing.

De aangrenzende bebouwing van de Rabobank wisselt in hoogte, de hoogste bouwhoogte is circa 105 meter (de Rabobank torens), het gebouw Zilver op het Matsserterrein zelf is circa 36 meter hoog, aan de zuidzijde is de aangrenzende ontwikkeling van het Kruisvaartkwartier 44 meter hoog en de aangrenzende woonbebouwing in de Dichterswijk is ca. 12m hoog. De Matsser ontwikkeling sluit

hierop aan met twee torens van respectievelijk maximaal 80 meter en maximaal 60 meter aan de zijde van de Rabobank, een woontoren van maximaal 50 meter tegenover het Kruisvaartkwartier en woonbebouwing van maximaal 16 meter hoog met een setback op de bovenste verdieping, aan de Jan van Foreeststraat.

De overgang van een hoog stedelijk stationsgebied naar laag stedelijk wonen is niet alleen in functie (van gemengd naar wonen) en dynamiek (van reuring naar rust) maar ook in bouwhoogte geïntegreerd in het plan (van hoog naar laag).

### 2.3.2.3 Thematisch beleid

#### 2.3.2.3.1 Wonen

### Ruimtelijke strategie Utrecht

In de RSU 2040 en de woonvisie van Utrecht is de ambitie opgenomen dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudensamenstelling en wensen. Het is daarbij belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen. Dit door:

- Het realiseren van gemengde en leefbare wijken;
- Werken aan doorstroming;
- Kleiner maken van sociaal-maatschappelijke verschillen tussen wijken;
- Een (t)huis voor iedereen: passend woningaanbod voor alle (toekomstige) bewoners;
- Aantrekkelijke woningen (balans prijs-kwaliteit).

Het toevoegen van woningen is één van de middelen om deze ambitie te bereiken. In de RSU wordt ingezet op het toevoegen van 60.000 woningen tot 2040.

### Beleidsnota wonen: van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 (juni 2025)

Voor de te realiseren woningen zijn in principe de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Wonen: van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 van toepassing.

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

#### 1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.

Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Dat betekent sociale huur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens ministerie VRO. Per 2025 is dat WOZ tot € 405.000). We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

#### 2. In 2030 wonen meer Utrechters passend

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

#### 3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.

Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen moeten een goede kwaliteit hebben. Ook werken we aan gemengde wijken. Dat betekent dat in elke wijk verschillende soorten woningen staan. En dus verschillende soorten mensen wonen. We willen dat mensen prettig wonen in hun huis en buurt, doordat zij met elkaar delen en naar elkaar omkijken.

#### 4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht.

Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor

wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

#### *Uitgangspunten voor nieuwbouw*

Uitgangspunt is een stadsbreed bouwprogramma dat bestaat uit 75% betaalbare woningen (40% sociale huur + 35% middensegment). Binnen de 35% middensegment streven we naar minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop.

#### **Sociale huur**

- Bij voorkeur wordt sociale huur eigendom van een woningcorporatie. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% van de nieuwbouw tot de kernvoorraad behoort.
- Minimum oppervlak:
  - Onder aftoppingsgrenzen: geen minimeis aan de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
  - Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO en in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m<sup>2</sup> gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur).
- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

#### **Middenhuur**

- Kale huurprijs ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025, conform landelijke huurprijsgrens).
- Minimum oppervlak:
  - Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO.
  - Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO en gemiddeld minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m<sup>2</sup> GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m<sup>2</sup> GBO.
  - Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m<sup>2</sup> GBO en gemiddeld minimaal 60 m<sup>2</sup> GBO en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m<sup>2</sup> GBO en minimaal drie kamers.
- Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt minimaal 25 jaar.

#### **Betaalbare koop**

- Maximale koopprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 VON; prijsspeil 2025).
- Minimum oppervlak:
  - Zone A minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO
  - Zone B minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO
  - Zone C minimaal 45 m<sup>2</sup> GBO

De kaart met daarop de diverse zones staat aangegeven in de beleidsnota (p.43).

#### *Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting*

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de uitwerking hiervan in de 'Beleidsregel' en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is in het omgevingsplan een regeling opgenomen voor omzetting (kamerverhuur) en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht die gaan over het beheer van een goede samenstelling van de woningvoorraad.

De 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' ziet onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De toedeling van functies aan locaties op grond van het omgevingsplan kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in deze nadere regel.

#### *Toeristische verhuur en bed-and-breakfast*

#### *Toeristische verhuur*

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan.

Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de Huisvestingswet. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet en is uitgewerkt in de gemeentelijke huisvestingsverordening en nadere regels. Het tweede aspect valt ook onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay) zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een omgevingsvergunning voor logies heeft.

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht is voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring.

In het omgevingsplan zijn die regels opgenomen, die gaan over aspecten die invloed hebben op de leefomgeving, zoals het maximaal aantal nachten dat de woning verhuurd mag worden en het aantal personen per verhuring. Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft.

#### *Bed-and-breakfast*

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassene bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de regel in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast een gastheer of -vrouw aanwezig.

#### *Nota Woonbotenbeleid (2005)*

Het Woonbotenbeleid is op 6 december 2005 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft betrekking op alle waterlopen binnen de gemeente Utrecht, met uitzondering van de Leidsche Rijn. In het beleid worden voor woonboten regels gesteld voor de situering, relatie met het water/de gewenste minimale onderlinge afstand, maximale hoogte, breedte en lengte en het oevergebruik. Belangrijke uitgangspunten hiervoor zijn:

- water als kwaliteit van de stad;
- wonen op het water: karakteristiek voor de stad en volwaardige woonvorm;
- evenwicht tussen water als ruimtelijke kwaliteit en wonen op het water als karakteristiek onderdeel van de openbare ruimte.

### **Plangebied**

#### *Oude Woonvisie is van toepassing*

Het Matserterrein ligt in de wijk Binnenstad, in de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied'. Voor dit plangebied is een overeenkomst gesloten in oktober 2020. Daarin is afgesproken dat dit project onder de voormalige woonvisie uit 2019 valt. Formeel hoeft het plan daarom niet te voldoen aan de voorwaarden uit de Beleidsnota Wonen 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' 2025-2030. In de anterieure overeenkomst is voor dit project, waar mogelijk, wel aangesloten bij de uitgangspunten van de Beleidsnota Wonen 2025-2030. Daarom beoordelen we het plan in deze paragraaf op grond de oude nota en geven we ook een doorkijkje voor dit plan naar de nieuwe nota.

Met deze wijziging omgevingsplan wordt de bouw van maximaal 150 woningen toegestaan, waarvan minimaal 30% in de sociale huur en minimaal 30% in de middenhuur of betaalbare koop gerealiseerd moet worden. Het programma voorziet in de bouw van 145 woningen waarvan:

- 47 sociale huurwoningen (32,4%) van minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO (bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens).

- 47 betaalbare koop of middenhuurwoningen (32,4%) van minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO
- 51 vrije sector woningen, variërend in grootte

*Plan beoordeeld volgende de oude Woonvisie:*

Het plan voldoet met deze getallen en metrages aan de eisen uit de Woonvisie 2019 want in de regels is opgenomen dat van de te realiseren woningen er minimaal 30% sociale huur en minimaal 30% in het middensegment toegevoegd moet worden, met een oppervlakte van minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO. Voor betaalbare koop geldt voor dit plan de in het jaar van verkoop geldende NHG grens.

*Plan in het licht van de nieuwe Beleidsnota Wonen 2025-2030*

- Het plan en het voorgenomen woonprogramma voldoet aan de ontwikkelrichting, gewenste grootte van de woningen en de minimale oppervlakte eisen van de nieuwe Beleidsnota Wonen.
- Het woonprogramma voor het Matserterrein komt ook overeen met de gewenste ontwikkelrichting voor de Binnenstad conform de nieuwe Beleidsnota Wonen 2025-2030. Op grond van de wijk- en buurtanalyse bij deze nota (zie ook paragraaf 2.1.3 onder het kopje 'aantonen woningbehoefte') moet ook voor de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied' ingezet blijven worden op betaalbare segmenten sociale huur en middenhuur/betaalbare koop.
- Het plan en het voorgenomen woonprogramma voor het Matserterrein voldoet met minimaal 30% sociale huur (programma 32,4%) en minimaal 30% (programma 32,4%) middensegment niet aan de eis van 40% sociaal en 35% middensegment uit de nieuwe Beleidsnota Wonen. Ook geldt voor de categorie betaalbare koop de in het jaar van verkoop geldende NHG grens in plaats van de grens uit het beleid zoals hierboven in het kader opgenomen.
- Maar het gehele programma uit het SPVE dat de gemeenteraad heeft vastgesteld voor de ontwikkeling voor dit gebied, inclusief Ondaatje met 90% sociale huurwoningen, past wel binnen de uitgangspunten van het coalitieakkoord en de nieuwe Beleidsnota Wonen. Voor het totale gebied geldt dan een verdeling van ongeveer 75% betaalbaar en 25% vrije sector.
- De bouw van kleine woningen past bij de wens om voor het city- en winkelgebied met name in te zetten op kleine betaalbare woningen voor jongeren, studenten en kleine huishoudens.
- Ook het gebruiksoppervlak van de sociale en middenhuurwoningen voldoet aan de gestelde norm in de nieuwe nota Wonen.

**Conclusie**

- Het plan voldoet met deze getallen en metrages aan de eisen uit de woonvisie 2019 van minimaal 30% en 25% middensegment.
- Het plan voldoet daarnaast aan de ontwikkelrichting, gewenste grootte van de woningen en de minimale oppervlakte eisen van de nieuwe Beleidsnota Wonen.
- Het SPVE dat gemaakt is voor dit plan en voor de woningbouw van Ondaatje gezamenlijk, voldoet ook aan het vereiste percentage betaalbare woningen uit de nieuwe Beleidsnota Wonen van 75% of meer.

**2.3.2.3.2 Werken**

**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 transities, 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 Zilver) met daarin ook publieksfuncties zoals een auditorium, evenementenruimten, horeca, gedeelde werkplekken (co-workingruimten) en past bij de doelen van de nieuwe beleidsnota werklocaties.

#### **Ontwikkelingskader detailhandel (2012)**

In Utrecht streven we naar een fijnmazige structuur van de winkelvoorzieningen in de wijken. Uitgangspunt is concentratie van het detailhandelsaanbod in de winkelgebieden van de hoofdstructuur uit het ontwikkelingskader detailhandel en de RSU 2040. Deze winkelgebieden hebben een belangrijke rol voor de verzorging van de bewoners van de stad. De winkelgebieden moeten sterk en toekomstbestendig zijn om de verzorgingsstructuur en daarmee de leefbaarheid van de stad ook in de toekomst op orde te houden. Concentratie draagt hieraan bij. Bij concentratie ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende winkels: ze kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten (waaronder bereikbaarheid, bevoorrading, (fiets)parkeren). De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar. Aanvulling met andere publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport, maatschappelijke voorzieningen en wonen boven winkels ondersteunt de transformatie naar voorzieningencusters met voldoende aantrekkingskracht van een breed publiek, waardoor de detailhandel en het voorzieningenniveau op peil blijft.

Voor de clusters van de retail hoofdstructuur die buiten de reguliere winkelgebieden liggen, wordt ingezet op een aantal clusters met een eigen karakter: 1) Woonboulevard Utrecht: Voor winkelaanbod gericht op wonen ligt vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken) een sterke mate van thematische clustering voor de hand. Woonboulevard Utrecht is een no-nonsense sterke woonboulevard, met een breed assortiment op het gebied van wonen, eventueel aangevuld met grootschalig elektronica (bruin- en witgoed). 2) Bedrijventerrein Overvecht: Een tweede winkelgebied rondom het thema wonen en doe-het-zelf (bouwmarkt), welke door invulling en omvang qua verzorgingsfunctie ondergeschikt is aan Woonboulevard Utrecht. 3) The Wall: Gericht op grootschalig, doelgericht winkelbezoek. Een winkelunit dient een minimale omvang van 2.000 m<sup>2</sup> te hebben. De branches warenhuis, mode en supermarkten zijn niet toegestaan.

Specifieke winkels die niet passend dan wel wenselijk zijn vanwege de aard of grootte van de producten of een negatieve invloed hebben op het functioneren dan wel uitstraling van het winkelgebied, kunnen zich bij uitzondering onder specifieke voorwaarden buiten de retail hoofdstructuur vestigen.

#### *Internetwinkels in of bij woningen*

De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalbaarheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

#### *Internetwinkels op bedrijventerreinen*

Afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, als zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zij zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering.

#### *Standplaatsen*

Standplaatsen zijn toegestaan op gemeente- of particuliere grond en hebben een mobiel karakter. Dat betekent dat deze weggereden moeten kunnen worden, zo wordt na sluitingstijd de standplaatslocatie weer openbare ruimte voor andere doeleinden. Als sprake is van aansluitende verkoopdagen hoeft de wagen, kraam of tafel niet weggereden/weggehaald te worden. Voor

standplaatsen geldt een brancheregeling die de mogelijkheid schept om te sturen op wat er verkocht mag worden op een standplaatslocatie. Er geldt voor heel Utrecht een maximumstelsel voor standplaatsen.

#### *Plangebied*

Voor detailhandel zal de invulling in het plangebied beperkt zijn tot maximaal 2 tot 3 units kleinschalige voorzieningen (maximaal 100 m<sup>2</sup> bvo) in de plint langs de promenade. Deze voorzieningen zijn gericht op de werknemer en de passant. Het gaat dan om dagelijkse detailhandel gericht op het snel meenemen, bv een broodje of koffie.

Het detailhandelsbeleid gaat uit van clustering van detailhandel in winkelgebieden uit de retailhoofdstructuur. In dit project is dit niet aan de orde. 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. De locatie ligt heel dichtbij 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. Bovendien komt er aan de overkant van het Matserterein, in het Beurskwartier, ook een kleine klustering van detailhandel. Hierbij is een supermarkt beoogd met aanvullende dagelijkse detailhandel waar de inwoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen.

#### **2.3.2.3.3 Natuur**

##### **Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'**

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Groen is nodig voor verbetering van de ecologische waarde en biodiversiteit. Ook zorgt meer groen voor verbetering van klimaatadaptatie, vermindering van hittestress, stimulering van beweging en maakt de stad hiermee leefbaar, aantrekkelijk en gezond. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

In het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad;
- sneller naar buiten;
- beter groen in de stad.

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het beschermen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad. Door deze plekken als groene plek vast te leggen zorgen we ervoor dat er bij ontwikkelingen op deze plekken rekening gehouden wordt met het behoud van het groen. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische waarden. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden ontwikkelingen plaatsvinden, moeten de effecten op deze waarden worden ingeschat en gecompenseerd als deze door de planvorming aangetast worden. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van de wijziging van een omgevingsplan en van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

#### *Plangebied*

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is het plangebied ter hoogte van de Kruisvaartkade weergegeven als zone waar een uitbreiding van de groenstructuur plaatsvindt. In onderstaande figuur is dit weergegeven. Daarnaast valt het plangebied binnen de prioritaire ontwikkelingen van deze visie.

Figuur 2.3.2.3.3.1

##### **Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018 en februari 2025**

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Aanvullend is de beleidsregel 'Herplant naar waarde' op 27 september 2018 vastgesteld en op 1 februari 2025 geactualiseerd. Beleidsregel Herplant naar waarde.

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Ook worden bestaande bomen beschermd en is het verplicht om bepaalde bomen te herplanten als ze gekapt moeten worden. Voor het kappen is een omgevingsvergunning nodig. Voor 2030 zet de gemeente met onderstaande doelstellingen in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.
- De ecologie ondersteunen door alleen bomen aan te planten met een minimale ecologische waarde, met name in de hoofdgroenstructuur.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

#### *Plangebied*

De Croeselaan is in de nota Bomenbeleid op de Bomenstructuurkaart Utrecht aangemerkt als Stadslaan. In paragraaf 5.12 van voorliggend plan wordt nader ingegaan op de uitgevoerde bomeninventarisatie.

#### **Nota Utrechtse soortenlijst (2018)**

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken. De gemeente streeft ernaar om voor deze soorten meer geschikt leefgebied te realiseren.

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op het voorkomen van Utrechtse soorten in het plangebied.

#### **2.3.2.3.4 Bouwen**

##### **Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2015)**

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in mei 2015 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft een toetsing van omgevingskwaliteit van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.



### *Plangebied*

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'. De ontwikkelingen rond het Station en de Jaarbeurs leiden tot een notatie als ontwikkelingsgebied.

#### A. Open

Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kenmerken van het beleidsniveau 'open'.

### 2.3.2.3.5 Circulariteit

#### *Beleidsvisie Utrecht Circulair 2050*

Utrecht heeft als doel in 2050 een circulaire stad te zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op vier prioriteiten, elf ambities en drie kansrijke en urgente sectoren (bouw, voedsel en zorg). Deze visie is 29 februari 2024 door de raad vastgesteld en maakt eveneens onderdeel uit van de Omgevingsvisie. De ambities, zoals in de visie opgenomen voor 2050, zijn vertaald in meetbare circulaire beleidsdoelen en zijn in 2024 opgenomen in de beleidsnota Utrecht Circulair 2030. Deze beleidsnota is 12 december 2024 aangenomen door de gemeenteraad.

#### *Beleidsnota Utrecht Circulair 2030*

Via de Beleidsnota werken we aan het versnellen van en richting geven aan de transitiebeweging naar een circulaire economie. Het doel is om als gemeente in 2030 50% minder aan nieuwe grondstoffen en minder niet-hernieuwbare grondstoffen te gebruiken ten opzichte van 2020. We weten dat onze invloed beperkt is, en dat niet alles altijd haalbaar is. Dat vraagt om kiezen voor circulaire oplossingen waar dat kan. In de beleidsnota zijn aan de hand van de vier prioriteiten en ambities doelen opgesteld.

1. Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
2. Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw
3. Circulair opdrachtgeven en inkopen
4. Circulaire materiaal- en reststromen

#### 1. Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap.

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

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

#### 2. Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw

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

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

Per ambitie zetten we in op de volgende uitvoering:

#### *Circulaire openbare ruimte*

Om de openbare ruimte circulair in te richten, zetten we in op hergebruik van vrijkomende

materialen, toekomstige herbruikbaarheid van materialen, lage milieukosten en minder energieverbruik. Hierbij maken we keuzes die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Circulaire eisen en criteria zijn steeds vaker onderdeel van de uitvragen naar de markt, als onderdeel van de aanpak Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Met betrekking tot circulair beheer en onderhoud van de openbare ruimte, liggen kansen in de vervangingsopgave, waaronder in de naoorlogse wijken, en het uitvoeren van (groot) onderhoud.

#### *Woning- en utiliteitsbouw*

De eerste ambitie richt zich op stimulering van circulaire bouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste instrumenten die we daarvoor kunnen toepassen, zijn gronduitgifte en prestatieafspraken, waaronder met de corporaties. Andere manieren, waarop we invloed kunnen uitoefenen, zijn de ruimtelijke ordening en het beleid rond vergunningverlening. Door in het (toekomstige) omgevingsplan strenger te reguleren op slopen, kunnen wij voorkomen dat bouwwerken onnodig worden gesloopt. Tevens kunnen we door toetsbare kaders op te stellen voor circulaire bedrijven de vergunningstoets van dergelijke projecten laagdrempeliger maken. Op deze manier krijgt de circulaire bouw een duidelijke procedure voor vergunningsaanvragen.

#### *Circulair maatschappelijk vastgoed*

We sturen bij ons maatschappelijk vastgoed op het verlagen van materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit doen we omdat dit goed aansluit op de huidige energie-aanpak van de VGU. Zo werken we integraal aan het klimaat. Hiernaast werken we met restwaarde of langere afschrijvingstermijnen om de financiële baten van circulair ontwerpen in te boeken.

We gebruiken het door Gemeente Utrecht ondertekende <https://www.toekomstbestendigbouwen.nl/> om duurzaamheid, en daarmee ook circulair bouwen meetbaar te maken. Gemeente Utrecht heeft als ambitieniveau goud, waarbij niveau brons als ondergrens geldt.

#### *3. Circulair opdrachtgeven en inkopen*

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

#### *4. Circulaire materiaal- en reststromen*

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

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.19 wordt nader ingegaan op de toets aan de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030.

#### **2.3.2.3.6 Energie**

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hiervoor is het belangrijk dat het gebied energieneutraal is en dat betekent dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- De gebouwgebonden energievraag; energievraag van installaties voor verwarming en koeling van ruimtes, ventilatie, warmtapwater en verlichting.
- De gebruiksgebonden energievraag; het verbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, computers, kopieerapparaten, printers enz.), bedrijfsapparatuur en machines. Dat wil zeggen: al het energieverbruik binnen het gebouw, exclusief verlichting.
- en het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie lokaal op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd. Utrecht wil alle nieuwbouw geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die een zo laag mogelijke piekvraag hebben.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht.

Doelstellingen/visies	Gemeentelijke document
-----------------------	------------------------

Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol. Nieuwbouw is energieneutraal of beter. 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.	Utrechts Energie Protocol
Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Beleidsnota Warmte
In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen. Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
Orderingsregels voor bodemenergiesystemen in XXXXX (MITS VAN TOEPASSING)	Bodemenergieplan XXXXX

### Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe voor aankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

### 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 volgen 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) warmteoplossingen
- 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 energiesystemen 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 in pandig 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.

#### *Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026*

Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

#### *Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026*

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

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

A. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;

B. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als:

- Opslag van stroom in grote batterijen
- Directe verbinding van opwek en verbruik
- Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
- Slim laden bij EV-laadpalen (bijv. door de laadpalen af te knijpen in de spits)
- Tijdelijke (fossiele) opwek

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

D. Langetermijn planning/programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

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

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.20 wordt nader ingegaan op het energiesysteem dat voor deze ontwikkeling is voorzien en welke maatregelen er genomen worden in het kader van de netcongestie.

### 2.3.2.3.7 Erfgoed en cultuurhistorie

#### **Archeologie**

De gemeente Utrecht heeft voor de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische waardenkaart verwerkt in het omgevingsplan Gemeente Utrecht door middel van gebiedsaanwijzingen en daaraan gekoppelde regels. Deze regels bepalen dat grondwerkzaamheden vanaf een aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig zijn. Door deze regeling wordt geborgd dat de voor archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht en dat verstoringen van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte in de aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn.

#### *Plangebied*

In het omgevingsplan geldt voor dit plangebied ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische verwachtingswaarde WA4 en WA5. In paragraaf 5.14 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

### 2.3.2.3.8 Verkeer en mobiliteit

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

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, is de uitvoering van de parkeervisie verder uitgewerkt. Het betreft de modules: 'Parkeernormen', 'Aanpak betaald parkeren', 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid'. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

### **Mobiliteitsplan 2040 (2021)**

Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

#### *Plangebied*

In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op de verkeersaspecten van het plan en in paragraaf 4.2.2 is een onderbouwing en uitwerking opgenomen van de benodigde (fiets)parkeerplaatsen.

### **Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)**

Het Kwaliteitsnet goederenvervoer is in 2007 vastgesteld. Bij de ontwikkeling of herinrichting van

stedelijke gebieden is er vanaf het begin van de planvorming concrete aandacht voor de bevoorrading. Het Kwaliteitsnet Goederenvervoer biedt een afwegingskader voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen.

Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. Bij een nieuw bedrijventerrein, solitair bedrijf of winkelgebied van regionaal economisch belang wordt de verbindingsschakel een schakel in het Kwaliteitsnet, met bijbehorende inrichtings- en omgevingseisen. In het winkelgebied of op het bedrijfsterrein zelf wordt ook gezorgd voor een heldere, goede routing voor het bevoorradingsverkeer.

Om het goederenvervoer zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, worden, als dit technisch mogelijk is, op bevoorradingsroutes voertuigbeperkingen voorkomen.

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- venstertijden worden zoveel mogelijk voorkomen;
- voor de verkeersveiligheid wordt scheiding van winkelend publiek en personenverkeer enerzijds en bevoorradend verkeer anderzijds nagestreefd;
- vanwege geluidswetgeving en diefstalveiligheid heeft afgeschermd laden en lossen sterk de voorkeur;
- samenwerking tussen ontvangers/winkeliers, bijv. gezamenlijke ontvangst of opslag, is wenselijk.

Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningengebieden of bedrijventerreinen en de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken.

### **Actieplan goederenvervoer 2023-2026**

De doelstelling van het actieplan is om samen met het bedrijfsleven te werken aan duurzaam vervoer van goederen, met zo min mogelijk schadelijke stoffen, geluid en trillingen en daarnaast aan slimmer vervoer van, naar en door de stad. Zo houden we Utrecht aantrekkelijk. Het actieplan richt zich specifiek op het werken aan nieuwe oplossingen voor laden en lossen in de openbare ruimte, het regelen van de toegang van soorten vervoer op bepaalde tijden en plekken in de stad, het werken aan schonere en stillere manieren van vervoer, slim vervoer (centrale plekken voor goederen ophalen) en slimmer organiseren van goederenvervoer in de stad.

#### *Plangebied*

Het plangebied bevat vooral veel kantoren en woningen. Voor de aan- en afvoer van goederen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van het hoofdwegennet en is aansluiting op het kwaliteitsnet goederenvervoer niet aan de orde. Met de volgende punten dient het goederenvervoer in het plangebied rekening te houden:

- de ontwikkeling valt binnen de nul emissie zone (schoon en emissieloos bouwen). Het goederenvervoer dient aan de eisen van de milieuzone te voldoen;
- waar het zinvol kan zijn vindt schoner en efficiënter goederenvervoer plaats via het water en het spoor;
- er wordt ingezet op het bundelen van goederenstromen via centrale inkoop of stadshubs;
- laden en lossen vindt bij voorkeur inpandig plaats.

In paragraaf 4.2.1 van voorliggend plan wordt nader ingegaan op het aspect goederenvervoer voor dit plan.

### **2.3.2.3.9 Gezond stedelijk leven**

#### **Samen gezondheidsverschillen verkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027**

De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

#### *Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren*

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarde voor geluid is 63

dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaardes, grenswaardes en regels uit de beleidsnota Geluid en Trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben. Bovenstaande ambities en uitgangspunten gelden voor nieuwe projecten, die gestart zijn na vaststelling van de beleidsnota 'Samen Gezondheidsverschillen Verkleinen' op 27 juni 2024 en waarvoor voor die datum nog geen intentiedocument, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m<sup>2</sup>.

Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu. Bij nieuwe scholen handhaven we klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (2021). Daarnaast investeren we in de verbetering van het binnenklimaat van bestaande schoolgebouwen. Voor het verbeteren van het binnenmilieu starten we met sociale huurwoningen. Dit doen we met de woningbouwcorporaties.

#### *De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten*

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen door het weren van het aanbod van en reclame voor ongezonde verleidingen. We focussen op plekken waar kinderen komen of mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We werken ook aan een openbare ruimte die actief vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

Een hogere gebruikswaarde van groen bereiken we door met de inwoners te werken aan groene ruimten die uitnodigen tot ontmoeting, rust, ontspannen en bewegen. Daarnaast stimuleren we initiatieven zoals buurttuinen en geveltuintjes.

#### *De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht*

Samen met bewoners, organisaties en onze partners in de stad verbeteren we de sociale veiligheid. Op zogenaamde hotspots werken we met gerichte, integrale veiligheidsaanpakken. In buurten en wijken met verschillende sociale-, leefbaarheids- én veiligheidsproblemen, werken we met een buurtagenda of wijkaanpak.

We werken aan meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Daar waar veel nieuwe woningen komen, zorgen we voor voorzieningen die meegroeien, betaalbaar blijven en bijdragen aan sterkere buurten. Ook in bestaande wijken zijn goed bereikbare voorzieningen zoals gezondheidscentra belangrijk. Hierbij faciliteren we zo nodig als gemeente. We verkennen of er buurten zijn met onvoldoende ontmoetingsplekken en werken samen met bijvoorbeeld corporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven aan oplossingen. Bij (her)inrichting van straten, groenstroken en parken verbeteren we de verblijfskwaliteit en maken we ruimte voor ontmoeting. We beheren deze plekken zodat mensen de ruimte goed kunnen gebruiken.

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.17 is op het gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.



## **Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030**

De Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030 is op 23 januari 2025 vastgesteld. In het luchtkwaliteitsbeleid staan twee doelstellingen centraal, namelijk:

- De Utrechtse bijdrage aan luchtverontreiniging verminderen met lokale maatregelen om de uitstoot die binnen de gemeentegrenzen wordt veroorzaakt stapsgewijs af te bouwen;
- De luchtverontreiniging van buiten Utrecht te verminderen door middel van lobby om regionale, landelijke en internationale maatregelen te bewerkstelligen.

De gemeente Utrecht richt in haar beleid op fijnstof en stikstofdioxide. Voor deze stoffen gelden namelijk wettelijke grenswaarden en is wetenschappelijk aangetoond dat deze stoffen schadelijk zijn voor de gezondheid. Het doel van het luchtkwaliteitsbeleid is te voldoen aan de wettelijke grenswaarden en toe te werken naar de WHO-advieswaarden uit 2021. Om dit te behalen worden tot en met 2035 voor de volgende terreinen maatregelen voorzien om de luchtverontreiniging op het gebied van stikstofdioxide en fijnstof terug te dringen:

- Houtstook: in 2025 worden informatiecampagnes over houtstook uitgebreid met een focus op niet meer stoken. Ook worden geen nieuwe rookkanalen mogelijk gemaakt in nieuwbouw. In 2030 is Utrecht houtstookvrij.
- Wegverkeer: in 2027 worden de grenzen van de milieuzone naar heel Utrecht uitgebreid voor personenauto's en bestelauto's (toegestaan emissieklasse 5 en hoger), vrachtauto's en autobussen (toegestaan emissieklasse 6 en hoger) op diesel. In 2028 worden brom- en snorfietsen met Datum eerste Toelating tot 2018 niet meer toegestaan in Utrecht. In 2030 zijn alle brom- en snorfietsen uitstootvrij in Utrecht. Daarnaast worden in hetzelfde jaar (2030) de grenzen van de nul-emissiezone voor bestel- en vrachtauto's uitgebreid naar heel Utrecht. Tot slot worden tussen 2030 en 2035 de milieuzone voor personenauto's aangescherpt naar euro emissieklasse 6 en hoger voor alle brandstoffen, zodra dit wettelijk kan.
- Mobiele werktuigen en emissieloos bouwen. In 2025 hanteert Utrecht eisen in eigen aanbestedingen en haar inkoopbeleid. Er wordt meer gestuurd op het inzetten van uitstootvrij bouw materieel en het weren van verouderde fossiele werktuigen. Ook wordt onderzoek verricht naar aanvullende maatregelen voor mobiele werktuigen in projecten van anderen. In 2026 volgt een striktere handhaving op (bouw)stofemissies waar mogelijk.

In het algemeen zet Utrecht in op meer voorlichting over luchtverontreiniging, gedragsverandering en het inzetten op burgerwetenschappen (bijvoorbeeld burgers die via een sensor een bijdrage leveren het in kaart brengen van de Utrechtse luchtkwaliteit).

### *Plangebied*

In paragraaf 5.9 'Luchtkwaliteit' wordt nader ingegaan op de toets van de ontwikkeling op het Matserterrein aan de Europese normen, de WHO-adviesnormen en in hoeverre de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

## **Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)**

Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Omgevingswet bevat hiervoor regels voor geluid en trillingen waar gemeenten zich aan moeten houden. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

### *Geluid*

Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de Beleidsnota maar

ook in de regels van het omgevingsplan.

In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidnormen voldoen dan in drukker gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klockgelui, uit te zonderen.

We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

#### *Trillingen*

Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen. Bij bouwen in de avond en nacht heeft Utrecht eigen strengere grenzen. Rijdende treinen en trams kunnen trillingen veroorzaken. Hier zijn geen wettelijke grenzen voor. Handhaving is daarom niet mogelijk. We stellen bij nieuwe woningbouwplannen wel grenzen aan die trillingen. We voorkomen daarmee dat toekomstige bewoners te veel hinder ondervinden. Bij bouwplannen naast het spoor of de trambaan moeten meestal eerst de trillingen in de bodem worden gemeten. Daarmee wordt duidelijk welk type woningen of scholen hier geschikt zijn. Mogelijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp van het gebouw en/of maatregelen worden getroffen in de bodem.

#### *Plangebied*

De aspecten geluid en trillingen zijn uitgewerkt in paragraaf 5.3 Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 5.4 Geluidhinder en paragraaf 5.5 Trillingen.

#### **Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)**

In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

#### *Plangebied*

De aspecten voor omgevingsveiligheid zijn uitgewerkt in paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid.

#### **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 indien 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)

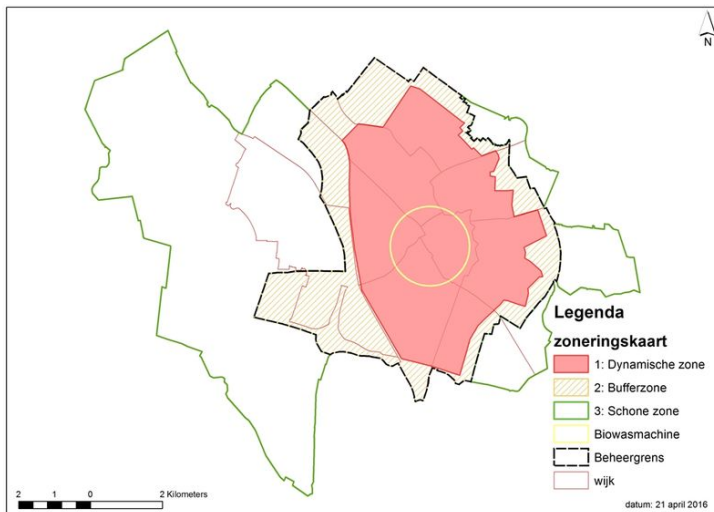
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de 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.



Afbeelding 2.3.2.3.10.1 Kaart gebiedsgericht grondwaterbeheer

#### *Plangebied*

Het plangebied is binnen de dynamische zone gelegen. Er geldt een dieptebeperking voor bouwbevestigingen, grondwateronttrekkingen en bodemenergiesystemen binnen de dynamische zone van circa 50 m-mv, de bovenkant van de scheidende laag tussen het eerste watervoerend pakket en het tweede watervoerend pakket. In paragraaf 5.10 wordt het aspect bodem verder uitgewerkt.

#### **Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(2022)**

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m<sup>2</sup>, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aanrichten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen. We gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee

voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

#### *Plangebied*

Het aspect water en klimaatadaptatie is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.13.

#### **2.3.2.3.11 Sport, recreatie en toerisme**

##### **Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020**

Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroepshotels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.

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.

##### **Beleid tijdelijk verblijf (short stay)**

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay-accommodaties in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld.

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. 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.

##### **Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018**

Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, de identiteit en levendigheid van de stad. De sector biedt een sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. Uit het oogpunt van een goede toedeling van functies aan locaties kan, in verband met de hinder die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in het omgevingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten in het omgevingsplan. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'lichte' tot 'zware' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de hinder die horecabedrijven voor de omgeving kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één horecabedrijf telt de activiteit in de zwaarste categorie voor

de type-indeling van het horecabedrijf.

#### *Plangebied*

Op grond van het horecaprofiel Station/Beurskwartier uit het Ontwikkelingskader Horeca 2018, past op deze locatie een uitbreiding van horecalocaties met maximaal 785 m<sup>2</sup>.

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 horecamogelijkheden redeneren we vanuit looplijnen en categorieën met een maximum aan 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 m<sup>2</sup> aan de promenade langs de kantoren op het Matserterrein, is horeca A voor deze horecalocaties niet geschikt. Wel zijn cafés, restaurants en fastfood/afhaalzaken, dag en avondhoreca goed inpasbaar.

#### **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 sociaal economische 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.

#### **Nota Evenementen en festivals in Utrecht 't Bruis an alle kant' beleid en actieplan 2009-2014 en de evaluatie van de evenementennotavan 2013**

Evenementen en festivals geven plezier, maken de gemeente economisch aantrekkelijker, zorgen

voor werkgelegenheid en zijn goed voor de winkels en de horeca. Evenementen zijn het visitekaartje van de stad en dragen bij aan de sociale binding in een buurt. Utrecht heeft verschillende evenementen die nationaal en soms internationaal bekend zijn. Evenementen zijn niet voor iedereen plezierig. Omwonenden kunnen last hebben van lawaai of van verkeer. Dit soort overlast willen we beperken. Dit betekent dat we kieskeuriger worden bij het toelaten van evenementen. We willen dat de evenementen passen bij Utrecht, een economische en sociale waarde hebben voor de stad en dat ze de mensen in de buurten weten te verbinden.

Het beleid en actieplan 2009-2014 'Evenementen en festivals in Utrecht' is in 2009 vastgesteld en bevat het beleid ter behoud en uitbouw van evenementen en festivals in Utrecht. Dit beleid zet in op

De doelen voor deze vijf jaar betreffen:

- Utrecht moet nationale positie behouden en successen beter communiceren;
- internationaal moet Utrecht op de kaart komen;
- lokaal draagvlak voor evenementen vergroten.

Utrecht staat al enkele jaren in de top drie van evenementensteden van Nederland. De gemeente wil het niveau van festivals en evenementen dat Utrecht inmiddels heeft bereikt graag uitbouwen. Om de drie doelen van de evenementennota te verwezenlijken en de genoemde uitdagingen het hoofd te bieden kiest de gemeente voor professionalisering op alle fronten. De nota volgt hierbij twee hoofdlijnen. De eerste lijn geeft inzicht in het gehele proces van de organisatie rond evenementen. Deze basis moet goed op orde zijn. Professionalisering in kennis en dienstverlening staan centraal. De gemeente zal meer dan tot nu toe gebeurt oplossingen zoeken voor zaken rond evenementen die overlast veroorzaken. Zoals een betere spreiding van evenementen door de gehele stad, waardoor de druk op de binnenstad niet verder toeneemt. De tweede lijn van de nota gaat in op de ambities van Utrecht op het gebied van festivals en evenementen. Hoe kunnen deze beter worden ingezet voor de versterking van het merk Utrecht? Professionalisering in marketing, communicatie en promotie en samenwerking met partners in de stad spelen hierbij een belangrijke rol.

Samen met partijen in de stad is de nota in 2013 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft de evaluatie van de evenementennota van 2013 vastgesteld in februari 2014. Toen is besloten dat de nota nog een goede basis vormt. Op een aantal punten wordt de uitvoering aangescherpt:

- meer spreiding van evenementen over de stad en gedurende het jaar;
- vergroten draagvlak voor evenementen;
- betere communicatie over evenementen;
- meer aandacht voor geluidhinder door evenementen.

#### *Plangebied*

Het nieuwe auditorium dat in het plangebied gerealiseerd wordt, wordt overdag gebruikt voor de kantoorfunctie, maar kan in de avonden ingezet worden voor culturele activiteiten, zoals lezingen voorstellingen en kan in die zin ook ingezet worden bij evenementen.

### 2.3.3 Gebiedsspecifiek beleid

#### **Masterplan Stationsgebied (2003/2004) + actualisatie masterplan stationsgebied + addendum**

Het Masterplan Stationsgebied biedt het kader voor de ontwikkelingen in het stationsgebied voor een periode tot circa 2020. Het masterplan is een vertaling van Visie A 'Stadshart verruimd' waarvoor een meerderheid van de Utrechtse kiezers in een raadplegend referendum in 2002 heeft gekozen. Eigenschappen van die visie zijn met name twee hoofdroutes van oost naar west, een verbouwd Muziekcentrum aan het Vredenburg, een ondertunneld Westplein en een rustige Catharijnesingel.

De doelstelling is een sterk logistiek knooppunt, hoogwaardige openbare ruimte, architectuur van hoge kwaliteit en intensief ruimtegebruik te ontwikkelen die hun bijdrage leveren aan het nieuwe centrum van Utrecht, dat bewoners, reizigers, winkelend publiek en werkenden beleven als prettig, schoon en veilig.

#### **Structuurplan Stationsgebied**

Het structuurplan Stationsgebied is de juridische vertaalslag van het Masterplan voor het Stationsgebied uit 2003, inclusief de bijbehorende actualisatie uit 2004. De aanpak van het stationsgebied is gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen.

De aanpak van het stationsgebied is gebundeld in twee zones, die de dragers zijn van de ontwikkelingen: de Stadscorridor en de Centruboulevard.

##### *Stadscorridor*

De Stadscorridor verbindt de westelijke delen van de stad met het Stationsgebied en loopt vanaf Leidsche Rijn tot het Vredenburg. De overheersende functies aan de Stadscorridor zijn wonen, winkelen, cultuur en publieke functies, zoals kantoren. De corridor vormt een route met functies voor de stadsbewoners.

##### *Centruboulevard*

De Centruboulevard loopt van het Jaarbeursterrein tot het Vredenburg door de OV-terminal en Hoog Catharijne. De Centruboulevard geeft samenhang en identiteit aan de gebieden en draag bij aan de optimalisering van de wisselwerking tussen openbare en private ruimte. In de Centruboulevard is de functiemenging complexer. Hoog Catharijne wordt geïntensiveerd, waarbij er veel aandacht is voor de wisselwerking met openbare ruimte.

Het winkelareaal in het Stationsgebied zal met circa 45.000 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte worden uitgebreid. Circa 1.000 woningen worden aan het Stationsgebied toegevoegd tot 2014. De toevoeging van 240.000 m<sup>2</sup> bruto kantoorvloeroppervlakte vindt grotendeels plaats aan de westzijde van het station.

### 2.2 Beleidskaders voor het gebied

Utrecht bouwt in het Stationsgebied aan de duurzame en gezonde toekomst van de stad: een ontmoetingsplek voor iedereen die wil reizen, winkelen, wonen, werken en ontspannen in de dynamiek van het hart van Nederland. De historische binnenstad en het Stationsgebied worden met elkaar verbonden tot één samenhangend geheel. De ontwikkelingen in het Stationsgebied zijn al zo'n 20 jaar onderwerp van gesprek. In de afgelopen jaren zijn verschillende visies en plannen vastgesteld. Zo is er in 2015 een Toekomstvisie voor Utrecht Centrum vastgesteld. En in 2017 is de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein door de raad vastgesteld. Thema's als gemengd en inclusief, fijnmazig, compact en levendig, slimme mobiliteit, duurzaam, groen en gezond krijgen in deze kaders veel aandacht.

#### *Plangebied*

De ontwikkeling op het Matserterrein past met een herontwikkeling en verdichting op een centrumlocatie met kantoren en woningen en plintfuncties en een flinke vergroening goed in bovenstaande beleidskaders.

## 2.4 Conclusie

De conclusies voor het plangebied uit het relevante beleid zijn dat de herontwikkeling past binnen de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.



# Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

## 3.1 Beschrijving van het plangebied

### 3.1.1 Historische ontwikkeling

#### *Plangebied Matserterrein*

Het plangebied ligt tussen het hoofdkantoor van de Rabobank aan de Croeselaan en de Dichterswijk. De Jan van Foreeststraat, de Croeselaan, de Valeriusbaan en de Kruisvaart begrenzen het plangebied.

#### *Cultuurhistorische analyse*

Halverwege de zeventiende eeuw werden de waterwegen van Utrecht uitgebreid buiten de stad. Er werd een grachtenstelsel - de 'moesgrachten' - gegraven ten westen van de stad op de locatie van het huidige Stationsgebied. Over de nieuwe watergangen konden tuinders in dit gebied hun waren naar de stad transporteren. Een van deze grachten was de Bloemgracht, die een verbinding vormde tussen Leidse Vaart en Vaartsche Rijn. Tegenwoordig heet deze gracht de Kruisvaart, die het plangebied aan de oostzijde begrenst.

Het grachtenstelsel bood ook structuur aan de latere stadsuitleg. Hendrik Moreelse, burgemeester van Utrecht, wilde de economie van Utrecht stimuleren met een uitbreidingsplan. De ontwikkeling betekende bijna een verdubbeling van de stad Utrecht in 1664. De plannen werden niet uitgevoerd en de grachten bleven in gebruik als moesgrachten voor de tuinders.

In 1843 kreeg Utrecht zijn eerste station ten westen van de stad. Deze plek stond bekend als de Floraboomgaard. Hier lag een klein kerkhof en een park. De bomen werden gekapt en het kerkhof geruimd om ruimte te maken voor het station.

Tot 1920 lagen vooral boerderijen, tuinderijen en steenbakkerijen in de Dichterswijk. Rond 1920 is de Blekersgracht/Moesgracht gedempt en kwam er de Croeselaan voor in de plaats. Deze laan kreeg een dubbele rij bomen. Er werden grote plannen gerealiseerd voor de groeiende bevolking. De Veilinghaven werd een nieuw knooppunt voor handel. De haven kwam te liggen tussen het Merwedekanaal en de Croeselaan.

Tussen 1920 en 1930 kwam er woningbouw in de Dichterswijk op gang. Dit begon aan de oostelijke kant van de Croeselaan en breidde zich geleidelijk uit.

Een deel van de Veilinghaven aan het Merwedekanaal werd gedempt en het overgebleven stuk kreeg de bestemming wonen. In de jaren '70 is de rest van het Veilingterrein in gebruik genomen door de Jaarbeurs. De Rabobank vestigde zich in de tachtiger jaren aan de Croeselaan.

De langgerekte, noord-zuid lopende structuren van de (vroegere) grachten zijn vandaag de dag nog terug te zien in het stratenpatroon. Het gebied had een lange tijd een waterrijk karakter wat bij de Kruisvaart nog is terug te zien. Het Matserterrein is eigendom van Rabobank en ligt aan de Croeselaan 28-46 te Utrecht. De naam van het terrein verwijst naar de vorige eigenaar van de grond, projectontwikkelaar Johan Matser. Voorheen was op deze locatie het hoofdkantoor van de Regionale Energiemaatschappij Utrecht (REMU) gevestigd. Op deze locatie wil Rabobank het bestaande auditorium slopen en nieuwbouw realiseren voor een verdere centralisatie van haar vastgoed. Het gebouw Zilver wordt gerenoveerd en de parkeerplaatsen overkluist, zodat hierboven nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Langs de Jan van Foreeststraat is woningbouw voorzien.

#### *De omgeving van het plangebied*

Het plangebied ligt op de grens van verschillende gebieden met eigen karakters. De Dichterswijk ligt ten zuiden van het plangebied. Deze wijk is herkenbaar door woningbouw uit de jaren '30. Zo staan er voornamelijk rijwoningen met achtertuinten en een hoogte van twee tot vier lagen, veelal met kap.

Ten noorden van het plangebied liggen grootschalige kantoorpanden, zoals de kantoorgebouwen van Rabobank en Rijksgebouwendienst en het Beatrixgebouw van Jaarbeurs. Ten noordwesten en westen van het plangebied wordt momenteel gemengd stedelijk gebied ontwikkeld; Beurskwartier, Lombokplein en de Merwedekanaalzone.

Ten oosten van het plangebied staat een woongebouw en liggen de treinsporen. Parallel aan de sporen en de busbaan wordt de Kruisvaartkade ontwikkeld. Een woongebied met circa 600 woningen, variërend van appartementen langs het spoor tot grondgebonden woningen langs de Kruisvaart. De gemeente realiseert hier, samen met ontwikkelende partijen, een wandelroute die aansluit op de Moreelsebrug en het zogenaamde Forum: het verhoogd maaiveld rondom het Centraal Station. Nader onderzocht wordt of een Verlengd Forum kan worden gerealiseerd tot aan of

tot en met het woongebouw Jan van Foreest van ontwikkelaar MidNed. De ontwikkeling van het Matserterrein kan hier dan op aansluiten met een verhoogd maaiveld.

Om het plangebied aan te laten sluiten op zijn omgeving maken we binnen het plangebied een overgang tussen de verschillende karakters van de bestaande omgeving.

### 3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten, belangrijke cultuurhistorie of beeldbepalende elementen, die niet al in paragraaf 3.1.1 of 3.1.3 worden besproken.

### 3.1.3 Structuurbepalende elementen

#### *De Kruisvaart*

De Kruisvaart is rond 1664 aangelegd als onderdeel van een grachtenstelsel (Plan Moreelse). De Kruisvaart is de enige deels overgebleven gracht, al zijn de lange noord-zuid structuren van de vroegere grachten nog steeds herkenbaar in het stratenpatroon (bijv. de Croeselaan en huidige Forum). Cultureel historisch horen deze grachten en lange structuren/straten bij dit deel van de stad en kunnen als drager dienen voor het toevoegen van nieuwe tijdslagen. Een van deze nieuwe tijdslagen is het Forum, door het verlengen van het Forum wordt een langzaamverkeersroute aan de stad toegevoegd die o.a. de historische structuur en het waterrijke karakter zichtbaar en toegankelijk maakt voor het publiek. Zo biedt het oorspronkelijke grachtenstelsel nog steeds structuur aan hedendaagse stadsuitbreidingen.

#### *Het uitbreidingsplan van Moreelse*

De westzijde van het station heeft een unieke ontstaansgeschiedenis; het uitbreidingsplan van Moreelse uit 1664 ligt ten grondslag aan de parallelle structuren (spoor, Forum, Kruisvaart, Croeselaan) die nu nog aanwezig zijn. Deze stedelijke structuur is ontstaan vanuit de oorspronkelijke opzet van de moesgrachten/tuinderijen en kenmerkt zich door contrast met de historische binnenstad (lineaire structuren versus organisch gegroeid, grote gebouwen versus pandsgewijze verkaveling).

Tussen deze lijnen bevinden een aantal samenhangende wijken/blokken (ensembles) zoals de Rabobank, het Matserterrein, de Knoop, het Beatrixgebouw maar bijvoorbeeld ook de gesloten bouwblokken van de Dichterswijk. Verder verbinden deze lijnen de voornaamste openbare ruimtes.

#### *Plangebied*

Er is in relatie tot de openbare ruimte gekozen voor continuïteit van het water van de Kruisvaart en de nadruk op een groene/ecologische waarde in lijn met het ontwerp van de rest van de Kruisvaart bijvoorbeeld ter plaatse van het Kruisvaartkwartier. Wandelroutes en verblijf zijn belangrijk, maar waar dit niet mogelijk is wordt er ingezet op zicht-assen voor een gevoel van ruimte in deze hoog stedelijke omgeving.

De nieuwe ontwikkeling van het Matserterrein voegt een nieuw ensemble met een eigen karakter en tijdslaag aan de historische lijnen van de stedelijke structuur tussen het spoor en de Croeselaan.

## 3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

#### *Ruimtelijk-functionele analyse*

Het plangebied ligt in het westelijke centrumgebied van Utrecht, waar op het moment veel stedelijke vernieuwing plaatsvindt. Het plangebied ligt op de grens met enerzijds een jaren '30 woonwijk, de Dichterswijk, en anderzijds hoogstedelijke ruimte voor werken of ontwikkeling nabij de stationslocatie. Het plangebied ligt in een onafgemaakt overgangsgebied waar hoogstedelijke dynamiek en laagstedelijke dynamiek elkaar ontmoeten.

Het Matserterrein maakt deel uit van de Rabobank Campus in Utrecht, waar ook de Toren, het Spiegelgebouw, gebouw Zilver en het Auditorium deel van uitmaken. Het terrein zelf bestaat voornamelijk uit een parkeerterrein, met het gebouw Zilver en het Auditorium aan de rand. De Rabobank Campus wordt fysiek in tweeën gesplitst door een drukke busbaan, waar dagelijks dertig buslijnen gebruik van maken.

De Croeselaan, de Kruisvaart, de Valeriusbaan (busbaan) en de Jan van Foreeststraat begrenzen het plangebied. De grote stedelijke structuren rond het plangebied hebben alle een eigen ruimtelijke karakteristiek: de groene vaart Kruisvaart, de (woon)straten Jan van Foreestraat/ Asselijnsstraat en de brede laan Croeselaan.

Bij Ondaatje is het profiel van de Croeselaan versmald waardoor hier de entree naar de Dichterswijk duidelijk is vormgegeven. Dit deel van de Croeselaan heeft een groene middenberm met een dubbele bomenrij. Deze middenberm wordt gebruikt als parkstrook en kent een gevarieerde beplanting waar een pad doorheen slingert.

De Kruisvaart begint bij de Vaartsche Rijn en verdwijnt ondergronds tussen de bebouwing van de Rabobank om uiteindelijk uit te monden in de Leidsche Rijn. De Kruisvaart met oevers zijn onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Bij de Dichterswijk zijn de oevers van de Kruisvaart groen. Aan de kant van de woningen liggen woonboten met tuintjes. Daardoor is het contact vanaf de straat met het water beperkt. Ook is er een openbaar parkje aan de vaart. Het groen aan de spoorzijde heeft een meer ruig en grootschalig karakter. Ter hoogte van het plangebied is de oever grotendeels bebouwd.

De Jan van Foreeststraat en de parallelle Asselijnstraat vormen de rand van het plangebied aan de zuidzijde. De Asselijnstraat maakt deel uit van de straten van Dichterswijk, terwijl de Jan van Foreeststraat toegang geeft tot het Kruisvaartkwartier en het woongebouw Jan van Foreest. Tussen beide straten ligt een groenstrook met bomen. De hoge ligging van de Jan van Foreeststraat – oplopend naar de brug over de Kruisvaart – en het brede profiel met apart fietspad zorgen ervoor dat deze straat een sterk scheidende werking heeft.



Een groot deel van het plangebied is in gebruik als parkeerterrein. Het plangebied ligt in de volgende wegenstructuur:

- De Van Zijstweg komt bij het plangebied uit op de Croeselaan. De Van Zijstweg is één van de belangrijkste routes van de stad naar het station en de functies die ontsloten worden via de Croeselaan, zoals kantoren, woningen en de openbare parkeergarage Croeselaan. De Van Zijstweg is ingericht voor voetgangers en fietsers, openbaar vervoer, auto- en vrachtverkeer;
- De Croeselaan ten zuiden van de Van Zijstweg is ook een belangrijke verbinding naar het station voor voetgangers en fietsers, openbaar vervoer en autoverkeer. De Croeselaan vormt tevens de ontsluiting van de Dichterswijk. De Croeselaan is een 50 km/uur weg. Het plangebied wordt momenteel bereikt via de Croeselaan;
- De Moreelsebrug verbindt het oostelijke en westelijke deel van het centrum voor fietsers en voetgangers. Deze brug maakt deel uit van een hoofdfietsroute en hoofdlooproute naar het station;
- De Valeriusbaan en Dichtersbaan zijn vrijliggende busbanen en ontsluiten het busstation Jaarbeurszijde en een busbuffer;

- De Jan van Foreeststraat is de toegangsweg voor het Kruisvaartkwartier en het appartementencomplex in eigendom van MidNed. De weg geeft ook toegang tot de het busstation Jaarbeurszijde en busbuffer, maar vormt niet de reguliere route voor bussen.

### **3.3 Conclusie**

Langs het plangebied lopen verschillende vervoersstromen, waaronder twee busbanen. De infrastructuur die hiervoor nodig is, leidt tot een ontoegankelijk gebied voor fietsers en voetgangers aan de spoorzijde van het plangebied. De verbinding van het plangebied met de omgeving en de stad kan beter.

Met de uitwerking van een promenade van de Croeselaan richting het verlengde Forum en door het openstellen van de binnentuin voor passanten, wordt deze situatie aanmerkelijk verbeterd.

# Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

## 4.1 Projectbeschrijving

### 4.1.1 Programma

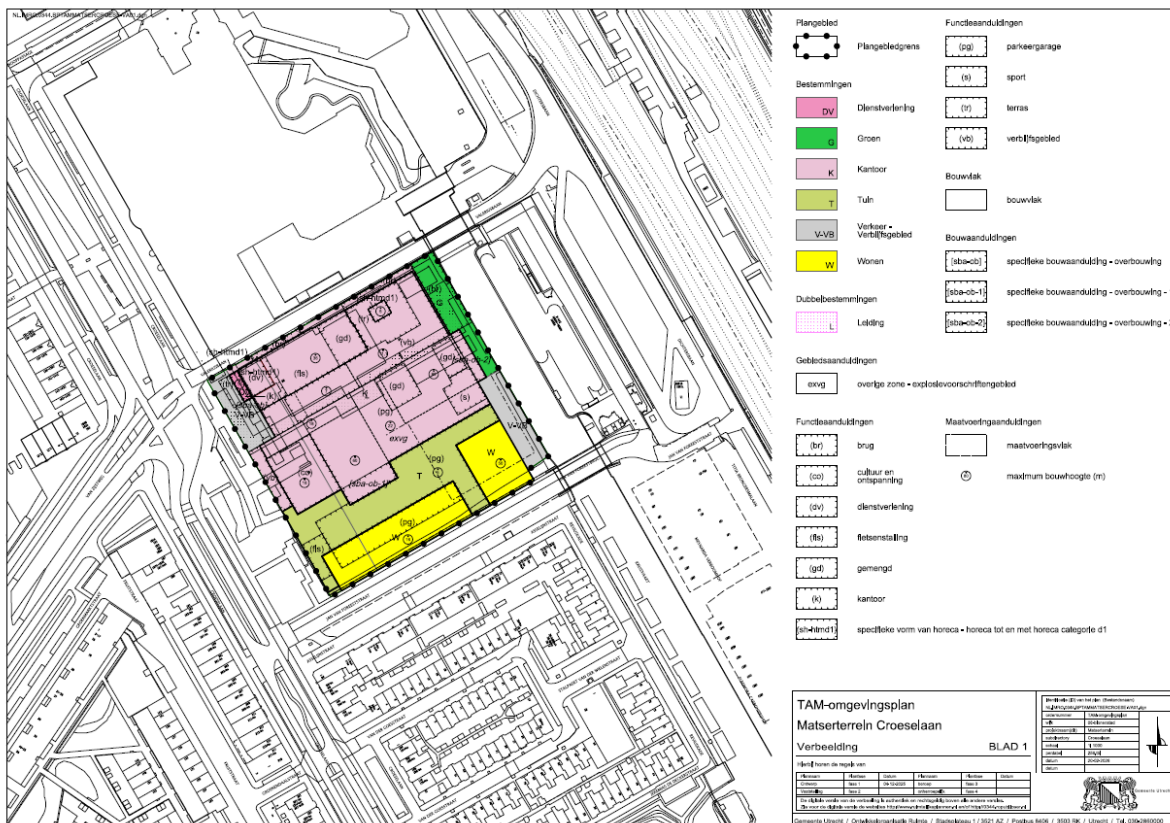
Het doel van deze ontwikkeling is om een mix van kantoren en woningen te ontwikkelen.

Het plangebied beslaat het Matsserterrein aan de Croeselaan 24-46 te Utrecht. Het totale plangebied is 15.080 m<sup>2</sup> groot. De bestaande gebouwen binnen het plangebied hebben een oppervlak van 1.739 m<sup>2</sup> en 1.570 m<sup>2</sup>. De terreinverharding is 10.037 m<sup>2</sup>. Het overige deel, 1.734 m<sup>2</sup> is onverhard en groen. De maximale bouwhoogte van het plan is 80 meter.

Het doel is om het bestaande auditorium op het terrein te slopen en te vervangen door nieuwbouw, waarmee de Rabobank haar vastgoed verder kan centraliseren. Daarnaast wordt het gebouw Zilver gerenoveerd en worden de parkeerplaatsen overdekt, zodat daarboven nieuwbouw kan plaatsvinden. Langs de Jan van de Foreestraat is woningbouw gepland. Op 15 april 2025 is het Stedenbouwkundig Plan vastgesteld door het College. Daarin is het definitieve programma opgenomen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieronder is het programma opgesomd:

- maximaal 55.000 m<sup>2</sup> kantoorprogramma, 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);
- maximaal 150 woningen 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.
- De aanleg van een semi-openbare binnentuin tussen de kantoorgebouwen en de woongebouwen en een promenade die de Croeselaan (in de toekomst) verbindt met het Forum.
- Maximaal 317 autoparkeerplekken (gebaseerd op de te realiseren woon- en werkfuncties), te realiseren onder de kantoren, de binnentuin en het woongebouw.
- 1988 fietsparkeerplekken, waarvan 1.193 voor kantoorpersoneel, 520 voor bewoners en 275 voor bezoekers en overige functies. De fietsenstallingen komen onder de kop van gebouw Zilver (aan de Croeselaanzijde), onder de woontoren en onder de binnentuin, ten zuid-westen van het woongebouw.

Hieronder is de verbeelding voor de wijziging van het omgevingsplan opgenomen.



Figuur 4.1.1.1 Verbeelding behorend bij TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan

### Woningbouw

De woningen worden een mix van sociale huur, middenhuur of betaalbare koop en vrije sectorwoningen binnen de kaders die zijn vastgelegd in het SPvE. Dit plan maakt de bouw van maximaal 150 woningen mogelijk, waarvan het programma nu voorziet in 145 woningen. Het is dus gelukt om met dit plan meer woningen mogelijk te maken dan de circa 130 woningen die in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen waren voorzien.

De woningbouw bestaat uit een laagbouwblok en een woontoren van maximaal 14 verdiepingen en maximaal 50 meter hoog. De te bouwen woningen van Ondaatje vormen onderdeel van het bestemmingsplan Beurskwartier en vallen buiten de scope van deze wijziging omgevingsplan.

### Auditorium

Het auditorium wordt gerealiseerd binnen de functie Kantoor en zal overdag ingezet worden voor onder andere bijeenkomsten en congressen. Op grond van de planregels en verbeelding is het mogelijk om het auditorium in de avonduren te verhuren voor activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals voor lezingen, theater, muziek, als onderdeel van festivals etc. Vanuit het cultuurbeleid is er veel behoefte aan dit soort grotere zalen, die multifunctioneel kunnen worden ingezet.

### Uitwerking diverse plintfuncties

In het plangebied zal gefaseerd ook een aantal plintfuncties 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.

Deze invulling van plintfuncties wordt vastgelegd bij de wijziging van dit omgevingsplan. 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.

#### 4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Het plan voor het Matsserterrein vormt in de kern een uitbreiding van de kantoorcampus Rabobank, met aan de randen langs de Croeselaan en Jan van Foreeststraat woningen die de aansluiting zoeken met Dichterswijk en Beurskwartier. De woningen langs de Jan van Foreeststraat zal Rabobank laten ontwikkelen door haar volle dochteronderneming BPD. De kantoren worden door Rabobank zelf ontwikkeld (eventueel middels gedelegeerd opdrachtgeverschap).

Het SP maakt het mogelijk om met deze wijziging van het omgevingsplan tegemoet te komen aan de volgende stedelijke ambities:

- Door het toevoegen van een substantieële hoeveelheid kantoorruimte in het topsegment, op deze locatie, wordt de schaarste aan kantoorruimte op dit soort centrumlocaties verminderd, worden extra banen gecreëerd en vormt deze ontwikkeling een bijdrage aan een gezonde economie met werk voor iedereen.
- Toevoegen van een substantiële hoeveelheid (betaalbare) woningbouw, vooral op binnenstedelijke locaties;
- Stedelijke verdichting rond OV-knooppunten;
- Utrecht kiest voor forse binnenstedelijke ontwikkeling in het Stationsgebied. Om dit verantwoord te kunnen doen zijn gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid kernthema's, die dan ook worden gehanteerd als uitgangspunten voor deze ontwikkeling;
- Meer ruimte voor voetganger in centrumlocaties;
- Verbonden stad: Utrecht zet in op de uitbreiding van het centrum aan de westzijde met verbindingen over het spoor met het historisch centrum.

Het wordt een gemengd en groen gebied met woningen en kantoren die gebruik maken van een gezamenlijke binnentuin (overdag publiek toegankelijk) en een wandelroute (Promenade) tussen de kantoren door van Croeselaan naar de Kruisvaart. De Promenade wordt openbaar toegankelijk zodra de gemeente het Forum vanaf de Moreelsebrug heeft verlengd tot aan de Valeriusbaan en er een brug is gebouwd om de wandelroute aan te sluiten op dit Forum. Deze verhoogde route, die deels boven het tracé van de drukke busbaan ligt, biedt een nieuwe wandelroute. Deze speelt een cruciale rol in het stedenbouwkundig plan van het Matsserterrein, omdat het bijdraagt aan een doorwaadbaar centrum en een verbinding legt van de Croeselaan met het Verlengde Forum. De promenade zal op hoogte aansluiten op het Forum.



*Afbeelding 4.1.2.1 Indicatief referentiebeeld van de stadsnis gezien vanaf de Croeselaan, met links gebouw Zilver, rechts Ondaatje en daartussen twee nieuwe kantoorgebouwen en de entree van de Promenade.*

Op de hoek van de Valeriusbaan/Van Zijstweg en de Croeselaan ontstaat een klein pleintje of stadsnis ('Dichtershoek') waar een levendige plint komt, met een horeca-functie, toegang tot een grote fietsenstalling (ook voor bezoekers) en toegang tot het nieuwe auditorium. Rabobank heeft het voornemen om gebruik door derden buiten kantooruren mogelijk te maken. Als de Promenade openbaar wordt, zijn ook hier plintfuncties mogelijk om de wandelroute die dan ontstaat aantrekkelijk te maken.

#### *Woningbouw*

Het aantal woningen wordt opgehoogd van 'circa 130' naar 'maximaal 150 woningen' door extra bouwvolume toe te voegen op de hoek van de Jan van Foreeststraat en de Kruisvaart. Stedenbouwkundig past dit extra aantal woningen binnen de kaders van het SPvE en ook de commissie omgevingskwaliteit adviseert positief over de manier waarop deze extra woningen worden ingepast aan de Jan van Foreeststraat.





Afbeelding 4.1.2.2 Indicatief referentiebeeld van de twee woongebouwen aan de Jan van Foreeststraat

## 4.2 Verkeer en openbare ruimte

### 4.2.1 Verkeer

#### *Algemeen*

Deze paragraaf gaat in op de effecten van de ontwikkeling van het plangebied op de bereikbaarheid. Daarbij komen de verschillende vervoerswijzen aan de orde: fietsverkeer, voetgangers, openbaar vervoer en autoverkeer.

Het verkeersbeleid van de gemeente staat in het Mobiliteitsplan 2040 'Jouw straat en onze stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen' (vastgesteld in 2021). Het mobiliteitsplan wijst het Stationsgebied aan als deel van de A-zone. In zone A is de verkeersruimte schaars en is verblijfskwaliteit belangrijk. Fietser en vooral voetganger zijn hoofdgebruiker en krijgen prioriteit. In zone A rijdt alleen autoverkeer en logistiek verkeer met een eindbestemming in deze zone (te gast). De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder en veilig zijn dat het verkeer zichzelf regelt en verkeerslichten zo min mogelijk nodig zijn.

#### *Langzaam verkeer: voetganger*

Het plangebied is gelegen in een gebied met een fijnmazige voetgangersstructuur. De Croeselaan en de Jan van Foreeststraat vormen de entree voor de kantoren en woningen die hieraan worden ontwikkeld. De Moreelsebrug zorgt in combinatie met het Forum ervoor dat de historische binnenstad voor de voetganger goed te bereiken is vanaf de westzijde van het spoor. Het Forum zorgt voor een voetgangersverbinding langs het spoor en vormt de ontsluiting van het Station Utrecht CS

#### *Langzaam verkeer: fiets*

Er zijn twee belangrijke fietsroutes. De in noord-zuidrichting gelegen Croeselaan en in de oost-west richting gelegen Van Zijstweg. Deze verbinden het plangebied met de hoofdinfrastructuur van de stad.

#### *Openbaar vervoer*

Het plangebied ligt op loopafstand van het station Utrecht Centraal, een openbaar vervoerterminal (OV-terminal) die bestaat uit het treinstation, twee busstations en een tramstation. De OV-terminal, lopend binnen 10 minuten te bereiken, zorgt ervoor dat het hele plangebied goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

#### *Auto*

De belangrijkste ontsluitingsroute blijft de Van Zijstweg en Croeselaan, die ervoor zorgen dat de parkeergarage in het plangebied bereikbaar is. De parkeergarage is aangesloten op de Jan van Foreeststraat. De Van Zijstweg en de Croeselaan vormen ook de ontsluiting voor logistiek verkeer

van het plangebied.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van het Matsserterrein ten opzichte van de autonome ontwikkeling (de natuurlijke groei zonder gebiedstransformatie) tot 2035 is berekend met behulp van het verkeersmodel VRU3.5. Op basis van de beschreven uitgangspunten blijkt dat het plan circa 1.276 motorvoertuigbewegingen genereert op een gemiddelde weekdag. Op een gemiddelde werkdag is de verkeersgeneratie circa 1.547 motorvoertuigbewegingen.

#### *Analyse*

Voor de analyse van de verkeersbewegingen is gekeken naar het effect op de diverse routes van en naar het plangebied. De belangrijkste route wordt gevormd door de Van Zijstweg. Circa tweederde van het bestemmingsverkeer gebruikt de Van Zijstweg. Een derde deel rijdt via de Croeselaan – zuid. Na de Van Zijstweg/Van Tellegenlaan verdeelt het autoverkeer zich over de Overste den Oudenlaan, Europalaan, Weg der Verenigde Naties etc. Het gaat hierbij om een toename van enkele procenten.

De toename op een aantal wegvakken zoals de Jan van Foreeststraat is absoluut en relatief logischerwijs het grootst. Logisch omdat deze straat zorgt voor de directe ontsluiting van het plangebied op het omliggende wegennet.

De kwaliteit van verkeersafwikkeling is voor drie omliggende kruispunten onderzocht en opgenomen in de rapportage 'Actualisatie verkeersonderzoek Matsserterrein 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 2040 vinden we dat acceptabel. Aanvullend vindt deze overschrijding reeds plaats bij de referentiesituatie (zonder ontwikkeling Matsserterrein). Deze overschrijding is dus niet toe te rekenen aan dit plan.

Het planeffect is zeer beperkt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.1 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht, dat bepaalt dat een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen.

Op het Plan zijn ook de instructieregels van toepassing uit artikel 4.2, 4.3 en 4.4 van de 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.

#### *Goederenvervoer*

De ontwikkeling van het Matsserterrein bevat vooral veel kantoren en woningen. Voor de aan- en afvoer van goederen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van het hoofdwegennet en is aansluiting op het kwaliteitsnet goederenvervoer niet aan de orde. Met de volgende punten dient het goederenvervoer op het Matsserterrein rekening te houden:

- Matsserterrein valt binnen de nul emissie zone (schoon en emissieloos bouwen). Het goederenvervoer dient aan de eisen van de milieuzone te voldoen;
- Waar het zinvol kan zijn vindt schoner en efficiënter goederenvervoer plaats via het water en het spoor;
- Er wordt ingezet op het bundelen van goederenstromen via centrale inkoop of stadshubs;
- Laden en lossen vindt bij voorkeur in pandig plaats;

#### **4.2.2 Parkeren**

##### *Uitgangspunten parkeerbeleid*

Door de nieuwbouw in het plangebied ontstaat een behoefte aan extra parkeergelegenheid. Het voldoen aan die parkeerbehoefte is een onderdeel van de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft beleid vastgesteld om ervoor te zorgen dat planontwikkelingen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en om de partij die ontwikkelt, duidelijkheid te geven over wat dan 'voldoende' is.

Het beleid is vastgelegd in de Parkeervisie 2021 (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2021). In deze parkeervisie en de daarbij behorende Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het

aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend. De parkeerbalans voor het plangebied is conform dit nieuwe parkeerbeleid opgesteld. De berekening is opgenomen in de rapportage 'Parkeer- en verkeerkundige onderbouwing Matsertterrein van 2 oktober 2025'. Zie hiervoor Bijlage 2.

#### Programma

Voor de parkeerbalans is gebruik gemaakt van het programma in tabel 4.2.2.1

functie	omvang	eenheid
woning boven 130 m <sup>2</sup> bvo	18	appartementen
woning 80 tot 130 m <sup>2</sup> bvo	34	appartementen
woning 80 tot 130 m <sup>2</sup> : sociale huur of middenhuur	14	appartementen
woning 55 tot 80 m <sup>2</sup> bvo: sociale huur of middenhuur	84	appartementen
kantoor	49.700	m <sup>2</sup> bvo
detailhandel	450	m <sup>2</sup> bvo
commerciële dienstverlening	900	m <sup>2</sup> bvo
café / bar / cafetaria	785	m <sup>2</sup> bvo
sportschool / fitness	500	m <sup>2</sup> bvo
evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	2.300	m <sup>2</sup> bvo

Tabel 4.2.2.1: Gehanteerd functieprogramma

#### Parkeereis Matsertterrein

##### Dubbelgebruik autoparkeren

Als binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk om bij het bepalen van de parkeereis rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door werkenden en 's avonds door bewoners. Voorwaarde is dan wel dat de voor dubbelgebruik meegerekende parkeercapaciteit ook daadwerkelijk door alle gebruikers van het plan gebruikt kan worden. Dat betekent dat exclusief voor functies gereserveerde parkeerplaatsen daarvan geen deel uitmaken. Om de mogelijkheid van dubbelgebruik te bepalen worden aanwezigheidspercentages uit het parkeerbeleid gehanteerd.

In tabel 4.2.2.2 is de berekening van de parkeereis opgenomen met dubbelgebruik.

functie	ongewogen	werkdag						zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	
woningen bewoners	73,1	36,6	36,6	65,8	58,5	73,1	43,9	58,5	51,2	
woningen bezoekers	15,0	1,5	3,0	12,0	10,5	0,0	9,0	15,0	10,5	
kantoor/bedrijven	198,8	198,8	198,8	9,9	9,9	0,0	0,0	0,0	0,0	
detailhandel	9,1	2,7	5,5	0,9	6,9	0,0	9,1	0,0	0,0	
commerciële dienstverlening	6,1	6,1	6,1	0,3	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	
café	15,7	4,7	6,3	14,1	13,3	0,0	11,8	15,7	7,1	
sportfuncties binnen	2,3	1,1	1,1	2,3	2,3	0,0	2,3	2,3	1,7	
evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	51,8	51,8	51,8	2,6	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>totaal</b>	<b>372</b>	<b>303</b>	<b>309</b>	<b>108</b>	<b>109</b>	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>91</b>	<b>70</b>	

Tabel 4.2.2.2: Parkeereis Matsertterrein

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. Op basis van bovenstaand beleidsuitgangspunt van dubbelgebruik, is er dan 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 parkeerverwijssystem 'PRIS'.

Op grond van bovenstaande wordt, ondanks het toe te voegen programma, 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.

#### Fietsparkeeren

De fietsparkeerbehoefte is berekend op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht. De totale fietsparkeerbehoefte bedraagt 1988 fietsplaatsen. Hieronder is per categorie de fietsparkeerbehoefte van de totale ontwikkeling weergegeven.

#### Bewoners

Deze doelgroep heeft een private fietsenstalling. Op basis van de beschreven uitgangspunten bestaat er een fietsparkeerbehoefte voor bewoners van 520 parkeerplaatsen, zie tabel 4.2.2.3. Deze fietsplaatsen worden gerealiseerd onder de woontoren en onder (de tuinen van) het lage woongebouw.

functie	aantal woningen	fietsparkeemorm	fietsparkeerbehoefte
wonen, 50 – 75 m <sup>2</sup> go	116	3 per woning	348 fietsparkeerplaatsen
wonen, 75 – 100 m <sup>2</sup> go	16	4 per woning	64 fietsparkeerplaatsen
wonen, > 125 m <sup>2</sup> go	18	6 per woning	108 fietsparkeerplaatsen
<b>totaal</b>	<b>150</b>		<b>520 fietsparkeerplaatsen</b>

Tabel 4.2.2.3 Fietsparkeerbehoefte bewoners

#### Kantoormedewerkers

Deze doelgroep heeft een private fietsenstalling. Op basis van de beschreven uitgangspunten bestaat er een fietsparkeerbehoefte voor kantoormedewerkers van 1.193 fietsparkeerplaatsen. Zie tabel 4.2.2.4 Deze fietsplaatsen worden gerealiseerd in de stalling voor de kantoormedewerkers op de kop van gebouw Zilver aan de Croeselaanzijde.

functie	omvang	fietsparkeemorm	fietsparkeerbehoefte
kantoor medewerkers	49.700 m <sup>2</sup> bvo	2,4 per 100 m <sup>2</sup> bvo	1.193 fietsparkeerplaatsen

Tabel 4.2.2.4: Fietsparkeerbehoefte kantoormedewerkers

#### Overig

De fietsvoorziening voor de overige functies dient openbaar toegankelijk te zijn nabij de entrees van de betreffende functies. De parkeerbehoefte van de overige functies bedraagt in totaal 275 fietsparkeerplaatsen op het maatgevende moment. Deze fietsplaatsen worden gerealiseerd in de stalling voor de kantoormedewerkers op de kop van gebouw Zilver aan de Croeselaanzijde.

functie	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
woningen bezoekers	4,8	9,5	38,0	33,3	0,0	28,5	47,5	33,3
kantoor/bedrijven	10,0	10,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
detaillhandel	4,6	9,2	1,5	11,5	0,0	15,3	0,0	0,0
commerciële dienstverlening	6,0	6,0	0,3	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
café	55,3	73,8	166,0	156,8	0,0	138,4	184,5	83,0
sportfuncties binnen	17,0	17,0	34,0	34,0	0,0	34,0	34,0	25,5
evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	34,5	34,5	34,5	34,5	0,0	34,5	34,5	25,9
<b>totaal</b>	<b>132</b>	<b>160</b>	<b>275</b>	<b>275</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>301</b>	<b>168</b>

Tabel 4.2.2.5: Fietsparkeerbehoefte overig

### 4.2.3 Openbare ruimte en groen

#### *Tijdelijke en definitieve fase*

Bij de uitwerking van het plan worden twee fasen onderscheiden. In de tijdelijke fase is het verlengde Forum (zie indicatie op naastliggende tijdelijke fase is het verlengde Forum (zie indicatie op naastliggende afbeelding) nog niet gerealiseerd, waardoor de promenade uitsluitend via de Rabobank-gebouwen toegankelijk is. In deze fase functioneert de promenade als een interne verbinding en is het niet toegankelijk als openbare ruimte. In de definitieve fase, waarin de gemeente het Forum heeft doorgetrokken, wordt de promenade openbaar toegankelijk als verbindende route. De verbinding kan indien nodig en in overleg met de Gemeente worden afgesloten in geval van calamiteiten of in het belang van de veiligheid.

#### *Groene verbindingen*

Het Matserterein wordt ontwikkeld als een gesloten bouwblok met poorten en toegangen die leiden naar een semi-openbare binnentuin. De binnentuin blijft eigendom van Rabobank maar is semi openbaar 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.

Het ontwerp van de nieuwe Rabobank Campus legt veel nadruk op groen. Op en rond het dak van de plint is er ruimte voor groene elementen die bijdragen aan een gezonde en duurzame verstedelijking. Het uitgangspunt voor de buitenruimte is 'groen, tenzij'. Dit betekent dat verharding alleen wordt toegepast als het nodig is voor gebruik of beheer. In lijn met het groenbeleid en het door de raad vastgestelde SPvE kan in deze gebiedsontwikkeling 40% groen worden gerealiseerd. Het plan voldoet aan de minimale eis van 75m<sup>2</sup> openbaar groen per huishouden in de stad. Dit betekent 34 m<sup>2</sup> op buurt niveau en 17m<sup>2</sup> binnen het project.

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. Van deze 15 bomen kunnen 13 bomen worden verplant naar een locatie buiten het plangebied (zie voor meer informatie paragraaf 5.12) en 2 niet verplantbare bomen worden op grond van de herplantplicht in het plangebied herplant.

Het groen speelt een cruciale rol in klimaatadaptatie en waterbeheer door tijdelijke wateropslag, infiltratie en hergebruik te faciliteren. Ook zal de inrichting van de buitenruimte gezond stedelijk leven stimuleren door meerdere mogelijkheden voor spelen, sporten en bewegen te integreren.

#### *Betekenisvolle Promenade*

Tussen gebouw Zilver en de nieuwe kantoorgebouwen bevindt zich een uitnodigende trappartij, die fungeert als het startpunt van een groene promenade op hoogte.

De promenade wordt een belangrijke nieuwe route in de stad en vormt samen met het door de gemeente te realiseren 'Verlengde Forum' een integraal onderdeel van het ontwerp. Deze route, die loopt van de Croeselaan tot de tweede verdieping van het Matserterein, fungeert als een groene en betekenisvolle verbinding. Als openbare ruimte zal de promenade niet alleen de plint van de gebouwen activeren, maar ook diverse ontmoetingszones met elkaar verbinden en bijdragen aan een levendig en toegankelijk stadsgebied.

In de tijdelijke situatie is de promenade aan de zijde van de Croeselaan afgesloten door de plaatsing van poorten of door het creëren van een aanzienlijk hoogteverschil. Voor daglichttoetreding en interactie met de functies onder de promenade worden daklichten en patio's geïntegreerd in het ontwerp. De ingangen van de werkgebouwen, de fietsenstalling en het woongebouw Ondaatje zijn direct te bereiken vanaf de Dichtershoek, wat zorgt voor een levendige en toegankelijke omgeving. Tussen de plint en de gevel van Ondaatje (de erfgrans) blijft een minimale afstand van 6 meter behouden. Het hoogteverschil van de promenade wordt opgelost met vergroende openbare ruimte en trappen. Een trap vanaf het maaiveld tussen Ondaatje en het Matserterein geeft toegang tot de binnentuin.

#### *Dichtershoek*

Waar de Croeselaan versmalt, wordt de zogenaamde Dichtershoek ingericht als een groen plein. Dit groene plein vormt het beginpunt van een wandelroute die via een binnentuin tussen de gebouwen door leidt naar de Kruisvaart en de Dichterswijk. Om sociale veiligheid te waarborgen en overlast te voorkomen, kan deze route indien nodig bijvoorbeeld 's avonds worden afgesloten.

#### *Kruisvaart*

De kade langs de Kruisvaart vormt een belangrijk onderdeel van de verbinding tussen de openbare ruimte en het Matserterein. Een goed toegankelijke trap van minimaal 9 meter breed verbindt de oever van de Kruisvaart met de binnentuin, waardoor een uitnodigende overgang ontstaat. Het hoogteverschil bij de brug van de Jan van Foreeststraat wordt op een doordachte manier verwerkt in

het ontwerp van de omliggende gebouwen, met speciale aandacht voor de entree. De doorgang bij de Kruisvaartkade moet minstens 12 meter hoog zijn ter plaatse van de overbouwing. In de binnentuin wordt een minimale hoogte ter plaatse van de overbouwing van 8 meter aangehouden.

#### *Jan van Foreeststraat*

De Jan van Foreeststraat wordt heringericht als een woonstraat die de overgang vormt tussen het Stationsgebied en de Dichterswijk. Deze overgang is zichtbaar in de inrichting en het straatprofiel, dat aansluit bij een buurtontsluiting. Er komen fietsstroken op de rijbaan, groenstroken met bomen langs de straat en trottoirs aan de kant van de woningen. Er grenzen voordeuren en woonvertrekken aan de Jan van Foreeststraat. De straat krijgt een mix van laagbouw en een woontoren op de hoek van de Jan van Foreeststraat en de ruisvaartkade.

De entrees van alle woningen op de begane grond liggen direct aan de straat. Openingen in de rooilijn markeren de toegangen tussen de gebouwen Ondaatje, het lage woongebouw en de woontoren. Deze openingen voldoen aan de minimale afmetingen zoals aangegeven in de randvoorwaardenkaart. De ingang voor parkeren en expeditie bevindt zich tussen het lagere woongebouw en de woontoren. Een uitnodigende en goed toegankelijke trap van minimaal 6 meter breed verbindt de Jan van Foreeststraat met de binnentuin. De fietsenstallingen voor de woningen hebben ingangen aan de straatkant en worden aantrekkelijk en zorgvuldig vormgegeven, zodat ze zowel functioneel als visueel passend zijn bij de uitstraling van het gebouw en de omgeving.

### **4.3 Conclusie**

#### *Parkeren en Verkeer*

Met deze ontwikkeling zijn voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien om te voldoen aan de fietsparkeerbehoefte op basis van het gemeentelijk beleid. De fietsparkeerbehoefte van de ontwikkeling is:

- 520 fietsparkeerplaatsen in een aparte fietsenstalling voor bewoners van de woningen;
- 1.193 fietsparkeerplaatsen in een aparte fietsenstalling voor werknemers van de kantoorfunctie;
- 275 openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen voor de overige functies en de bezoekers van de woningen en het kantoor. Deze worden gerealiseerd in de stalling voor de kantoormedewerkers.

Met deze ontwikkeling zijn voldoende autoparkeerplaatsen voorzien om te voldoen aan de autoparkeerbehoefte op basis van het gemeentelijk beleid.

De autoparkeerbehoefte is berekend op 309 parkeerplaatsen op het maatgevende moment, rekening houdend met volledig dubbelgebruik van de parkeerbehoefte;

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van het Motorblok van de gemeente Utrecht. De berekende verkeersgeneratie van de ontwikkeling is:

- 1.277 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal;
- 1.547 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal, waarvan:
  - 123 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste ochtendspitsuur;
  - 144 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste avondspitsuur.

De kwaliteit van de toekomstige verkeersafwikkeling is voor drie omliggende kruispunten onderzocht en als voldoende beoordeeld. De cyclustijden/verliestijden- en wachtrijlengtes blijven beperkt zodat een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.

Het planeffect van de ontwikkeling is minimaal en voldoet daarmee aan artikel 4.1 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

#### *Openbare ruimte en groen*

Met deze planontwikkeling wordt nieuwe aantrekkelijke openbare ruimte gerealiseerd, die overwegend groen worden ingericht met extra bomen. De Dichtershoek op de kop van gebouw Zilver aan de Croeselaan wordt ingericht als groen plein met terras en vormt het beginpunt van een wandelroute die via een binnentuin tussen de gebouwen door leidt naar de Kruisvaart en de Dichterswijk. Bij de Dichtershoek is ook een promenade voorzien met een groene looproute/verbinding van de Croeselaan naar het forum. Deze promenade biedt op het hoogste niveau ook verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van horeca met terras en door een aantal plintfuncties. Daarnaast worden er groene daktuinen gerealiseerd op het basement van de kantoren en zorgt de binnentuin tussen de kantoren en de woningen voor ontspanning en ontmoeting van bewoners, werknemers en bezoekers in het groen.

# Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

## 5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

## 5.2 Milieueffectrapportage

### Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn, moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

### Plansituatie

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Op basis van een aanmeldnotitie mer-beoordeling moet het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht) beslissen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een aanmeldnotitie opgesteld (Bijlage 3). Hierin is aangegeven dat voor de voorgenomen ontwikkeling op het Matsterterrein diverse maatregelen worden getroffen om aanzienlijke milieueffecten uit te sluiten en dat deze maatregelen geborgd worden in de regels van het TAM-omgevingsplan Matsertterrein Croeselaan.

Ten aanzien van ecologie is vastgesteld dat het verruigde terrein aan de Kruisvaartkade een belangrijk foerageergebied vormt voor de huismus. Om verstoring van deze habitat te voorkomen, wordt een mitigatieplan opgesteld voor zowel het Matsertterrein als het aangrenzende Kruisvaartterrein. Hierdoor kunnen cumulatieve effecten uitgesloten worden. Daarnaast wordt geborgd dat voorafgaand aan de werkzaamheden in de periode half februari tot half december een broedvogelcontrole wordt uitgevoerd, zodat kan worden bepaald dat de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de wettelijke kaders kunnen worden uitgevoerd.

Wat betreft geluid zijn op basis van akoestisch onderzoek maatregelen noodzakelijk gebleken. Om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen, worden geluidswerende gevels toegepast en worden geluidluwe gevels en buitenruimtes gerealiseerd. Alle woningen krijgen de noodzakelijke randvoorwaardelijke luwe gevel, luwe buitenruimte en een goede woningindeling. Ook wordt de geluiduitstraling van gebouwgebonden installaties in het ontwerptraject nader beoordeeld en indien nodig worden hiervoor maatregelen meegenomen in het ontwerp.

Ten aanzien van externe veiligheid is vanwege de ligging van het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied worden maatregelen toegepast. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de eis dat het ventilatiesysteem met één handeling uitgeschakeld kan worden. Gezien de ligging van het plangebied in het explosieaandachtsgebied wordt scherfwerend glas toegepast voor alle gebouwen. Hierbij geldt voor de twee kopgevels (van een kantoortoren en woontoren aan de spoorzijde) dat het glas aan extra eisen moet voldoen.

Voor wat betreft het aspect windhinder geldt dat maatregelen moeten worden toegepast waarmee een passend windklimaat op de locatie aanwezig is.

## **Conclusie**

Op grond van de effectbeoordeling in de aanmeldnotitie, en rekening houdend met de fysieke leefomgeving volgens specifieke milieuregels, worden aanzienlijke milieueffecten met de realisatie van de beoogde ontwikkeling uitgesloten. In deze aanmeldnotitie is mede getoetst aan de criteria uit bijlage III van de EU-richtlijn.

Er is dus geen aanleiding om een milieueffectrapportage op te stellen. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook op 25 november 2025 besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Zie hiervoor bijlage Bijlage 4 bij de motivering.

## **5.3 Bedrijven en milieuzonering**

### **Kader**

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in een stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

### **Plangebied**

Op 30 september 2025 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Deerns, waarin aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied zijn beschouwd. Hieronder wordt elk van de onderdelen kort besproken. Voor meer informatie verwijzen wij naar het onderzoek in Bijlage 5 bij de motivering.

#### *Geluidzone industrie*

Het plangebied valt niet binnen een geluidzone industrie. Ook het geluid dat veroorzaakt wordt door het hulpwarmtestation aan de Nicolaas Beetstraat is niet relevant voor het plangebied. Ook niet wanneer de huidige milieuzone wordt omgezet naar een aandachtsgebied in het landelijk register. Het plangebied blijft er dan buiten vallen.

#### *Spooreplacement*

Van de activiteiten in het spooreplacement 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.

#### *Installaties*

Voor de kantoor en woongebouwen in het plangebied en gebouwen in de omgeving (bijvoorbeeld de Rabobank) dient te worden bepaald waar de installaties komen of staan en als deze op het dak komen dient er een verantwoording voor geluidbelasting op de bestaande woningen (Asselijnstraat) en nieuwe woningen (Ondaatje, maar ook de woontoren en woongebouw van Matsserterrein) te worden opgenomen. In deze fase van de planvorming is dat niet goed mogelijk omdat de gebouwen nog onvoldoende zijn uitgewerkt.

Wel is het op voorhand aannemelijk dat de installaties zodanig geplaatst kunnen worden dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*Busbuffer:* Tussen het spoor en de planlocatie ligt momenteel een busbuffer. Voor gemengd gebied geldt voor een busremise een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op ca. 55 meter afstand van de busbuffer. Daarmee is het plangebied buiten de richtafstand gesitueerd. Daarnaast is er een afschermend gebouw aanwezig (de Foreest). Op basis hiervan is het aannemelijk dat de planontwikkeling op deze afstand van de busbuffer niet hoeft te leiden tot een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### *Terrassen*

In het plan voorziet in twee horecaterrassen, te weten op de promenade en aan de westkant (Croeselaan) van gebouw Zilver. Hiervoor zijn zoekgebieden opgenomen op de verbeelding.

In de Omgevingswet worden aan het geluidniveau van onversterkt stemgeluid (niet gemengd met muziekgeluid) geen eisen gesteld. Wel dient de aanvaardbaarheid beoordeeld te worden in het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uitgangspunt is dat het hier alleen om stemgeluid gaat en dat het dus niet de bedoeling is om op de terrassen muziek te spelen. Als er wel muziek gespeeld moet kunnen worden is sowieso een akoestisch onderzoek nodig waarmee moet worden aangetoond dat aan de eisen uit het Omgevingsplan wordt voldaan.

Voor de aanvaardbaarheid wordt uitgegaan van de maximale geluidniveaus die gelden voor activiteiten in de dagperiode. Dit is een geluidniveau op de gevel van 50 dB. Afhankelijk van de



afstand tussen terras en woningen en het aantal pratende mensen kan hieraan worden voldaan. Voor het terras op de Promenade geldt dat op circa 50 meter afstand van het hart van het terras het bestaande woongebouw aan de overzijde van de Kruisvaart is gelegen. Om aan de grenswaarde te voldoen mogen maximaal 248 personen gelijktijdig praten met normale stem of 78 personen met luide stem. Voor het terras dat aan de westzijde van Zilver gepland is geldt dat op circa 40 meter afstand van het hart van het terras de geplande nieuwbouw van Ondaatje gelegen is. Om aan de grenswaarde te voldoen mogen 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 en kunnen dus minder personen gelijktijdig aanwezig zijn (en praten).

Op grond van deze informatie kan geconcludeerd worden dat de inpasbaarheid van de twee terrassen (stembeluid) op voorhand niet onmogelijk is. Bij de verdere uitwerking van de plannen en het toestaan van terrassen zal voldaan moeten worden aan de regels die hiervoor gesteld worden in het omgevingsplan. In deze wijziging omgevingsplan zijn hiervoor regels opgenomen in de artikelen 4.2, 7.4 en 7.5 onder de functies Kantoor en Verkeer- en verblijfsgebied.

### Conclusie

Op basis van de uitgevoerde globale beoordeling is op voorhand aannemelijk dat de bedrijvigheid in en om het plangebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de voorgenomen ontwikkeling. Evenmin vormt de ontwikkeling een belemmering voor de bestaande bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Voor enkele aspecten (waaronder installaties, terrassen en parkeergarage) geldt dat bij de verdere uitwerking van de plannen aanvullend onderzoek nodig is. Deze nadere onderbouwing kan voorwaarden opleveren, maar geeft op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake zal zijn van een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.4 Geluidhinder

### Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

#### Geluidaandachtgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtgebied. Een geluidaandachtgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

#### De waarden

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarden (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 $L_{den}$	60 $L_{den}$
Gemeentewegen	53 $L_{den}$	70 $L_{den}$
Hoofdspoorwegen	55 $L_{den}$	65 $L_{den}$
Industrieterreinen	50 $L_{den}$	55 $L_{den}$

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de

standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid<sup>1</sup> beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid<sup>2</sup> bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in  $L_{den}$ .

Dit is een gemiddelde van de geluidsniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

#### Gemeentelijk geluidbeleid

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd.

De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

#### Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronssoort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronssoort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

#### Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten:
  - 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide;
  - 68 dB voor de rest van de stad;
- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

#### Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de algemene regels van het omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;

- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m<sup>2</sup>) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup> hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

#### Andere typen geluid

De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen reeds een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

#### **Plangebied**

##### *Weg- en railverkeer:*

Voor deze wijziging van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek (Bijlage 5) uitgevoerd naar het geluid ten gevolge van weg- en railverkeer.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluid weliswaar de standaardwaarde overschrijdt maar niet de (Utrechtse)grenswaarde van 68 dB en ook niet de landelijke grenswaarde van 70 dB. De geluidbelasting door het geluid van het wegverkeer bedraagt maximaal 55 dB. Deze overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeersgeluid voor gemeentewegen (53 dB) vindt voornamelijk plaats direct langs de Jan van Foreeststraat. De geluidbelasting blijft ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB.

Het geluid van het spoor bedraagt maximaal 64 dB op de woontoren die het dichtst bij het spoor wordt gebouwd. Hier wordt de ambitiewaarde van 63 dB op de hoogste bouwlagen minimaal overschreden door verminderde afscherming tussen het plangebied en het spoor. Op de andere delen van het plan wordt wel de standaardwaarde overschreden maar niet de ambitiewaarde. Deze toren schermt de achterliggende woningen af, waardoor een minimaal hogere belasting dan de ambitiewaarde aanvaardbaar wordt geacht. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 64 dB. Het gecumuleerde geluid wordt ook aanvaardbaar geacht.

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.

Bij de verdere planuitwerking is het van belang dat iedere woning de noodzakelijke randvoorwaardelijke luwe gevel, luwe buitenruimte en een goede woningindeling krijgt. Met name bij de toren nabij het spoor is dit vanwege de eenzijdige ligging van de appartementen een belangrijk aandachtspunt. In het akoestisch rapport is voor de betreffende woning onderstaande uitwerking op hoofdlijnen opgenomen, die in het ontwerp nader wordt uitgewerkt en onderdeel zal zijn van de vergunningaanvraag.

Deze uitwerking komt er in het kort op neer dat de betreffende woningen zullen worden voorzien van een buitenruimte die wordt uitgevoerd als loggia, door deze loggia deels af te sluiten en de plafonds te voorzien van akoestisch absorberend materiaal wordt een groot deel van het geluid geweerd en kan in de loggia een geluidluwe gevel worden gerealiseerd waarin een te openen geveldeel aanwezig is. Hiermee is voldoende onderbouwd dat een ontwerp kan worden uitgewerkt dat voldoet aan alle relevante wettelijke eisen en beleidsmatige randvoorwaarden en dat er daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het effect van het plan op de omgeving is minder dan 1.5 dB 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 liggen maakt dat gesproken kan worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op de woningen langs de Croeselaan is het effect minder dan langs de Asselijnstraat hetgeen daarmee ook aanvaardbaar is.

## 5.5 Trillingen

### Kader

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het onderdeel trillingen die zijn gekoppeld aan activiteiten geregeld. Er worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl. Bovenstaande regels richten zich niet op trillingen van wegen en spoorwegen.

Voor het beoordelen van trillingen van spoorwegen beschrijft de gemeente Utrecht in de Beleidsnota Geluid en Trillingen de werkwijze die gehanteerd moet worden bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen nabij het spoor. De Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen heeft daarbij als leidraad gediend. Om trillingshinder bij nieuwe bouwplannen te voorkomen worden door de gemeente Utrecht grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd bij bouwaanvragen voor woningen binnen 100 meter naast het spoor. In het omgevingsplan worden hier regels voor opgenomen. Voor de onderbouwing van de haalbaarheid moet een meet-en rekenonderzoek worden uitgevoerd voor een bouwplan dat past binnen de beoogde invulling van het gebied. Er wordt in eerste instantie getoetst aan de richtwaarden (SBR-B) voor 'nieuwe situaties'. Als blijkt dat dit niet haalbaar is mag de maximale trillingssterkte onder bepaalde voorwaarde tenminste niet hoger zijn dan de richtwaarde voor 'bestaande situaties'. Dan moet het bouwplan zoveel mogelijk maatregelen bevatten die trillingshinder voorkomen of verminderen. Op deze manier worden er grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd waardoor trillingsmaatregelen nodig kunnen zijn.

### Plangebied

Het plangebied van het Matsserterrein ligt op korte afstand van het spoor (<100 meter) waardoor passerende treinen mogelijk hinder kunnen veroorzaken in de toekomstige kantoren en woningen. Op grond van de Beleidsnota Geluid en trillingen is in de regels bij de functie Wonen in deze wijziging omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen over het voldoen aan de grenswaarden voor trillingsterktes. Zie artikel 8.6. Voor de kantoren is het opnemen van zo'n verplichting op grond van de beleidsnota niet noodzakelijk.

Door Cauberg Huygen B.V. is een trillingsonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van het bouwplan Matsserterrein Utrecht (zie Bijlage 6). Het doel van het onderzoek is om te bepalen of de trillingen als gevolg van het treinverkeer kunnen leiden tot hinder voor personen in de toekomstige kantoorruimte en woningen. In dit trillingsonderzoek zijn zowel de woningen als kantoren getoetst. De toets voor de kantoren is voor de voorwaardelijke verplichting niet nodig, maar mag natuurlijk wel.

Om vast te kunnen stellen of er voldaan wordt aan de streefwaarden, zijn ter plekke trillingsmetingen uitgevoerd en is een prognose van de in de kantoren en woningen te verwachten trillingssterkte opgesteld. De berekende trillingssterkte is beoordeeld aan de hand van de SBR-B richtlijn.

De conclusies uit het onderzoek luiden als volgt:

- De locatie van de geplande bebouwing is zodanig dat hinder door trillingen als gevolg van het treinverkeer niet te verwachten is.
- In het bestaande kantoorgebouw (zilver) voldoet de maximale trillingssterkte aan de streefwaarden uit SBR-B.
- De geprognosticeerde trillingssterkte in de nieuwbouw woningen en kantoren voldoet ook aan de streefwaarden uit SBR-B. Zelfs bij de meest ongunstige eigenfrequentie van de vloeren wordt er aan de SBR-B streefwaarde voldaan. Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat er geen trillingsreducerende maatregelen getroffen hoeven te worden.

### Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek is de conclusie dat voor zowel de woningen als de kantoren voldaan kan worden aan de streefwaarden voor nieuwe situaties conform de SBR-B richtlijn. Hiermee vormt het aspect trillingen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan. Er wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 8.6.

## 5.6 Geur

### Kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Uit artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Voor een aantal activiteiten is de gemeente verplicht om geurregels op te nemen, namelijk voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten. Bij rekening houden met geur geldt dat:

- gelet wordt op het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Geurgevoelige gebouwen zijn alle gebouwen met woongebruik. Maar ook gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen kunnen door de gemeente aangewezen worden als geurgevoelig. Onder een geurgevoelig gebouw vallen ook ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

### Plangebied

Binnen het plangebied en in de nabije omgeving zijn er geen activiteiten die relevante geurhinder veroorzaken.

### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 Omgevingsveiligheid

### Kader

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. De norm- en standaardwaarde voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en standaardwaarde van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.
- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het groepsrisico is relevant als er binnen een aandachtsgebied een ontwikkeling plaatsvindt. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is aangewezen als een (beperkt) kwetsbare, zeer kwetsbare gebouw of (beperkt) kwetsbare locaties binnen in een brand- of explosie aandachtsgebied, moeten we maatregelen overwegen om mensen te schermen tegen de gevaren van een brand, explosie of gifwolk. Maatregelen die genomen kunnen worden, zijn:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;

- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen (brand/explosievoorschriftengebied)

Bouwkundige maatregelen worden verankerd in het omgevingsplan door het aanwijzen van een brand,- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bbl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid. Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht ook de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is bijvoorbeeld beleid opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van een risicovol bedrijf. In dit omgevingsveiligheidsbeleid wordt expliciet aangegeven dat rekening gehouden moet worden met het beperken van de effecten van een risicovol bedrijf op haar omgeving.

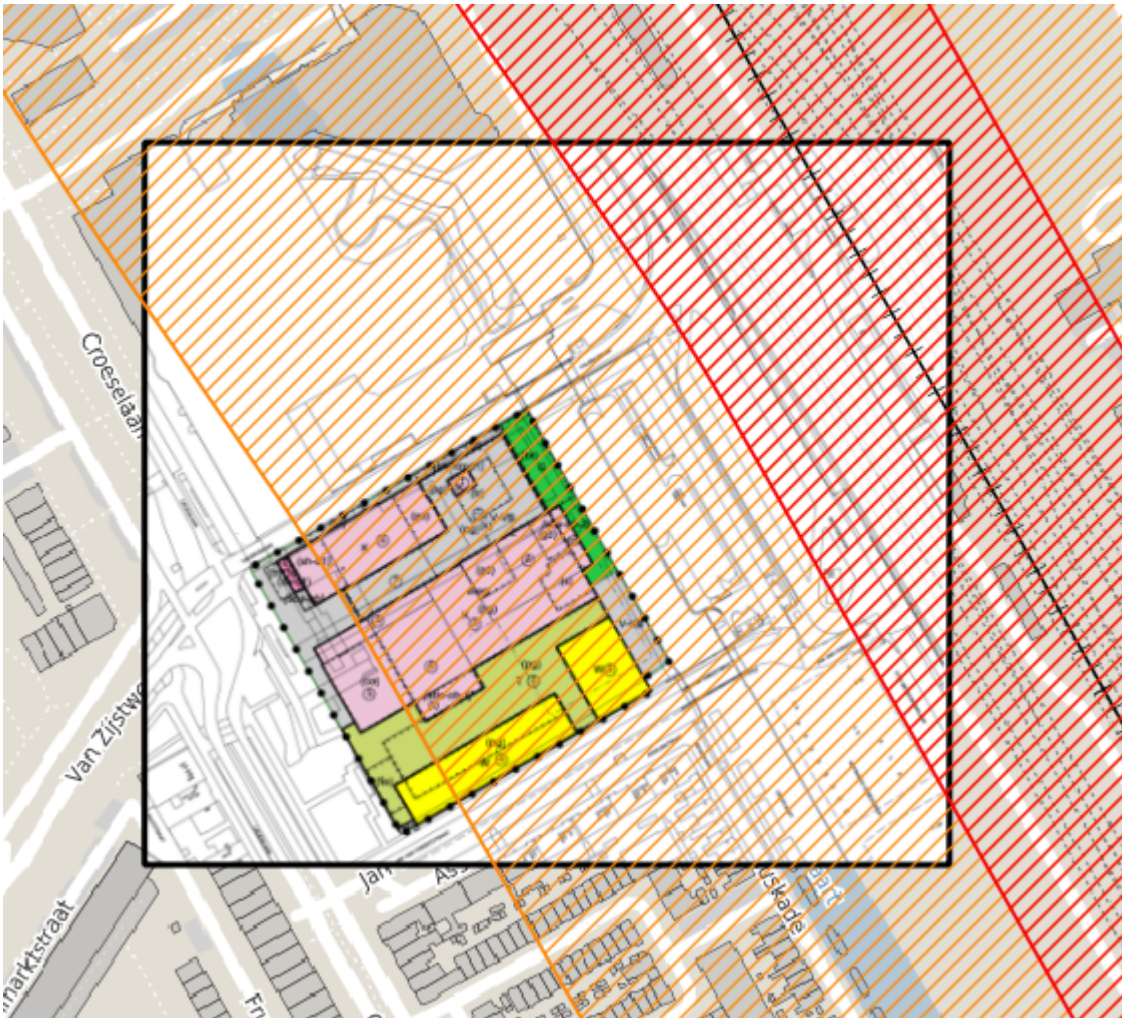
De gemeente stuurt hierop door maatregelen te adviseren die leiden tot een beperking van het groepsrisico.

### **Plangebied**

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig.

- op circa 2.0 kilometer bevindt zich een vaarweg (Corridor Amsterdam-Rijn) waarover gevaarlijke stoffen gaan. De aandachtsgebieden van dit transport van gevaarlijke stoffen liggen niet tot over het plangebied.

- op circa 100 meter bevindt zich het spoortracé/station Utrecht waarlangs gevaarlijke stoffen gaan. Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied en buiten het brandaandachtsgebied. Tevens ligt het plangebied in het nog niet vastgestelde gifwolkaandachtsgebied.



Afbeelding 5.7.1 Ligging van het plangebied in het brand- (rood) en explosieaandachtsgebied (oranje)

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid is alleen het transport van gevaarlijke stoffen over het doorgaande spoor relevant.

Het spoortraject ter hoogte van het plangebied maakt onderdeel uit van het basisnet spoor. Voor basisnet routes geldt dat de maatgevende risicocontour (PR10-6/jaar) gelijk is aan de veiligheidscontour als opgenomen in de Regeling Basisnet. In dit geval heeft het traject (route 71) ter hoogte van het plangebied een veiligheidscontour van circa 1 meter. De contour ligt niet tot over het plangebied en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Conform het Besluit kwaliteit leefomgeving dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico, wat betekent dat wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om het (groeps)risico te beperken.

#### *Verantwoording van het groepsrisico*

Het plangebied bevindt zich op relatief grote afstand van het spoor. Gezien de beperkte ruimte is het vergroten van de afstand tot het spoor geen realistische optie.

#### *Bereikbaarheid hulpdiensten*

In het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met een meerzijdige ontsluiting van de bouwwerken:

- In de nabije omgeving van het plangebied moeten voldoende locaties zijn waar hulpdienstvoertuigen opgesteld kunnen worden. De Veiligheidsregio moet bepalen welke locaties beschikbaar zijn in de omgeving van het plangebied. De Veiligheidsregio heeft momenteel geen specifieke plaatsen, maar afzettingen en omlleidingen van het verkeer worden uitgevoerd in de mate die voor de inzet van de hulpdiensten op dat moment noodzakelijk zijn.
- Teneinde een calamiteit op of nabij het spoor te kunnen bestrijden, zal het spoor in voldoende mate bereikbaar moeten zijn. Dit betekent dat langs het spoor en nabij het plangebied



voldoende ruimte moet zijn om voertuigen op te stellen. In het huidige ontwerp van het plangebied bedraagt de afstand tussen het spoor en het gebouw meer dan 50 meter. Een dergelijke afstand is in beginsel voldoende om blusvoertuigen op te stellen.

- Dit plan brengt geen verstoringen in de bereikbaarheid van het spoor aan.
- De VRU kan adviseren over de aanwezigheid van blussystemen en beschikbaarheid van water en aanwezigheid van secundaire bluswatervoorzieningen in de omgeving.
- De bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten heeft geen effect op het groepsrisico bij alle vier de hierboven genoemde maatregelen, maar is van invloed op de uitvoerbaarheid van de repressieve taak van de hulpverlening.

Mocht zich een incident voordoen, dan is het belangrijk dat mensen kunnen schuilen of vluchten. Gebruikers van het pand dienen daarom op de hoogte te zijn over hoe zij zich in veiligheid kunnen brengen: de zogenaamde zelfredzaamheid. Voor de risicocommunicatie kan gebruik worden gemaakt van de informatie van de VRU, maar voor bewoners kan men meer doen met het leveren van meer informatie bij het betrekken van de woning. Bij bedrijven zullen de risico's en de maatregelen die hiervoor bij de bouw zijn getroffen en de handelingsperspectieven in de RI&E en het daaruit volgend BHVplan moeten worden meegenomen.

In het gebouw geldt ten aanzien van vluchtroutes het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Hieronder wordt verstaan dat de aard en de omvang voldoende is maar ook dat de vluchtwegen zoveel mogelijk afgekeerd zijn van de spoorlijn. Hierbij heeft de afscherming van gebouwen een positieve rol voor het veilig vluchten.

Bij een incident op het spoor kunnen schadelijke of giftige stoffen vrijkomen die zich in de lucht verspreiden. Mensen kunnen bij blootstelling komen te overlijden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen de ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Bij de bouwplanning kan rekening worden gehouden met de wens dat aanwezige luchtbehandelingsinstallaties met één druk handeling zijn uit te schakelen of dat dit per woning geregeld wordt. De wegenstructuur rondom het plangebied biedt tevens de mogelijkheid om haaks op een toxische wolk te kunnen vluchten (bij een gemiddelde heersende windrichting).

#### *Explosieaandachtsgebied*

Het plangebied ligt voor een groot deel in het explosieaandachtsgebied. Op grond van artikel 5.14 van het Bkl kan in een omgevingsplan een explosievoorschriftengebied worden aangewezen als op die locaties een explosieaandachtsgebied geldt.

Over het spoor in de gemeente Utrecht worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft hier ook het vervoer van brandbaar gas. Hoewel de kans op een explosie bij het vervoer van dat gas bijzonder klein is, kunnen explosies niet worden uitgesloten. Daarom is vanuit de gemeente, de omgevingsdienst en de veiligheidsregio gevraagd om de toepassing van scherfvrij glas op het Matserterein nader te beschouwen.

In de Nota omgevingsveiligheid Utrecht is bepaald dat voor het realiseren van nieuwe gebouwen in een explosie aandachtsgebied, dit gebied wordt aangewezen als explosie voorschriftengebied. Een explosievoorschriftengebied betekent dat de bescherming tegen de scherfwerking van glas geborgd moet worden.

Op grond van artikel 5.14 Bkl geldt voor nieuwbouw in een explosie voorschriftengebied dat voldaan moet worden aan artikel 4.90 van het Bbl. Grote kantoren waar veel mensen samen zijn en woningen zijn kwetsbare gebouwen. Vandaar dat in artikel 4.3 sub 12 en in artikel 8.4 sub 12 is geregeld dat nieuwe kantoorgebouwen en woningen die vallen binnen het op de plankaart aangewezen explosie voorschriftengebied worden gebouwd overeenkomstig de regels van artikel 4.90 en 4.96 van het Bbl.

Het maatgevende scenario is voor het plangebied het zogenaamde Boiling liquid expanding vapor (BLEVE) scenario. In het gebouw kunnen mensen zonder maatregelen slachtoffer worden als gevolg van rondvliegende scherven. Speciaal glas kan worden toegepast om personen in het gebouw te beschermen tegen de effecten van een explosie.

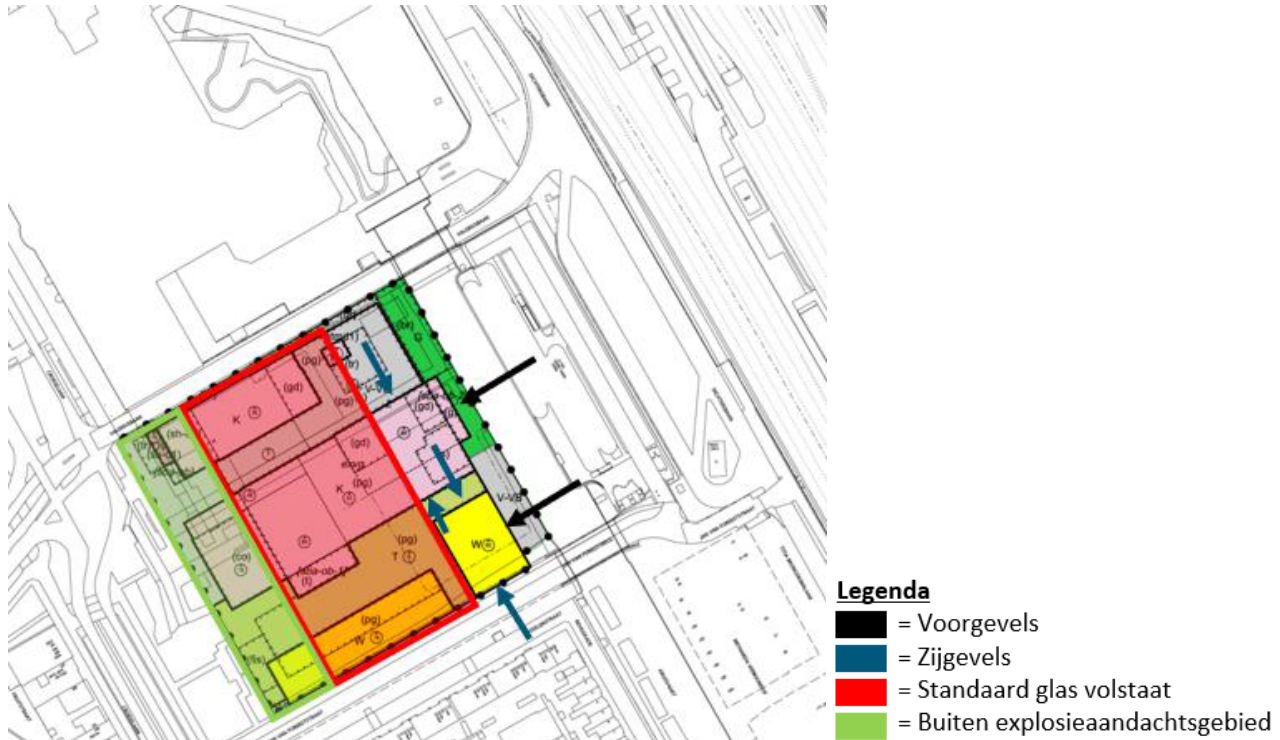
Omdat er voor een groot deel van het plangebied een explosie voorschriftengebied is aangewezen, moeten maatregelen worden getroffen om mensen te beschermen tegen de scherfwerking van glas bij een explosie. Het betekent echter niet dat overall in het voorschriftengebied scherfvrij glas toegepast moet worden. Dit moet alleen bij gevelvlakken waar de standaard beglazing onvoldoende bescherming biedt.

Om dit te kunnen bepalen is voor de geplande nieuwbouw binnen het explosie aandachtsgebied een nader onderzoek uitgevoerd door Antea Group. Zie Bijlage 7 Rapport OV glastoepassing Matserterein 13 november 2025.

Hieruit blijkt dat alleen voor de voorgevels van de woontoren en van de kantortoren die het dichtst

bij het spoor staan, de samenstelling van de beglazing nog aangevuld moet worden om te kunnen spreken van scherfvrij glas dat aan de wettelijke normen voldoet. Voor de achtergevel en zijgevels van deze woontoren en van de kantoorstoren en voor de meer westelijk gelegen kantoorbebouwing en het lagere woongebouw volstaat het standaard toe te passen geluidsisolerend glas. Op onderstaande afbeelding wordt dit aangegeven.

Afbeelding 5.7.2: Aanduiding geveldelen



Door een ervaren glasbedrijf moet voor de twee vorgevels worden berekend aan welke eisen het glas in die gevels moet voldoen om aan de normen voor scherfvrij glas te voldoen bij de in het rapport berekende overdruk, waarbij ook aan andere wettelijke eisen moet worden voldaan. Door dit bedrijf zal een berekening moeten worden verstrekt dat aan de normen wordt voldaan en welke scherfklasse daarbij is aangehouden.

*Nadere toelichting en duiding van het rapport*

De treinen met gevaarlijke stoffen mogen over alle sporen rijden, de wet geeft aan dat dan de effectbepaling moet plaatsvinden vanaf het buitenste spoor. Het project bestaat uit meerdere hoge gebouwen, waarbij de kortste afstand tot het buitenste spoor 120 meter bedraagt. De berekening is gemaakt op basis van de wettelijk aangewezen rekenmethoden<sup>1</sup>.

- Woontoren op de hoek aan de Jan van Foreeststraat:  
De kopgevel van deze woontoren ligt op 120 meter van het buitenste spoor waarover treinen met gevaarlijke stoffen kunnen rijden. De onreflechteerde explosie-overdruk is 9,8 kPa. Met gevelreflectie (hier factor 2), bedraagt de overdruk 19,8 kPa. De impuls is daarbij 160,7 kPa.ms. Voor deze kopgevel biedt het standaard toe te passen geluidsisolerend glas onvoldoende bescherming en is glas met aanvullende bescherming nodig.  
Voor de twee zijgevels van het gebouw is er geen sprake van gevelreflectie. Er is weliswaar onder een schuine hoek wel een drukgolf met gevelreflectie mogelijk, maar de afstand hierbij is dan weer zodanig groter, dat het tot dezelfde conclusie leidt. Hier volstaat het standaard toe te passen geluidsisolerend glas.
- De achtergevel van de woontoren hoeft geen speciale maatregelen, het standaard toe te passen geluidsisolerend glas volstaat.
- Voor het lagere woongebouw dat ten westen van de woontoren ligt, volstaat ook die standaard beglazing.
- Voor de kantoorstoren die het dichtst bij het spoor ligt, kan voor de vorgevel, zijgevels en achtergevel dezelfde denklijn worden aangehouden als voor de woontoren. Dat betekent dat alleen de vorgevel van deze kantoorstoren moet worden voorzien van glas met aanvullende

bescherming.

- Voor de andere kantoorbebouwing volstaat het toepassen van standaard geluidsisolerend glas.

### **Conclusie**

Uit het onderzoeksrapport van Antea Group blijkt dat het niet nodig is om het gehele project van scherfvrij glas te voorzien. De noodzaak beperkt zich tot de voorgevels van de woontoren en de kantooortoren die het dichtst bij het spoor liggen.

Voor de toe te passen beglazing zal de samenstelling apart worden berekend om aan de normen voor scherfvrij glas te voldoen conform artikel 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zodat binnen het explosievoorschriftgebied letsel door scherfwerking zal worden voorkomen.

## **5.8 Ontplofbare Oorlogsresten**

### **Kader**

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

In het kader van de Arbowet hebben zowel opdrachtgever als opdrachtnemer de verplichting de risico's, die in de uitvoering van het project kunnen ontstaan, in beeld te brengen. Dit geldt ook voor de risico's door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten die na de Tweede Wereldoorlog zijn achtergebleven.

Met ingang van 1 januari 2021 is een wijziging opgetreden van artikel 4.10 van het Arbobesluit. Hiermee is het Werkveld Specifiek Certificatieschema voor het Opsporen van Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) vervangen door het Certificatie Schema Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO), waarin staat beschreven aan welke wettelijke regels moet worden voldaan betreffende de opsporing van ontplofbare oorlogsresten.

### **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.

De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeente brede 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.



Afbee

Figuur 5.8.1: Uitsnede voor het plangebied van de kaart met ontplofbare oorlogsresten

## 5.9 Luchtkwaliteit

### Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Een groot deel van de luchtverontreiniging komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werkzeugen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) als fijnstof (PM<sub>10</sub>), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Als een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> of andere stoffen, of
- de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Eind 2024 zijn nieuwe, aangescherpte Europese grenswaarden vastgesteld. Deze zullen uiterlijk eind 2026 opgenomen worden in landelijke wetgeving. Vanaf 2030 moet voldaan worden aan deze nieuwe grenswaarden. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2021 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn strenger dan de grenswaarden van de EU.

Stof	Omgevingswaarde Bkl	Nieuwe grenswaarde EU 2030	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO <sub>2</sub> (stikstofdioxide)	40 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>	10 µg/m <sup>3</sup>	Jaargemiddelde
PM <sub>10</sub> (fijnstof)	40 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>	15 µg/m <sup>3</sup>	Jaargemiddelde
PM <sub>2,5</sub> (fijnstof)	25 µg/m <sup>3</sup>	10 µg/m <sup>3</sup>	5 µg/m <sup>3</sup>	Jaargemiddelde

Tabel 5.9.1 Omgevingswaarden, WHO-advieswaarden en grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>

In januari 2025 is de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2021. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

### Plangebied

In het plan worden maximaal 150 appartementen en maximaal 55.000 m<sup>2</sup> aan kantoorprogramma en plintfuncties mogelijk gemaakt. Op basis van verkeersonderzoek door Goudappel 'Matserterrein Utrecht – Parkeer- en verkeerkundige onderbouw' (zie Bijlage 2) komt de verkeersgeneratie uit op maximaal 1.547 motorvoertuigen per etmaal. Dat betreft werkdaggemiddelden. Het weekdag gemiddelde betreft maximaal 1.276 motorvoertuigen per etmaal. Er is met behulp van de NIBM tool een worst-case berekening gedaan op basis van de werkdaggemiddelde verkeersgeneratie voor 2025. Hierbij is uitgegaan van een percentage van 4% vrachtverkeer. 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 (weekdaggemiddelde)	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>		

Tabel 5.9.2 Uitdraai NIBM rekentool

De berekende bijdrage aan de luchtkwaliteit is lager dan de 3% waarde van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee is de bijdrage van het plan niet-in-betekenende-mate.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is naast de NIMB berekening ook gekeken naar de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied. Op basis van de data uit het landelijke model CIMLK blijkt dat de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in het plangebied respectievelijk 19,9 µg/m<sup>3</sup>, 16,7 µg/m<sup>3</sup> en 9,2 µg/m<sup>3</sup> zijn voor het rekenjaar 2023.

Voor 2030 bedragen de concentraties 16,9 µg/m<sup>3</sup>, 15,6 µg/m<sup>3</sup> en 8,2 µg/m<sup>3</sup>. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (2030) wordt voldaan aan de dan geldende grenswaarden. Er wordt nog niet voldaan aan de WHO-advieswaarden. Omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit staat de ontwikkeling de ambitie van de gemeente, om in de toekomst te voldoen aan de WHO-advieswaarden, niet in de weg. Vanuit de gemeente wordt middels beleid en maatregelen de luchtkwaliteit verbeterd.

### **Conclusie**

De ontwikkeling draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Ook wordt in het plangebied voldaan aan de huidige en toekomstige grenswaarden. Er kan daarom gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de ontwikkeling niet in de weg.

## **5.10 Bodem**

### **Kader**

Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;
- op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene

uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van een noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevalsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader deze regeling.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

## Plansituatie

In het verleden zijn op de locatie vijf gevallen van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd. De verontreinigingen zijn veroorzaakt door de activiteiten van de Regionale Energiemaatschappij Utrecht (REMU), dat hier zijn hoofdkantoor had. Het betrof verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en kwik. In 2002 is door Chemielinco BV een saneringsplan opgesteld (rapportnr. 22040, 8 november 2002). Dit plan is beoordeeld en beschikt door de gemeente Utrecht (nr. DSO 02.120991, 13 Januari 2003).

In 2004 is een aanvullend saneringsplan door InfraSoil ingediend (rapportnr. 01.04.301, d.d. 18 februari 2004). Op dit aanvullende saneringsplan is ook een beschikking afgegeven (nr. DSO 0.104669, 28 april 2004). In 2005 is door InfraSoil een tussentijdse evaluatie van de uitgevoerde grondsanering opgesteld (rapportnr. 01.04.321, 25-03-2005). Tot slot is in 2013 door InfraSoil een saneringsevaluatie van de grondwatersanering opgesteld (rapportnr. 01.08.0731, 6-3-2013). Op 22-7-2013 heeft het bevoegd gezag ingestemd met de uitgevoerde sanering.

Uit de evaluatie van de grondwatersanering blijkt dat vanaf 4 meter beneden maaiveld (m-mv) nog licht verhoogde concentraties vluchtige aromatische koolwaterstoffen aanwezig zijn. Daarnaast is het ondiepe en het diepere grondwater licht verontreinigd met Vluchtige Organo Chloorverbindingen (VOCI). In het eerste watervoerend pakket (> 6 m-mv) kunnen sterk verhoogde concentraties VOCl voorkomen.

Er is op 17 februari 2022 een bodemonderzoek uitgevoerd door Infrasoil BV op de planlocatie Zie hiervoor Bijlage 21 'Verkennd bodemonderzoek Croeselaan te Utrecht. Uit dit onderzoek blijkt dat de grond ten hoogste licht verontreinigd is met PAK, minerale olie, PCB en zware metalen. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

Wel wordt in het rapport aangegeven dat bij toekomstig grondwerk als onderdeel van een mogelijke herontwikkeling, (licht) verontreinigde grond kan vrijkomen. Als er sprake is van een positieve grondbalans en de grond of bouwstof (funderingslaag) kan niet worden hergebruikt op de bouwlocatie, dient in het kader van het Besluit bodemkwaliteit een partijkeuring te worden uitgevoerd. Het doel van een partijkeuring is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de partij om te kunnen beoordelen wat de hergebruiksmogelijkheden zijn.

Het ondiepe grondwater, tot 3,8 m-mv, is niet verontreinigd. Er is geen PFAS aangetroffen boven de toepassingswaarde.

Bij grondverzet gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota Bodembeheer (2017-2027) van de gemeente Utrecht. De kwaliteit van toe te passen grond moet aansluiten bij het beoogde gebruik. De toepassingseis van grond is woonkwaliteit.

### **Conclusie**

De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Het ondiepe grondwater, tot 3,8 m-mv, is niet verontreinigd. Er is geen PFAS aangetroffen boven de toepassingswaarde.

## **5.11 Natuurbescherming**

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

### *Beschermde dier- en plantensoorten*

Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van soortenbescherming nodig is;
- of er sprake is van een Natura-2000-activiteit die vergunningplichtig is op grond van de Omgevingswet en of er een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 10.24 Bkl.

Als er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele vergunningvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

### *Utrechtse soortenlijst*

Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

### *Diervriendelijk bouwen*

Welke maatregelen worden genomen om diervriendelijk te bouwen?

In gebouwen kunnen beschermde soorten voorkomen, die niet zomaar verstoord mogen worden. Voor eigen projecten en bepaalde soorten heeft de gemeente een soortenmanagementplan (SMP) met een ontheffing van de provincie. Hiermee kunnen ontwikkelingen plaatsvinden zonder voor elk gebouw een los natuuronderzoek uit te voeren door negatieve effecten op voorhand te mitigeren en compenseren en een ecologische plus te realiseren. Deze voorwaarden staan in het SMP beschreven. Het SMP is ook voor een aantal gemachtigden beschikbaar, waaronder woningbouwcorporaties.

In eigen projecten en projecten van derden stelt de gemeente kaders aan het inbouwen van nestlocaties voor vogels en vleermuizen. Samen met een ecooloog wordt gekeken naar welke



voorzieningen passend zijn in het gebied. Ontwikkelingen die (nog) niet onder het SMP kunnen werken, vragen zelf een vergunning aan. Het compenseren van eventueel verloren verblijfplaatsen wordt dan onderdeel van de vergunningvoorschriften.

*Beschermde gebieden  
Natura 2000-gebieden  
Stikstofdepositie*

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. In de voortoets mag geen rekening gehouden worden met mitigerende maatregelen, zoals intern salderen.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden moet er voor de wijziging van het omgevingsplan een passende beoordeling worden opgesteld. Het bevoegd gezag mag het omgevingsplan alleen vaststellen als uit de passende beoordeling zekerheid kan worden verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Wanneer er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht of plan-mer-beoordelingsplicht (artikel 16.36 Ow).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

*Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour*

In de omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

*Algemene zorgplicht*

Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

**Plangebied**

Voor deze planontwikkeling worden gebouwen (gedeeltelijk) gesloopt en verharding en groen verwijderd. Aansluitend vindt nieuwbouw van maximaal 55.000 m<sup>2</sup> kantoorprogramma met plintfuncties en 150 woningen plaats en (natuurinclusieve) herinrichting van het terrein.

*Beschermde dier- en plantensoorten*

In het kader van de plannen heeft Ecogroen in 2025 een quickscan natuurtoets uitgevoerd, zie hiervoor Bijlage 9.

*Flora*

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Op basis van de soortsaamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden beschermde soorten flora niet verwacht en is het nemen van vervolgstappen niet aan de orde.

#### *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.

#### *Huismus*

In de toekomstige situatie zijn onder andere maatregelen opgenomen die bijdragen aan een vergroting van het geschikte habitat voor de huismus in de omgeving van bestaande nestplaatsen. Zo is in het Voorlopig Ontwerp minimaal 200 m<sup>2</sup> 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 10) 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 waarbij zij ook rekening houden met voor huismus geschikt groen, zodat altijd foerageergebieden en schuilplaatsen voor de huismus aanwezig blijven. Daarnaast moet hierin voor de ontwikkeling van het Matsserterrein geborgd worden dat er gedurende 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 Matsserterrein.

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*

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. 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 vergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig 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. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit gelden de volgende voorwaarden:

- 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. 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. In de Natuurtoets (bijlage 11) staan als te verwachten soorten de kleine karekiet, grote kaardenbol, wilde reseda en de wouw.

#### *Diervriendelijk bouwen*

Er wordt natuurinclusief gebouwd en het plangebied wordt ingericht op basis van de voorschriften uit de BREEAM rapportage 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. Zo is in het Voorlopig Ontwerp minimaal 200 m<sup>2</sup> 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.

#### *Beschermde gebieden, Natura 2000-gebieden en stikstofdepositie*

De ontwikkeling bevindt zich niet in een Natura 2000 gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, zou dat gaan om een indirect effect zoals een toename van depositie van stikstof. Alleen indirecte nadelige gevolgen door stikstofdepositie kunnen niet op voorhand worden uitgesloten gezien de reikwijdte van stikstofdepositie en gezien de afstand (circa 6 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De ontwikkeling ligt buiten de begrenzing van het NNN. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 2 km ten oosten van het plangebied. Directe effecten op het NNN zoals oppervlakteverlies zijn op voorhand uitgesloten. Vanwege de tussenliggende bebouwing en infrastructuur en de aard en omvang van de ontwikkeling worden negatieve indirecte effecten zoals verstoring op het NNN eveneens uitgesloten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Op 21 oktober 2025 is door Cauberg Huygen B.V. een notitie opgesteld (zie Bijlage 12) over de aard en omvang van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden door de realisatie en het gebruik van 150 woningen en 55.000m<sup>2</sup> bvo aan kantoorprogramma en plintfuncties in het plangebied. Op basis van de Aeriusberekening (2025) is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase berekend (zie hiervoor bijlage 13 en 14). 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.

#### *Specifieke zorgplicht*

Er zijn aanwijzingen dat er soorten uit de soortgroepen zoogdieren, vogels, amfibieën en vaatplanten voorkomen in het plangebied waarvoor een specifieke zorgplicht geldt. Met onderstaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de specifieke zorgplicht voor soortenbescherming:

- Toepassen van natuurvriendelijke verlichting tijdens de bouw en in de definitieve situatie waarbij alleen daar verlicht wordt wanneer dat nodig is;
- Waar mogelijk de aanwezige bomen sparen en inpassen in het toekomstige ontwerp;
- Het bouwdepot op bestaande verharding plaatsen.

#### **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 foeragegebied 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. 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.

## 5.12 Bomen

Uit de beschrijving van de bomenparagraaf moet blijken:

- welke en hoeveel bomen aanwezig zijn in het plangebied;
- welke bomen gekapt moeten worden;
- hoe het omliggende terrein, na realiseren van het bouwinitiatief, wordt ingericht;
- of te kappen bomen zijn te herplanten of niet?
- Op welke wijze aan de herplantplicht wordt voldaan.

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Deze Beleidsregel Herplant naar waarde gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving is op 1-02-2025 geactualiseerd met extra voorwaarden voor te herplanten soorten.

Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1<sup>e</sup> keus herplant op locatie, 2<sup>e</sup> keus herplant dichtbij locatie, 3<sup>e</sup> keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

### *Plangebied*

In het plangebied staan nu 15 bomen die alle moeten wijken voor de nieuwbouw. Voor 13 bomen geldt een kapvergunningplicht.

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 zijn er 11 bomen vergunningplichtig.

Twee kleine, jonge amberbomen kunnen zonder aanvullende maatregelen worden verplant. Voor de andere te verplanten bomen is een zorgvuldige voorbereiding noodzakelijk om de bomen te kunnen verplaatsen.

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 geplant.

In totaal zullen minimaal 45 bomen in het plangebied geplant worden (inclusief 2 bomen compensatie). Dat is drie keer zoveel als het huidige aantal bomen. Deze bomen worden geplant op de volgende locaties:

- Kruisvaartkade: eerste- en tweede-orde bomen

- Promenade: tweede- en derde-orde bomen
- Binnentuin: tweede- en derde-orde bomen

### 5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'watertoets'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht.

#### Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit, WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering en de visie Klimaatadaptatie ;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger;

In deze paragraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de eisen uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringsstelsel, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringsstelsel voor zowel mens, plant als dier.

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

De gemeente streeft in overeenstemming met het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit van bestaand en nieuw te realiseren open water moet voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

#### *Afvalwater*

Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de

behandeling van het afvalwater verzorgen.

Buiten de bebouwde kom geldt hetzelfde, tenzij de capaciteit van het openbare vuilwaterriool niet toereikend is of een decentrale zuiveringstechniek een beter resultaat geeft dan de centrale zuivering van het waterschap.

#### *Hemelwater*

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan.

#### *Klimaatdoelen Wet Milieubeheer*

Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgorde is:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: afvoer naar rioolwaterzuivering.

#### *Waterschapsbeleid*

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.  
HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup> dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

In het waterhuishoudingsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloopvoorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht. Vanaf stap 4 van de voorkeursvolgorde moet onderbouwd worden waarom de stappen met meer voorkeur niet haalbaar zijn. Dit zijn namelijk vormen van het afwentelen van de wateropgave op de omgeving.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp als het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

#### *Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering*

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt.
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd.
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat.
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en

hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: het vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm boven het straatpeil.

- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan.
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

#### *Grondwater*

Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

#### *Onttrekking en lozing van grondwater*

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/AGV/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

#### *Hittestress*

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m<sup>2</sup> moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

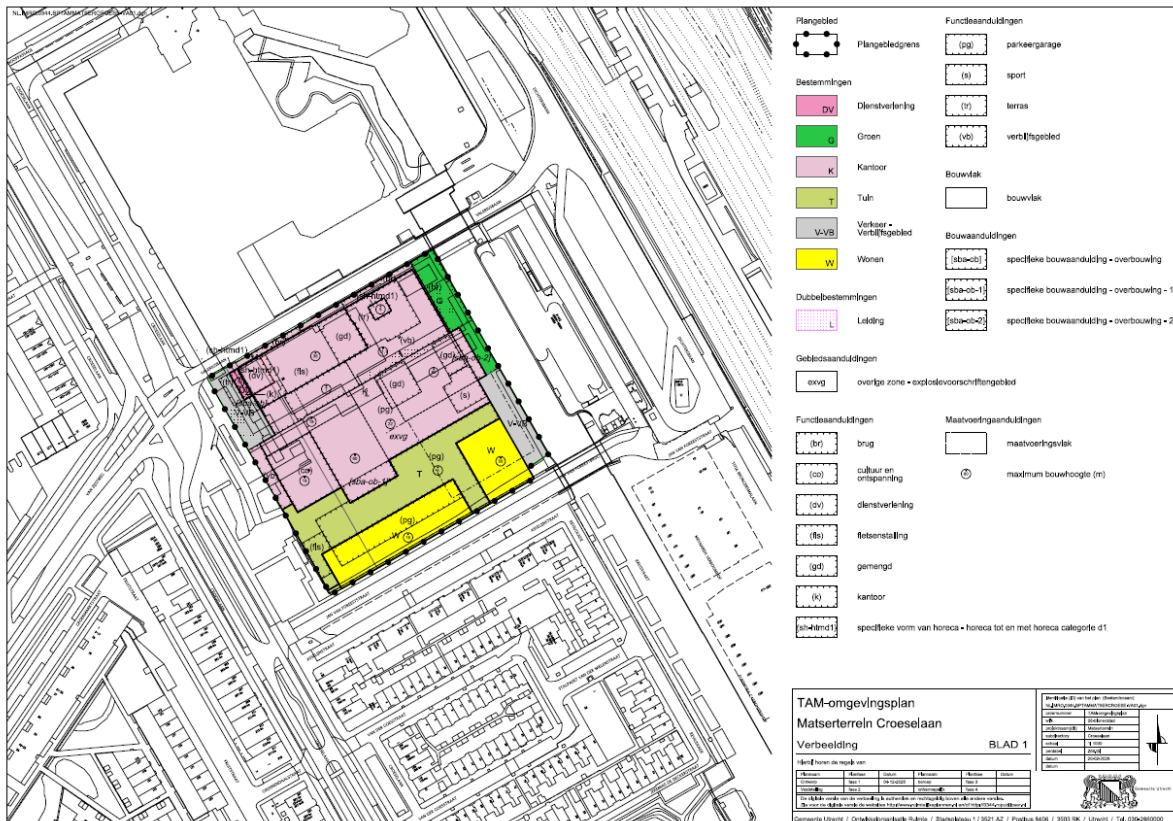
#### *Overstromingsrisico*

Artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Bij een dijkdoorbraak van de Lekdijk tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen blijven in Utrecht alleen de binnenstad en de kern van Vleuten droog. In het grootste gedeelte van de gemeente komt tot een halve meter water te staan. In de laaggelegen gebieden Papendorp en Rijnenburg kan het water zelfs tot twee meter stijgen. Verder komen evacuatie routes als de A2, A12, A27 en A28 deels onder water te staan. Bij een dreigende doorbraak is het gemeentelijke beleid om de inwoners van Utrecht preventief te evacueren. Om preventieve evacuatie mogelijk te maken zijn geen maatregelen binnen de reikwijdte van het Omgevingsplan nodig.

## Plansituatie

### Bestaande situatie

Het totale plangebied is 15.080 m<sup>2</sup> groot. De bestaande gebouwen binnen het plangebied zijn 1.739 en 1.570 m<sup>2</sup> groot. De terreinverharding is 10.037 m<sup>2</sup> groot. Het overige is onverhard en groen (1.734 m<sup>2</sup>). Naar verwachting voert het overgrote deel van het verharde oppervlak in de huidige situatie het hemelwater af naar het oppervlaktewater nabij het plangebied.



Afbeelding

ding 5.13.1 Verbeelding beoogde situatie

### Hemelwater

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de hydrologisch meest ongunstige situatie een bouwwerk dat vrijwel het gehele plangebied beslaat. Doordat onder of in het gebouw gezocht wordt naar ruimte voor parkeren en omdat aangesloten wordt op het forumniveau is het voor te stellen dat de beoogde binnentuin op het dak van een (parkeer-) kelder wordt gerealiseerd. In dat geval ontstaat een gebouw van maximaal 15.080 m<sup>2</sup> groot.

Omdat vrijwel het gehele plangebied bebouwd wordt ligt het voor de hand om uit te gaan van waterberging op het bouwwerk. Na berging kan het water geloosd worden op het oppervlaktewater ter plaatse. Het vergroten van het oppervlaktewater ter plaatse past niet binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Op basis van de uitgangspunten van de HDSR voor lozing van hemelwater op oppervlaktewater is waterberging nodig ter compensatie van het toegenomen verharde oppervlak. De beoogde toename van het verhard oppervlak is 1.734 m<sup>2</sup>. Rekenend met een bergingseis van 45 mm (uit SpvE) is hiervoor 78 m<sup>3</sup> hemelwaterberging nodig.

Op basis van de uitgangspunten van de gemeente Utrecht voor de afvoer en verwerking van hemelwater is 15 mm hemelwaterberging nodig. Gerekend met een volledig bebouwd plangebied, volgt hieruit een benodigde hemelwaterberging van 226 m<sup>3</sup>. Omdat deze groter is dan de berekening van de benodigde berging op basis van de lozing op oppervlaktewater, is deze berekening van 226 m<sup>3</sup> maatgevend.

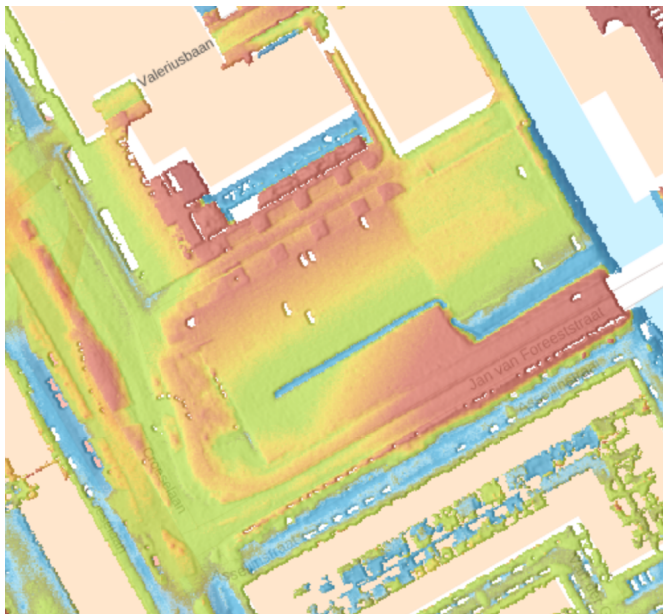
Vanwege het grote oppervlak van het bouwwerk en de beoogde groene invulling is de benodigde hemelwaterberging te realiseren op het bouwwerk. Dat kan door het toepassen van polderdaken



en/of groene daken, in combinatie met hergebruik ten behoeve van beplanting. Omdat het bouwwerk nagenoeg grenst aan het oppervlaktewater is ook het (na berging) afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater redelijkerwijs mogelijk.

Met betrekking tot water op straat heeft dit plan geen negatieve invloed. Het water van het bouwwerk stroomt niet naar de straten eromheen. De straten nabij het plangebied blijven op dit vlak fungeren als voorheen. Mocht in de huidige situatie hemelwater boven- of ondergronds vanuit het plangebied naar de straten worden afgevoerd, dan verdwijnt dat met de realisatie van het plan. Zowel in de huidige als de beoogde situatie fungeert de Asselijnstraat als bovengrondse afvoer voor hemelwater naar de Kruisvaart voor de ruime omgeving. Dat is te zien op onderstaande uitsnede van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN4-dynamische weergave).

Afbeelding 5.13.2



#### *Afvalwater*

Nabij het plangebied is vuilwaterriolering (gemengd systeem) aanwezig, van voldoende capaciteit om het huishoudelijk afvalwater in de beoogde situatie af te voeren.

#### *Waterkwaliteit*

Beoogd is om de oever van de Kruisvaart sterk te vergroenen, met ecologie als uitgangspunt. De gemeente en het waterschap zien op deze locatie kansen voor de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Een natuurvriendelijke oever draagt bij aan de verbetering van de waterkwaliteit en ecologie. Voor het aanleggen van een natuurvriendelijke oever kan contact worden opgenomen met HDSR.

#### *Waterkeringen*

In of nabij het plangebied is geen sprake van waterkeringen.

#### *Grondwater*

Wanneer sprake is van de hydrologisch meest ongunstige situatie (een grote kelder onder vrijwel het gehele oppervlak van het plangebied), dan wordt geen water meer geïnfiltreerd naar de bodem. Het effect daarvan is beperkt, door de aanwezigheid van het oppervlaktewater in het plangebied en de afwezigheid van verdamping ter plaatse van het gebouw. Mocht niet het gehele oppervlak van het bouwwerk onderkelderd worden, dan kan een deel van het hemelwater geïnfiltreerd worden, zodat het grondwater ter plaatse wordt aangevuld.

#### *Klimaatadaptatie*

De buitenruimte van het Matsserterrein is ontworpen om bestand te zijn tegen klimaatuitdagingen zoals hevige regenval en hittegolven. Daken verzamelen regenwater, dat wordt opgeslagen in slimme retentiesystemen en wordt gebruikt voor irrigatie in droge periodes. Overtollig water wordt opgevangen in retentiebossins en kan, indien nodig, worden afgevoerd naar de Kruisvaart. Regenwater dat op de openbare ruimte valt, wordt bovengronds naar regentuinen geleid voor infiltratie en tijdelijke opslag.

#### *Hittestress*

In het plangebied wordt een groene binnentuin gerealiseerd, deze fungeert als koele plek en looproute. Een belangrijke ambitie van de nieuwe ontwikkeling is om het stedelijk hitte-eiland effect

te minimaliseren, met een maximaal temperatuurverschil van 5 graden ten opzichte van het buitengebied. Minimaal 40% van het horizontale oppervlak op het Matserterrein, inclusief boomkronen en groene daken, wordt groen ingericht. De hoofdroutes op de promenade en in de binnentuin zijn voorzien van schaduwrijke en groene elementen, waardoor ze uitnodigend en koel blijven. Koele verblijfsplekken worden strategisch geplaatst, zoals de binnentuin en de Kruisvaartkade, die samen een oppervlakte van 3000 m<sup>2</sup> beslaan. Deze plekken zijn binnen 200 meter loopafstand van alle woningen. De promenade dient als een extra koele plek, speciaal voor gebruikers van omliggende gebouwen. Deze schaduwrijke locaties worden ingericht met bomen, pergola's en andere voorzieningen die de gevoelstemperatuur verlagen en een aangename sfeer creëren.

#### *Overstromingsrisico*

Om bij nieuw te realiseren objecten en gebieden rekening te houden met overstromingen, is het noodzakelijk de kenmerken van een overstroming voor de beoogde locatie – in dit geval het Matser terrein – goed in beeld te hebben. Het Matser terrein bevindt zich op de Croeselaan 18 te Utrecht. Het plangebied ligt voor een groot deel in een gebied dat in de Omgevingsverordening provincie Utrecht aangemerkt is als 'overstroombaar gebied' (dit is het roze gebied op onderstaande afbeelding) en is binnendijks gelegen.

Afbeelding 5.13.3



Met deze planontwikkeling worden maximaal 150 woningen worden gerealiseerd en maximaal 55.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorprogramma inclusief auditorium en plintfuncties. De bouw van kantoren en woningen op het Matser terrein wordt volgens de 'Handreiking overstromingsrobuust inrichten' van 2010 niet gecategoriseerd onder kwetsbare en vitale objecten. Het betreft hier voornamelijk kantoren en woningen voor zelfredzame mensen.

Hoewel het terrein zelf grotendeels droog blijft, loopt het omliggende gebied bij een doorbraak relatief snel onder water, met een verwachte waterdiepte tussen 0,2 en 0,5 meter. Het Matser terrein beschikt over een niet-leefbare begane grond (garage). Hier wordt niet gewoond of gewerkt, waardoor de schade tijdens een eventuele overstroming beperkt zal blijven. De conclusie is dat het plangebied geen risico loopt op overstromingsgevaar.

#### **Conclusie**

Het initiatief voldoet aan de gestelde kaders op het gebied van water en klimaatadaptatie.

## 5.14 Archeologie

### Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek moeten worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

### Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locatie waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologische resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

### 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 (zie bijlage 22). Daaruit blijkt 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.

## 5.15 Kabels en leidingen

### Plangebied

Voor aanvang van de werkzaamheden dient de exacte ligging van de aanwezige kabels en leidingen te worden vastgesteld door middel van een KLIC melding en het graven van proefsleuven. De KLIC melding is uitgevoerd en opgenomen in Bijlage 16.

Over het Matserterrein lopen diverse kabels en leidingen die in verband met de herinrichting verlegd moeten worden. Hierover lopen gesprekken met de kabel- en leidingbedrijven die dit aangaat en de gemeente om te zorgen dat deze kabels en leidingen tijdig worden verlegd.

De grootste impact heeft de verlegging van de leiding van de stadsverwarming van Eneco. Met Eneco en gemeente wordt onderzoek gedaan naar een alternatief tracé voor deze leiding. Gewerkt wordt aan een samenwerkingsovereenkomst met Eneco om de verlegging tijdig voor aanvang van de bouw mogelijk te maken. De Rabobank onderzoekt met Stedin of het noodzakelijk/wenselijk is om op deze locatie extra capaciteit te realiseren voor de buurt en hoe deze valt in te passen in het plan Matserterrein. Over beide netbewuste uitgangspunten vindt afstemming plaats door Rabobank en Eneco met Stedin.

De locatie waar de warmteleiding naartoe wordt verplaatst is op de verbeelding opgenomen met een aparte beschermende functie, de dubbelbestemming L 'Leiding'. In artikel 5 Leiding zijn regels opgenomen om deze leiding te beschermen.

### Conclusie

Voor aanvang van de werkzaamheden dient de exacte ligging van de aanwezige kabels en leidingen te worden vastgesteld door middel van een KLIC melding en het graven van proefsleuven. Deze KLIC melding is uitgevoerd (zie Bijlage 16) en de proefsleuven zijn gegraven. Eventuele knelpunten dienen te worden afgestemd met de betreffende eigenaar en/of beheerder van de netten. Aanpassing van het (tracé)ontwerp of verlegging van de bestaande kabels en leidingen kan hiervan een uitkomst zijn. De wijziging van de leiding van de stadsverwarming van Eneco wordt afgestemd met Stedin en Eneco en voor het nieuwe tracé door het plangebied wordt een beschermende functie 'Leiding' in deze wijziging omgevingsplan opgenomen.

## 5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

### Kader

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals zon en wind.

#### *Wind*

Op basis van de richtlijnen voor windhinder uit de Stedenbouwvisie is windonderzoek verplicht bij hoogbouw en bij grotere gebiedsontwikkelingen (500 woningen of meer). De initiatiefnemer moet vroeg en in meerdere fases van het ontwerpproces onderzoek laten doen door een gespecialiseerd bureau. Windonderzoek moet altijd uitgevoerd worden volgens de landelijke methode. Windgevaar en windhinder moeten beiden (apart) onderzocht worden. • Windgevaar is nooit toegestaan. Windhinder wordt getoetst op basis van vooraf vastgestelde windklassen per activiteit (doorlopen, slenteren of verblijven).

Bij nieuwbouw boven de 30 meter is een windhinderonderzoek noodzakelijk waaruit moet blijken of er windhinder of windgevaar ontstaat en welke maatregelen hiertegen genomen kunnen worden. Bij windgevaar kunnen windsnelheden zo hoog worden dat mensen omvergeblazen worden. Er is sprake van windhinder als op loop- of verblijfsniveau de drempelsnelheid voor windhinder te vaak wordt overschreden. Bij het meten van windhinder wordt er voor verschillende activiteiten

(doorlopen, slenteren en verblijven) een drempelwaarde gedefinieerd. Afhankelijk van het type gebied en het daaraan gekoppelde activiteit kunnen strengere eisen aan het windklimaat worden gesteld. Over het algemeen zijn op plekken waar veel mensen verblijven de eisen strenger. In doorloopgebieden zijn de eisen minder hoog. Slentergebieden zitten hier tussenin.

#### *Bezinning*

De zon werkt vaak uitnodigend en dus positief voor het maken van een aangenaam microklimaat. In gebieden met woningen, winkels en (groene) ontmoetingsplekken ligt het onttrekken van zonlicht dan ook gevoeliger dan in gebieden met veel grootschalige infrastructuur en bedrijvigheid. Naast de effecten van bezinning op de openbare ruimte dienen ook de effecten op bestaande woningen en binnenterreinen te worden beoordeeld bij een initiatief. Naast het willen stimuleren van voldoende zonuren, wordt het steeds urgenter om hittestress te voorkomen. Het ontwerpen van voldoende groen, schaduwen het inzetten van het verkoelende effect van wind is dus net zo belangrijk. Met name in de zomer.

Voor hoogbouw (of gebouwen aan een representatieve openbare ruimte) moet voor het gehele gebied een zonnestudie gedaan worden waarin sunspots en representatieve ruimtes zijn aangewezen. Bezinning op woningen en bijbehorende (gezamenlijke) buitenruimte moet vroegtijdig meegenomen worden in het ontwerp. Voor elke ontwikkeling moet de bezinning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september.

#### **Plangebied**

##### *Windhinder*

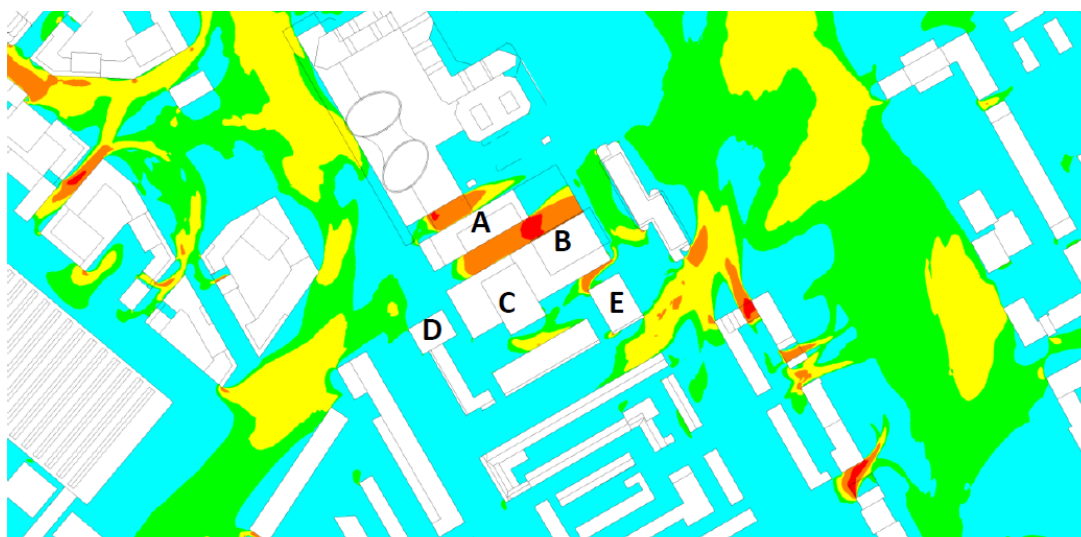
Op 24 december 2024 is een windhinderonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 17) om het windklimaat nabij het nieuwe deel van het bestuurscentrum van de Rabobank inzichtelijk te maken. Het lokale windklimaat is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de methode omschreven in de NEN 8100.

De resultaten laten zien dat voor het verhoogd gebied Noord (promenade) er twee gebieden met kwaliteitsklasse A zijn en een gebied met kwaliteitsklasse D en E.

Voor het verhoogd gebied Zuid laten de resultaten zien dat er voornamelijk kwaliteitsklasse A waarneembaar is, een goed windklimaat voor de activiteit langdurig zitten. Verder zijn er twee kleine gebieden te zien waar de kwaliteitsklasse lager is, namelijk kwaliteitsklasse C en D.

Het windklimaat boven de Foreestraat/Asselijnstraat is tenminste kwaliteitsklasse C of beter, oftewel een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Boven de toegangsweg naar de binnenplaats is bij het overdekte deel kwaliteitsklasse D waarneembaar. Bij het niet overdekte deel is kwaliteitsklasse C of hoger te zien.

*Figuur 5.16.1 Overzicht windhinder classificatie rapport 24-12-2024*



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 6: Kwaliteitsklasse op 1,75 meter boven straatniveau volgens de NEN 8100.

Het 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 is onderzocht welke maatregelen hieraan zouden kunnen bijdragen.

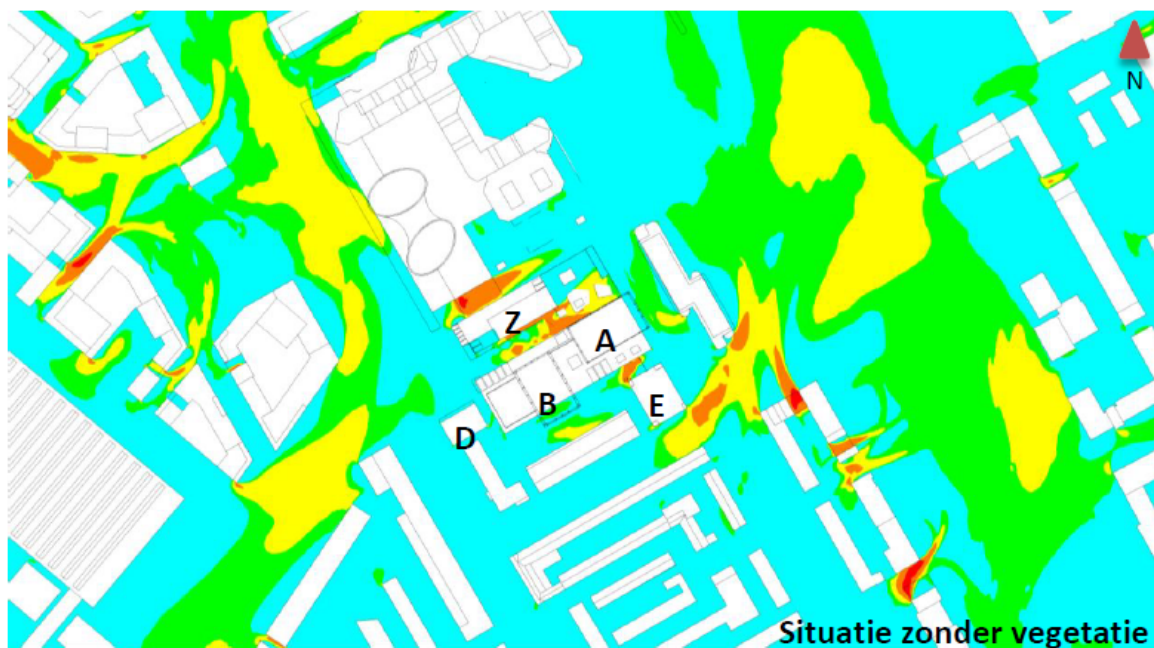
Daarbij is van belang dat op grond van de visie Stedenbouw windoverlast veroorzaakt door gebouwen moet worden opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw, zoals rondingen of setbacks. Maatregelen in de openbare ruimte, zoals schermen, luifels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

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een aangepast rapport (zie Bijlage 18).

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

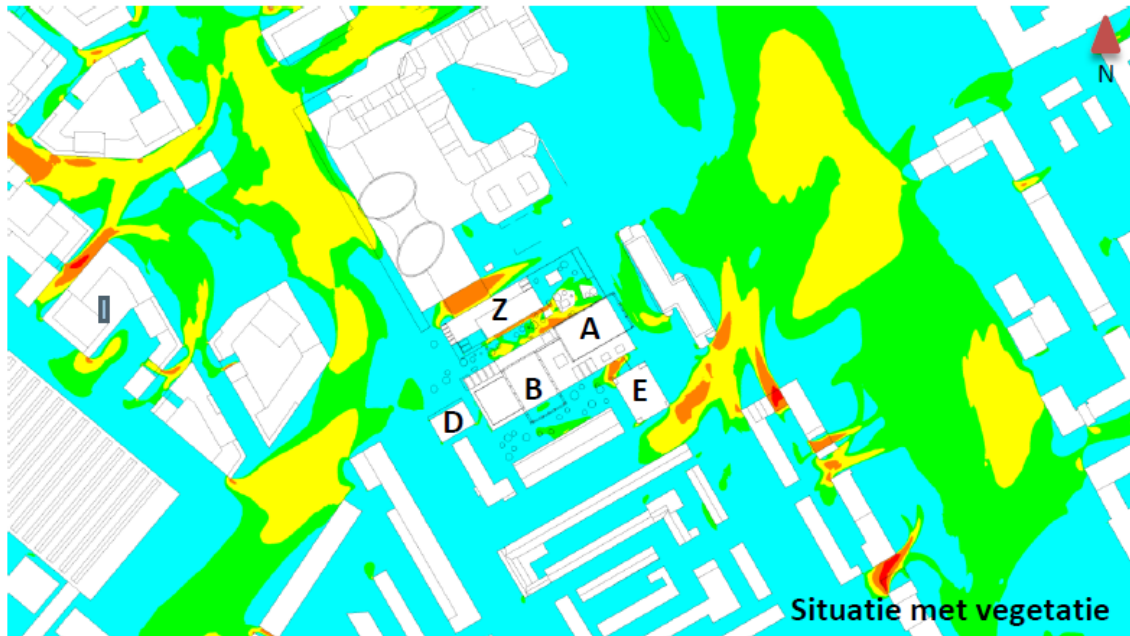
- De verdiepingshoogte van toren A, B en E is gereduceerd waardoor de totale bouwhoogtes zijn afgenomen. Toren A is verlaagd met 2,5 meter, Toren B met 1,8 meter en Toren E met 5,2 2,2 meter.
- Het bouwvolume van toren E is nauwkeuriger geformuleerd. In het volume zijn de patio's meegenomen.
- Het bouwvolume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

In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van de gewijzigde modellering weergegeven voor een situatie zonder vegetatie en een situatie met 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 5.16.2 : 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.

#### *Conclusie*

De maatregelen die in het windhinderonderzoek zijn uitgewerkt zijn voldoende om ook op de promenade en in de binnentuin een voldoende windklimaat te garanderen. De extra maatregelen die nodig zijn, zijn mogelijk gemaakt in de regels van het omgevingsplan.

#### *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. 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 dat 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*

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.

## **Sociale veiligheid**

Om sociale veiligheid in het plangebied te borgen en overlast te voorkomen zijn voor een aantal plekken maatregelen voorzien. Zo zal de binnentuin tussen de kantoren en de woningen indien nodig 's avonds afgesloten kunnen worden. Het auditorium, de horeca, sportfunctie en andere plintfuncties zorgen voor voldoende reuring langs de promenade. Ook voor de promenade geldt dat deze zonodig afgesloten kan worden in het geval van calamiteiten. Tot de realisatie van het Verlengde Forum, is de promenade overigens uitsluitend toegankelijk voor gebruikers en bezoekers van de kantoren. De fietsenstallingen worden ontworpen met oog voor sociale veiligheid en een esthetisch aantrekkelijk uiterlijk.

## **5.17 Gezond stedelijk leven**

### **Kader**

In paragraaf 2.3.2.3.9 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheidsperspectief is de hoofdamië om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

### **Plangebied**

#### *Bescherming tegen negatieve milieufactoren*

Binnen het plangebied wordt gezorgd voor een goede geluid- en luchtkwaliteit. Alle woningen hebben tenminste één geluidsluwe gevel. Elke woning heeft een eigen, geluidsluwe buitenruimte waar bewoners zich kunnen ontspannen. Langs de busbaan op de Valeriusbaan worden bewust geen bestemmingen gepland waar kinderen, zieken of ouderen langdurig verblijven. Zie voor luchtkwaliteit ook paragraaf 5.9 en voor geluid paragraaf 5.3 en 5.4.

Bomen en groen in het gebied hebben een verkoelend effect tijdens hitte op zomerse dagen.

#### *De leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes*

In het plangebied is actieve mobiliteit -lopen, fietsen, steppen, etc- de logische manier van vervoer. Routes zijn kort, veilig en aantrekkelijk en voor fietsen zijn er toegankelijke stallingen. Dit bevordert beweging in het dagelijks leven. De binnentuin, promenade en Dichtershoek bieden een prettige groene omgeving voor zowel werknemers, bewoners als bezoekers om te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

Horeca in het gebied biedt onder andere gezonde voeding aan. Supermarkten zijn in nabijheid aanwezig op de Croeselaan. Bewoners en bezoekers zijn daarom in staat om gezonde voedselkeuzes te maken.

In het plangebied is ook minimaal 400 m<sup>2</sup> aan sportvoorzieningen voorzien in de van de kantoren. Daarnaast zijn er sportscholen en sportverenigingen op loop- en fietsafstand aanwezig aan de Croeselaan en op sportpark Welgelegen.

#### *Sociale kracht wordt versterkt*

Het gebied wordt een gemengd gebied waar verschillende prijsklassen worden verdeeld over deze verschillen delen. De omgeving is zo ingericht dat bewoners en werkenden elkaar tegenkomen zodat burenccontact wordt bevorderd.

In de regels van deze wijziging omgevingsplan is bepaald dat er in de plint van het kantoorgebouw aan de zijde van de Kruisvaart minimaal 400 m<sup>2</sup> aan sportvoorziening gerealiseerd wordt. Daarnaast komen er verschillende plintfuncties langs de promenade, die ingevuld kunnen worden met onder andere sportvoorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen (sport, cultuur, zorg) zijn in de directe nabijheid in Dichterswijk en in de toekomst Beurskwartier beschikbaar.

### **Conclusie**

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

## 5.18 Toegankelijkheid

### Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgangspuntelijkheid.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### *Openbare gebouwen (niet gemeentelijk)*

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethodologie waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

#### *Woningen*

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte kan helpen bij de uitwerking.

### Plangebied

Binnen het plangebied worden woningen en een aantal openbare gebouwen gerealiseerd, te weten een bankfiliaal, een auditorium en verschillende plintfuncties zoals horeca en een sportvoorziening. Het auditorium kan in de avonden verhuurd worden voor culturele activiteiten, zoals lezingen en voorstellingen. Bij het ontwerp van de gebouwen wordt rekening gehouden met de toegankelijkheidseisen en beleidsuitgangspunten, zoals hierboven opgenomen onder het kopje 'kader'.

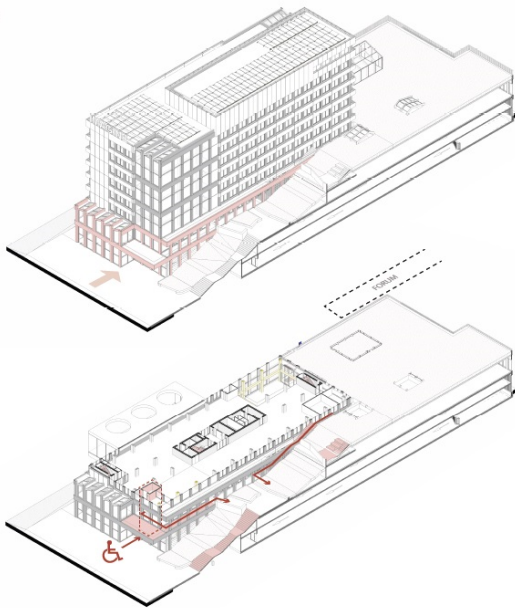
Binnen het plangebied worden meerdere semi-openbare ruimtes gerealiseerd, namelijk een binnentuin bij de woningen en een promenade tussen de kantoren door van de Croeselaan naar het Station. Deze openbare ruimten kunnen 's avonds worden afgesloten, maar zijn overdag geopend en dan voor iedereen toegankelijk. Deze ruimten zijn toegankelijk via trappartijen. Het Forum en de Promenade worden vanaf fase 2 toegankelijk gemaakt vanaf de Croeselaan via de entree van gebouw Zilver. Daar komt een publiek toegankelijke lift die naar niveau 1 en niveau 2 van de Promenade gaat, zodat mensen niet met de trap naar boven hoeven. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.

Verder wordt bij de vormgeving van de trappen rekening gehouden met het voldoen aan de ProRail norm voor toegankelijkheid (of gelijkwaardig). Bij de uitwerking van een voetgangersbrug vanaf de

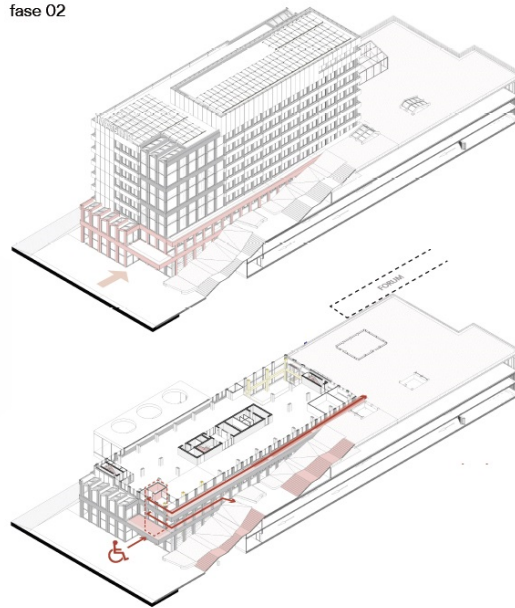
Promenade richting het Forum moet er aandacht zijn voor hellingshoeken. Deze moeten voldoen aan de normen uit 'Voetpaden voor iedereen', zodat ze niet te steil zijn.

## TOEGANKELIJKHEID PROMENADE

fase 01



fase 02



Figuur 5.18.1 Toegankelijkheid promenade

### Conclusie

De nieuwe planontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen en wensen op het gebied van toegankelijkheid van (openbare) gebouwen en openbare ruimte.

## 5.19 Circulaireconomie

### Kader

#### *Het nieuwe Normaal*

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

#### *Convenant Toekomstbestendig bouwen*

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op <https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/>.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- Energieneutraal en energiepositief bouwen;
- Circulair bouwen;
- Duurzame mobiliteit;
- Klimaatadaptatie;
- Biodiversiteit;
- Gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

#### *Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)*

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc

### **Proces**

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

### **Plansituatie**

Duurzaamheid is een van de centrale uitgangspunten in de ontwikkeling van het Matsserterrein. In de planuitwerking wordt aandacht besteed aan onder andere circulair materiaalgebruik zoals omschreven in de ambities voor duurzaamheid in het SPvE. Rabobank streeft ernaar dat de nieuwe bebouwing jaarlijks voldoende hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag binnen het plangebied. Zij zal dit ontwerpend onderzoeken met als indicator BENG 3. Of dit daadwerkelijk mogelijk is zal moeten blijken bij de verder uitwerking van het ontwerp waarbij ook de financiële haalbaarheid een rol speelt.

We houden vast aan de hoge ambities voor duurzaamheid en circulariteit in dit gebied, ook voor de woningbouw van het Matsserterrein. Beide partijen spannen zich in om dit waar te maken. 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 zijn hier nadere afspraken over vastgelegd.

De nieuwe Rabobank Campus bestaat uit een reeks zelfstandige kantoor- en woongebouwen, verbonden door het basement. Deze opzet biedt een samenhangend geheel waarbij de gebouvvolumes geleidelijk in hoogte afnemen richting Dichterswijk. Gebouw Zilver blijft onderdeel van de campus en wordt getransformeerd tot een eigentijds kantoorgebouw. Dit hergebruik sluit optimaal aan bij de circulaire doelstellingen van de Rabobank. Het bestaande auditorium wordt daarbij duurzaam ontmanteld om plaats te maken voor nieuwe ontwikkelingen.

### **Conclusie**

Circulair bouwen is het uitgangspunt voor de ontwikkeling en sluit daarmee aan bij het gemeentelijk beleid hierover.

Door te streven naar klimaatneutraal en circulair bouwen realiseren Rabobank en gemeente een substantiële daling van de CO2-uitstoot tijdens de nieuwbouw en wordt een nieuwe standaard voor de markt gecreëerd.

## **5.20 Energie**

### **Kader**

#### *Utrechts Energie Protocol (UEP)*

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot

energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

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

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) Eisen aan Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) / RVO.nl en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van =100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

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

#### *Energie ondergrond*

Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is in bepaalde gebieden in Utrecht. Tot nu toe zijn dit de gebieden Beurskwartier, MWKZ (deelgebied 4,5 en 6), Cartesiusdriehoek, Leeuwesteijn en Papendorp.

Door de verordening regelt de gemeente de verdeling van bodemenergie. Vraag en aanbod in de bodem worden op elkaar afgestemd en er staan nadere regels in de verordening over gesloten en open bodemenergiesystemen.

De posities van nieuwe bronnen van open bodemenergiesystemen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden door de provincie in het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 | provincie Utrecht. De provincie geeft een vergunning af ten aanzien van bronpositie en gebruik (onttrekking), op basis van onder andere verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.

In het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer van Gemeente Utrecht (2015) geldt er voor een groot gedeelte van Utrecht, een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (circa 50 meter dieptebepanking). Dit is met het oog op bescherming van de diepere grondwaterkwaliteit.

#### *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 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 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 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.

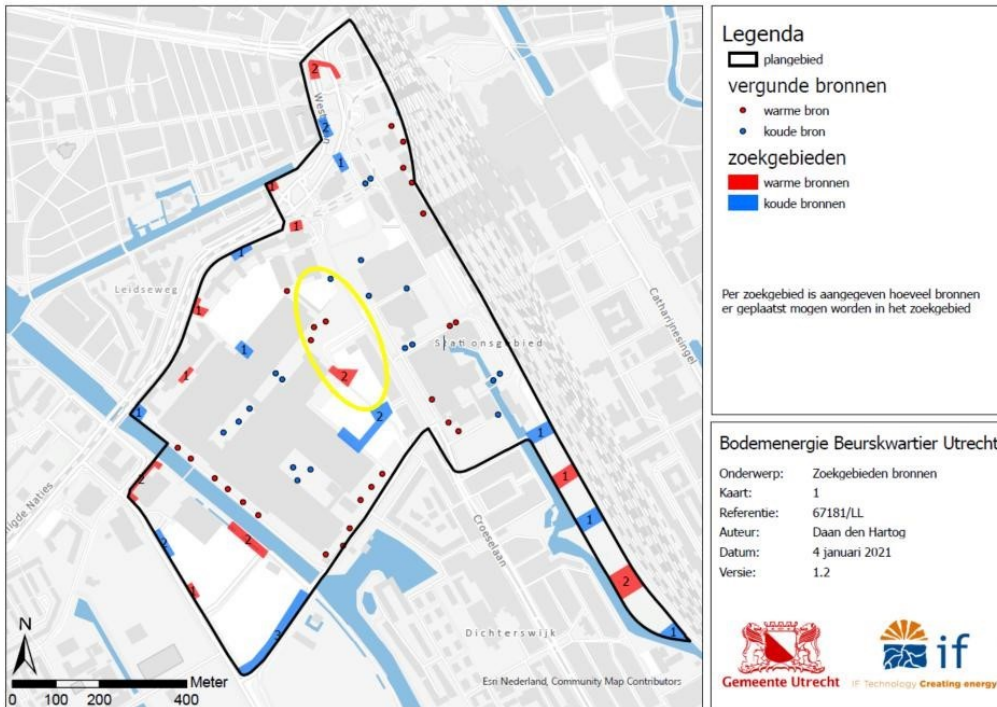
Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, waarin staat dat er rekening wordt gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur. Deze afspraken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

## **Plansituatie**

### **A. Gemeentelijk beleid en de resultaten**

- In het plangebied zijn nu energie-infrastructuren aanwezig die dienen voor de bestaande bouw, bestaande uit elektrische aansluitingen voor de gebouwen 'Zilver' en 'Auditorium', plus een aantal warmte- / koude-bronnen voor de Rabobank Campus.
- Daarnaast doorkruist het plangebied ook een stadswarmteleiding van Eneco. Deze zal binnen het plangebied worden verplaatst en komt te liggen op de locatie die op de plankaart is aangegeven met de dubbelfunctie (bestemming) 'Leiding' (L). Deze dubbelfunctie beschermt de warmteleiding tegen bouwactiviteiten en grondwerkactiviteiten. De Rabobank onderzoekt met Stedin of het noodzakelijk/wenselijk is om op deze locatie extra capaciteit te realiseren voor de buurt en hoe deze valt in te passen in het plan Matsserterrein. Hierover vindt afstemming plaats door Rabobank en Eneco met Stedin.
- Op deze ontwikkeling is het warmteplan Beursgebied van toepassing (zie onderstaande afbeelding). Het toe te passen energieconcept is op basis van bodemwarmte en -koude (WKO) waarbij de ontwikkeling van het Matsserterrein aan gaat sluiten op het Beursnetcluster voor Kruisvaartkade, Matsserterrein en Ondaatje of een zelfstandige energievoorziening krijgt voor warmte en koude met een tenminste gelijkwaardige energieprestatie. Hierdoor is een gunstige energieprestatie geborgd en wordt voldaan aan het doel van het Utrechts Energie Protocol, namelijk een duurzame invulling van de energievoorziening. Voor de energiehuishouding wordt ook passieve zonwering toegepast, waarmee energieneutraal eenvoudiger haalbaar wordt. Passieve koeling heeft bovendien een positief effect op het binnenklimaat, met name op hittedagen.

### *Afbeelding 5.20.1 Warmteplan Beursgebied*



Voor wat betreft de BENG eisen kunnen alleen nog maar conclusies getrokken worden op basis van een berekening voor de fase van het voorlopig ontwerp. Deze berekening zal voor het definitief ontwerp nog geupdate worden. In Bijlage 23 is de BENG-berekening opgenomen bij het voorlopig ontwerp, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een minimale energievraag waarbij BENG 2 de waarde 0 of lager heeft en aan een maximale energieopwekking met een BENG 3 norm van 100%, waardoor voor het gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor wat betreft de woongebouwen blijkt uit de BENG berekening bij het VO, zoals opgenomen in Bijlage 23 dat de BENG voor zowel laag- als hoogbouw voldoet aan de wettelijk eisen en aan uitgangspunten document woonprogramma van 14 november 2024 CBRE final. Voor hoogbouw vanuit BPD is de eis meegekregen in het VO om een BENG 3 > 60% te realiseren. Hoogbouw voldoet met 200 m<sup>2</sup> op het dak van de woontoren. De laagbouw heeft 400 m<sup>2</sup> die gekoppeld is aan de kantoorontwikkeling. De gevels van de laagbouw en hoogbouw hebben geen zonnepanelen die licht omzetten in elektriciteit (PV).

	uitkomst laagbouw	uitkomst hoogbouw	Voldoet aan wettelijk eis en uitgangspunten CBRE 14-11-2024
BENG1	64,53 kWh/m <sup>2</sup>	69,44 kWh/m <sup>2</sup>	ja
BENG2	40,75 kWh/m <sup>2</sup>	31,59 kWh/m <sup>2</sup>	ja
BENG3	52,2 %	64,5 %	ja
TOjuli	koeling+beperkte zontoetreding	koeling+beperkte zontoetreding	ja

In de uitwerking van het definitief ontwerp optimaliseren we de BENG door het maximaliseren van de PV en het minimaliseren van het energiegebruik door detail ontwerp met bijvoorbeeld een lagere W/m<sup>2</sup> voor verlichting, ventilatievermogen etcetera. De verwachting blijft dat we met een restpost zitten voor PV om te voldoen aan de normen BENG 2 = 0 en BENG 3 = 100%. Voor de certificering van BREEAM is er een wijziging gemaakt naar versie 6.1.1. waar de score 'Outstanding' behaald kan worden met minimaal 80% BENG 2 verbetering.

#### B. Resultaten instructieregel/netcongestie

Aanvragen voor nieuwe transportcapaciteit voor de kantoor- en andere utiliteitsfuncties zullen vanwege netcongestie op de wachtlijst worden gezet. Daarom wordt gebruik gemaakt van de bestaande transportcapaciteit die wordt verbonden met de nieuwbouw.

Hiertoe zullen de aansluitingen van 'Zilver' en 'Auditorium' worden verplaatst en toegevoegd aan de hoofdaansluiting van de Rabobank Campus. De huidige transportcapaciteiten van de Rabobank Croeselaan 18 + Gebouw Z + Auditorium worden samengevoegd in een totale transportcapaciteit



van (3.762 kW + 415 kW + 262 kW is) 4.439 kW.

Het uitgangspunt is om het tekort in transportcapaciteit te compenseren met een voldoende groot ESS (Energy Storage System) dat overdag wordt ingezet om de tekorten aan te vullen en dat in de avond en nacht kan laden met de aanwezige transportcapaciteit. Vanuit deze combinatie van systemen zal de Matser-ontwikkeling worden voorzien in haar vermogensvraag. Hierdoor is het niet nodig de bestaande netaansluitingen te vergroten, nieuwe grootverbruik aansluitingen te maken of meer transportcapaciteit aan te vragen.

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 echter de nieuwe Energiewet in werking getreden, die het huidige prioriteringskader voor netcongestie vervangt. Aangezien de vergunningverlening voor deze planontwikkeling pas na 1 januari 2026 zal plaatsvinden, is het moment van aansluiting van de woningen onzeker. Pas als de netcongestie is verholpen, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven.

#### *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.

### **5.21 Conclusie**

Uit dit hoofdstuk volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.



# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

### *Inleiding*

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied Matsserterrein Croeselaan. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het programma mogelijk zoals omschreven in paragraaf 4.1.1.

### *Financiële en economische uitvoerbaarheid*

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de Rabobank als initiatiefnemer en grondeigenaar van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen en over de inrichting van het openbare gebied in en aansluitend aan het plangebied. In deze overeenkomst neemt de Rabobank de plicht op zich om de nieuwe functies, verlegging van kabels en leidingen, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning.

Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële- en economische uitvoerbaarheid van deze wijziging omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

### *Kostenverhaal*

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten (plankosten, herinrichting openbaar gebied aansluitend aan het plangebied, toekomstige aansluiting op een Verlengd Forum, kosten bovenwijkse voorzieningen, e.d.). Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd, conform artikel 13.13. Omgevingswet en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan. De kosten van het maken van dit TAM omgevingsplan worden betaald uit de leges die daarvoor geheven worden.

### *Nadeelcompensatie*

In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden van deze wijziging van het omgevingsplan voor rekening en risico is van de Rabobank. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de Rabobank.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Het plan is aan een aantal organisaties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet. Dit betreft de Provincie Utrecht, de HDSR, Prorail en de VRU.

Vanuit de Provincie Utrecht en Prorail is aangegeven dat het ontwerp geen aanleiding geeft tot een reactie. De waterparagraaf in paragraaf 5.13 is afgestemd met het Waterschap.

Vanuit de VRU hebben de reacties geleid tot aanpassingen van het plan. De VRU heeft aangegeven dat vanwege de ligging van het Matsserterrein in een explosie aandachtsgebied, op grond van de gemeentelijke Nota omgevingsveiligheid Utrecht hiervoor een explosie voorschriftengebied moet worden aangewezen in het omgevingsplan. Deze aanwijzing is inmiddels opgenomen op de verbeelding en in de regels van het plan.

Op grond van het Bkl moet bij het realiseren van nieuwe gebouwen in zo'n gebied voldaan worden aan artikel 4.90 van het Bbl. Dat betekent dat de kantoren en woningen in het plangebied gebouwd moeten worden met speciaal scherfwerend glas. De kwalificaties waaraan dit glas moet voldoen om voldoende veiligheid te bieden bij een explosie op het spoortraject, hangen samen met de afstand van de nieuwe gebouwen tot deze spoorlijn. Op verzoek van de VRU is hiervoor een aanvullende berekening gemaakt, zodat het explosie risico op de juiste manier kan worden meegewogen in dit plan.

De VRU is akkoord met het plan en specifiek met paragraaf 5.7 over omgevingsveiligheid en hetgeen daarin is opgenomen over de toepassing van scherfwerend glas.

## 6.2.2 Participatie

Voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en vervolgens voor het Stedenbouwkundig Plan (SP) hebben de Rabobank en de gemeente inloopbijeekomsten gehad voor de buurt en is er een bijeenkomst met een rondleiding georganiseerd voor toekomstige bewoners van Ondaatje. Belanghebbende bedrijven in de omgeving (MidNed, Kruisvaartkade, Rijksvastgoedbedrijf en Jaarbeurs) zijn separaat benaderd door Rabobank over het SPvE en SP om hun reacties op te halen.

Bij de inloopbijeekomsten waren bewoners van Croeselaan en Dichterswijk aanwezig, die zich hebben laten informeren over de planvorming. Uit de reacties kwam waardering voor de goede inpassing van Ondaatje en het Matserterrein naar voren en de mogelijkheid van een toekomstige verbinding over het Verlengd Forum via het Matserterrein naar de Moreelsebrug.

Zorgen zijn er over de bouwfase (trillingen bij aanbrengen fundering) en toename drukte (verkeer en parkeren) voor de buurt. Ook werd er nogmaals gepleit voor de mogelijkheid van een aanlegsteiger in de Kruisvaart, maar daarover waren ook tegengeluiden van woonbootbewoners. Gemeente heeft aangegeven dat een aanlegsteiger niet goed te combineren is met de natuurvriendelijke oever die de Rabobank hier wil maken.

Een aantal bewoners heeft zorgen over de hoogte van de woontorens op de hoeken van het project, maar anderzijds werd ook geconstateerd dat de afstand tot bestaande bebouwing behoorlijk groot is en het zonlicht niet wordt weggenomen. Gepleit werd voor voorzieningen die ook voor de buurt zijn, zoals een buurtkamer, gebruik van een plantenkas, uitzichtpunt ook toegankelijk voor minder validen en een skatepark zijn genoemd.

Deze wijziging omgevingsplan zal voorts volgens de gebruikelijke procedure met een publicatie ter inzage worden gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen. Aan het begin van de periode van terinzagelegging zal ook een wijkbericht uitgaan en zal samen met Rabobank een informatieavond voor de buurt worden georganiseerd.

## 6.3 Handhaving

### Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

### Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te

stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.



# Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

## 7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van het plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Als dat niet zo is, dan is dat expliciet aangeven in de regels. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locaties waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden. Als dat nodig is zijn hierin ook aanvullingen op het omgevingsplan Utrecht opgenomen.

*Het gebruik van het woord 'of' in de regels*

Wanneer in de regels van dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

## 7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzonderingen daargelaten, samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

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.

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.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

## **7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)**

### **Hoofdstuk 2 Functies**

#### Artikel 2

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.

#### 2.4 Voorwaardelijke verplichting huismus

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een mitigatieplan voor het foerageergebied van de huismus opgesteld moet worden voor het verlenen van de vergunning. De achtergrond voor deze bepaling is toegelicht in paragraaf 5.11 Natuurbescherming.

#### Artikel 3 Groen

Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.

#### Artikel 3.3 Activiteiten die niet mogen

Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. De regels in artikel 3.2 staan in de functie Groen alleen voetpaden toe en geen fietspaden. Dit is overeenkomstig het SPVE, waarin staat (pagina 30) dat aan de oever alleen voetpaden toegestaan zijn en geen fietspaden.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 3.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel in lid 3.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 3.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen.

In artikel 3.5 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een mitigatieplan voor het foerageergebied van de huismus opgesteld moet worden voor het verlenen van de vergunning. Deze verplichting is bij alle functies opgenomen in dit plan en moet ook opgenomen bij de Groen functie omdat de strook langs de Kruisvaartkade ook op de schop gaat. De warmteleiding van Eneco moet verlegd worden (zomer 2026) en na realisatie van het vastgoed komt er een natuurvriendelijke oever vanaf de entree sportvoorziening tot aan de Valeriusbaan.

#### Artikel 4 Kantoor

#### 4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Onder dit lid zijn diverse extra activiteiten opgenomen, met een verwijzing naar de functieaanduiding



op de bijbehorende plankaart.

Het is de bedoeling om in de ontwikkeling van het Matsserterrein gefaseerd diverse extra functies te realiseren. In de eerste fase gaat het dan om een bankfiliaal en een horecavestiging aan de Dichtershoek bij de Croeselaan, een auditorium tussen de Dichtershoek en Ondaatje, een kiosk (met horeca) en een sportvoorziening aan de spoorzijde. Deze invulling wordt vastgelegd bij de wijziging van dit omgevingsplan.

In de tweede fase - na realisatie van de promenade richting het spoor- is er ruimte om nog ongeveer 1.150 m<sup>2</sup> aan plintfuncties toe te voegen, verdeeld over een aantal locaties. Deze locaties zijn op de plankaart aangeduid met de functieaanduiding gemengd (gd) en liggen voornamelijk langs de promenade. Op deze plekken is voornamelijk horeca en (in mindere mate) detailhandel voorzien. Horeca is op deze locaties toegestaan in de lichtere dag-en avondhoreca categorie D2 en D3 en daarnaast ook voor afhaalzaken in categorie C. Aangezien deze promenade alleen toegankelijk is voor voetgangers, zal er geen overlast verwacht worden van scooters, fatbikes etc.

#### 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.

#### Sport

In artikel 4.2 onder 2 is het gebruik van de kantoorfunctie beperkt om te borgen dat op de locatie met de functieaanduiding (s) sport daadwerkelijk een sportvoorziening wordt gerealiseerd van minimaal 400 m<sup>2</sup> bvo met een entree op de begane grond en de rest van de sportvoorziening op de 1e verdieping. Het totaal aan binnensportvoorzieningen is gemaximeerd op 500 m<sup>2</sup> bvo. Onder de functieaanduiding sport zijn verschillende binnensporten toegestaan, zoals yoga, fitness, padell of squash of jeugdbalsporten.

#### Horeca

Voor de locatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-htmd1' is horeca toegestaan in de categorie d1, d2 en d3, bijvoorbeeld voor een restaurant met terras dat voorzien is in de kop van gebouw Zilver aan de Croeselaanzijde. Ook voor het paviljoen op de promenade is horeca in alle d-categorieën toegestaan. Voor deze twee horecafuncties binnen de functie Kantoor en voor de zelfstandige horeca onder de functie Dienstverlening geldt een gezamenlijk maximum van 785 m<sup>2</sup> bvo.

#### Verblijfsgebied

In artikel 4.2 onder 7 is op de locatie met de functieaanduiding 'verblijfsgebied' het gebruik als verblijfsgebied voor voetgangers en van bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals voetpaden, trappen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging en groen. Dit gebruik is toegestaan in verband met de toekomstige promenade die op het dak van het kantoorbasement wordt aangelegd. Ook is deze functieaanduiding van toepassing op de ruimte naast het auditorium waar de trappen naar de binnentuin komen.

#### Terras

Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.

In de functie Kantoor wordt een terras mogelijk gemaakt bij het paviljoen op de Promenade. Op de verbeelding is deze plaats aangeduid met de functieaanduiding terras (tr). In artikel 4.2 onder 8 is het daadwerkelijk kunnen realiseren van een terras gekoppeld aan een vergunningplicht op grond van artikel 7.4 met beoordelingsregels in artikel 7.5. Dit is nodig om te garanderen dat het terras aan een aantal voorwaarden voldoet. Om te kunnen voldoen aan de geluidseisen voor de terrassen is een voorlopige berekening opgenomen in het akoestisch rapport (Bijlage 5), waaruit blijkt bij welk aantal personen (maatvoering) een terras kan voldoen aan de geluidsregels. Hieruit blijkt dat het terras voor wat betreft het geluidsaspect op de aangegeven locaties ook kunnen worden aangelegd, mits het advies over het aantal personen (de omvang) van het terras wordt opgevolgd.

#### Cultuur en ontspanning

Voor de locatie met de functieaanduiding 'Cultuur en Ontspanning' is een auditorium toegestaan met een maximum van 2.300 m<sup>2</sup> bvo, dat wordt gebruikt in het kader van de kantoorfunctie en ook verhuurd kan worden voor culturele voorzieningen, zoals gedefinieerd in 1.4. Het gebruik als bioscoop is hiervan uitgezonderd omdat er in de bioscoopbehoefte in Utrecht volledig is voorzien.

Zaalverhuur of een discotheek is onder het gebruik voor Cultuur en Ontspanning niet toegestaan.

#### Artikel 4.3 Regels voor het bouwen

In artikel 4.3 onder 2 is in aanvulling op artikel 4.41 van het omgevingsplan een aanvullende flexibiliteitsbepaling opgenomen om ervoor te zorgen dat een geringe afwijking van de bouw- of functiegrenzen mogelijk is als dit nodig is om gebouwen beter in te passen in het plangebied. Dit kan nodig zijn omdat het definitief ontwerp voor dit plan nog niet volledig is uitgewerkt en het niet handig is om voor elke minimale afwijking meteen een aparte buitenplanse afwijkingsvergunning te moeten aanvragen. Deze bepaling is ook opgenomen in artikel 8.4 onder 7.

De regel in artikel 4.3 onder 7 is nodig om noodzakelijke maatregelen te kunnen nemen voor een goed windklimaat.

#### *Artikel 4.3 lid 12 Regels voor explosie voorschriftengebied*

Op grond van artikel 5.14 van het Bkl kan in een omgevingsplan een explosievoorschriftengebied worden aangewezen als op die locaties een explosieaandachtsgebied geldt.

In de Nota omgevingsveiligheid Utrecht is bepaald dat voor het realiseren van nieuwe gebouwen in een explosie aandachtsgebied, dit gebied wordt aangewezen als explosie voorschriftengebied. Op de verbeelding is dit explosievoorschriftengebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'exvg'.

Op grond van artikel 5.14 Bkl geldt voor de nieuwbouw in een explosie voorschriftengebied dat voldaan moet worden aan artikel 4.90 van het Bbl. Grote kantoren waar veel mensen samen zijn en woningen zijn kwetsbare gebouwen. Vandaar dat in artikel 4.3 onder 12 en artikel 8.4 onder 6 is geregeld dat kantoorgebouwen en woningen die vallen binnen het op de plankaart aangewezen explosie voorschriftengebied worden gebouwd overeenkomstig de regels van artikel 4.90 en 4.96 van het Bbl.

In het onderzoeksrapport van Antea Group (Bijlage 7 Rapport OV glastoepassing Matserterrein 13 november 2025) is berekend voor welke gevels van de nieuwe bebouwing kan worden volstaan met standaard geluidswerend glas en voor welke gevels extra scherfwerend glas moet worden gebruikt om te voldoen aan de functionele eis zoals opgenomen in artikel 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid is dit aspect verder toegelicht.

#### 4.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen omdat uit het windhinderonderzoek is gebleken dat een deel van de promenade en een klein stukje van de binnentuin (dicht bij de ingang) slecht scoorden in de categorie 'doorlopen'. Gezien het karakter van deze gebieden - beide minimaal bedoeld voor doorlopen- mag het windklimaat in die categorie natuurlijk niet slecht zijn. Het slechte windklimaat wordt veroorzaakt door de bouw van de nieuwe kantoorgebouwen. Om deze reden is deze voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de bouw bij de functie Kantoor.

#### 4.6 Omgevingsvergunning voor overschrijden maatvoeringsvlak, bouwvlak en functiegrens

In artikel 4.6 is de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om 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') onder een aantal voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een hoofdgebouw dat binnen het plangebied het bouwvlak en de functiegrens maximaal 1,5 meter overschrijdt. Deze vergunning is opgenomen om aanvullende maatregelen mogelijk te maken die zorgen voor een voldoende windklimaat in het hele plangebied. De maatregelen die in het windhinderonderzoek zijn uitgewerkt zijn namelijk nog niet helemaal voldoende om een acceptabel windklimaat te garanderen. Met beplanting zijn deze maatregelen wel voldoende, maar beplanting kan afsterven of blad verliezen, waardoor het positieve effect verdwijnt. Daarom willen we deze aanvullende maatregelen mogelijk maken in de woonfunctie en in de kantoorfunctie.

#### 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).

#### Artikel 5 Leiding

De beschermende functie Leiding is opgenomen ter bescherming van de leiding van de stadsverwarming van Eneco. De leiding wordt voor de herontwikkeling verlegd en komt in de

ondergrond in de functie Verkeer en Verblijf (Dichtershoek) en in de Kantoorfunctie onder de parkeerlagen te liggen.

#### Artikel 6 Tuin

Het Matserterrein wordt ontwikkeld als een gesloten bouwblok met poorten en toegangen die leiden naar een semi-openbare binnentuin tussen de kantoren en de woningen.

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.

Onder sub 2 is geregeld dat de realisatie en instandhouding van voldoende groen, overeenkomstig de eisen uit het Stedenbouwkundig Plan, geborgd wordt in de functie Tuin.

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 semi openbaar 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 in de avond in principe afgesloten wordt en ook bij bijvoorbeeld calamiteiten.

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.

#### Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare ruimte en semi openbare 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 semi-openbare ruimte betreft o.a. de Delftse stoep die naast de woningen als overgangszone richting de openbare ruimte wordt aangebracht.

#### *Terrassen*

Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.

In de functie Verkeer- en Verblijfsgebied wordt een terras mogelijk gemaakt in de Dichtershoek. Op de verbeelding is deze plaats aangeduid met de functieaanduiding terras (tr). In de regels is het daadwerkelijk kunnen realiseren van een terras in artikel 7.4 gekoppeld aan een vergunning met beoordelingsregels in artikel 7.5. Dit is nodig om te garanderen dat het terras aan een aantal voorwaarden voldoet. Om te kunnen voldoen aan de geluidseisen voor de terrassen is een voorlopige berekening opgenomen in het akoestisch rapport (Bijlage 5), waaruit blijkt bij welk aantal personen (maatvoering) een terras kan voldoen aan de geluidsregels. Hieruit blijkt dat het terras voor wat betreft het geluidsaspect op de aangegeven locaties ook kunnen worden aangelegd, mits het advies over het aantal personen (de omvang) van het terras wordt opgevolgd.

#### Artikel 8 Wonen

De functie Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 8.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 8.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen.

Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de algemene regels ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor subparagraaf 6.2.1.1 van het omgevingsplan. Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet

toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels over nieuwe woningen van toepassing. Die staan in artikel 4.1.5 van het omgevingsplan en daarnaast in afdeling 6.1.2 over het wijzigen van gebruik. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit.

#### *Regels voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen*

Op grond van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) mag een gemeente in een omgevingsplan regels stellen over het realiseren en in stand houden van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat deze categorieën woningen en de doelgroep per categorie in het omgevingsplan zijn gedefinieerd. In artikel 1.4 zijn hiervoor definities opgenomen. Voor de definities van de categorieën woningen sluiten wij aan bij de definities in het Bkl. Het Bkl kent alleen geen definitie voor een betaalbare koopwoning. Voor dit TAM-omgevingsplan is de definitie van betaalbare nieuwbouw koopwoning overgenomen van de Anterieure Overeenkomst die voor deze ontwikkeling wordt gesloten. Voor de definities van de doelgroepen bepaalt het Bkl dat dit lokale definities mogen zijn en sluiten wij dan ook aan bij de regels die hierover in de huisvestingsverordening zijn gesteld.

In lid 8.2 is de verplichting opgenomen om ervoor te zorgen dat tenminste 64,8% van de woningen tot de categorie betaalbare woningen behoort en dat minimaal 30% van het totale aantal woningen tot de categorie sociale huur behoort en 30 % tot de categorie middenhuur of betaalbare koop. Vervolgens wordt deze verplichting in artikel 8.3 'activiteiten die niet mogen' in het eerste lid nog een keer geborgd door te bepalen dat het verboden is om een programma te realiseren met een lager percentage betaalbare woningen. In het tweede en derde lid van dit artikel zijn de instandhoudingstermijnen opgenomen gedurende welke er verplicht verhuurd moet worden aan de doelgroep sociale huur of middenhuur. Voor betaalbare koop is geen instandhoudingstermijn opgenomen. Privaatrechtelijk worden hiervoor wel afspraken over gemaakt via het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht van 5 jaar.

#### 8.4 Bouwregels voor een hoofdgebouw

In artikel 8.4 onder 6 is geregeld dat woningen die vallen binnen het op de plankaart aangewezen explosie voorschriftgebied worden gebouwd overeenkomstig de regels van artikel 4.90 en 4.96 van het Bbl. Een zelfde bepaling is ook opgenomen in artikel 4.3 in de bouwregels voor kantoren. Zie verder de toelichting die hierbij is opgenomen.

In artikel 8.4 onder 7 is in aanvulling op artikel 4.41 van het omgevingsplan een aanvullende flexibiliteitsbepaling opgenomen om ervoor te zorgen dat een geringe afwijking van de bouw- of functiegrenzen mogelijk is als dit nodig is om gebouwen beter in te passen in het plangebied. Dit kan nodig zijn omdat het definitief ontwerp voor dit plan nog niet volledig is uitgewerkt en het niet handig is om voor elke minimale afwijking meteen een aparte buitenplanse afwijkingvergunning te moeten aanvragen.

#### 8.6 Voorwaardelijke verplichting trillingen

In artikel 8.6 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over trillingshinder voor het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen. Deze verplichting is opgelegd omdat de woningen op het Matserterrein binnen een afstand van 100 meter van het spoor worden gerealiseerd, waardoor passerende treinen mogelijk hinder kunnen veroorzaken in de toekomstige woningen. Op grond van de gemeentelijke nota omgevingsveiligheid geldt deze verplichting alleen voor woningen, onderwijs- of gezondheidszorggebouwen binnen een afstand van 100 meter van het spoor en niet voor andere functies zoals kantoor.

Voor het beoordelen van trillingen van spoorwegen beschrijft de gemeente Utrecht in de Beleidsnota Geluid en Trillingen de werkwijze die gehanteerd moet worden bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen nabij het spoor.

De Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen heeft daarbij als leidraad gediend. Voor de onderbouwing van de haalbaarheid moet een meet-en rekenonderzoek worden uitgevoerd voor een bouwplan dat past binnen de beoogde invulling van het gebied. Er wordt in eerste instantie getoetst aan de richtwaarden (SBR-B) voor 'nieuwe situaties'. Als blijkt dat dit niet haalbaar is mag de maximale trillingssterkte onder bepaalde voorwaarden niet hoger zijn dan de richtwaarde voor 'bestaande situaties'. Dan moet het bouwplan zoveel mogelijk maatregelen bevatten die trillingshinder voorkomen of verminderen. Op deze manier worden er grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd waardoor trillingsmaatregelen nodig kunnen zijn. Voor de ontwikkeling aan het Matserterrein is een trillingsonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de trillingen als gevolg van het treinverkeer kunnen leiden tot hinder voor personen in de toekomstige woningen. De conclusies uit het onderzoek is dat dit plan voldoet aan de eisen.

#### 8.8 Omgevingsvergunning voor overschrijding bouwvlak en functiegrens

In artikel 8.8 is de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om 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') onder een aantal voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een hoofdgebouw dat binnen het plangebied het bouwvlak en de functiegrens maximaal 1,5 meter overschrijdt. Deze vergunning is opgenomen om aanvullende maatregelen mogelijk te maken die zorgen voor een voldoende windklimaat in het hele plangebied. De maatregelen die in het windhinderonderzoek zijn uitgewerkt zijn namelijk nog niet helemaal voldoende om een acceptabel windklimaat te garanderen. Met beplanting zijn deze maatregelen wel voldoende, maar beplanting kan afsterven of blad verliezen, waardoor het positieve effect verdwijnt. Daarom willen we deze aanvullende maatregelen mogelijk maken in de woonfunctie en in de kantoorfunctie.

#### 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).

### 7.4 De bruidsschatregels

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bruidsschatregels op grond van artikel 22.2 van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschatregels staan in hoofdstuk 22. In de bruidsschatregels staan bijvoorbeeld voormalige Rijksregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Bouwbesluit. De gemeenteraad is bevoegd om de bruidsschatregels te schrappen, te wijzigen of ongewijzigd over te nemen in het omgevingsplan. Inmiddels maakt een aantal voormalige bruidsschatregels onderdeel uit van het definitieve deel van het omgevingsplan. Voor deze bruidsschatregels is al een afweging gemaakt voor Utrecht om deze gewijzigd of ongewijzigd in het definitieve deel van het omgevingsplan over te zetten. Indien relevant gelden deze ook voor dit plangebied, bijvoorbeeld de regels over vergunningvrij bouwen. Daarnaast maakt een deel van de bruidsschat nog onderdeel uit van hoofdstuk 22. Ook deze regels zijn, voor zover relevant, voor dit plangebied van toepassing. Met deze ontwikkeling is het niet nodig is om extra bruidsschatregels aan te passen.

### 7.5 Bijlagen bij de regels

#### 7.5.1 Lijst van horeca-activiteiten

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.





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