



Gemeente Utrecht

## Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) omgevingsplan Matsertterrein Croeselaan

Beleidsveld	Ruimtelijke Projecten: Groot Merwede
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marlies van Lijden
Kenmerk	34085784
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen, en de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen van het TAM-omgevingsplan 'Matsertterrein Croeselaan'.
2. Het TAM-omgevingsplan Matsertterrein Croeselaan vast te stellen, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344. BPTAMMATSERCROESE-VA01 en waarmee de volgende ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt:
  - a) maximaal 55.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorprogramma, inclusief een multifunctioneel auditorium, een bankfiliaal en plintfuncties met onder andere horeca en een sportvoorziening;
  - b) maximaal 150 woningen, waarvan minimaal 30% in de categorie sociale huur en minimaal 30% in de categorie middenhuur of betaalbare koop.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Samenvatting

Dit ontwerp TAM-omgevingsplan biedt de juridisch-planologische grondslag om op het Matsserterrein aan de Croeselaan, een kantoorprogramma voor Rabobank te realiseren van maximaal 55.000 m<sup>2</sup>, inclusief de renovatie van het huidige kantoorgebouw Zilver, een auditorium en diverse publieksgerichte plintfuncties, zoals horeca, sport, een bankfiliaal en detailhandel.

Daarnaast maakt dit plan maximaal 150 woningen mogelijk langs de Jan van Foreeststraat, waarvan minimaal 64,8% in de betaalbare voorraad, met minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 30% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen.

In het woonprogramma dat BPD voor Rabobank ontwikkelt, zijn 145 woningen voorzien, waarvan 47 sociale huurwoningen, 47 middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen en 51 vrijesectorwoningen.

Dit plan voorziet verder in de aanleg van een semiopenbare binnentuin tussen de kantoorgebouwen en de woongebouwen en een promenade die de Croeselaan (in de toekomst) verbindt met het Forum. Onder het kantoorprogramma, de binnentuin en de promenade worden een parkeergarage met maximaal 317 plaatsen gerealiseerd en 1988 fietsplekken in 3 fietsenstallingen.

Het plan past binnen de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het SPvE Matsserterrein en Ondaatje en het Stedenbouwkundig Plan Matsserterrein en binnen de afspraken in de anterieure overeenkomst.

## Context

### *Aanleiding*

De herontwikkeling van het Matsserterrein op de hoek Croeselaan / Jan van Foreeststraat is erop gericht om een ambitieuze invulling te geven aan deze gunstig gelegen plek in het hart van de stad. Hier is ruimte voor wonen en werken op een toplocatie dicht bij het Centraal Station en de historische binnenstad. Rabobank en gemeente hebben via een IDOC en IPOK in 2020 afgesproken om de herontwikkeling van deze locatie in samenwerking op te pakken. Voor de herontwikkeling van het Matsserterrein en de woningbouw van Ondaatje is op [26 september 2024](#) een gezamenlijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld door de gemeenteraad. Dit SPvE bestaat uit 2 delen:

1. Een gemeentelijk deel 'Ondaatje' dat bestaat uit woningen langs de Croeselaan. Hiervoor is een aparte Bouwvelop vastgesteld door het college op 15 oktober 2024. Juridisch planologisch wordt de bouw van deze woningen geregeld in het CHW bestemmingsplan Beurskwartier. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.
2. Het deel dat in opdracht van de Rabobank wordt uitgevoerd en in de kern een uitbreiding van de kantoorcampus Rabobank vormt, met woningen aan de randen langs de Jan van Foreeststraat. Deze woningen zal Rabobank laten ontwikkelen door haar volle dochteronderneming BPD. De kantoren worden door Rabobank zelf ontwikkeld.

Dit programma is uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan (SP), dat is vastgesteld door het college op [15 april 2025](#).

Voor dit deel wordt nu dit TAM-omgevingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

De diverse ruimtelijke aspecten voor deze ontwikkeling zijn nader onderzocht en uitgewerkt in de motivering (onderbouwing) van deze wijziging van het omgevingsplan, met als doel om tot een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling te komen op deze plek.

### *Bomen (motie 22/74)*

In maart 2022 heeft de raad verzocht om in een raadsvoorstel over een omgevingsplanwijziging accuraat aan te geven hoeveel en om welke redenen bomen zouden moeten verdwijnen (als direct gevolg van een bouwontwikkeling of bijvoorbeeld voor de inrichting van een bouwplaats. Met onderstaande toelichting geven wij invulling aan deze motie.

In het plangebied bevinden zich 15 bomen waarvan er 13 in goede conditie verkeren en verplant worden. Twee bomen zijn niet verplantbaar en worden gekapt. Deze 2 bomen worden op grond van de beleidsregel 'Herplant naar waarde' met ecologisch waardevolle bomen gecompenseerd in het plangebied. De 13 gezonde bomen worden verplant. Van deze 13 bomen zijn er 11 bomen vergunningplichtig. Voor 2 kleine, jonge amberbomen geldt geen vergunningplicht en deze bomen kunnen zonder aanvullende maatregelen worden verplant.

De kapvergunning is inmiddels verleend.

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.

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

#### *Juridische context*

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet is voor de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. Op grond van artikel 3:11 van de Awb wordt een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Het TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 5 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78 lid 1 van de Omgevingswet).

TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel en is door het Rijk geïntroduceerd omdat de techniek en de standaard behorende bij een omgevingsplan op 1 januari 2024 nog te wensen overliet. Een TAM-omgevingsplan moet voldoen aan de Omgevingswet, maar de techniek van de Wet ruimtelijke ordening worden gebruikt. Een ontwerp TAM-omgevingsplan kon tot uiterlijk 31 december 2025 ter inzage worden gelegd en dat is voor dit TAM-omgevingsplan dus tijdig gebeurd.

Vanaf 1 januari 2026 kan alleen een 'reguliere' omgevingsplanwijziging (aan de hand van de bij de Omgevingswet horende techniek) opgestart worden.

#### *Beslistermijn*

Om de woningen waarin dit omgevingsplan voorziet ook te kunnen aansluiten op het elektriciteitsnet is snelle besluitvorming over dit TAM-omgevingsplan nodig, uiterlijk in de gemeenteraad van mei 2026.

Medio februari 2026 is duidelijk geworden dat mogelijk per 1 juli 2026 of anders per 1 oktober 2026 het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM voor de aansluiting van woningen van kracht wordt en dat daarmee de aansluiting van woningen op het net onzeker wordt.

In ieder geval is er tot 1 juli 2026 zekerheid dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) nog door kunnen gaan vanuit gereserveerde capaciteit. Voor deze aanvragen moet er dan wel een vergunning en vervolgens ook een huisnummerbesluit zijn afgegeven.

Omdat dit 'TAM-omgevingsplan Matsertterrein Croeselaan' niet gecoördineerd is met de vergunning, kan de vergunning pas 4 weken na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan verleend worden.

Dit betekent dat het TAM-omgevingsplan in de raadsvergadering van mei vastgesteld zou moeten worden om nog op tijd een vergunning en een huisnummerbesluit te kunnen krijgen voor een aansluiting op het net voor 1 juli 2026. Vaststelling in de raadsvergadering van juni is daarvoor te laat. Wanneer de ingangsdatum van het nieuwe prioriteringskader verschuift naar 1 oktober 2026, is er meer tijd voor de vaststelling.

Voor een tijdige vergunningverlening heeft VTH aangegeven dat de aanvraag zo snel mogelijk – uiterlijk 3 april 2026 moet worden ingediend. De Rabobank doet er alles aan om deze datum te halen en heeft hiervoor de vergunningaanvraag voor het ruimtelijk deel van de woningbouw losgekoppeld

van de vergunningaanvraag voor het kantoordeel en openbare ruimtedeel van het Plan. Zij kunnen de aanvraag voor de kantoren en openbare ruimte later indienen omdat voor de kantoren geen nieuwe aansluiting hoeft te worden geregeld.

#### *Beoogd effect*

Deze wijziging omgevingsplan maakt de genoemde ontwikkeling mogelijk van het Matserterrein die een bijdrage levert aan de volgende stedelijke ambities:

- 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;
- Door het toevoegen van een substantiële 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 en betaalbare woningbouw, vooral op binnenstedelijke locaties;
- Vergroening: 40% groen, 45 bomen in nieuwe situatie
- Stedelijke verdichting rond OV-knooppunten;
- Meer ruimte voor de 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.

#### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

- Raadsbrief over stand van zaken TAM-omgevingsplannen [24 februari 2026](#)
- Raadsbrief over 10 TAM ontwerp omgevingsplannen: [24 november 2025](#)
- Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Rabobank Matserterrein: [15 april 2025](#)
- Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan [26 september 2024](#)
- Raadsbrief beantwoording vragen uit de commissie ROG over het raadsvoorstel vaststelling SPvE Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan [20 september 2024](#)
- Beantwoording SV 2020 nr. 246 bouwplannen Rabobank [27 oktober 2020](#)
- Raadsbrief intentie-en Plankostenovereenkomst [25 september 2020](#)

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen van het TAM-omgevingsplan 'Matserterrein Croeselaan'.
Argumenten	
1.1	<p><u>De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de regels en de motivering van het omgevingsplan, maar leiden niet tot wezenlijke wijzigingen van het programma of bouwmogelijkheden.</u></p> <p>De zienswijzen die tegen het omgevingsplan zijn ingediend hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van de juridische regeling en tot aanvulling en verduidelijking van de motivering, maar geven geen aanleiding tot wezenlijke wijzigingen van het programma of bouwmogelijkheden van het Plan.</p> <p>Zo is bijvoorbeeld in artikel 4 (functie Kantoor) het maximum aantal m<sup>2</sup> voor kantoorruimten, voor horeca, voor dienstverlening en voor sport duidelijker gespecificeerd en gekoppeld aan de activiteiten waar dit maximum voor geldt. In de motivering is de zogenaamde ladderonderbouw in paragraaf 2.1.3 beter onderbouwd en gestructureerd en aangevuld op de kwantitatieve onderbouw voor de kantoorbehoefte.</p> <p>Ook is een aanvullend onderzoek naar bezonning van de woningen van de indieners uitgevoerd en opgenomen als bijlage van het omgevingsplan.</p>

	<p>Uit het onderzoek blijkt dat de bezonning op de woningen in de nieuwe situatie wel minder wordt, maar nog steeds voldoet aan de zogenaamde lichte TNO-norm. Paragraaf 5.16 van de motivering is hierop aangepast.</p>
1.2	<p><u>De ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan zijn nodig om aanvullende onderzoeken en nieuw vastgesteld beleid te verwerken en de regels en motivering van het TAM-omgevingsplan aan te scherpen en leiden niet tot wezenlijke wijzigingen van het programma of bouwmogelijkheden.</u></p> <p>In het TAM-omgevingsplan zijn de regels en de motivering aangepast op een aantal punten.</p> <p>In de regels zijn ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De definitie van de doelgroep voor sociale huurwoning, middenhuurwoning en betaalbare nieuwbouw koopwoning is aangepast om beter aan te sluiten bij de regelgeving van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de huisvestingsverordening gemeente Utrecht.</li> <li>• In artikel 4 (functie Kantoor) is de activiteit 'dienstverlening' mogelijk gemaakt onder de functie Kantoor en op de plankaart is hiervoor een functieaanduiding opgenomen omdat de frontoffice van het beoogde bankfiliaal deels doorloopt in het kantoorgebouw.</li> <li>• De bouwregels voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde in artikel 6.4 (functie Tuin) zijn aangescherpt.</li> <li>• Daarnaast is in de functie Kantoor (artikel 4) en in de functie Wonen (artikel 8) een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor het gebruik om te borgen dat de binnentuin voor minimaal 60% een groene inrichting met beplanting krijgt en maximaal 40% verhard mag zijn.</li> </ul> <p>In de motivering zijn onder andere de volgende paragrafen gewijzigd om de resultaten van aanvullende onderzoeken te verwerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.8 (Ontploffbare oorlogsresten): vanwege de nieuwe 'bommenkaart' is geen aanvullend onderzoek meer nodig naar ontploffingsgevaar/verdacht gebied.</li> <li>• 5.11 (Natuurbescherming op onderdeel huismus en vleermuizen): verwerken resultaten aanvullend onderzoek.</li> <li>• 5.12 (bomen): verwerken resultaten onderzoek verplantingslocaties</li> <li>• 5.14 (archeologie): verwerken aanvullend onderzoek.</li> <li>• 5.16 (onderdeel windhinder): verwerken aanvullend onderzoek.</li> </ul> <p>Ook is een aantal vastgestelde beleidsnota's en beleidsregels verwerkt in diverse onderdelen van de motivering, zoals de 'Beleidsnota Werklocaties 2035', 'Beleidsnota Ondergrond 2025-2035', 'Beleidsnota Sport en Bewegen 2025 – 2032', 'Beleidsnota Warmte 2025-2035' en de nieuwe beleidsregel voor hotels en geactualiseerde beleidsregels voor tijdelijk verblijf.</p>
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<p><u>Het TAM-omgevingsplan kan leiden tot nadeelcompensatie vanwege een mogelijk effect op de bezonning en privacy van een aantal woningen aan de Asselijnstraat.</u></p> <p>Indieners van zienswijze 2 hebben aangegeven dat de woontoren van 50 meter hoog op de hoek van Jan van Foreeststaat en de Kruisvaarkade een negatieve impact heeft op hun woning vanwege minder bezonning en door aantasting van de privacy.</p> <p>Voor wat betreft de bezonning is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in de situatie met de nieuwe bebouwing in het voorjaar en najaar inderdaad sprake is van minder bezonning op de woningen, maar dat er wel voldaan wordt aan de zogenaamde lichte TNO-norm.</p>

	<p>Voor wat betreft het effect op privacy hebben wij deze zienwijze beantwoord in lijn met de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze lijn houdt in dat bij het mogelijk maken van nieuwe bebouwingmogelijkheden in een stedelijke omgeving enige mate van aantasting van uitzicht en privacy aanvaardbaar is en niet meteen leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Er is volgens de Afdeling in een stedelijke omgeving geen algemeen recht op een blijvend vrij uitzicht.</p> <p>Wel dient de gemeenteraad op basis van een belangenafweging op basis van een aantal relevante criteria inzichtelijk te maken waarom de mate van aantasting aanvaardbaar is. Deze aanvaardbaarheid is in de beantwoording van de zienwijze onderbouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestaande woningen liggen op 26 meter afstand van de nieuwe bebouwing.</li> <li>• Het huidige bestemmingsplan staat op die afstand ook al bebouwing toe van 10 meter hoog en er is dus nu planologisch ook geen recht op vrij uitzicht of geen inkijk.</li> <li>• De bestaande (en nieuw te planten) bomen en groenstrook tussen de Asselijnstraat en de Jan van Foreeststraat kunnen zorgen voor afscherming.</li> <li>• De omgeving van de woningen is hoog verstedelijkt (met veel hoogbouw) en de aard van de stedenbouwkundige opzet van het Plan moet zich hier dan ook tot verhouden.</li> <li>• Met de bouw van deze woningen worden er conform het beleid van de gemeente (betaalbare) woningen toegevoegd door middel van binnenstedelijke verdichting.</li> </ul> <p>Voor een aantal woningen aan de Asselijnstraat is in de nadeelcompensatierisicoanalyse (als bijlage opgenomen bij het TAM-omgevingsplan) een raming opgenomen voor schade (tegemoetkoming) vanwege een mogelijke vermindering van privacy en bezonning door de nieuwe woontoren op de bestaande woningen. Dit nadeel is volgens het rapport wel beperkt vanwege de afstand van de woningen tot de nieuwbouw en de tussenliggende weg. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico komt van de Rabobank. Claims voor nadeelcompensatie zullen dus door de gemeente worden doorgelegd naar de Rabobank.</p>
<b>Beslispunt</b>	
2	<p>Het TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan vast te stellen, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344. BPTAMMATSERCROESE-VA01 en waarmee de volgende ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>maximaal 55.000 m2 bvo kantoorprogramma, inclusief een multifunctioneel auditorium, een bankfiliaal en plintfuncties met onder andere horeca en een sportvoorziening;</li> <li>maximaal 150 woningen, waarvan minimaal 30% in de categorie sociale huur en minimaal 30% in de categorie middenhuur of betaalbare koop.</li> </ol>
<b>Argumenten</b>	
2.1	<p><u>Het ontwerp TAM-omgevingsplan voldoet aan het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Utrecht.</u></p> <p>De functies en activiteiten die dit plan mogelijk maakt zijn getoetst aan het daarvoor geldende beleid. Hieruit blijkt dat de herontwikkeling voorziet in een behoefte aan al deze functies en past binnen het rijks -, provinciaal - en gemeentelijk beleid.</p> <p>Voor zover hiervoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, zijn deze mogelijk gemaakt in de planregels en geborgd via algemene regels,</p>

	<p>voorwaardelijke verplichtingen of vergunningplichten, zoals voor het beschermen van voldoende foerageergebied voor de huismus, voor voldoende (fiets)parkeerplaatsen, voor een voldoende windklimaat, voor het borgen van voldoende groen en beplanting in de binnentuin, voor het voldoen aan de geluidsluwe gevel bij iedere woning in het plan, voor het beperken van trillinghinder, voor het voldoen aan de regels voor terrassen in de openbare ruimte en voor een afdoende bescherming van mensen tegen de scherfwerking van glas bij een explosie.</p> <p>Voor dit laatste aspect is van belang dat een groot deel van het Matsserterrein in een explosie aandachtsgebied ligt en dat hiervoor op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Nota omgevingsveiligheid Utrecht een explosie voorschriftengebied moet worden aangewezen in dit TAM-omgevingsplan. Op de verbeelding is dit explosievoorschriftengebied opgenomen en in de regels is opgenomen dat de bouw van nieuwe kantoorgebouwen en woningen die gebouwd worden binnen het explosie voorschriftengebied moet voldoen aan de regels van artikel 4.90 en 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.</p> <p>Voor dit TAM-omgevingsplan betekent dit concreet dat de voorgevels van de woontoren en de kantoorstoren die het dichtst bij het spoor liggen moeten worden voorzien van schervvrij glas om mensen afdoende te beschermen tegen de scherfwerking van glas bij een explosie.</p>
2.2	<p><u>De renovatie van 15.000 m<sup>2</sup> en uitbreiding met ongeveer 40.000 m<sup>2</sup> kantoorprogramma op het Matsserterrein op een toplocatie, zeer dicht bij het centraal station past kwantitatief en kwalitatief in het gemeentelijk kantorenbeleid en in het huidige en toekomstige provinciale beleid en draagt bij aan een gezonde economie en een duurzame toekomst van de stad met werk voor iedereen.</u></p>
	<p>Voor een gezonde economie 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 en kiezen er daarom voor bestaande ruimte voor werken zoveel mogelijk te behouden en zo optimaal mogelijk te benutten door intensief en meervoudig ruimtegebruik.</p> <p>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.</p> <p>Het beschikbare aanbod op de kantorenmarkt (leegstand 3,8% in de gehele gemeente; in Stationsgebied en Centrum rond de 2%) is al jaren te krap voor een gezonde markt en om te voorzien in de behoefte van alle soorten werkgevers. Dit blijkt ook uit de Vastgoedmonitor Utrecht 2025, die als bijlage 1 bij de motivering van dit TAM-omgevingsplan is gevoegd.</p> <p>Er is in Utrecht structureel meer vraag dan aanbod. Voor het topsegment is vooral op de centrumlocaties Stationsgebied (rondom Utrecht Centraal) en Leidsche Rijn Centrum, nauwelijks beschikbaarheid.</p> <p>Nieuwbouw van kantoren blijft in de praktijk lastig, prijzig en onvoorspelbaar. Om verschillende redenen stakt het tempo op verschillende ontwikkellocaties. Verder zien we in alle segmenten dat een deel van de kantorenmarkt is verouderd. Tot slot staat de bereikbaarheid van kantoorlocaties onder druk, met name op de locaties waar veel werknemers met de auto komen.</p> <p>Kwalitatief past deze planontwikkeling in het kantorenbeleid van de gemeente Utrecht doordat er geïnvesteerd wordt in het topsegment in het Stationsgebied, doordat er deels ook sprake is van renovatie van verouderd kantoor en doordat er sprake is van inbreiding op een bestaande werklocatie.</p>

	De combinatie met een auditorium, diverse plintfuncties en een woonprogramma zorgt bovendien voor een levendig werk- en woonklimaat.
2.3	<p><u>Het TAM-omgevingsplan past in de ambities van het woonbeleid en het coalitieakkoord door het laten toenemen van de sociale huurwoningvoorraad en het aantal middenhuur woningen of betaalbare koopwoningen en voldoet aan de eisen uit het beleid dat voor deze ontwikkeling van toepassing is.</u></p> <p>Met deze wijziging omgevingsplan wordt de bouw van maximaal 150 woningen toegestaan, waarvan minimaal 64,8% in de betaalbare voorraad gerealiseerd moet worden met minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 30% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen.</p> <p><i>Programma</i> Het Matserterrein ligt in de wijk Binnenstad, in de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied'. Het programma voorziet in de bouw van 145 woningen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 47 sociale huurwoningen (32,4%) van minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO (bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens);</li> <li>• 47 betaalbare koop of middenhuurwoningen (32,4%) van minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO;</li> <li>• 51 vrijesectorwoningen, variërend in grootte.</li> </ul> <p><i>Woonvisie 2019 van toepassing</i> Voor dit plan is in een overeenkomst van oktober 2020 bepaald dat dit project onder de voormalige woonvisie uit 2019 valt en dus niet hoeft 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, echter wel aangesloten bij de uitgangspunten van de Beleidsnota Wonen 2025-2030.</p> <p><i>Plan voldoet aan de woonvisie 2019</i> Met deze wijziging omgevingsplan wordt minimaal 30% sociale woningbouw en 30 % middenhuur of betaalbare koop mogelijk gemaakt. Het beoogde programma voldoet met bovenstaande aantallen en metrages aan de eisen uit de Woonvisie 2019 want er wordt meer dan 30% sociale huur en meer dan 25% aan woningen in het middensegment toegevoegd met een oppervlakte van minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO.</p> <p><i>Plan in relatie tot de nieuwe Beleidsnota Wonen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het plan voldoet aan de ontwikkelrichting, de gewenste grootte en de minimale oppervlakte eisen van de nieuwe Beleidsnota Wonen. 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.</li> <li>• Het woonprogramma voor het Matserterrein voldoet niet aan de eis van 40% sociaal en 35% middensegment uit de nieuwe Beleidsnota Wonen. Maar het gehele programma uit het SP vE 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 circa 75 % betaalbaar en 25 % vrije sector.</li> </ul>
	Kanttekeningen/Risico's
2.1	<p><u>Er is momenteel onzekerheid of de beoogde woningen aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnetwerk.</u></p> <p>Het gebied FGU (Flevopolders – Gelderland – Utrecht) zit op dit moment in fase 1 van netcongestie volgens de netbeheerder. Fase 1 betekent dat er een wachtlijst bestaat voor aansluitingen voor grootverbruikers (zoals bedrijven). Vanaf 1 januari 2026 is het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen)</p>

	<p>doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit tot 1 juli 2026 en mogelijk tot 1 oktober 2026. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst.</p> <p>In een recent persbericht (februari 2026) heeft TenneT aangegeven te verwachten dat de maximale capaciteit van het net in Utrecht zonder ingrijpende maatregelen in de zomer van 2026 wordt bereikt. Dit komt neer op een dreigende aansluitstop.</p> <p>Alhoewel de problematiek rondom netcongestie ook ten tijde van vaststelling van het SPvE voor dit plan was voorzien, vergroten de recente ontwikkelingen de onzekerheid van de mogelijke aansluiting van de woningen na 1 juli 2026 (of mogelijk na 1 oktober). Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.</p> <p>Per <a href="#">brief</a> is de raad eind vorig jaar geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de netcongestie.</p>
--	---

## Financiën

### *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 buitenruimte 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 op gemeentegrond 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 van de 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, aangevuld met een bijdrage plankosten uit het kostenverhaal.

### *Nadeelcompensatie*

In de anterieure overeenkomst is 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.

Voor deze ontwikkeling is een nadeelcompensatie risicoanalyse opgesteld en als bijlage 1 bij de motivering van dit TAM-omgevingsplan opgenomen.

## Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website [utrecht.nl](http://utrecht.nl). De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website [regels op de kaart](#). Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de publicaties staat aangegeven hoe tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld kan worden. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk als er

geen beroep wordt ingesteld.

## **Samen stad maken**

Voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en voor het Stedenbouwkundig Plan (SP) zijn door de Rabobank en de gemeente inloophijeenkomstengeorganiseerd voor de buurt. Ook is er een bijeenkomst met een rondleiding georganiseerd voor toekomstige bewoners van Ondaatje. Belanghebbende bedrijven en organisaties 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 inloophijeenkomsten 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 Matsserterrein naar voren en de mogelijkheid van een toekomstige verbinding over het Verlengd Forum via het Matsserterrein 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 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 geuit 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 slechts beperkt wordt weggenomen. Gepleit werd voor voorzieningen die ook voor de buurt zijn, zoals een buurtkamer, gebruik van een plantenkas, uitzichtpunt bovenaan promenade ook toegankelijk voor minder validen en een skatepark zijn genoemd.

## **Communicatie**

Aan het begin van de periode van terinzagelegging is een wijkbericht uitgegaan en is samen met de Rabobank een informatieavond voor de buurt georganiseerd.

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal de buurt ook met een wijkbericht nader geïnformeerd worden over het genomen besluit en het vervolg. De Rabobank en haar aannemer, zullen zodra een omgevingsvergunning is verleend, communicatie gaan verzorgen over de werkzaamheden. Dit wordt vastgelegd in een BLVC-plan dat zal worden afgestemd met gemeente en omliggende bouwprojecten.

## **(Niet)Referendabel**

Dit raadsbesluit is niet referendabel, er is een uitzonderingsrond van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft van een wijziging van het omgevingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

## **Bijlagen**

Bijlagen besluitvorming

- Digitale link RO publiceert TAM-omgevingsplan 'Matsserterrein-Croeselaan'.

Bijlagen informatief

- Het TAM-omgevingsplan in pdf.