

Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan
Stedenbouwkundig programma van eisen

16 mei 2024

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Gemeente Utrecht:

Greetje de Jager,	Stedenbouw
Koen Hezemans,	Stedenbouw
Lars Kerssens,	Stedenbouw
Jona Geers,	Landschap
Meta Albers,	Duurzaamheid
Ruud Koch,	Water en klimaatadaptatie
Arno van Rijssen,	Gebiedseconoom
Remco van Essen,	Vastgoedadviseur
Elger Niemendal,	Luchtkwaliteit
Hans van Dijkhuizen,	Geluid
Cees Verbokkem,	Mobiliteit
Ellen Peeters,	Gezonde leefomgeving
Tonia Koops,	Groen
Pascalle Dekker,	Ecologie
Kees Verschoor,	Wonen
Ruud Nijveld,	Gezonde werkomgeving
Doesjka ten Klooster,	Ondergrond
Alex Ooievaar,	Bodem
Paul Manten,	Kabels en Leidingen
Lione du Pied,	Archeologie
Erik Ader,	Externe Veiligheid
Wesley Zwarts,	Projectmanager
Jan Greeven,	Projectmanager

Rabobank:

Laurens van Gilst,	Programmamanagement Facilities
Wilma Kreikamp,	Liaisonmanager Facilities

Adviseurs Rabobank:

Renzo Veenstra	Stedenbouwkundige, RRog
Irene Horvers,	Architect, Team V Architectuur
Do Janne Vermeulen,	Architect, Team V Architectuur

Opdrachtgever

Leen de Wit,	Gebiedsregisseur Opgave Centrum, gemeente Utrecht
Angelique Suijkerbuijk,	Hoofd Facilities, Rabobank

Grafische realisatie

Lars Kerssens,	Stedenbouw, gemeente Utrecht
Greetje de Jager,	Stedenbouw, gemeente Utrecht

Foto voorkant Monique van Dongen, Levitt-communicatie.nl

Versiedatum

16 mei 2024

Bestuurlijke besluitvorming

Akkoord Directie Rabobank 5 maart 2024
College: XXX
Gemeenteraad: XXX

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Gezamenlijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen 4
1.2 Doel 4
1.3 Plangebied Matserterrein en Ondaatje 4
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 6
2.1 De omgeving van het plangebied 6
2.2 Beleidskaders voor het gebied 7
2.3 Bestemmingsplannen 7
2.4 Cultuurhistorische analyse 9
2.5 Ruimtelijk-functionele analyse 10
2.6 Verkeersontsluiting 11

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 12
3.1 De opgave: gezond stedelijk leven voor iedereen 12
3.2 De ambities voor het plangebied 12
3.3 Integraliteit op de thema's 14
3.4 Thema Mobiliteit 16
3.5 Thema Duurzaamheid en groen 18

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader 26
4.1 Betekenisvolle Promenade 28
4.2 Karaktervolle randen 29
4.3 Samenhangende wijkdelen 32
4.4 Samenspel van bouwhoogtes 33
4.5 Attractieve programma's 35
4.6 Flexibel & toekomstvast 36
4.7 Gestapelde mobiliteit 37
4.8 Architectuur & beeldkwaliteit 38
4.9 Groen en ecologie 48

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid (Matser) 50
5.1 Geluidhinder 50
5.2 Luchtkwaliteit 53
5.3 Externe veiligheid 54
5.4 Bodem en ondergrond 54
5.5 Klimaatadaptatie en Wateropgave 64
5.6 Trillingen 67
5.7 Groen en ecologie 67

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid (Matser) 70
6.1 Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid 70
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: samenwerking en participatie 70 70
6.3 Technische uitvoerbaarheid 71

Hoofdstuk 7 Proces en vervolgtraject 72
7.1 Planproces 72
7.2 Planologisch juridisch proces 72
7.3 Participatieproces 72
7.4 Streefplanning en mijlpalen 73

Hoofdstuk 8 Bronnen 74

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor het zogenaamde Matserterrein aan de Croeselaan 28-34 heeft de Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna: Rabobank) het initiatief genomen voor een herontwikkeling van de betreffende locatie met een mix van kantoren en woningen. De gemeente Utrecht heeft het voornemen om op de hoek van de Jan van Foreeststraat en de Croeselaan een woongebouw te realiseren met maximaal 60 appartementen en een plintfunctie met daarin een publieke functie van ca. 350 m².

Beide ontwikkelingen bieden een goede mogelijkheid om bij te dragen aan een belangrijke ambitie van de gemeente: het creëren van één centrum door verbindingen te maken tussen het historische centrum aan de oostzijde van het spoor en het 'nieuwe' centrumgebied aan de westzijde van het spoor.

1.1 Gezamenlijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Op 28 maart 2019 besloot de raad tot het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de locatie Matserterrein, inclusief de gemeentelijke locatie op de hoek Croeselaan-Jan van Foreeststraat, op de kop van het Matserterrein. Ook besloot de raad dat er maatwerk nodig is voor verhuizing van de bewoners van een aantal te slopen huurwoningen aan de Croeselaan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Beurskwartier[1] (op 25 november 2021) heeft de gemeenteraad besloten om op deze locatie een appartementengebouw te ontwikkelen. Dit gemeentelijk deel van het plangebied wordt verder aangeduid als Ondaatje.

[1] Via www.ruimtelijkeplannen.nl kan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1' worden opgezocht. Hier zijn de bijbehorende documenten (inclusief raadsbesluiten) ook terug te vinden.

Gemeente en Rabobank stelden dit SPvE voor het Matserterrein en Ondaatje samen op. Hierdoor wordt de basis gelegd voor een integrale en goed op elkaar afgestemde gebiedsontwikkeling. Onderwerpen waar in samenhang naar is gekeken zijn bijvoorbeeld: ruimte voor werken en wonen, voorzieningen, uitstraling van het gebied, functiemenging, openbare ruimte, groen en verbinding met het stedelijk netwerk.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is eind 2020 een Intentiedocument met bijbehorende overeenkomst door beide partijen getekend.

1.2 Doel

De locatie Matserterrein en Ondaatje zijn ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan de gezonde verstedelijking van Utrecht. In dit SPvE worden de ruimtelijke en functionele ambities en randvoorwaarden beschreven waaraan de verdere uitwerking van het Matserterrein door Rabobank en Ondaatje door de gemeente moeten voldoen. Voor het Matserterrein zal een nieuw omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) nodig zijn, terwijl voor Ondaatje een bestemmingsplan al is vastgesteld. Een uitgewerkte beschrijving van het vervolgproces en de bijbehorende planning treft u in hoofdstuk 7.

1.3 Plangebied Matserterrein en Ondaatje

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. Het plangebied bestaat uit twee delen: het Matserterrein en Ondaatje.

Het Matserterrein is eigendom van Rabobank en ligt aan de Croeselaan 28-34 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.

Afbeelding:
Bestaande situatie, luchtfoto

Bron: Gemeente Utrecht

De locatie Ondaatje is eigendom van de Gemeente Utrecht en ligt aan de westzijde van het terrein, op de kop van het Matserterrein. Hier wil de gemeente een woongebouw realiseren. De naam Ondaatje is bedacht door toekomstige bewoners en overgenomen door de gemeente. De naam verwijst naar de patriottenleider Quint Ondaatje, een rechtenstudent die een belangrijke rol speelde bij de totstandkoming van een revolutionaire, democratische bestuursvorm in het Utrecht van 1786.

1.4 Leeswijzer

Voor het plangebied Ondaatje is al een bestemmingsplan vastgesteld, dat geldt als uitgangspunt voor het te realiseren programma. Dit SPvE is voor de bouwenvelop van Ondaatje vooral van belang om de samenhang met het hele plangebied vast te leggen, dus de stedenbouwkundige uitgangspunten, raakvlakken, doorwaadbaarheid en samenhang van gebouwen (architectonisch ensemble, beeldkwaliteit).

Dit SPvE is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie waarbij ook de ontwikkelingen in de omgeving aan bod komen. Daarna wordt ingezoomd op het plangebied Matser en Ondaatje;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de ambities voor Matser en Ondaatje die voortkomen uit de stedelijke opgave om een gezonde stad voor iedereen te zijn. In dit hoofdstuk hebben we extra aandacht voor de thema's Mobiliteit, Duurzaamheid en Groen;
- Hoofdstuk 4 beschrijft het ruimtelijk (stedenbouwkundig) kader, beeldkwaliteit op hoofdlijnen en de te hanteren randvoorwaarden voor verdere uitwerking voor Matser en Ondaatje;
- In hoofdstuk 5 volgen de overige, meer milieutechnische randvoorwaarden die voortkomen uit het beleid van de gemeente voor het Matserterrein (voor Ondaatje zijn deze als vastgelegd in een recent omgevingsplan);
- Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op zowel de financiële als de maatschappelijk en technische uitvoerbaarheid voor het deel Matserterrein (voor Ondaatje wordt dit vastgelegd in een bouwenvelop). In dit hoofdstuk staat ook een beschrijving van de manier waarop de stad betrokken is geweest bij het tot stand komen van dit SPvE (participatie) en op welke manier deze inbreng is meegenomen in het eindproduct;
- Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een korte beschrijving van het vervolgproces voor beide plandelen. Het gaat in dit hoofdstuk onder andere over het vervolg van het participatietraject, het planologisch juridisch proces en de (streef)planning.

Aan het eind van het document zijn de relevante beleidskaders, overige bronnen en bijlagen benoemd.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Afbeelding:
Plangrens & kadastrale percelen

Bron: Gemeente Utrecht

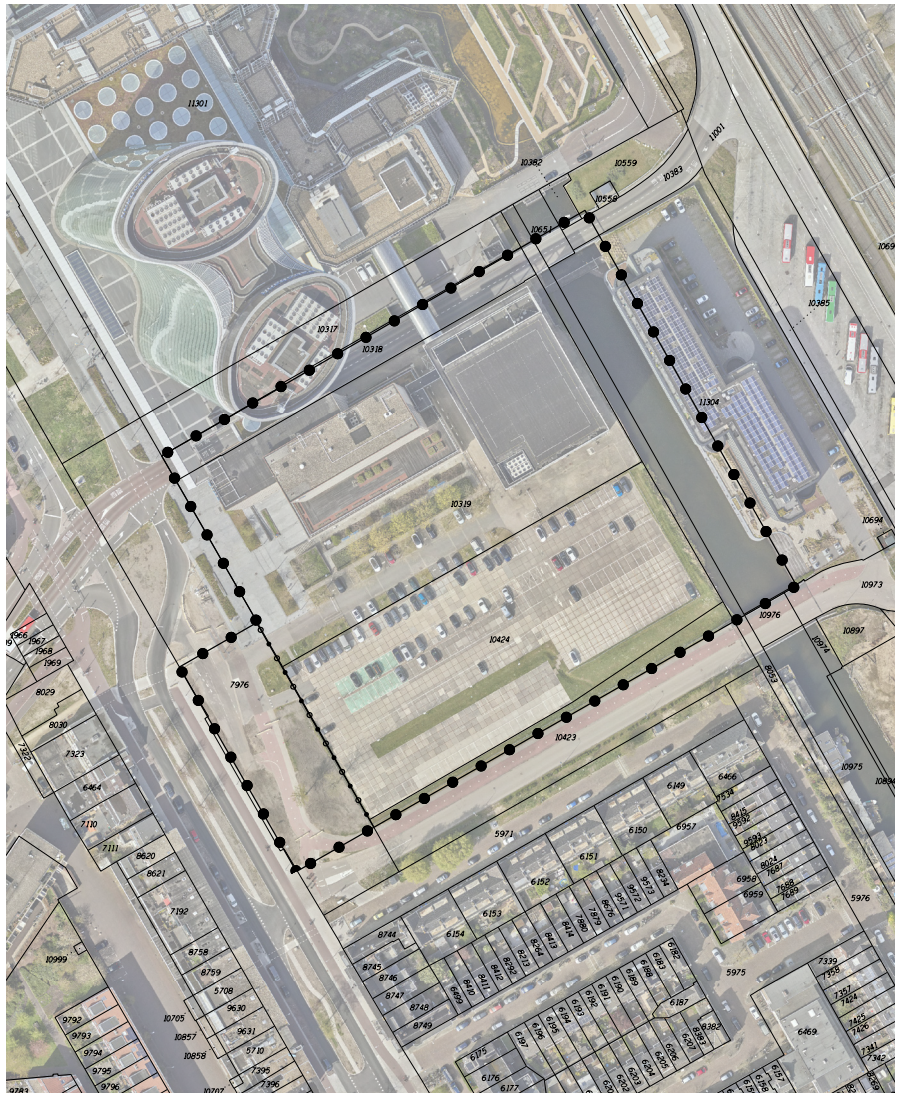
Dit hoofdstuk start met een korte beschrijving van het Stationsgebied met zijn nieuwe ontwikkelingen; zoals het Beurskwartier, de Dichterswijk, het Kruisvaartkwartier met de Kruisvaartkade en de bijbehorende ruimtelijke kaders. Daarna gaan we in op de locatie Matserterrein/Ondaatje. Er volgt een historische analyse en een ruimtelijk-functionele analyse van de locatie en de bijbehorende beleidskaders.

2.1 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 achtertuinen 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.



Afbeelding:
Bestemmingsplan Actualisering stationsomgeving 2014

Bron: Gemeente Utrecht

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. In hoofdstuk 8 staan de meest relevante documenten opgesomd.

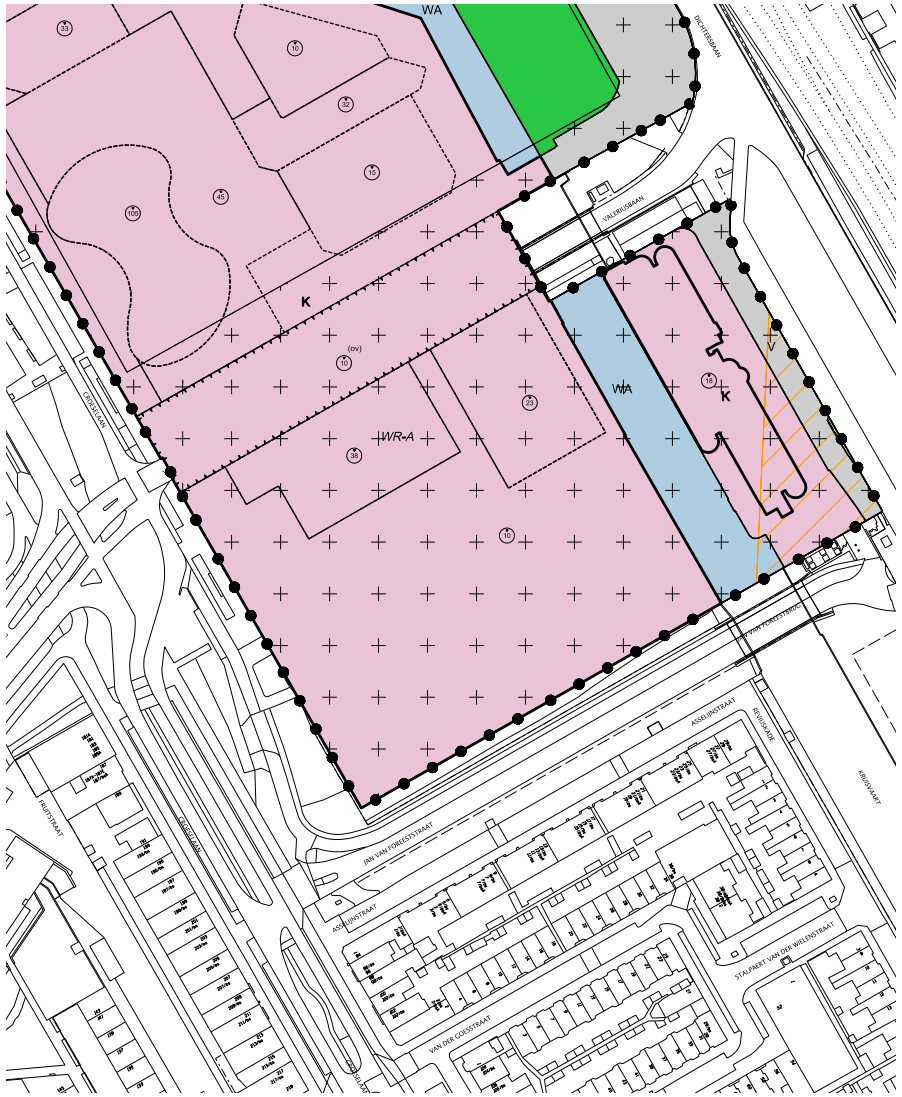
2.3 Bestemmingsplannen

In het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen geldend.

2.3.1 Matserterrein

Op deze locatie gelden twee bestemmingsplannen:
Bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" (vastgesteld op 30 november 2017) (hierna te noemen: het Paraplubestemmingsplan A)
Bestemmingsplan "Actualisering stationsomgeving" – onherroepelijk, 16 januari 2014

Vooral het tweede bestemmingsplan is relevant voor het Matserterrein. In dit bestemmingsplan heeft het Matserterrein de 'Enkelbestemming: Kantoor' en de 'dubbelbestemming: Waarde – Archeologie' (zie Afbeelding 1). Op grond van deze planregels mag het hele Matserterrein bebouwd worden met kantoorbebouwing met de maximale bouwhoogtes van 38 meter, 23 meter en 10 meter.



Afbeelding:
Bestemmingsplan
Beurskwartier 1

Bron: Gemeente Utrecht

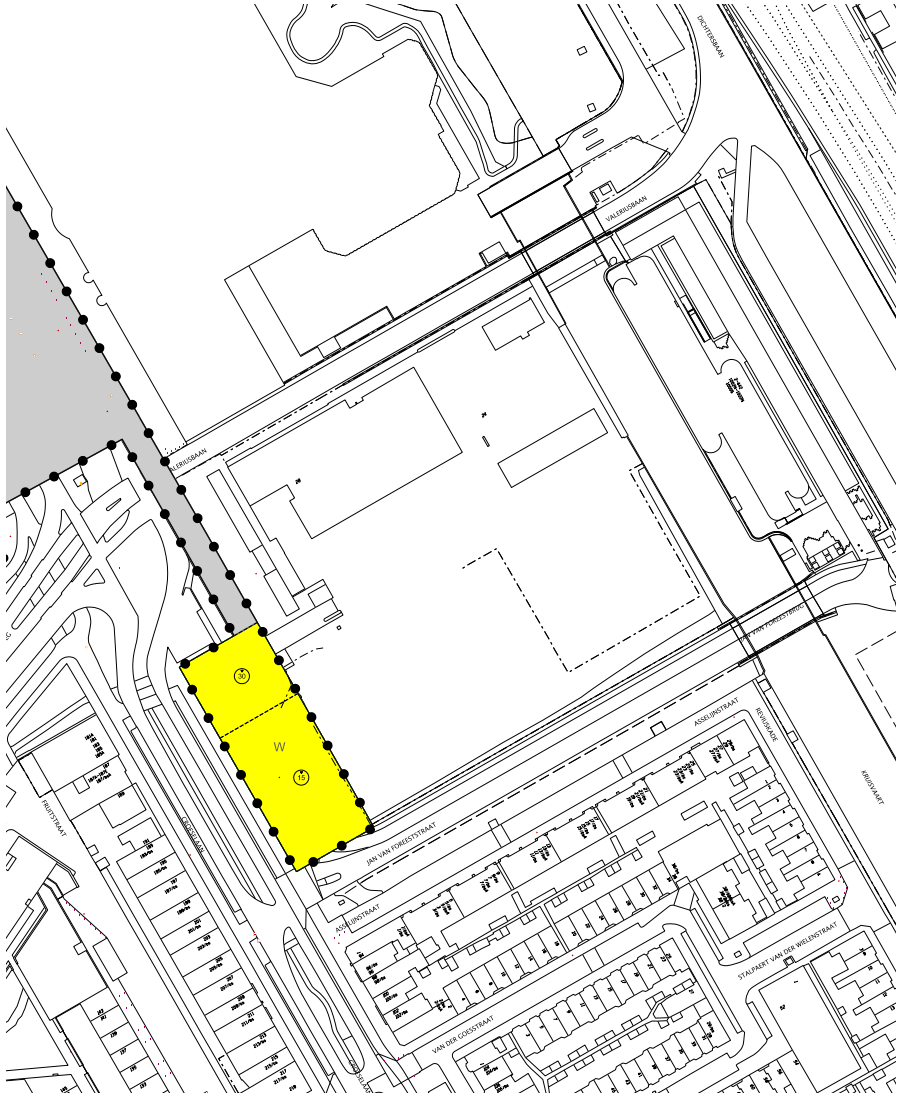
2.3.2 Ondaatje

Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1” (vastgesteld juli 2021). In dit bestemmingsplan heeft Ondaatje de enkelbestemming ‘Wonen’. Er geldt een maximum van 60 woningen. Hiervan moet minimaal 50% sociale woningbouw zijn. De overige woningen worden middeldure huurwoningen. In het noordelijke deel kan, aansluitend aan de functie Verkeer - Verblijfsgebied, ruimte geboden worden aan een centrumfunctie/maatschappelijke voorziening met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m². Aan de zijde van de Jan van Foreeststraat, geldt een maximum bouwhoogte van 15 meter. Aan de noordzijde van de locatie geldt een maximum bouwhoogte van 30 meter (maximaal 9 bouwlagen).

2.3.3 Strijdigheid

Om de ontwikkeling op het Matserterrein mogelijk te maken moet het planologisch-juridisch kader worden aangepast. Dit is nodig om bijvoorbeeld een grotere bouwhoogte voor het vastgoed op het Matserterrein mogelijk te maken. Ook is een bestemmingswijziging noodzakelijk om woningbouw en mogelijke andere voorzieningen te kunnen maken. In dit SPvE wordt een abstracte randvoorwaardenkaart gehanteerd, om bij verdere uitwerking voldoende flexibiliteit te hebben onder andere om kantoorvolumes om te kunnen zetten naar woningen. Deze wijziging vindt plaats na invoering van de Omgevingswet en daarom zal na besluitvorming over dit SPvE een omgevingsplan worden opgesteld.

Voor de ontwikkeling van Ondaatje is het juridisch-planologisch kader actueel en behoeft geen wijzigingen. Overigens is het nieuwe bestemmingsplan voor dit plandeel nog niet onherroepelijk (beroepsprocedure RvS).



Afbeelding:
Niet uitgevoerde uitbreidingsplan Moreelse , 1664

2.4 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.

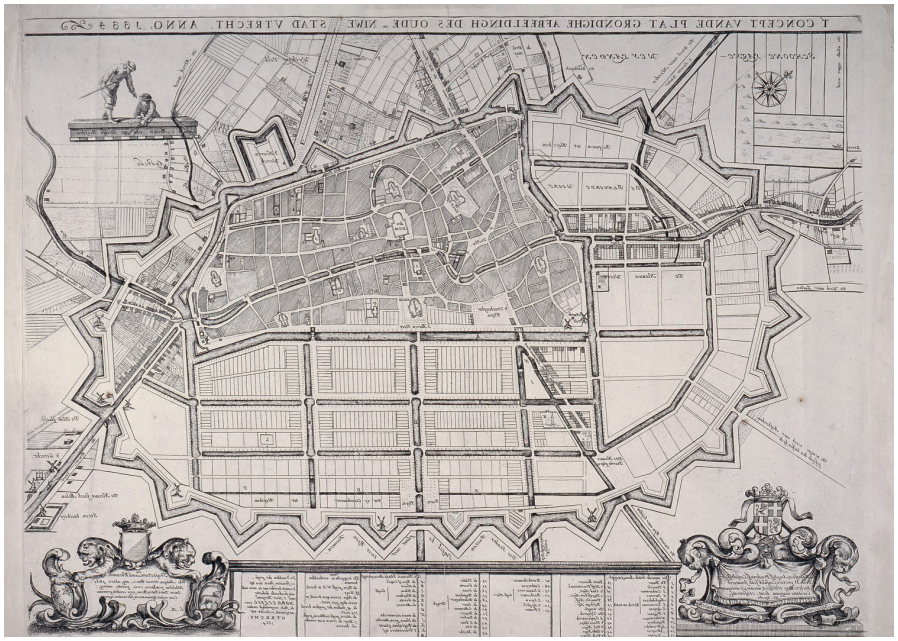
In 1843 kreeg Utrecht zijn eerste station ten westen van de stad. Deze plek stond bekend als de Floraboomgaard. Hier lag een klein kerkhof en een park. De bomen werden gekapt en het kerkhof geruimd om ruimte te maken voor het station.

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.



Afbeelding:
Overzicht plangebied

Bron: TeamV

2.5 Ruimtelijk-functionele analyse

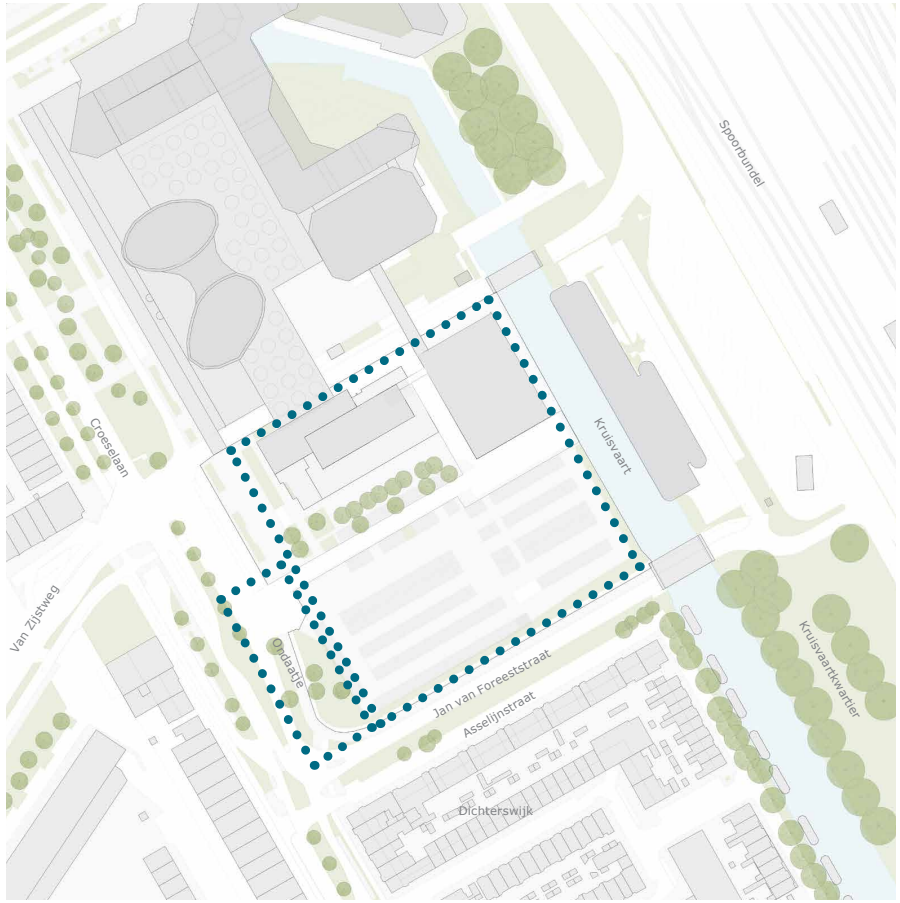
Het plangebied ligt in het westelijke centrumgebied van Utrecht, waar op het moment veel stedelijke vernieuwing plaatsvindt. Het plangebied ligt op de grens met enerzijds een jaren ‘30 woonwijk, de Dichterswijk, en anderzijds hoogstedelijke ruimte voor werken of ontwikkeling nabij de stationslocatie.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

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/ Asselijnstraat 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.



Afbeelding:
Verkeersontsluiting plangebied

2.6 Verkeersontsluiting

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

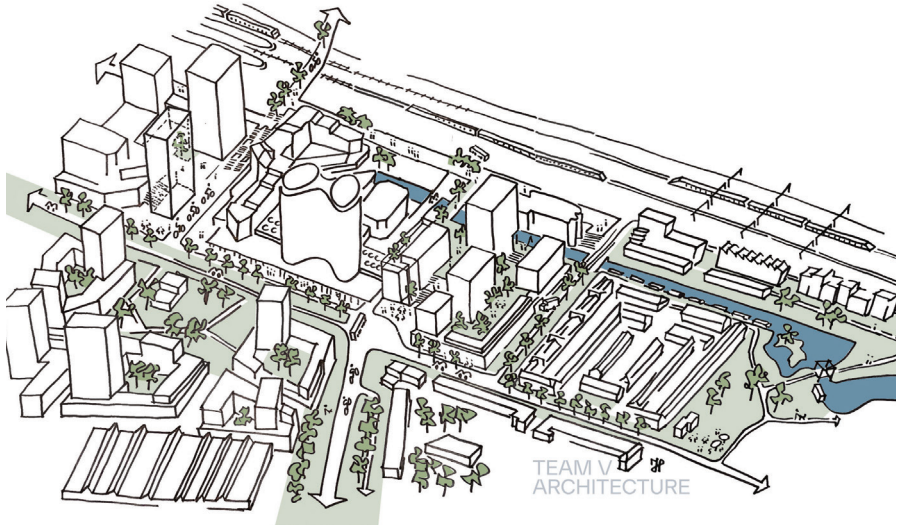
- De Van Zijstweg komt bij het plangebied uit op de Croeselaan. De Van Zijstweg is één van de belangrijkste routes van de stad naar het station en de functies die ontsloten worden via de Croeselaan, zoals kantoren, woningen en de openbare parkeergarage Croeselaan. De Van Zijstweg is ingericht voor voetgangers 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.

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.



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk beschrijven we de overkoepelende opgave en ambities van de ontwikkeling van het Matserterrein en Ondaatje. In de volgende hoofdstukken wordt deze opgave uitgewerkt in ambities, doelen en randvoorwaarden. Dit doen we op basis van verschillende thema's. In dit hoofdstuk staat wel beschreven hoe we de samenhang tussen de thema's zien.



Afbeelding:
Impressie plangebied (schets is indicatief, configuratie kan nog wijzigen)

Bron: TeamV

3.1 De opgave: gezond stedelijk leven voor iedereen

Gezond stedelijk leven voor iedereen gaat voor Utrecht onder andere om het minimaliseren van automobiliteit, het stimuleren van bewegen, het creëren van een groene omgeving en het stimuleren van ontmoeting. Met andere woorden; in onze stad zetten we in op gezond en duurzaam verstedelijken, waarbij voorzieningen en mogelijkheden voor iedereen bereikbaar moeten zijn. Dat betekent niet dat alle aspecten van gezond leven in alle delen van de stad op eenzelfde manier worden vormgegeven. In het centrumgebied gaat het immers ook om stedelijk leven. Naast dat we rustige plekken ontwerpen horen drukte, reuring, nachtleven, verkeersbewegingen, hoogstedelijke bebouwing, intensief gebruikte openbare ruimte en kwalitatief ingerichte, maar compacte ruimtes bij een centrumgebied.

Tabel:
Indicatief programma

Bron: Gemeente Utrecht

Aantal	%	Opmerkingen
Ondaatje 60 woningen		Conform bestemmingsplan Beurskwartier
Sociaal (minimaal)	50%	
Middelduur (maximaal)	50%	
Matser 130 woningen		Conform Woonvisie
Sociaal (minimaal)	35%	
Middelduur	25%	
Duur	40%	
Totaal plangebied		In lijn met het Coalitieakkoord
Sociaal	40%	
Middelduur	35%	
Duur	25%	
Werkprogramma		
Ondaatje (maximaal) 350m²		
Matser 55.000m²		

3.2 De ambities voor het plangebied

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

- Toevoegen van een substantiële hoeveelheid 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 (zie de koersdocumenten van Omgevingsvisie Utrecht). Daarbij is een evenwichtige programmatische invulling en verdeling van groen en functies uitgangspunt;

Afbeelding:
Verbonden stad; uitbreiding centrum aan de westzijde van het spoor

Bron: Gemeente Utrecht

- Meer ruimte voor voetganger en fietser 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;
- Ambities voor het vergrote centrum: 6 thema's:
  - Gemengd en inclusief – Ruimte om te wonen en te werken voor iedereen;
  - Compact en levendig – Hoge dichtheid en concentratie van wonen en werken;
  - Fijnmazig – Verbindingen op alle schaalniveaus;
  - Duurzaam – Unieke kans voor een echte sprong in duurzaamheid;
  - Groen en gezond – Stedelijk groen levert een belangrijke bijdrage aan vitaliteit van de stad;
  - Slim vervoer – Stimuleren van gezonde mobiliteitskeuzes, te voet, fiets en elektrisch vervoer.

Met inachtneming van bovenstaande ambities en thema's heeft Rabobank de wens geformuleerd om, in combinatie met de herontwikkeling van het bestaande gebouw UC-Zilver, een werkprogramma met diverse ondersteunende functies van ongeveer 55.000 m² BVO alsmede circa 130 woningen te ontwikkelen op het Matserterrein. Vanuit de unieke ligging van het Matserterrein 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.

Ook de ontwikkeling van het woongebouw Ondaatje sluit aan bij bovenstaande ambities. Het gebouw krijgt maximaal 60 woningen, o.a. ter vervanging van woningen aan de Croeselaan die moeten worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het Beurskwartier. Het gaat hierbij om de sociale en middeldure huurwoningen. Ook kan Ondaatje plek bieden aan een commerciële - of maatschappelijke voorziening.





Afbeelding:
Samenhang tussen mobiliteit, groen en duurzaamheid

Bron: TeamV

Voor het plangebied geldt het uitgangspunt dat 40% van de woningen sociale huur wordt, 35% middelduur en 25% vrije sector woningen. Het gebruiksoppervlak van een woning bedraagt minimaal 50 m².

Vanuit de gezamenlijke ambitie willen Rabobank en Gemeente met de herontwikkeling van het plangebied een duidelijke meerwaarde creëren voor de toekomstige werknemers, bewoners en bezoekers. Het werkprogramma wordt compact en hoogstedelijk, gecombineerd met wonen en mogelijk aanvullende functies. Daarbij is ook het maken van goede verbindingen met de stad onderdeel van deze gezamenlijke gebiedsontwikkeling. De locatie en de beoogde bebouwing hebben de potentie om een prettig en aansprekend stadsdeel van Utrecht te worden: voorbeeld voor de markt en naadloos verbonden aan de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving. Zo draagt de herontwikkeling bij aan de gezonde stad die Utrecht wil zijn.



Afbeelding:
Klimaatadaptie is een zichbaar en beleefbaar onderdeel van de landschappelijke en architectonische opgave

Bron: TeamV

3.3 Integraliteit op de thema's

De ambities voor de ontwikkeling van het plangebied zijn hoog. De ambities en randvoorwaarden op de verschillende thema's moeten er in samenhang voor zorgen dat het gebied een bijdrage levert aan de gezonde duurzame verstedelijking van Utrecht. De thema's mobiliteit, groen en duurzaamheid spelen een bepalende rol bij het definiëren van de woon- en werkkwaliteit van dit plangebied. Duidelijk is dat de thema's niet op zichzelf beschouwd kunnen worden, er is meerwaarde te creëren door slimme innovatieve combinaties die specifiek gericht zijn op een gemengde woon/werkomgeving. Een voor de hand liggende mogelijkheid is bijvoorbeeld het bufferen van regenwater om een groene oase in het hart van dit stedelijk gebied van water te kunnen voorzien. Ook bestaat er veel samenhang tussen de keuzes in bebouwing, het gehanteerde programma en de inrichting van de openbare ruimte. Bij voorkeur vindt de ontwerpopgave van deze twee gelijktijdig plaats in plaats van na elkaar. De grondeigenaren worden uitgedaagd om de integraliteit en de synergie op de thema's te onderzoeken voor het meest optimale resultaat in de uiteindelijke realisatie van deze gebiedsontwikkeling.



Afbeelding:
Woon- en werkfuncties liggen aan straatgevels en binnentuinen, direct bereikbaar met een gelijkvloerse aansluiting, zonder hoge trappen

Bron: TeamV







3.4 Thema Mobiliteit

Utrecht kent een dynamische ontwikkeling. Naar verwachting groeit de stad van ruim 350.000 inwoners nu naar ruim 450.000 inwoners in 2040. Dit zal het aanzien en gebruik van de stad fundamenteel veranderen. De mobiliteit groeit ook mee, terwijl de beschikbare ruimte hetzelfde blijft. Voor een gezonde, kwalitatieve doorgroei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren.

De locatie Matserterrein/Ondaatje is volgens het Mobilteitsplan 2040 onderdeel van de A-zone. Dit betekent dat de infrastructuur aan dient te sluiten bij de ambities voor deze zone. Concreet betekent dit dat fietsverkeer en voetgangersverkeer voorrang krijgt op het autoverkeer. Dit is nodig om te kunnen spreken van een centrumgebied. Een verkeersveilige stad betekent zoveel mogelijk 30 km/u. Daarnaast heeft Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) voorrang, zoals de HOV-baan via de Van Zijstweg en Valeriusbaan richting het station.

De locatie Matserterrein/Ondaatje kan een bijdrage leveren aan de Utrechtse ambitie om het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren en de groei van het autoverkeer in de stad verder terug te dringen door goede en veilige verbindingen te maken voor langzaam verkeer (richting Croeselaan/Dichterswijk en Centrum/Centraal Station), het plangebied bovengronds autoluw in te richten, deelmobiliteit te stimuleren en gedeelde, bebouwde parkeervoorzieningen aan te bieden die ontsloten worden op de Jan van Foreeststraat of vanaf de oostzijde van het plangebied.

3.4.1 Voetgangers en fietsers

Voor een betere verblijfskwaliteit, leefbaarheid en gezondheid stimuleert Utrecht het gebruik van de fiets en maakt meer ruimte voor de voetganger. Zeker ook voor dit plangebied geldt dat het prima ontsloten wordt met de nabijheid van het grootste treinstation van Nederland op loopafstand. Met (nieuwe) verbindingen naar de binnenstad wordt het gebied in de toekomst ook meer en meer onderdeel van het Centrum van Utrecht. De ideale locatie om goed bereikbaar te zijn, ook zonder auto.

3.4.2 Gemotoriseerd Verkeer

Autogebruik zal onderdeel blijven uitmaken van de functies die in het gebied worden gevestigd, maar uitgangspunt zal (conform het Mobiliteitsplan 2040) zijn dat nieuwe functies niet leiden tot extra verkeersbewegingen in het gebied ten opzichte van de huidige situatie. De parkeervoorziening zal optimaal gebruik maken van deelgebruik en deelauto's voor woningen, werknemers en bezoekers en gebruik van alternatieve vervoermiddelen stimuleren. Het (verhoogd) maaiveld wordt autovrij en groen ingericht.

Nood- en hulpdiensten

Nood- en hulpdiensten dienen toegang te kunnen krijgen tot standplaatsen die worden overeengekomen in de bouwvergunning en tijdig zijn afgestemd middels de BING-procedure van de gemeente.

Laden en lossen

Logistieke bewegingen maken zoveel mogelijk gebruik van bestaande of gedeelde infrastructuur zodat zo min mogelijk extra ruimtebeslag nodig is. In Utrecht zoeken we naar geïntegreerde oplossingen in gebouwen. De vele logistieke bewegingen en wensen om de openbare ruimte voor voetgangers en fietsers groen in te richten maakt dat we Hub's (knooppunten met voorzieningen) gaan bouwen. Deze zijn inpandig, eventueel onder een daktuin en gecombineerd met bijvoorbeeld fietsparkeren, afvalinzameling en technische ruimtes. Deze oplossingen worden in een vroeg stadium van het ontwerp meegenomen om de kwaliteit te waarborgen. Voor overslag van grote trailers zijn/worden langs de Ring Utrecht voorzieningen aangeboden.

Ontsluiting automobiliteit
Er zijn verschillende studies gedaan naar de ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling op het Matserterrein (RHDHV 2018, Goudappel 2021). Hieruit komen twee mogelijke ontsluitingen naar voren, te weten de huidige ontsluiting op de Croeselaan en een ontsluiting op de Jan van Foreeststraat, waarbij de voorkeur is om parkeren en logistiek van het plangebied te ontsluiten aan de Jan van Foreeststraat. Zo kan de ontwikkeling Ondaatje aan de Croeselaan beter worden ingepast.

Stedenbouwkundig kenmerkt de Croeselaan zich als een stadsstraat met voordeuren en voorkanten aan de weg. De opritten en toegangen zijn over de gehele Croeselaan in de zijstraten opgenomen. De Jan van Foreeststraat is ook een dergelijke zijstraat die ruimtelijk gezien kan functioneren als toegangsstraat en entree voor het wonen en werken. Zo blijft het karakter van de Croeselaan intact.

Afbeelding:
Croeselaan als stadstraat met voordeuren aan de weg

Bron: Google streetview



Openbaar vervoer
Het plangebied is gelegen aan de rand van het Stationsgebied in Centrum Utrecht en bevindt zich op goede loopafstand (binnen 10 minuten) van het Centraal Station, met trein en busverbindingen binnen de stad, in de regio en door het hele land. Ook internationale treinen halteren hier. Wat betreft openbaar vervoer is het een absolute toplocatie voor bewoners en werknemers.

Parkeren
Voor het parkeren wordt uitgegaan van het vigerende parkeerbeleid. Momenteel is dat de Parkeervisie 2021. Onderdelen van deze parkeervisie zijn de modules met parkeernormen fiets en auto en de visie op parkeren op afstand. Het plangebied ligt in de A-zone en dus zijn voor deze locatie de parkeernormen voor de A-zone van kracht.
Daarnaast is er sprake van een aantal beleidsmatige uitgangspunten volgens de Parkeervisie 2021:

- Geen extra parkeerplaatsen in het plangebied toevoegen ten opzichte van de huidige situatie (317 ppl).
- Mogelijkheden om de vraag naar parkeerplaatsen te verminderen door:
  - dubbelgebruik tussen de verschillende groepen gebruikers, zo kunnen parkeerplaatsen die overdag worden bezet door mensen die werken in de avond, nacht en het weekend worden gebruikt door bewoners;
  - inzet van deelauto's voor bewoners en personeel van bedrijven;
  - inzet van extra fietsparkeren voor alle functies in de ontwikkeling;
  - parkeren op afstand: het parkeerbeleid staat toe dat er wordt geparkeerd in parkeervoorziening op loopafstand of op grotere afstand, bereikbaar met fiets en openbaar vervoer.

Voor Ondaatje wordt voor wat betreft parkeren aangesloten bij het mobiliteitsconcept van Beurskwartier, zoals ook al is vastgelegd in het bestemmingsplan Beurskwartier. Dat betekent concreet dat er geen parkeerplaatsen voor Ondaatje worden gerealiseerd en dat bewoners

gebruik kunnen maken van de faciliteiten die ook gelden voor Beurskwartier. Concreet betekent dit dan nieuwe bewoners hun eigen auto op afstand kunnen parkeren, of gebruik maken van voorzieningen voor deelmobiliteit.

Een uitzondering geldt voor de huidige bewoners van de woningen aan de Croeselaan die gesloopt worden voor de ontwikkeling van Beurskwartier. Bewoners van de Croeselaan die nu beschikken over een parkeervergunning behouden dat recht. De ontwikkeling Ondaatje valt binnen hetzelfde parkeerrayon als de Croeselaan en men kan binnen hetzelfde rayon blijven parkeren.



Afbeelding:
Gebouw Zilver maakt onderdeel uit van de nieuwe gebouwconfiguratie en wordt getransformeerd ipv gesloopt

Bron: TeamV

3.5 Thema Duurzaamheid en groen

3.5.1 Duurzaamheid

We willen een gezonde stad realiseren. De bouwsector kan hieraan bijdragen. Deze sector is in beweging en wordt steeds duurzamer via twee transities: de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Bij de energietransitie gaat het om zaken als energiebesparing, het gebruikmaken van lokale hernieuwbare energiebronnen en het uitwisselen van energieoverschotten met de omgeving. De transitie naar elektrisch vervoer valt hier ook onder.



Afbeelding:
Referentie transformatie gebouw Zilver

Bron: TeamV

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. De Rabobank onderzoekt voor het Matserterrein hoe de buitenruimte kan worden benut voor groen en verblijfskwaliteit ten dienste van werken, bewegen en ontspannen voor de omgeving.

De transitie naar een circulaire economie versnelt. Belangrijke kenmerken van deze transitie zijn het minimaliseren van het gebruik van eindige grondstoffen, het aanpasbaar houden van bebouwing en zo bouwen dat een gebouw in de toekomst hoogwaardig hergebruikt kan worden.

Afbeelding:
Langs waterpartijen wordt verblijfskwaliteit gerealiseerd passend bij de plek en de beschikbare ruimte

Bron: TeamV



Naast deze twee transities hebben we te maken met een veranderend klimaat. Hittestress neemt toe en buien worden intenser.
Het verstedelijkingsproces moet ook hierop inspelen: nieuwbouw moet klimaatadaptief zijn. Dit betekent voldoende waterberging inpassen zodat er geen wateroverlast ontstaat en elementen toevoegen die de buitenruimte verkoelen (bijvoorbeeld het toevoegen van open water, of veel groot groen op en aan de gebouwen). Binnenruimtes mogen niet te warm worden omdat oververhitting gevaarlijk is voor met name ouderen en jonge kinderen.
Door in te zetten op veel groen, water en beschutting in bouwplannen wordt verder bijgedragen aan natuur inclusief bouwen. Naast beplanting en open water zijn er veel mogelijkheden om bouwkundige nest- en verblijfplaatsen te maken waardoor dieren deelgebruiker worden van de gebouwde omgeving. Hiermee verrijkt de bebouwing de ecologie van het gebied.

Afbeelding:
Intergrale duurzaamheid; waterberging, vergroening, bioderversiteit en het voorkomen van hitte stress, een groen karakter kan ook bijdragen aan de verblijfskwaliteit langs het water

Bron: TeamV



Door deze transities en ambities integraal samen te brengen in het ontwerp voor de locaties Matserterrein/Ondaatje levert dit gebied een bijdrage aan de realisatie van een duurzame en gezonde stad.

Concreet betekent dit het toevoegen van groene routes, groene daktuinen, groen/blauwe (verblijfs)kwaliteit, het benutten van de kwaliteit van de Kruisvaart, wateradaptatie, geluidskwaliteit, biodiversiteit en het stimuleren van lopen en bewegen als uitgangspunten van ontwerp.

Integrale duurzaamheid
Door in het ontwerp van het plangebied in samenhang aandacht te hebben voor o.a. de gezondheid van de bewoners en gebruikers, de leefomgeving, gezondere lucht, klimaat, energie en circulariteit ontstaat een duurzaam gezonde omgeving.

Om de integrale duurzaamheid van een plan objectief en meetbaar te maken worden duurzaamheidsinstrumenten gebruikt, zoals GPR Gebouw of BREEAM.

Gezondheid
Het belangrijkste voor de gezondheid van mensen is dat ze een inkomen hebben, een woning, opleiding, dagbesteding en een sociaal netwerk. Gebiedsontwikkelingen kunnen daar gedeeltelijk aan bijdragen. Het project Rabobank-Ondaatje voorziet in woningen en werkplekken. En, wanneer goed ingericht, ook in een stukje sociaal netwerk in de vorm van burencontact. Daarnaast is in de leefomgeving het volgende van belang: dat deze zo is ingericht dat gezond gedrag gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Gezond gedrag is gemakkelijk
In het gebied is actieve mobiliteit -lopen, fietsen, steppen, etc.- de logische manier van vervoer. Of iemand nou op weg is naar de trein, naar de supermarkt of naar vrienden; het gaat het makkelijkst en het snelst om dat lopend of per fiets te doen. Routes zijn kort, veilig en aantrekkelijk. Fietsen hebben zeer toegankelijke stallingen en auto's staan uit het zicht gestald. Horeca in het gebied biedt (onder andere) gezonde voeding aan. En supermarkten op loopafstand (Croeselaan en Beurskwartier) maken het gemakkelijk om thuis gezond te koken. Sportvoorzieningen zijn binnen het plangebied niet voorzien, maar wel bereikbaar op loop- en fietsafstand. Er is ruimte voor ontmoeting in gemeenschappelijke (buiten) ruimtes, in het nabijgelegen Croesepark en in de horeca in het plangebied en directe omgeving.

Lage druk op gezondheid
We zorgen voor een goede geluid- en luchtkwaliteit in het gebied. Alle woningen hebben tenminste één geluidluwe gevel (gevel waar de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeurswaarde/standaardwaarde) en één geluidluwe buitenruimte. Langs de Valeriusbaan (busbaan) plannen we vanwege de luchtkwaliteit geen bestemmingen waar kinderen, zieken of ouderen langdurig verblijven. Bomen in het gebied beperken de hitte op zomerse dagen.

Prettig voelen
We creëren een gemengde buurt, maar zorgen dat het verschil tussen buren niet al te groot is. Samen met andere projecten in het stationsgebied wordt gekeken hoe woningen van verschillende prijsklassen kunnen worden verdeeld over het totale gebied.

Elke woning heeft een eigen, geluidsluwe buitenruimte waar bewoners zich kunnen ontspannen. Er zijn goede looproutes naar de groene parken in de buurt (Croesepark, Ringpark) en naar de singel en het rondje Stadseiland.
Ook voor werkenden zijn er voorzieningen om te ontspannen, te bewegen en te genieten van een groene, autoluwe en prettige omgeving. Er zijn binnentuinen, groene terrassen en publieke ruimtes waar zowel bewoners als werknemers gebruik van kunnen maken. De verbindingen met de omgeving zijn (sociaal) veilig en aantrekkelijk. Er is een uitstekende verbinding richting de Croeselaan en richting Centraal Station via het (verlengd) Forum.

Energie
De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn. Voor bouwprojecten betekent dit energieneutraal of beter bouwen. Gebruik van aardgas is niet toegestaan. Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol. Samenvattend komt het neer op het volgende:

E*nergiehuishouding*
Warmte- en koudevraag
Uitgangspunt is dat het plan zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Voor dit gebied is een warmteplan van kracht, waarvoor een collectieve voorziening wordt gerealiseerd om gebiedsbreed energieneutraal te kunnen zijn. Als het mogelijk is worden warmte- of koudeoverschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen.

Afbeelding:
Divers Utrecht; sociale netwerken als onderdeel van gezondheid

Bron: TeamV



De gemeente staat geen palletkachels of andere vormen van biomassaverbranding toe: die zorgen voor te veel luchtvervuiling. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.

Elektriciteitsvraag
Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks voldoende hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag binnen het plangebied (aan te tonen met de indicator BENG 3 voor het gebouwgebonden deel). Als het niet mogelijk is om binnen het plangebied voldoende hernieuwbare elektriciteit op te wekken dan mag er buiten het gebied gezocht worden naar opweklocaties om te voldoen.

Laadpunten elektrische voertuigen
Vanuit de Europese richtlijn voor energieprestatie voor gebouwen is in maart 2020 een gewijzigd bouwbesluit van kracht geworden. Wordt een gebouw ingrijpend verbouwd of wordt er nieuw gebouwd met meer dan 10 parkeerplaatsen, dan moet er minimaal één oplaadpunt gemaakt worden. Daarnaast moeten er lege mantelbuizen gelegd worden voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. De gemeente geeft het advies om bij nieuwbouw of grootschalige verbouw voor alle parkeerplekken lege mantelbuizen en/of laadpunten aan te leggen. Via deze mantelbuizen kunnen later extra oplaadpunten aangesloten worden.

Circulair bouwen
Binnen de gemeente Utrecht sturen we op de onderstaande drie fases:

Ingaande materialenstroom tijdens de realisatiefase
De ingaande materialenstroom wordt getoetst op milieueffecten door deze met een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening te berekenen. De MPG maakt een levenscyclusanalyse van de toegepaste materialen en installaties en drukt dat uit in een schaduwprijs per m² bruto vloeroppervlak per jaar. De schaduwprijs is een fictieve prijs die de kosten aangeeft om de milieuschade ten gevolge van materiaalgebruik ongedaan te maken en is gestoeld op wetenschappelijk onderzoek. Hoe lager de schaduwprijs, hoe beter.

Binnen gemeente Utrecht hebben we de ambitie de MPG Schaduwprijs zo snel mogelijk naar €0,50/m²bvo.jr te brengen. Dit kan o.a. bereikt worden door minder materialen toe te passen, hergebruikte materialen toe te passen of materialen met een lage milieubelasting toe te passen. Voor dit plangebied wordt als uitgangspunt een schaduwprijs van maximaal €0,80/m² voor zakelijk vastgoed en maximaal €0,50/m² voor woningen genomen.

Aanpasbaarheid in de gebruiksfase
Door zo te ontwerpen dat een gebouw makkelijk aangepast kan worden, wordt de milieubelasting van de aanpassingen verlaagd en de levensduur van het gebouw verlengd. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtelijke indeelbaarheid te vergroten of overmaats te ontwerpen. Makkelijk bereikbare, deelbare en schaalbare installaties zijn belangrijk. Denk bij de uitwerking aan hoe een gebouw in een andere gebruiksfunctie kan functioneren. Belangrijk onderdeel van circulariteit tijdens de gebruiksfase is ook het creëren van eigenaarschap en het delen van bezit en voorzieningen waar dat kan.

Herbruikbaarheid na gebruiksfase
Aan het einde van de gebruiksfase wordt een gebouw normaliter gesloopt. Een circulair gebouw wordt echter gedemonteerd en de vrijgekomen materialen en constructies zijn herbruikbaar.
Concreet betekent dit dat:
- de gebouwen zo demontabel mogelijk worden ontworpen;
- de vrijkomende materialen zoveel mogelijk herbruikbaar zijn en niet giftig;
- de toegepaste materialen zijn opgeslagen in een materialenpaspoort. Dat is van belang omdat zonder kennis van de opgeslagen materialen de waarde ervan verloren gaat;
- Gebouw Zilver wordt getransformeerd.\

3.5.2 Groen

Groen verbinden

Door groenstructuren, parken en waterpartijen met elkaar te verbinden krijgen deze betekenis voor de stad als geheel en wordt daarbij ecologische meerwaarde gecreëerd.

Het groen in de omgeving van het plangebied is in lineaire structuren aanwezig (groen langs de Croeselaan, groen langs de Kruisvaart). Deze structuren zijn nog maar beperkt met elkaar verbonden. De parken in de omgeving van het plangebied (Park Nieuwenoord, Parken Beurskwartier, Park Dichterswijk, …) hebben veelal met name betekenis voor de direct omringende omgeving. Het singelpark rond de binnenstad is een voorbeeld van hoe groenstructuren verbonden kunnen worden tot een samenhangende groene beleving in de stad. Binnen de toekomstige ontwikkelingen van Beurskwartier wordt ruimte gemaakt voor structureel groen in de vorm van buurtparkjes. Er ontstaat hiermee een netwerk van buurtparkjes, parken en lineaire groenstructuren die samen een invulling kunnen geven aan de ambitie van Utrecht om groen stedelijk te ontwikkelen. Het plangebied is vanwege de strategische ligging de uitgelezen locatie om deze structuren met elkaar te verbinden, betekenis te geven en te versterken

Een voorwaarde om te kunnen vergroenen en meer bomen toe te voegen is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen. Bewoners en bezoekers kunnen genieten van een groen uitzicht en de wisseling van de seizoenen beleven. De groene buitenruimte is geschikt voor verschillende soorten gebruik: kleine kinderen kunnen dichtbij huis spelen in het groen. Je kunt een boek lezen onder een boom of lunchen met collega's in het groen. Het groen in dit plangebied draagt ook bij aan klimaatadaptiviteit en aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren.

In het plangebied worden doelsoorten gefaciliteerd: egel, huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuis. Diervriendelijk bouwen vergroot de ecologische waarde van het plangebied en vergroot de belevingswaarde van de leefomgeving. Het groen in het plangebied is goed verbonden met de groenstructuren in de omgeving, zodat het een robuust netwerk vormt.

De ecologische hoofdstructuur van het plangebied bestaat uit de oever van de Kruisvaart. De groene daken, klimplanten en straten om het plangebied vormen kleinere ecologische stapstenen die beschutting, voedsel en rust bieden voor de doelsoorten (egel en huismus).

Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' is beschreven hoe de gemeente Utrecht de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het groen in de stad wil vergroten, de biodiversiteit wil



Afbeelding:
Lineaire groenstructuren in de omgeving van het plangebied (Croeselaan, Kruisvaart) zijn nog maar beperkt met elkaar verbonden

Bron: Gemeente Utrecht

versterken en de stad door middel van meer groen weerbaarder wil maken tegen de gevolgen van de klimaatverandering. De stedelijke groenstructuur is gebaseerd op de ruimtelijke samenhang van het groen in en om de stad en bestaat uit gebieden en verbindingen met een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en/of ecologische waarde of potentie. De Kruisvaart is geheel onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

Ontwikkeling die niet bijdraagt aan of ten koste gaat de doelstellingen van de stedelijke groenstructuur moet gecompenseerd worden in vierkante meters of in verbetering van de groene kwaliteit in of nabij het gebied of op een andere plek binnen de gemeentegrenzen. Hoe deze groencompensatie gerealiseerd moet worden is per gebied verschillend en is ook afhankelijk van het type ontwikkeling waarvoor er compensatie moet plaats vinden.

Diervriendelijk bouwen
Op, aan en in de gebouwen worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Dat kan bijvoorbeeld met nestkasten, holtes, gaatjes en door de materiaalkeuze voor bijvoorbeeld hout of kalkrijke mortel in de muren. In stenige straten worden klimplanten ingezet als onderdeel van de architectuur. Ook het groen op setbacks en daken heeft natuurwaarden, onder meer door te voorzien in rustige plekken met dekking en voedsel. Het groen op en aan gebouwen en op maaiveld is zoveel mogelijk met elkaar verbonden.

Bomen en andere vegetatie
De beplanting in de openbare ruimte is gevarieerd in hoogte en soortkeuze ter bevordering van de biodiversiteit. Er worden naast bomen en gazon, ook bloemrijke kruiden, hagen en struiken aangeplant die aantrekkelijk zijn voor mens en dier. Het groen heeft ook de functie voor waterberging en -infiltratie en ligt, met die reden, enigszins verdiept. Er komen planten die zowel bestand zijn tegen droogte als tegen ‘natte voeten’.

Grote bomen passen bij de schaal van de gebouwen en een paar grote bomen hebben een veel sterker effect op het straatbeeld, op biodiversiteit en klimaat (hittestress en windhinder) dan meerdere kleine bomen. .

In het bomenbeleid zet de gemeente Utrecht in op meer volwassen bomen en een groter belang van bomen in ruimtelijke projecten. Bomen helpen bij het aanpassen aan klimaatwisselingen. Ze zorgen namelijk voor verkoeling bij hitte en voor waterberging bij wateroverlast. Bomen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgen dat plekken herkenbaar zijn en een eigen identiteit hebben. Een zorgvuldige afweging voor behoud, verplanten, herplanten of kappen is daarbij van belang. Als bomen weg moeten en niet verplant kunnen worden, dan moeten er nieuwe bomen worden geplant (herplantplicht). Daarnaast geven we bij ontwikkelingen in de gemeente extra aandacht aan de belangrijke boom¬structuren: groepen of rijen bomen die waardevol zijn voor cultuurhistorie, voor de natuur of voor het landschap. Bijvoorbeeld bomen langs wegen, kanalen en rivieren.

Utrechtse Soortenbeleid (2018)
In 2018 is de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld. In het geactualiseerde Groenstructuurplan (maart 2018) staat benoemd dat we een hoge kwaliteit in onze groenstructuur nastreven. De Utrechtse soortenlijst is een vertaling van de ecologische component in onze groenkwaliteit. Met het formuleren van de biodiversiteitsdoelstellingen wordt het mogelijk om meerdere partijen te laten bijdragen aan het behalen van deze groene kwaliteit. Zo worden de gemeentelijke ecologische beleidsdoelen eenduidig benoemd bij gebiedsontwikkelingen, evenementen of bij beheerplannen van de gemeente of externen. Vanuit de Natuurwaardenkaart van de gemeente Utrecht zijn de volgende soorten van de Utrechtse soortenlijst bekend uit (de directe omgeving van) het plangebied: zwarte roodstart, slechtvalk, wilde reseda en zwarte

Afbeelding:
Referentiebeeld; bomen passen bij de schaal van de gebouwen

Bron: TeamV



kraai. In de Nota Dierenwelzijnsbeleid (2019) staat vastgelegd dat we goed zorgen voor de dieren in de stad.

Overig groen beleid
Het ‘groen tenzij’ principe dient standaard opgenomen te worden in alle ontwikkelplannen. Dit principe houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit. Alle plannen die vanaf 2021 worden uitgevoerd, moeten getoetst worden op het ‘groen tenzij’ principe.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kijken we naar de mogelijkheden om met behulp van groen en water effectieve oplossingen te bieden voor stedelijke opgaven. Ons natuurlijke kapitaal draagt bij aan gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie, als we anders bouwen, mobiliteit anders benaderen, minder ‘verstenen’ en meer functies van groen en blauw toe te passen.

Het is van belang om hier vanaf het begin van het planproces op in te zetten. Groenopgaven combineren we zoveel mogelijk met wateropgaven, omdat multifunctioneel inzetten van de ruimte leidt tot effectieve, robuuste oplossingen voor de stedelijke opgave en meerwaarde biedt voor de inwoners en de biodiversiteit.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader

Afbeelding:
De ontwikkellocatie op de overgang van het stationsgebied naar wonen

Bron: Gemeente Utrecht

Het Matserterrein en Ondaatje bevinden zich in een toekomstgerichte en ambitieuze herontwikkeling van het hart van Utrecht. De westzijde van het station, met o.a. het Beurskwartier, Lombokplein en het Stationsgebied, vormt in 2040 het nieuwe centrum van Utrecht samen met de historische binnenstad.

De ontwikkellocatie ligt op de overgang van het stationsgebied naar de rustige woonwijk Dichterswijk. Deze overgangszone krijgt het karakter van een groen, duurzaam en doorwaadbaar stuk stad, verdeeld over openbare ruimte en een rustige semi-openbare binnenwereld. Vergroening, duurzaamheid en gezonde verstedelijking vormen de basis onder een gedeelde ambitie van Gemeente Utrecht en Rabobank om hier een wijk van de toekomst te creëren. Een toonaangevend voorbeeld van stedelijke ontwikkeling waar wonen, werken en leefbaarheid elkaar versterken. Toekomstige nieuwe verbindingen voegen het oostelijke en westelijke centrum samen en scheppen mogelijkheden voor ontwikkelingen op en rondom het terrein. Groene zones en waterpartijen vormen een netwerk van buurtparkjes, parken en groenstroken met een hoge ecologische waarde. Samenhangende wijkdelen, afgestemde beeldkwaliteit en op elkaar afgestemde bouwhoogtes leveren een fijnmazige, aantrekkelijke stadsstructuur op: een leefbare stad.

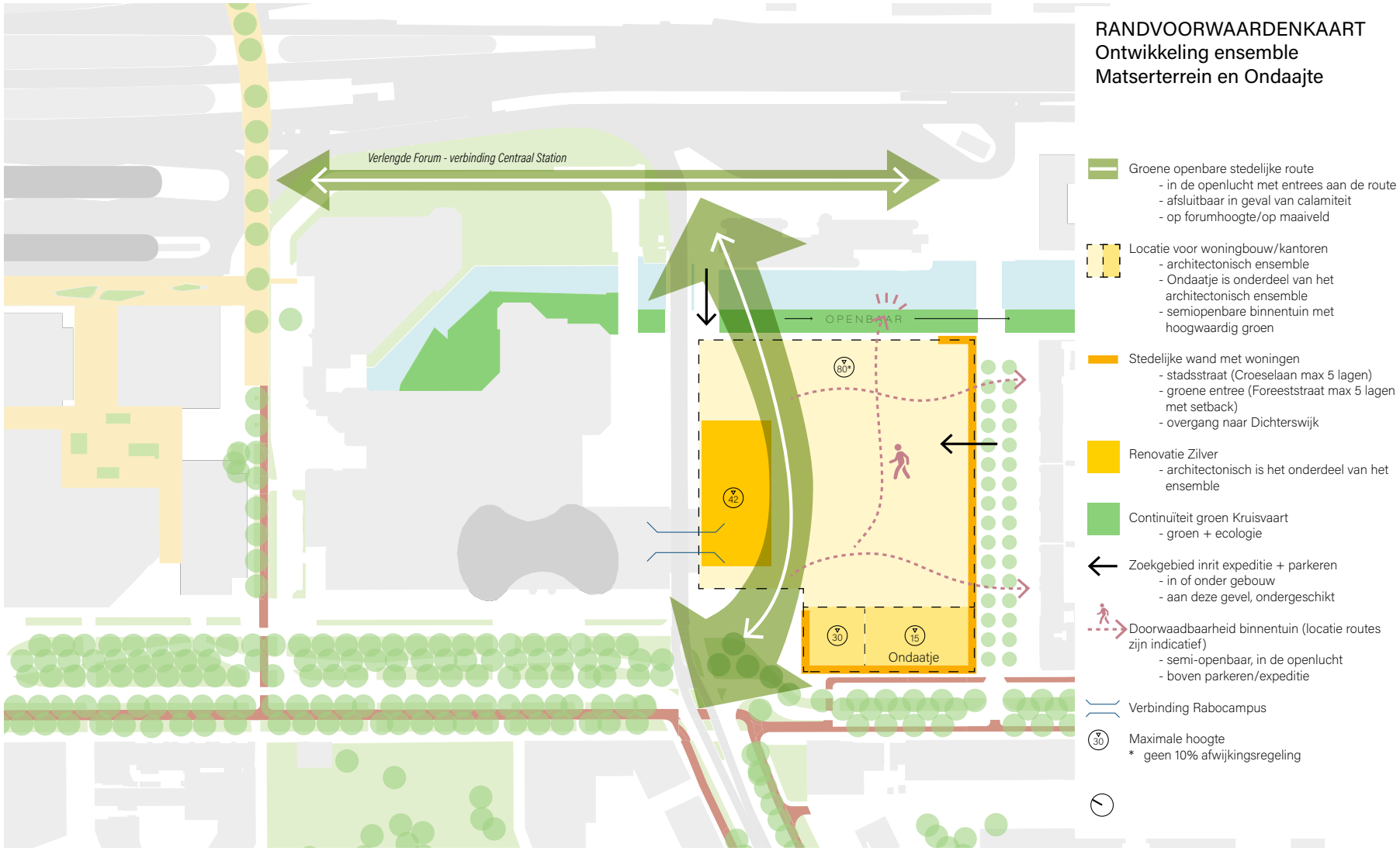
Het ruimtelijk kader voor deze herontwikkeling is samengevat in één uitgangspunten kaart, aangevuld met acht bouwstenen, in de uitwerking op de volgende bladzijden is aangegeven of deze voor Matser en Ondaatje of specifiek voor een van de twee gebieden gelden;

1. Betekenisvolle promenade
2. Karaktervolle randen
3. Samenhangende wijkdelen
4. Samenspel van bouwhoogtes
5. Attractieve programma's
6. Flexibel & toekomstbestendig
7. Gestapelde mobiliteit
8. Architectuur & beeldkwaliteit



Afbeelding:
Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

Bron: Gemeente Utrecht



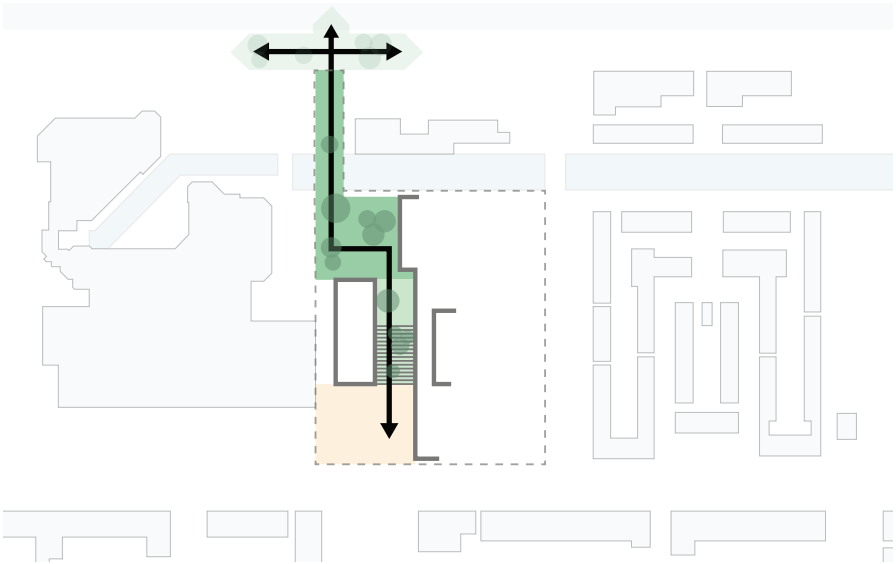
4.1 Betekenisvolle Promenade (Matser)

Nieuw in het gebied is de ‘Promenade’, een meanderende looproute die het publiek langs groene verblijfsruimtes en uitnodigende publieke en private faciliteiten leidt.

De Promenade loopt van de Croeselaan richting het spoor, wat gecombineerd met de groene aanplant een eigen ruimtelijke beleving oplevert en tegelijk de mogelijkheid biedt om de gebouwen van Rabobank met elkaar te verbinden. Wandelaars ervaren een vrije route met een doorkijk naar het monumentale bakstenen ProRail-pand ‘De Inktpot’ aan de overzijde van het spoor. Een uitnodigende stadstuin op hoogte biedt prettige verblijfsruimte waar ook sportieve en culturele evenementen kunnen plaatsvinden. De huidige HOV-busbaan is nauwelijks waarneembaar, afgeschermd door de bebouwing aan de Croeselaan en de Promenade. Door deze Promenade te verbinden met het door de gemeente aan te leggen Verlengde Forum ontstaat doorwaadbaarheid en een extra aansluiting richting Moreelsebrug en OV.

Randvoorwaarden

- De Promenade en het door de gemeente aan te leggen Verlengde Forum vormen een integraal ontwerp;
- Bij het niet of niet tijdig aanleggen van het Verlengde Forum door de gemeente zal het ontwerp daarop moeten kunnen anticiperen door het inbouwen van de nodige flexibiliteit in ontwerp en realisatie met de mogelijkheid van gefaseerde uitvoering;
- Een openbaar voetgangersgebied met bijbehorende voorzieningen, niet toegankelijk voor auto, fiets of OV. Ruimte voor groen en verblijfsruimtes, ontworpen door een landschapsarchitectuurbureau. Informele opbouw met losse, diverse en robuuste beplanting, passend bij de maat en schaal van de omgeving;
- De verbinding kan indien nodig en in overleg met de Gemeente worden afgesloten in geval van calamiteiten of in het belang van de veiligheid;
- De afsluitbaarheid, in geval van calamiteiten, is een integraal onderdeel van het ontwerp. Het openbare karakter zal niet nadelig worden beïnvloed door dit ontwerp;
- De klok rond aantrekkelijk door verlichting en zorgvuldige ontwerpkeuzes met betrekking tot schaduwwerking en windhinder;
- Hoogteverschillen als kans en niet als barrière;
- De Promenade dient als publieke route - die ook toegang geeft tot voorzieningen, woningen en werkruimten - niet alleen toegankelijk te zijn voor voetgangers, maar ook voor mensen die slecht ter been zijn of hulpmiddelen (bv. een rolstoel) gebruiken;
- Een Promenade op hoogte heeft een geleidelijk oplopende trap vanaf het Dichtersplein (zie par. 4.2.1), een groene inrichting, tussenniveaus van voldoende afmeting, gekoppeld aan functies, uitzicht of verblijfsruimtes. Het middendeel van de Promenade heeft verschillende hoogtes. Als de gemeente een Verlengd Forum



Afbeelding:
Schema indicatieve route promenade

Bron: Rogg

realiseert, eindigt de Promenade op voldoende hoogte om met het Forum een aansluiting te maken over de busbaan of Kruisvaart. Trappen en hellingen met een vloeiend verloop, vormgeven als onderdeel van de ruimte.

- Bij een openbare Promenade op hoogte loopt de private koppeling van het gebouw Zilver (40m) en de overige nieuwbouw onder de promenade door;
- Een Promenade verbonden met het Verlengde Forum is openbaar, onderdeel van openbare ruimte van de stad en straalt dit ook uit. Dit wordt mede geuit door adressen, voordeuren en entrees aan de promenade te situeren;
- Eenheid in verscheidenheid; zo veel mogelijk aansluiting en afstemming met de andere opgangen naar het Forum, het Verlengde Forum en de aansluiting op straat, waarbij de eigen identiteit van elke opgang in balans is met herkenbaarheid en helderheid op structuurniveau (openbaar onderdeel van het stedelijk weefsel). Dit vraagt nader onderzoek over samenhang en verschillen in vormentaal.

4.2 Karaktervolle randen

4.2.1 Dichtersplein (Matser en Ondaatje)

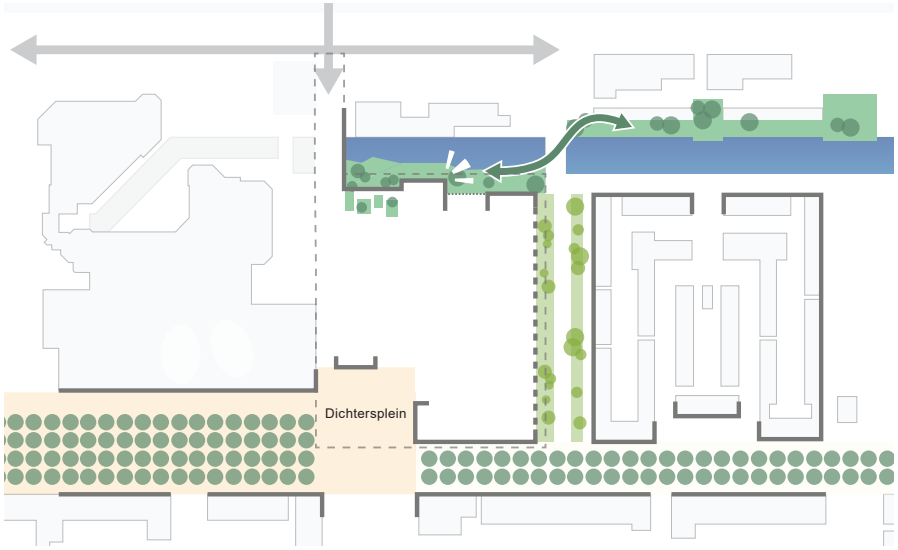
In het weefsel van de stad, aan de versmalling van de Croeselaan en in de as van de Van Zijstweg, neemt het nieuw aan te leggen Dichtersplein een belangrijke plek in, vergelijkbaar met het Knoopplein aan de noordzijde van het Raboterrein. Enerzijds is het Dichtersplein onderdeel van de reeks Jaarbeursplein en plein bij de Pomp, anderzijds is het een van de elementen in het ‘kralensnoer’ van bebouwing aan de Promenade. Vanaf het plein loop je gemakkelijk naar de Promenade, de nieuwe gebouwen van Rabobank en het gebouw Ondaatje.

Het Dichtersplein is een levendig, prettig stadsplein. Een bijzondere plek om te verblijven, afgeschermd door bebouwing. Er vinden ontmoetingen plaats tussen wandelaars, mensen uit de buurt, bezoekers en mensen van de Rabobank. De levendigheid wordt ondersteund door de entrees van de gebouwen en diverse functies.

Randvoorwaarden

Pleinruimte

- Wanden aan twee zijden;
- Op gelijke hoogte of op gelijke hoogte met het omliggend maaiveld;
- De Promenade begint achter de voorgevelrooilijn van Zilver;
- Entrees van gebouwen, zitplekken en/of terrasruimte aan het plein;
- Relatie met (inrichting) van de openbare ruimte, de Croeselaan;
- Ter hoogte van het Dichtersplein in de bestaande rooilijn van het Rabobankgebouw met minimaal één grote publieksfunctie mogelijk als horeca met terras. Een mogelijk terras wordt meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp en is gericht op optimaal gebruik, dus



Afbeelding:
Schema overzicht karaktervolle randen

Bron: Rogg

prettig voor klant en ondernemer, direct vóór de zaak (geen oversteek);
- Transformatie van het bestaande gebouw Zilver; hergebruik van (gedeelten van) de bestaande bouwdelen vanuit technische en esthetische duurzaamheid (herkenbaarheid tijdslagen);
- De verbinding tussen de gebouwdelen van de Rabobank ten noorden van de Valeriusbaan en de gebouwen op het Matserterrein (via gebouw Zilver) dient ten minste behouden te blijven.

Technische ruimtes
- De inpandige clustering van technische ruimtes voorkomt dat plinten worden belast met gesloten gevels voor technische ruimten en maakt de bundeling van kabels en leidingen mogelijk, zodat er meer ruimte is voor bomen in de straten en binnenhoven.

Bestratingsmaterialen
- Dichtersplein, waar Croeselaan en Promenade samenkomen, moet een goed doordachte ruimte worden (aangenaam om te verblijven, bijzondere architectuur, passende bestrating en karakteristieke bomen);
- Croeselaan en Dichtersplein vormen eenheid en overgang in materialisering van bestrating en inrichtingselementen richting de Promenade.

Levendigheid
- Entrees voor de bebouwing van de publiek/privaat/maatschappelijk plintfuncties aan alle zijden van het plein.

4.2.2 Kruisvaart (Matser)

De huidige, verscholen gelegen Kruisvaart wordt weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Het is een bijzondere verblijfsplek aan het water met een recreatieve looproute. De zachte, lommerrijke en informele zuidoever met ecologische kwaliteit loopt door naar de Dichterswijk en krijgt een natuurlijk karakter in verbinding met de mandelige binnentuin. De route langs het water is grotendeels openbaar.

Randvoorwaarden
- Een langzaam oplopende, natuurlijke oever met ruimte voor flora en fauna;
- De oever is enkel toegankelijk voor voetgangers (hulpdiensten en onderhoud uitgezonderd);
- Langs de Kruisvaartkade komen (representatieve) voorkanten;
- Mandelige binnentuin met een toegankelijkheidsregime, integraal mee ontworpen met de toegangen;
- Een royale en goed toegankelijke verbinding naar de binnentuin. Uitnodigende trappen tussen de oever van de Kruisvaart en de binnentuin;

Afbeelding:
Foto hoek Kruisvaart met Jan van Foreeststraat

Bron: Google streetview



- Leef- en gebruiksruimtes versterken de interactie met het water op maaiveldniveau met een sterke binnen/buitenrelatie met de binnentuin;
- Overbrugging van het hoogteverschil bij de brug van de Jan van Foreeststraat;
- Het is ten behoeve van vastgoedontwikkeling mogelijk om op één plek door middel van een overstek of overbouwing op kolommen boven de oever van de Kruisvaart te bouwen. Dit gebeurt op ruime hoogte en alleen boven de oever, het zicht op de Kruisvaart blijft behouden.

4.2.3 Jan van Foreeststraat (Matser en Ondaatje)

De Jan van Foreeststraat wordt heringericht als een woonstraat die ook toegang geeft tot de parkeervoorzieningen Matser en de Kruisvaartkade. De straat vormt de overgang van Stationsgebied naar Dichterswijk, dit mag zichtbaar worden in de inrichting en het profiel, met bijvoorbeeld groene bermen, bomenrijen aan beide zijden van de weg en een enkele rij bomen aan de noordzijde van de bestaande Asselijnstraat. De groenstructuur zorgt ook voor een ecologische verbinding tussen de Kruisvaart en de Croeselaan.

De woningen die aan deze straat komen te liggen, reageren qua hoogte en uitstraling op de bebouwing van de Dichterswijk.

Aan oostzijde van de Jan van Foreeststraat sluit de bebouwing qua hoogte aan op het oplopende maaiveld naar de (toekomstige) brug over de Kruisvaart richting verlengd Forum.

Randvoorwaarden

Straatprofiel

- Inrichting passend bij een buurtontsluiting, met fietsen op de rijbaan en groenstroken met bomen langs de straat en een trottoir aan de zijde van de woningen;
- Waterberging in de groenstrook t.b.v. de verharding van de rijbaan en het trottoir;
- Gelijk straatprofiel over de hele lengte, met een groene zone en individuele intermediaire zones aan de gevel ontworpen als groen omzoomde terrassen.

Rooilijn en bebouwing

- Voorkant van bebouwing gericht op de straat, entrees aan de straat;
- Straatwand met groene voorruimte; openingen in de rooilijn markeren opgangen naar binnentuin;
- Terugspringend hoogteaccent mogelijk op de hoek Jan van Foreeststraat en Kruisvaart;
- Bebouwing drie lagen met maximaal 1 laag setback teruggelegd ten opzichte van de rooilijn.

Afbeelding:
Foto Jan van Foreeststraat en Asselijnstraat

Bron: Google streetview



Autoparkeren, laden en lossen en fietsparkeren
- Entrees ondergeschikt en tasten het beeld van de bebouwing en plint niet aan;
- Entrees voor auto en expeditie combineren;
- Zorgvuldige inpassing.

4.2.4 Croeselaan (Matser en Ondaatje)

De inrichting van de Croeselaan is een logische, continue voortzetting van de inrichting ter hoogte van de Dichterswijk, waar de Croeselaan versmalt. De nieuwbouw aan de Croeselaan, Ondaatje, ligt direct tegen het Matserterrein aan. De hoogte (conform bestemmingsplan) wordt in samenhang met de plannen voor het Matserterrein ontworpen.

Randvoorwaarden
- Versmald en ingericht volgens het profiel van de Croeselaan ter hoogte van de Dichterswijk;
- Voorkanten en meerdere (woning-) entrees aan de straat;
- De bebouwing van het Matsterterrein, de nieuwbouw van Ondaatje en de bestaande bouw van de Dichterswijk zullen een wisselwerking met elkaar aan gaan qua positionering, schaalgrootte en uitstraling.

4.3 Samenhangende wijkdelen (Matser en Ondaatje)

Het Matserterrein wordt bebouwd met een bijna gesloten bouwblok met poorten en toegangen tot een semiopenbaar, mandelig binnenhof, dat ook toegankelijk is voor de nieuwe bewoners van Ondaatje. Het heeft een basisbouwhoogte met een aantal hoogteaccenten. Door een samenspel van hoge en lage volumes ontstaat er een samenhangende stadswijk met de Promenade als centraal element. Aan de zijde van de Dichterswijk vormt de beperkte basishoogte van drie lagen de aansluiting op de omgeving. Optioneel kan worden gewerkt met een setback van één laag.

Randvoorwaarden
Typologie
- Bijna gesloten bouwblok met poorten en toegangen;
- Bouwblok opgebouwd uit hoge of middelhoge volumes die aan elkaar worden geschakeld door middel van lage tussenvolumes met een basishoogte die aansluit op de Dichterswijk;
- Hogere volumes compositorisch evenwichtig ten opzichte van elkaar geplaatst waarbij rekening wordt gehouden met doorzichten, bezonning, schaduwwerking en het voorkomen van windhinder die aansluit op de hoogtes die gemiddeld in Dichterswijk worden gebruikt;
- Gebouwhoogte aflopend richting de Dichterswijk;
- Bouwblokken in het plangebied (Matserterrein en Ondaatje) sluiten op elkaar aan en vormen een ensemble.



Afbeelding:
Croeselaan ter hoogte Dichterswijk

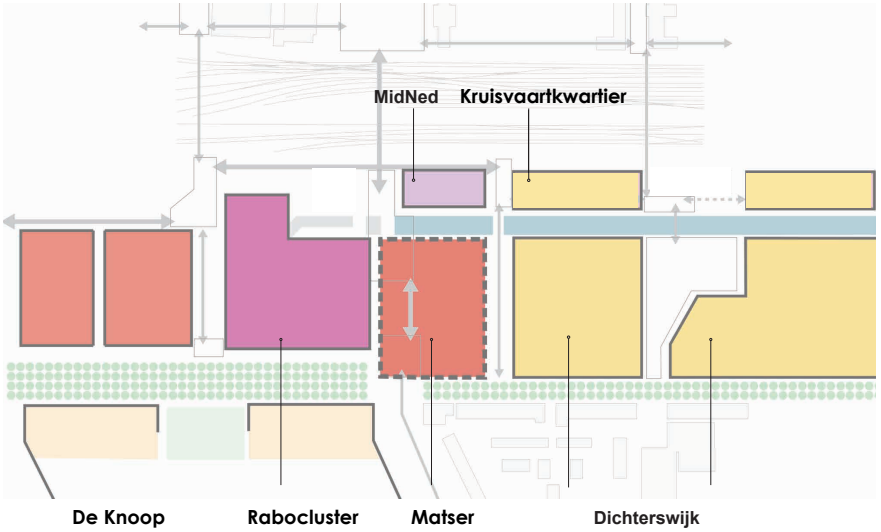
Bron: Google streetview

Afbeelding:
Schema samenhangende wijkdelen

Bron:Rogg

Karakteristiek van de gezamenlijke mandelige binnentuin:

- Karakteristieke groene binnentuin, deels ingericht met privétuinen, deels met een collectieve semiopenbare tuin, maar tot aan de Kruisvaart qua ontwerp ruimtelijk één geheel;
- Fysieke overgang privétuinen naar de collectieve semiopenbare tuin zoveel mogelijk op hetzelfde niveau of met een beperkt hoogteverschil (max. 0,5 meter, voorzien van hellingbaan);
- Privétuinen maken deel uit van de hele ruimte, met voldoende privacy. Geen hoge afschermingen tussen privédelen en de collectieve tuin, privacyschermen maken onderdeel uit van de architectuur en de overgang privé naar semiopenbaar is onderdeel van het landschapsontwerp;
- Zorgvuldig vormgegeven aansluitingen en overbruggingen van hoogteverschillen; die ook een kwalitatieve aansluiting met de aangrenzende woningen mogelijk maakt;
- Kwalitatief hoogwaardige en groene inrichting, in een vroeg stadium rekening houdend met dikte grondpakket en constructie;
- Bij een binnentuin op hoogte; maximaal één laag;
- Voldoende grondpakket voor beplanting en bomen conform Handboek Openbare Ruimte;
- Mandelig en daarom ‘s avonds afsluitbaar; afsluiting integraal mee ontwerpen met ontwerp binnentuin;
- Alleen toegankelijk voor voetgangers;
- Bewoners gebruiken de binnenhof als dagelijkse route naar bijvoorbeeld hun fiets. De binnenhof wordt dan ook ingericht voor ontmoeting;
- Prettige uitstraling van de bebouwing richting de binnentuin; een tweede ‘voorkant’, naast de primaire voorkant van de zijden aan de Kruisvaart, Jan van Foreeststraat, Croeselaan en met name de Promenade;
- Doorwaadwaar; een ‘interne informele’ route door de binnentuin, semiopenbaar toegankelijk;



- De wandelroutes door de mandelige binnentuin sluiten kwalitatief goed aan op de Jan van Foreeststraat als stadsstraat en op de Kruisvaart met een landschappelijke verbinding naar de openbare oever.

4.4 Samenspel van bouwhoogtes (Matser en Ondaatje)

De bouwvolumes op het terrein vormen de overgang tussen het hoogstedelijke Stationsgebied en de kleinere schaal van de Dichterswijk.
Jan van Foreeststraat
Aan de zijde van de Jan van Foreeststraat sluit de hoogte van de nieuwe volumes aan op de hoogtes van de Dichterswijk; een basishoogte van maximaal 4 lagen, met eventueel een setback als 5e laag. Het hanteren van de basishoogte en het bouwen in de rooilijn zorgen voor een logische verbinding met de Dichterswijk.

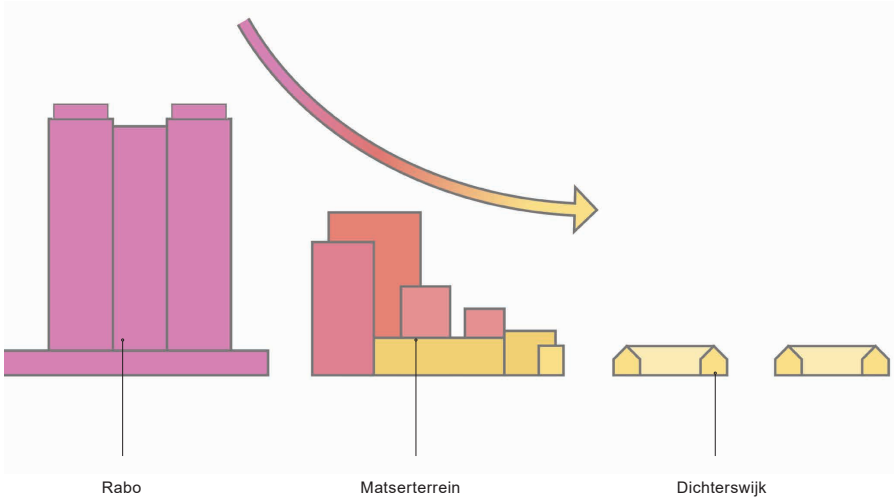
Aan de zijde van de Croeselaan sluit de hoogte van Ondaatje aan op zowel de hoogtes van de Dichterswijk als het Beurskwartier; een basishoogte van 4 tot 9 lagen op het hoogste punt. Zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Beurskwartier.
Richting de hoek Promenade/Kruisvaart is de bouwhoogte hoger en haakt aan op de stedelijke ontwikkelingen in het westelijk deel van het centrum. De bebouwing aan de Promenade wordt nadrukkelijk niet op een rooilijn geplaatst. De wand langs de Promenade wordt kan worden afgewisseld door hogere volumes.

Randvoorwaarden

- De bouwblokken en -volumes bestaan uit middelhoge, hoge en lagere bouwdelen;
- De lagere bouwdelen vormen de basis, de binding tussen de verschillende bouwdelen en de binding met de omgeving;
- De basishoogte wordt gemeten vanaf de kruin van de weg (Croeselaan);
- Aan de zijde Croeselaan en de hoek Croeselaan/Jan van Foreeststraat wordt in de rooilijn gebouwd en zijn de volumes laag (met een basishoogte van maximaal 4 lagen, met eventueel een setback als 5e laag;
- Aan de zijde Promenade/Kruisvaart worden lage volumes afgewisseld met hogere bouwvolumes. Om te zorgen dat de invulling doorwaardbaar en niet te hoogstedelijk of massaal wordt, is een beperkt aantal hoge volumes toegestaan waarvan de maximale footprint-projectie is vastgelegd:
  - Hoogteaccenten aan de Promenade, maximaal 3 exclusief gebouw Zilver, aflopend in hoogte vanaf de hoek Promenade/ Kruisvaart richting de Jan van Foreeststraat en de Croeselaan;
    - De footprint-projectie van de hoge volumes bedraagt maximaal circa 1.250 m²;
    - De lengte van een hoog volume bedraagt maximaal 42 meter om wandvorming te voorkomen;
    - De maximale hoogte van 80 meter aan de noordoostzijde van de Promenade is inclusief een goede integratie van installaties en dakopstanden.
- Hoogteaccenten zijn verschillend van hoogte en evenwichtig ten opzichte van elkaar geplaatst, met doorzichten tussen de volumes vanuit meerdere richtingen (de volumes mogen als beeld niet aan elkaar ‘vastkoeken’);
- Aan de zuidzijde van de Promenade kan een lagere plint (maximaal 5 lagen vanaf meetniveau in geval van een promenade op hoogte) de hogere bouwvolumes verbinden;
- Ten aanzien van schaduwwerking/ windhinder wordt vroegtijdig in het ontwerpproces onderzoek gedaan om de impact ervan op de aantrekkelijkheid van de route en de verblijfsplekken vast te stellen;
- Optionele koppeling tussen de gebouwen op hoogte met een brug of vloer over één verdieping; zonder ‘verkleving van de torens’.

Afbeelding:
Schema samenspel van bouwhoogtes

Bron: Rogg



4.5 Attractieve programma's (Matser en Ondaatje)

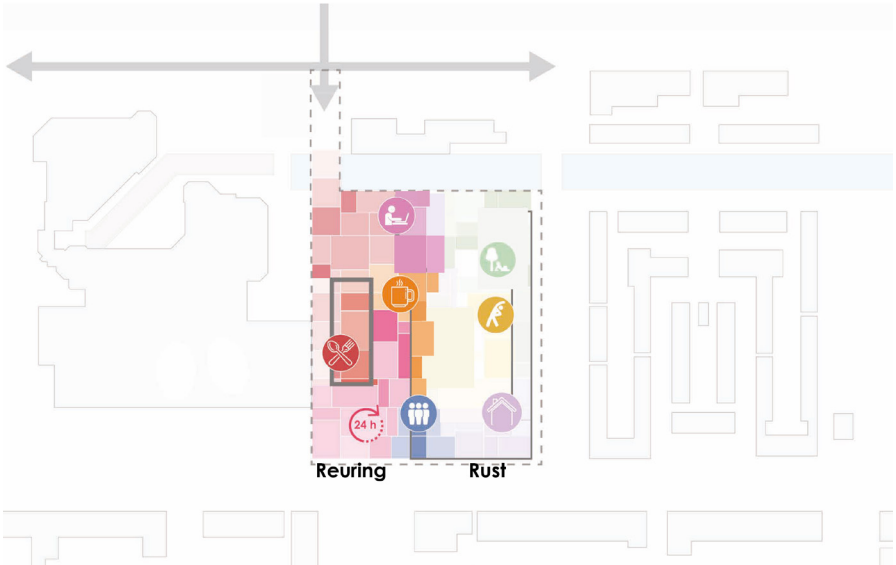
De levendigheid van het gemengde woon-werkmilieu komt met name op en rond de Promenade tot zijn recht. Woningen vormen er de overgang van het hoogstedelijke naar het meer kleinschalige gebied van de Dichterswijk. De levendigheid en verblijfskwaliteit van de Promenade krijgt vorm in attractieve functies en geprogrammeerde activiteiten.

Functies met levendigheid aan de Promenade (Matser)

- Publieksfuncties op prominente plekken als kruisingen van routes en hoeken van bebouwing;
- Transparante levendige plinten met een open uitstraling;
- Entrees en verblijfruimtes voor de verschillende gebouwen en gebouwdelen;
- Tentoonstellings-, expositie- en vergaderruimten. Ruimten voor zakelijke bijeenkomsten en buurtactiviteiten;
- Flexibele mogelijkheden ter bevordering van de levendigheid zoals horeca met terras, overlegmogelijkheden of informele werkplekken. Een terras wordt meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp en is gericht op optimaal gebruik – dus prettig voor klant en ondernemer, volgens beleidsregels terrassen van de gemeente (recht voor de zaak, liefst geen oversteek) en toekomstbestendig (alleen aan vóórzijde, niet in binnentuinen, m.a.w. leefbaar voor omwonenden).
- Kleinschalige werkunits in de plint voor bijvoorbeeld startups of (onderzoeks)bedrijfjes en kleinschalige retailfuncties;
- Ontmoetingsplekken voor mensen uit de stad (zoals de Dichterswijk, het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone) en de mensen van de Matser ontwikkeling;
- Een mogelijk publiek plein aansluitend op het Forum is geschikt voor activiteiten die zijn gerelateerd aan het aangrenzende programma aan de Promenade. Er is ruimte met verblijfskwaliteit voor het organiseren van kleinschalige bijeenkomsten in de open lucht; compacte bedrijfsmeetings, eenvoudige sport-of fitnessactiviteiten et cetera, indien mogelijk ondersteund door een paviljoen met voorzieningen als een koffiebar en cateringpunt. Het paviljoen is ondergeschikt in volume en uitstraling (mits het verlengde Forum wordt aangelegd en de aansluiting over de Kruisvaart tot stand komt).

Functies aan de Croeselaan, Jan van Foreeststraat en Kruisvaart

- Woningen aan de Croeselaan en Jan van Foreeststraat met verblijfsruimtes, entrees en voordeuren georiënteerd aan de straatzijden;
- Aan Croeslaan ontsluiting voor werkprogramma t.b.v. calamiteiten en K&R (indien verkeerstechnisch mogelijk);
- Op de op de zon gelegen hoek Jan van Foreeststraat – Kruisvaart komen de kruising van routes en groene kwaliteit samen. Extra aandacht voor de relatie tussen bebouwing en buitenruimte door een functie in de plint te plaatsen of een ruime, uitnodigende entree te maken;



Afbeelding:
Schema indicatie programma

Bron: Rogg

- Aan de zijde van de Kruisvaart ligt het accent meer op rustige verblijfskwaliteit die gebruik maakt van het groen en het water in deze zone.

Randvoorwaarden
Voor de hele ontwikkeling geldt:
- Gemengd en inclusief;
- Alzijdige oriëntatie op alle openbare zijden (exclusief begane grond busbaan).

Voor de Promenade geldt:
- Zo veel mogelijk attractieve entrees voor het werkprogramma aan de Promenade. In de verdere uitwerking goed kijken naar de mogelijkheden van bereikbaarheid bij eventuele opsplitsing van vastgoed;
- Mogelijkheid van verhuurbare units met een eigen entree;
- Entrees en een levendige plintinvulling langs twee zijden van het Dichtersplein.

Voor de Croeselaan en Jan van Foreeststraat geldt:
- Zijde Croeselaan woningen en mogelijkheid tot een maatschappelijke functie op de hoek van het Dichtersplein in het project Ondaatje;
- Zijde Jan van Foreeststraat minimaal 50% van de straatlengte bebouwing met als invulling wonen;
- Woningen georiënteerd op de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat;
- Woningen met voordeuren aan de zijde van de straat;
- Functies hoek Jan van Foreeststraat/Kruisvaart nadrukkelijk op de groene buitenruimte gericht.

4.6 Flexibel & toekomstvast (Matser)

Als belangrijke route in het stedelijk netwerk is de Promenade gekoppeld aan het Verlengde Forum en te allen tijde aantrekkelijk, ook als de stedelijke invulling in de loop van de tijd verandert. Het ontwerp voor de bebouwing is flexibel en toekomstvast en maakt aanpassingen aan toekomstige vragen en inzichten mogelijk. Het complex is opdeelbaar in meerdere eenheden met meerdere ingangen. Werkvolumes kunnen worden omgezet in andere programmatische invullingen zoals woningen en vice versa. Plintfuncties zijn ruim bemeten, tot op zekere hoogte schakelbaar en hebben voldoende vrije hoogte.

Randvoorwaarden
- Kunnen afstoten zakelijk vastgoed en zelfstandig kunnen functioneren van verschillende werkvolumes, daarbij rekening houdend met het positioneren van de verschillende entrees;
- De in het verleden gemaakte afspraken over de busbaan worden gerespecteerd. Ruimtelijke mogelijkheid openhouden voor eventuele vertramming van de HOV-baan, conform de HOV-overeenkomst;
- Kunnen omzetten naar een andere functies (van werken naar wonen en vice versa);
- Rekening houden met toegankelijkheid voor bevoorrading van verschillende functies, die in de loop van de tijd ook kunnen wijzigen;
- De hoogte van verdiepingen en grootte van de werkvloeren bieden de mogelijkheid voor transformatie naar andere programmatische invullingen;
- Diversiteit plinten nastreven, met – ook in de toekomst – geschikte functies voor de stad, zoals een mix van wonen, werken, detailhandel, ateliers, bedrijfskantines, horeca;
- Ondaatje kan onafhankelijk en in een andere tijdsplanning van die van de Rabobank worden gebouwd. Ook het Matserterrein kan in fases worden gebouwd. Wel is afstemming en samenwerking nodig tijdens realisatie (bouwplaats, tijdelijke ontsluiting e.d.).

4.7 Gestapelde mobiliteit (Matser en Ondaatje)

In geval de tuin in het midden van het bouwblok van het Matserterrein opgetild wordt heeft deze verschillende niveaus, afgestemd op de benodigde hoogte voor parkeren, expeditie, aansluiting direct aangrenzende woningen en de verbinding met de Kruisvaart. Uitsparingen kunnen worden toegepast om lucht en daglicht te geven aan de ondergelegen parkeerruimten. De in- en uitrit vanaf de Jan van Foreeststraat en mogelijk vanaf de MidNed-locatie worden zorgvuldig geïntegreerd in de plint met de naastgelegen functies.

Randvoorwaarden

Autoverkeer (Matser)

- Toegangen voor personenauto's en de expeditie naar het Matserterrein via in-uitrit(ten) aan de Jan van Foreeststraat en/of eventueel via de noordoostzijde naast de busbaan;
- Autovrij Dichtersplein, met hooguit een ruimtereservering voor hulpdiensten en zeer incidenteel gebruik (onderhoud, representatieve ontvangst);
- Parkeervoorziening gebouwd, aantal parkeerplaatsen op basis van de Parkeervisie 2021, met een maximum van 317 ppl;
- Gecombineerd gebruik voor bewoners, mensen die werken en bezoekers. Hiervoor is nader onderzoek nodig;
- Voorzieningen voor elektrisch laden en deelauto's;
- Representatieve toegangen; nette lifthal en stijgpunten met (indirect) daglicht;
- Toegangen en liften moeten via logische en dagelijkse routes ontworpen worden, je moet je veilig voelen en elkaar kunnen ontmoeten (buurtgevoel). Daarmee geen directe toegang van de parkeergarage tot de lift naar de woning.

Fietsverkeer (Matser en Ondaatje)

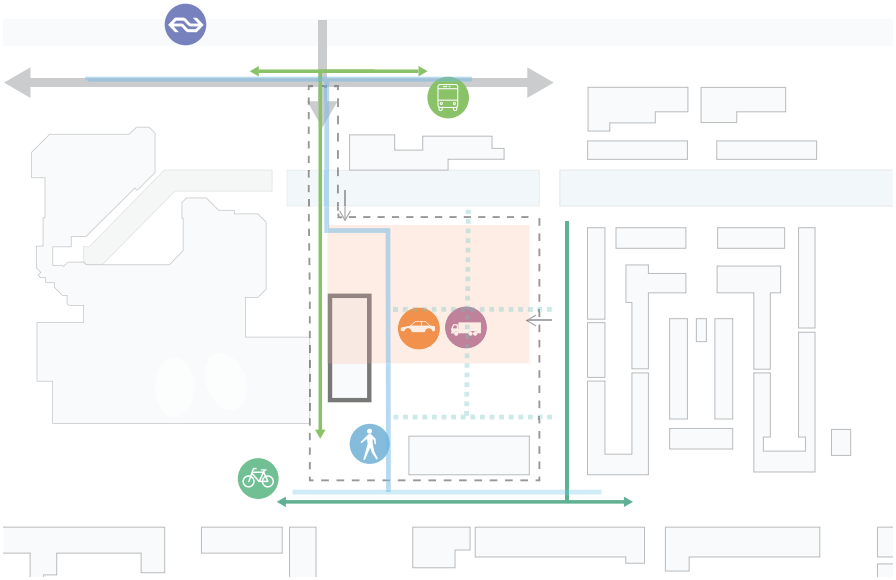
- Doorgaande fietsroutes op de Croeselaan met aparte fietspaden. Fietsen op de Jan van Foreeststraat wordt gecombineerd met autoverkeer;
- Collectieve en goed toegankelijke fietsenstalling voor wonen en werken, overzichtelijk en sociaal veilig. Aantal fietsparkeerplaatsen op basis van de Parkeervisie 2021;
- Gelijkvloerse fietsenstalling voor de mensen die werken op de begane grond met eventueel een afgescheiden gedeelte voor stallingsplaatsen voor bezoekers;
- Toegangen fietsparkeren meeontwerpen als integraal onderdeel van de hele ontwikkeling.

Wandelroutes (Matser en Ondaatje)

- Langs de Croeselaan richting station voor de hoofdentree van Rabobank langs;
- Over de Promenade naar het station;

Afbeelding:
Schema gestapelde mobiliteit

Bron: Rogg



Afbeelding:
Foto Croeselaan

Bron: TeamV

- Langs de Kruisvaart naar de tuin van de semiopenbare (mandelige) binnenhof;
- Door de semiopenbare (mandelige) binnenhof.

Expeditie (Matser)

- Af te stemmen op gemeentelijke ontwikkeling voor elektrisch transport vanuit een aan de rand van de stad gelegen Hub;
- Frequenties zijn afhankelijk van de toekomstige functies en zijn ondergeschikt aan het te verwachten aantal bewegingen van auto's naar de parkeervoorzieningen;
- Geschikt voor voertuigen met diverse afmetingen (beperkingen van afmetingen en aslast nader te onderzoeken in vervolgfase);
- Bereikbaar vanaf de openbare weg, onafhankelijk van de voorziening van Rabobank;
- Maximaal twee expeditietoegangen; één bereikbaar vanaf de Jan van Foreeststraat en één eventueel via de noordoostzijde, naast de busbaan;

Afbeelding:
Foto Forum

Bron: TeamV

- Expeditieruimte heeft voldoende vrije hoogte (4.2m) voor een mogelijk ander programma in de toekomst. (beperkingen van hoogte nader te onderzoeken in vervolgfase);
- Besloten ruimte: voldoet aan BREEAM-NL ENE 6 Minimalisatie luchtinfiltratie laad/losplatforms;
- Voorkomen van geluidhinder of stank voor de omliggende functies;
- Bereikbaarheid voor voertuigen voor onderhoud en nutsbedrijven (technische ruimten zoals inkoopstations en trafo's).
- Integratie van afvalstation in de expeditie. (nader te onderzoeken met gemeentelijk beleid in vervolgfase)

4.8 Architectuur & beeldkwaliteit (Matser en Ondaatje)

De beeldkwaliteit versterkt de ambities voor het te ontwikkelen gebied tussen de Croeselaan en de Kruisvaart; het vergroenen, verbinden en verduurzamen van de omgeving, de gebouwen en de mens. Om de





Afbeelding:
Referentiebeeld robuust en levensvatbaar groen

Bron: TeamV

samenhang tussen het Matserterrein en Ondaatje te borgen is de Beeldkwaliteit omschreven op hoofdlijnen. Verdere specifieke uitwerking voor het Matserterrein gebeurt in een Stedenbouwkundig plan en voor Ondaatje in een Bouwenvelop.

4.8.1 Vergroenen (Matser en Ondaatje)
Groen is een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp, vergroenen overal waar mogelijk. Een groene inrichting is niet alleen belangrijk voor de openbare en privé-buitenruimten maar ook gevels en daken dragen bij. Het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen is een vorm van vergroenen die visueel tot uitdrukking moet komen in de architectuur.

Randvoorwaarden
- Er wordt voldoende ruimte gereserveerd in de architectuur voor beplanting en een landschappelijke inrichting van het terrein;
- Natuurinclusieve details zoals nestmogelijkheden voor fauna zijn zorgvuldig vormgegeven en maken deel uit van de architectuur;
- Het gevelbeeld kent een groene uitstraling zowel op maaiveld- en dakniveau;
- Zoveel als mogelijk wordt de groene inrichting ook functioneel gemaakt en heeft deze een (collectieve) verblijfskwaliteit;
- Groen is robuust, levensvatbaar. Beplanting wordt afgestemd op de bezonning, is passend bij de bodemgesteldheid en biodiversiteit van de omgeving;
- Groen heeft voldoende wortelruimte in ruime substraatpakketten op voldoende draagkrachtig daken. Daarvoor is ruimte beschikbaar op daken: gronddekking minimaal 1m voor bomen, 0,5m voor struiken en klimplanten en 0,4m voor vaste planten. De beplanting heeft waarde voor mensen en doelsoorten. Op daken kan hemelwater worden opgevangen en benut voor het groen in het blok;
- Verticale groene gevels worden (indien deze worden toegepast) alleen op locaties voorgesteld met geschikte condities voor groen en goed bereikbaar voor onderhoud;



Afbeelding:
Materialen omgeving als inspiratie

Bron: TeamV

- Het groen op daken en gevels wordt beheerd door de gebouw-eigenaar. Deze verplicht zich tot instandhouding van het groen voor een afgesproken termijn.

4.8.2 Verbinden (Matser en Ondaatje)
De architectuur is samenhangend en zoekt verbinding met de stad. De aangrenzende bebouwing van de bestaande Rabocampus én de omgeving van de dichterswijk spelen een nadrukkelijke rol. Het verbinden van de stad, van mensen, routes, niveaus en in- en exterieur staan centraal en de architectuur draagt hieraan bij. Plekken maken voor ontmoeten, ontspannen, sport en spel, zingeving, sociaal en cultureel inclusieve ruimte: verblijfsplekken voor de buurt, voor wonen en werken.

Randvoorwaarden
Verbinden van de stad (Matser en Ondaatje)
- De bebouwing van het ontwikkelgebied tussen de Croeselaan en de Kruisvaart vormt één stedenbouwkundig en architectonisch geheel met een duidelijke samenhangende identiteit;
- Bouwvolumes sluiten met de gevels qua rooilijn, schaal en uitstraling goed aan op de gevelwanden van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat;
- De beeldkwaliteit markeert en vormt de overgang van de Dichterswijk naar de hoog stedelijke ontwikkeling van de westelijk centrumzijde, van wonen naar werken.

Samenhang van gebouwen in het ensemble (Matser en Ondaatje)
- De stedenbouwkundige en architectonische beeldkwaliteit van de plandelen Matserterrein en Ondaatje zijn afgestemd op elkaar, samenhang zit in het kleur- en materiaalpalet (palet wordt in de volgende fase samengesteld). Naast elkaar staande panden kunnen een afwijkende kleur hebben, maar door ze in hetzelfde kleurenpallet te houden blijven ze toch verwant aan elkaar. Voor materialen worden hoogwaardige materialen gebruik van “warme” materialen, denk hier bijvoorbeeld aan baksteen, natuursteen, groene gevels en hout. Deze



Afbeelding (l):
Referentiebeeld samenbindende architectuur

Bron: TeamV

Afbeelding (r):
Referentiebeeld flexibiliteit door afwijkend ritme en maatvoering

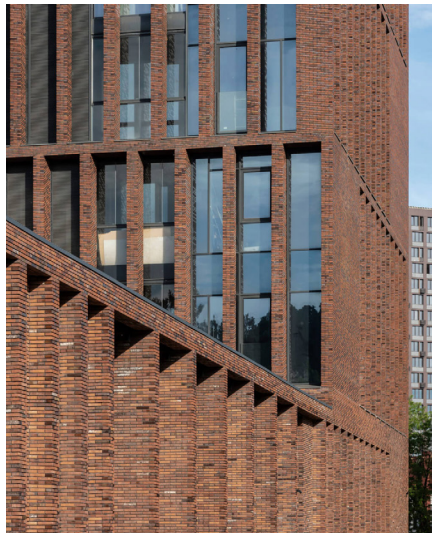
Bron: TeamV

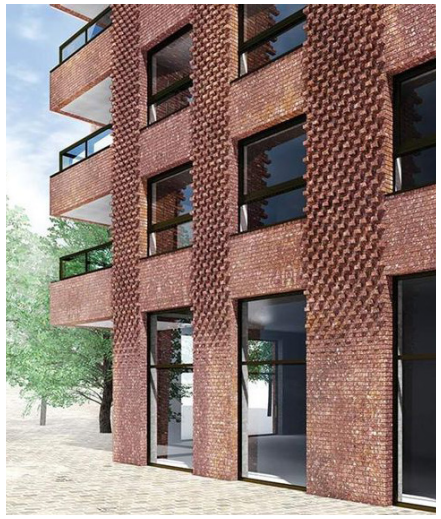
Afbeelding (l):
Referentiebeeld natuurlijke kleur en tactiliteit

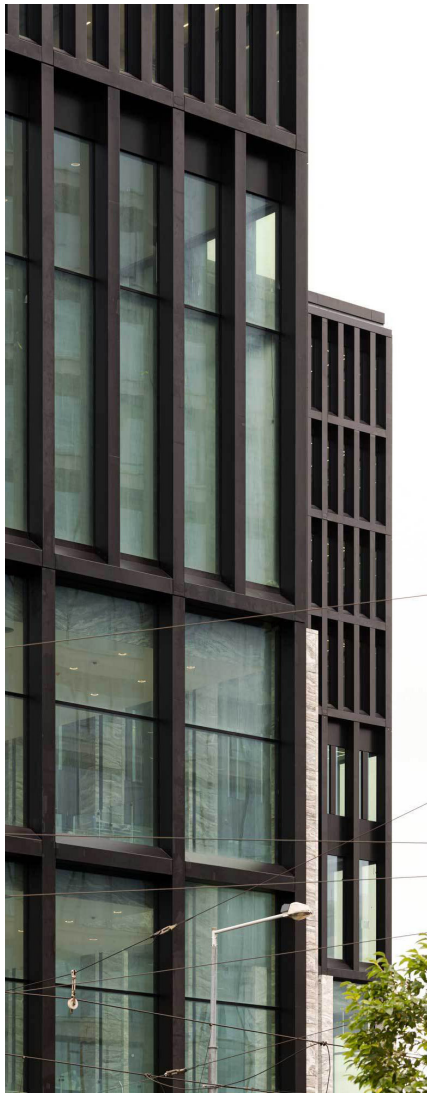
Bron: TeamV

materialen worden alleen toegepast indien ze op een mooie manier verouderen, niet vervuilen en met de tijd aantrekkelijker worden;
- In de architectuur is veel aandacht voor een verfijnde detaillering;
- De gevels, entree's en de inrichting van de binnentuin op de grens van de plandelen sluiten goed op elkaar aan en worden in overleg op elkaar afgestemd;
- De gebouwen kennen een hoogwaardige uitstraling naar de (publieke) buitenruimte en naar elkaar; Er zijn geen achterkanten. Gevels hebben een alzijdige uitstraling waarbij eventuele galerijen en trappartijen zijn geïntegreerd in de architectuur;
- Alle gebouwen kennen naast een eigen identiteit ook dezelfde architectonische kenmerken voor een samenbindend effect voor het plangebied als geheel;
- Materialen hebben een natuurlijke kleur en tactiliteit passend bij de Dichterswijk. De gevels sluiten goed aan op de (kleuren van) naastliggende bebouwing. Nader onderzoek is nodig naar de kleuren en materialen in de omgeving;
- De gevels zijn nooit 'plat', er zit diepte en tactiliteit in de gevel te bereiken met te onderscheiden elementen; zoals bijvoorbeeld banden, penanten, kozijnen, borstweringen, neggen, buitenruimten, erkers, loggia's enz.;
- De gebouwen en de aangrenzende omgeving is sociaal veilig met voldoende verlichting waardoor het ook een prettige (buiten)ruimte wordt om ook 's avonds te verblijven;

Matser
- De gebouwdelen zijn herkenbare losse gebouwen op een verbindende meerlaagse plint. De torens onderscheiden zich van de plint. Dat kan door positie, kleurstelling of materialisatie;
- Werk- en woongebouwen zijn herkenbaar en hebben een verschillende uitstraling, passend bij de functie;
- De bestaande Rabocampus wordt kwalitatief goed verbonden met de nieuwe ontwikkeling op het Matserterrein;





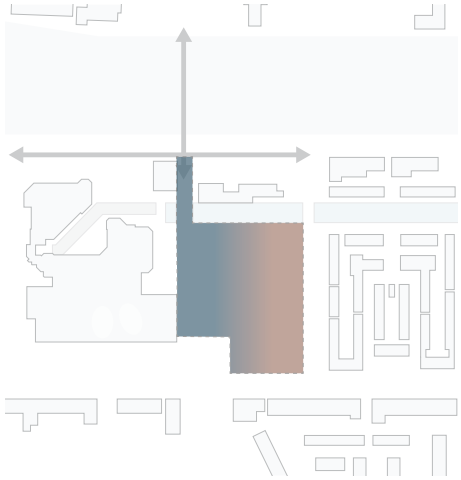


Afbeelding:
Schema
architectuurconcept

Bron: TeamV



Rabobank Campus


Architectuur; gradient van werken naar wonen


Dichterswijk

- In de gevels zijn verschillende geledingen toegepast afgestemd op de functies;
- De inrichting van de Promenade kan een eigen karakter hebben, maar sluit aan op die van het Forum en op de openbare ruimte aan de Croeselaan.

Verbinden van mensen (Matser en Ondaatje)

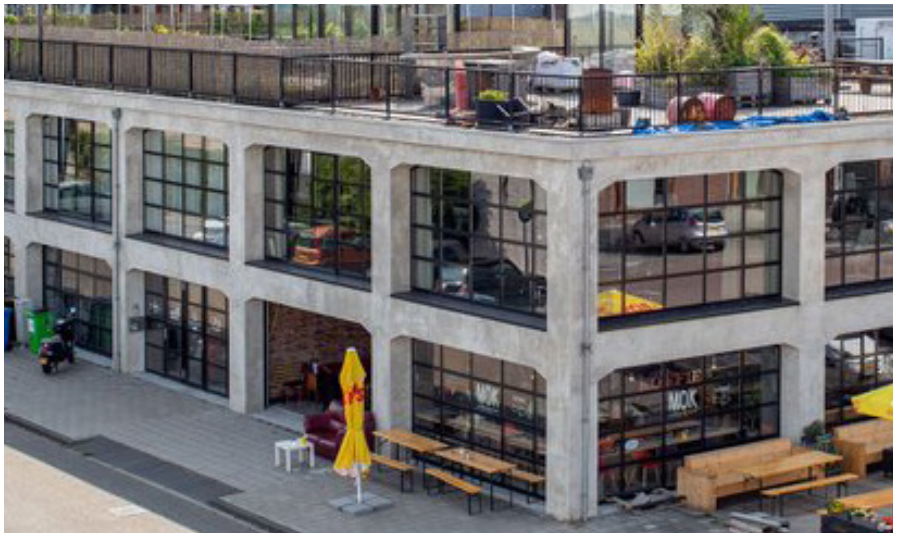
- Woon- en werkfuncties liggen aan straatgevels, de Promenade en binnentuinen, direct bereikbaar met een gelijkvloerse aansluiting, soms ontsloten door luie trappen;
- Een collectieve entree van de woonfunctie wordt gemarkeerd door bijvoorbeeld een dubbelhoge entreehal of andere verbijzondering;
- Waar mogelijk de woningen op de openbare ruimte ontsluiten met individuele voordeuren;
- Op maaiveldniveau dragen de inrichting met bijvoorbeeld plantenbakken bij aan de zorgvuldige overgang van publieke naar privé buitenruimte;
- Afscheidingen van privé zones is vormgegeven als onderdeel van de architectuur, of andere vanzelfsprekende markeringen zoals bijv. hoogteverschillen, banken of planten, wat ook het verhardingsmateriaal en eventuele andere inrichtingsmiddelen bepaalt. De exacte kleur en textuur variëren per gebouw.

Verbinden van in- en exterieur (Matser en Ondaatje)

- De functie en uitstraling van de plintgevels sluiten op elkaar aan. De plintfuncties op het raakvlak van Matserterrein en Ondaatje hebben passende attractieve functies met een samenhangende uitstraling, georiënteerd op het Dichtersplein;
- De plinten aan de Jan van Foreeststraat, Croeselaan en de Kruisvaart hebben een open uitstraling met veel raampartijen en te openen delen in de gevel met zicht en voordeuren naar het attractief plintprogramma;

Afbeelding:
Referentiebeeld Woon- en werkfuncties liggen aan straatgevels en binnentuinen

Bron: TeamV



Afbeelding (l):
Referentiebeeld plantenvakken dragen bij aan een zorgvuldige overgang van publiek naar privé buitenruimte



Afbeelding (r):
Referentiebeeld beplanting en hoogteverschil dragen bij aan een zorgvuldige overgang van publiek naar privé buitenruimte

Bron: TeamV



- Technische ruimten, (zoals bijvoorbeeld trafo's) worden zorgvuldig geïntegreerd in de minst representatieve geveldelen.

Matser

- De meerlaagse plint vormt een schakel tussen de verschillende gebouwdelen en heeft daarom een samenhangende uitstraling;
- De Jan van Foreeststraat wordt een brede groene woonstraat met een open en karakter, bijvoorbeeld door veel voordeuren in de straat;
- Exterieur en interieur aan de Promenade wordt ruimtelijk met elkaar verbonden door bijvoorbeeld ramen tot op de vloer, minimale drempels, doorlopende (vloer) materialisatie et cetera;
- Parkeren en routes in het plangebied tot parkeren en expeditie zijn uit het zicht;
- In-uitritten zijn netjes opgenomen in het gevelbeeld waarbij componenten zoals slagbomen en poorten zorgvuldig zijn geïntegreerd in het gevelvlak (niet losstaand in de openbare ruimte);
- De levendige plinten hebben transparante volledig te openen puien waar het programma dit toe laat voor het creëren van licht, lucht en veel zicht;
- Reclame en/of naamsaanduiding is geïntegreerd in het gevelontwerp.

Verbinden van niveaus (Matser)

- De toppen van de gebouwen hebben een samenhangende, bijzondere maar subtiele gevelbeëindiging van de bovenbouw, en mag zich over meerdere verdiepingen uitstrekken;
- Trappartijen voor het overbruggen van hoogteverschillen zijn uitnodigend, groen ingericht, hebben verblijfskwaliteit en zitgelegenheid. Trappen vormen geen aaneensluitende 'wand', worden onderbroken door meerdere ruime bordessen en bevatten ruimte voor (groene) verblijfskwaliteit;
- Overgangen naar opgetilde binnentuinen hebben een hoogwaardige overgang voor het verbinden van niveaus; geen wandvorming, maar bijvoorbeeld sprongsgewijs en geleidelijk met gebruik van (groene) inrichtingselementen.

Afbeelding:
Referentiebeeld plint met open uitstraling

Bron: TeamV



Afbeelding:
Referentiebeeld ramen tot op vloer

Bron: TeamV



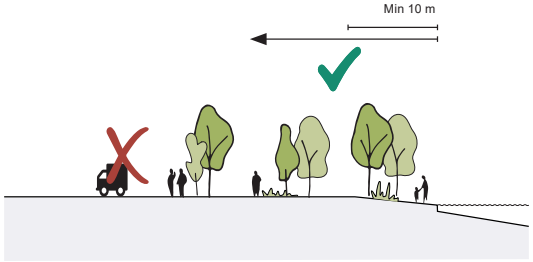
Afbeelding (r):
Referentiebeeld zorgvuldige overgang hoogteverschil

Bron: TeamV

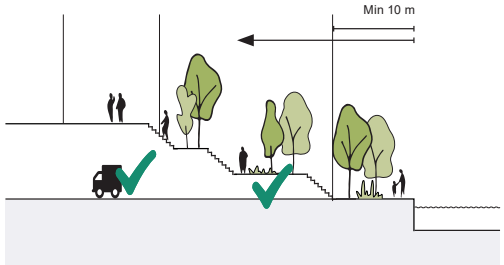
Verbinden van routes (Matser)

- Verbindingen tussen gebouwdelen zoals (lucht)bruggen moeten in samenhang ontworpen worden met de bebouwing. Het is geen los tussengevoegd element maar vormt een integraal onderdeel van de geleding van het gebouw en de architectuur;
- Hekwerken en poorten voor tijdelijk afsluitbare (binnen)tuinen zijn transparant, warm en tactiel in materiaal en vormgeving. Vormen geen obstakels in routes en maken onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte of architectuur van de directe omgeving;
- De locatie van de toegangen naar binnentuinen worden in goed overleg bepaald. Deze poorten fungeren als ontmoetingsplek, zijn 2 lagen hoog en minimaal 6m breed. De poorten worden mee-ontworpen, de detaillering krijgt veel aandacht en er is goede verlichting.





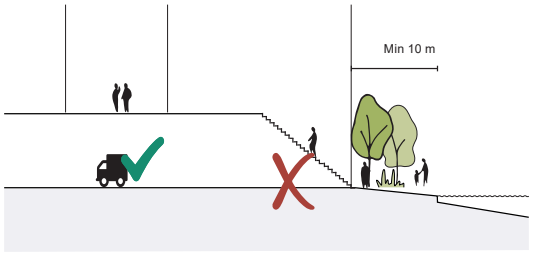
Geen verhoogd maaiveld:
wenselijk
brede groenstrook langs het water
onwenselijk
voertuigen expeditie door de binnentuin



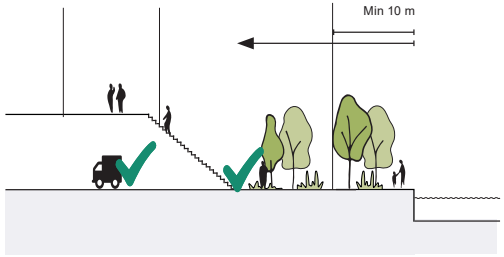
Opgetild dek:
wenselijk
brede groenstrook
trap gecombineerd met terrassen
voertuigen expeditie uit het zicht

Afbeelding:
Principes overbrugging hoogteverschillen tpv de Kruisvaart

Bron: TeamV



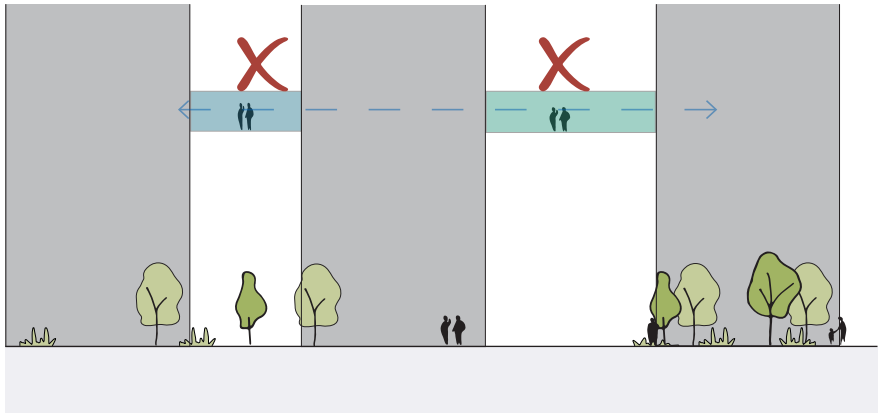
Opgetild dek met enkele trap:
wenselijk
voertuigen expeditie uit het zicht
onwenselijk
smalle groenstrook langs het water
steile trap te dicht op het water



Opgetild dek met enkele trap:
wenselijk
brede groenstrook langs het water
steile trap binnen bouwblok
voertuigen expeditie uit het zicht

Afbeelding (l):
Principes verbindingen tussen gebouwen

Bron: TeamV



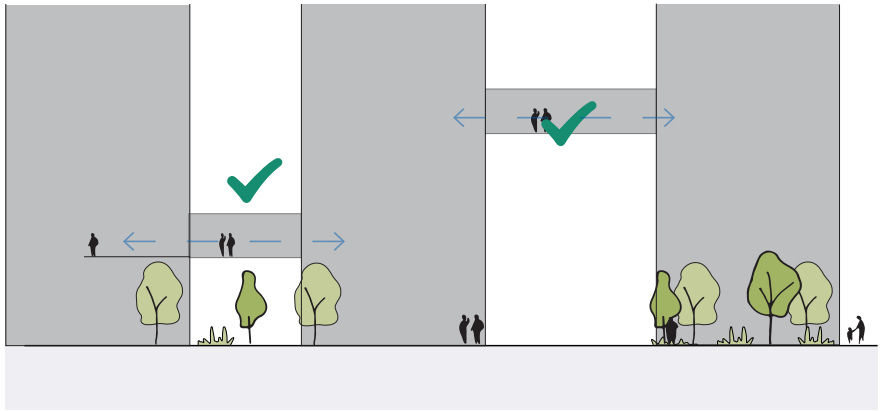


Afbeelding (r-boven):
Referentiebeeld tijdelijk afsluitbaar hekwerk

Bron: TeamV

Afbeelding(r-onder):
De inrichting buitenruimte begeleidt wandelaars en fietsers op een heldere overzichtelijke wijze

Bron: TeamV





Afbeelding (l):
Referentiebeeld natuurlijke en duurzame materialisatie

Bron: TeamV

Afbeelding (r):
Referentiebeeld PV-panelen op gevels onderdeel van architectuur

Bron: TeamV

Afbeelding (r):
Referentiebeeld PV-panelen op daken

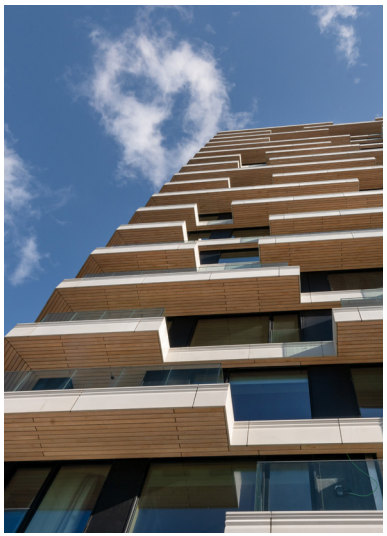
Bron: TeamV

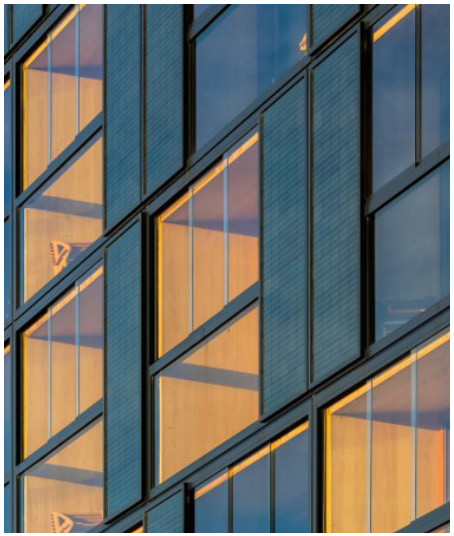
4.8.3 Verduurzamen (Matser en Ondaatje)

Naast aandacht voor de impact op de directe omgeving op de korte termijn heeft de ontwikkeling ook toekomstwaarde op de langere termijn. We bouwen immers voor een lange termijn maar weten niet hoe de toekomst er uit zal zien. Verduurzamen en de mogelijkheid tot veranderen is daarom van groot belang bij het ontwerp.

Randvoorwaarden

- De architectuur kent een natuurlijke en duurzame materialisatie, met bijvoorbeeld hout;
- De hoger gelegen daken worden voornamelijk gebruikt voor energieopwekking. Installaties worden in de gebouwen geïntegreerd en worden zeer beperkt geplaatst op daken waar veel mensen op uitkijken;
- De installaties op het dak steken max. 1m boven de dakrand en zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveldniveau;
- Bij PV-panelen op het dak en/of in de gevel dienen deze mee-ontworpen te worden en maken onderdeel uit van de architectuur;
- Bovengrondse, bebouwde nutsvoorzieningen, trafo's en telecomkasten (en andere gelijksoortige voorzieningen) worden geïntegreerd in het plan en liggen altijd binnen de rooilijn;
- Deuren naar utilitaire voorzieningen zijn mee-ontworpen binnen de architectuur van het gebouw (zelfde detaillering, materialisering en maatvoering);
- Levensduur gestuurde materiaalkeuze: materialen met een lange levensduur belasten het milieu het minst en zijn duurzaam als ook aandacht wordt besteed aan mogelijkheden voor circulair hergebruik. Bij korte en middellange levensduur wordt gekozen voor een bio-based materiaal zoals hout of circulair materiaal: gerecycled of een eenvoudig her te gebruiken materiaal;
- De materiaalkeuze en detaillering van de gevels is gericht op het mooi verouderen van het gevelmateriaal en het voorkomen van vervuiling in de loop der tijd.







Afbeelding:
Referentie van vegroening van gebouwen

Bron: TeamV



Matser

- Deuren vormen geen lange dichte plinten Maak gebruik van duurzame en circulaire materialen en technieken en laat deze zo mogelijk ook zien;
- Programmeer duurzaam en flexibel, waarbij het veranderen van met name werken naar wonen niet onmogelijk wordt gemaakt;
- De onderste lagen van de stedelijke laag moeten een dusdanige constructieve structuur en verdiepingshoogte hebben dat verblijf, werken en commerciële functies uitwisselbaar zijn;
- Een demontabele en aanpasbare structuur en indeling moet het mogelijk maken in de toekomst steeds aan te kunnen sluiten op mogelijke transformaties, ruimtelijk en functioneel.

4.9 Groen en ecologie (Matser en Ondaatje)

Om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig groensysteem dat bijdraagt aan de bescherming en ontwikkeling van de levenskwaliteit zijn de volgende uitganspunten van belang:

- Het versterken en ontwikkelen van de stedelijke hoofdgroenstructuur;
- Versterken van de biodiversiteit door leefgebied te ontwikkelen voor vijf doelsoorten;
- Investeren in de groenstructuur door straten te vergroenen;
- Groen tenzij principe, alleen verharding toepassen waar nodig.

Groen en ecologie
Er wordt natuurinclusief gebouwd.

- Het groen dient geschikt te zijn als leefgebied voor de doelsoorten huismus, vleermuizen, gierzwaluw en wilde bijen en vlinders. De benodigde onderdelen voor een leefgebied voor een doelsoort mag verdeeld worden over verschillende groene onderdelen binnen de plangrenzen. Uitgangspunt is Diervriendelijk bouwen. Dit betekent dat er minimaal een ingebouwde verblijfsplaats voor een huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis per 75m2 BVO wordt toegepast bij alle gebouwen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van maatwerk, open spouwmuur, eerste drie dakpannen toegankelijk

maken of boeiboorden geschikt maken etc. De positie en type verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de voorwaarden voor diervriendelijk bouwen (zie bijlage) en te worden afgestemd met de stadsecoloog van de gemeente;
- Minimaal 40% van de daken worden groene daken, waarvan de helft kruidendak eventueel gecombineerd met zonnepanelen;
- Alle blinde muren en gevels grenzend aan het publieke gebied op de begane grond en verhoogd maaiveld worden zo mogelijk bedekt met (klim)planten, minimaal 30% van de gevels en muren;
- Het groen op daken, gevels en binnentuin/hofjes is ecologisch verbonden en staat in directe relatie tot de verblijfsplekken voor vogels en vleermuizen die in de gevels worden aangebracht;
- 1 boom per woning is een ambitie, dus wens.

Het Dichtersplein en de Binnentuin worden biodivers ingericht.
- De beplanting is gevarieerd en bestaat voor minstens 60% uit inheemse soorten;
- Er wordt gelaagde beplanting aangebracht. Niet alleen gras en bomen, maar ook struiken;
- Eventuele afscheidingen bestaan uit gemengde hagen.

Het voorplein en de hofjes worden natuurvriendelijk ingericht.
- Gebruik vleermuisvriendelijke verlichting. Ontzie voornamelijk de groenstroken en de gevel waarop vleermuiskasten aangebracht worden;
- Waar van toepassing is het groen toegankelijk voor de egel (geen ondoordringbare afscheidingen, geen verhoogd groen);
- Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe: Groen, tenzij. Maximaal 40% van de openbare ruimte is verhard;
- Nieuwe grasvelden worden zoveel mogelijk bloemrijke extensief gemaaide grasvelden.

Groene verbinding langs de Kruisvaart.
- De verbinding wordt versterkt door inheemse struiken en klimplanten te planten;
- Er worden natuurvriendelijke oevers ontwikkeld. Over de gehele lengte worden waterplanten met schuilmogelijkheden voor vissen en insecten aangelegd.

Klimaat
- Er is een ruime, groene en koele plek in of aansluitend aan het plangebied met voldoende schaduw (door bomen), zitgelegenheid en toegankelijkheid;
- Het project draagt bij aan 40% groenbedekking (incl. boomkronen en groen daken) in elke buurt als ondergrens voor het klimaatbestendig maken van de stad;
- Het project draagt bij aan de realisatie van 40% schaduw op doorgaande fiets- en wandelroutes en 30% schaduw op overige routes;
- Het project voldoet aan de minimale eis van 75m2 openbaar groen per huishouden in de stad. Dit betekend 34m2 op buurt niveau en 17m2 binnen het project.

Bomen
- Een bomeninventarisatie moet worden uitgevoerd;
- Voor de bomen waarbij kappen is bedacht dient een afwegingskader opgeleverd te worden;
- De nieuwe bomen zijn aantrekkelijk voor mens en dier. De bomen dienen op de lijst van ecologisch waardevolle bomen te staan;
- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats binnen het plangebied. Indien verplaatsing van een boom noodzakelijk én mogelijk is, wordt een nieuwe locatie gevonden binnen het plangebied.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid
(Matser)

Tabel:
Vigerende Geluidsnormen

[1] Geluidbelastingen voor wegverkeer Wet geluidhinder (van toepassing op plandeel B) zijn weergegeven exclusief aftrek omdat de ambitiewaarde vanuit gezondheid logischerwijs geen rekening houdt met het toekomstig stiller worden van het autoverkeer.

Dit hoofdstuk is specifiek voor het plandeel Matserterrein. Voor dit plandeel moet nog een Stedenbouwkundig Plan en nieuw omgevingsplan worden vastgesteld. De onderzoeken en randvoorwaarden uit dit hoofdstuk hebben daar betrekking op.

Voor het plandeel Ondaatje is al een recent omgevingsplan vastgesteld (nog niet onherroepelijk) en dit wordt verder uitgewerkt in een bouwenvelop.

5.1 Geluidhinder

Eind 2019 is de Nota Volksgezondheid (‘Gezondheid voor Iedereen’ Volksgezondheidbeleid 2019-2023) vastgesteld. Een van de speerpunten van deze nota is ‘Gezonde leefomgeving’. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit bijvoorbeeld in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen (luwe zijde).

De kaderstelling wordt naast de Nota Gezondheid voor Iedereen gevormd door de Omgevingswet, de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en de Geluidnota Utrecht. In onderhavig plan is sprake van de bijzondere situatie dat voor plandeel B (Ondaatje) reeds een bestemmingsplan is vastgesteld en voor het overige deel van het gebied de planologische besluitvorming nog dient te geschieden. Het bijzondere zit hem erin dat voor plandeel B de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening als wettelijk kader gelden en voor het overige deel de Omgevingswet. In beide gevallen geldt daarnaast het lokale geluidsbeleid. Dit beleid is opgesteld voor de Wet geluidhinder maar zal separaat omgezet gaan worden t.b.v. de Omgevingswet. Ondanks deze verschillen is getracht om het zo generiek mogelijk weer te geven. Een belangrijk verschil is dat onder de Omgevingswet alle wegen bij elkaar worden gezien als één geluidsbron terwijl de Wet geluidhinder per weg geldt en 30 kilometerwegen uitgezonderd zijn.

Geluid – (spoor)wegen
Geluid – nieuwe woningen
In de wet- en regelgeving worden voor zowel wegverkeer als spoorwegverkeer normen gesteld voor nieuwe woningen. Dit gebeurt middels een standaardwaarde en een maximale waarde. Een geluidbelasting onder de standaardwaarde is zonder meer toelaatbaar, boven de maximale waarde is de bestemming wonen niet mogelijk. Tussen de standaardwaarde en de maximale waarde is een afweging mogelijk. Om deze afweging te kunnen maken heeft de gemeente beleid opgesteld. Kort gezegd is de essentie van het beleid dat een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde kan indien iedere woning beschikt over een luwe zijde (geluidbelasting niet boven de standaardwaarde); 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde en de buitenruimte bij voorkeur aan de luwe zijde maar zeker niet op een plek met meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Deze voorwaarden zijn

Vigerende Geluidnormen	Wegverkeer		Railverkeer	
	Wet geluidhinder	Omgevingswet	Wet geluidhinder	Omgevingswet
Standaardwaarde[1]	53 dB	53 dB	55 dB	55 dB
Ambitiewaarde Nota Volksgezondheid	*63 dB*	*63 dB*	*63 dB*	*63 dB*
Maximale Grenswaarde	68 dB	70 dB	68 dB	65 dB

Afbeelding:
Zone hulpwarmtecentrale Nicolas Beetsstraat

een compensatie met het oog op de gezondheid om te bouwen op een locatie met een hogere geluidbelasting.

De ambitie van Utrecht met betrekking tot gezonde verstedelijking is hoger dan de wettelijke normen (dus lagere getallen).

Rond en door het plangebied liggen spoorwegen; busbanen (Valeriusbaan onder de Rabotraverse en de Dichtersbaan) en diverse wegen (o.a. Croeselaan, van Zijstweg en Jan van Foreeststraat) die hun invloed hebben op de mogelijkheid of de wijze waarop toedeling van functies aan locaties kan plaats vinden.

Geluid – wijziging van wegen
Advies is dan om de wijziging van wegen, bijvoorbeeld de Jan van Foreeststraat, dusdanig vorm te geven dat er geen negatieve effecten voor bestaande woningen zullen zijn. Instrumenten die hierbij een rol kunnen spelen zijn: wegontwerp, snelheid, wegdek (geen gebakken klinkers maar juist asfalt of bij 30 km/uur stille klinkers) en groen in het profiel, maar ook de keuze voor het programma en of ontsluiting van het gebied en of parkeergarage kunnen hierbij een rol spelen.

Geluid – effect van plan op zijn omgeving
Onder de Omgevingswet is het een verplichting dat de effecten van een plan op de omgeving (grof gezegd het effect op de wegen in de omgeving) worden onderzocht. Als de geluidbelasting elders toeneemt met meer dan 1.5 dB én als de geluidbelasting onder de maximale waarde van 70 dB blijft zijn ook voor die woningen geluidsisolerende maatregelen (ten laste van het project/omgevingsplan) verplicht als de binnenniveaus worden overschreden. Bij een geluidbelasting van meer dan 70 dB is geen sprake van een juiste toedeling van functies aan locaties en kán het initiatief simpelweg niet met die verkeersafwikkeling.



Een overweging kan het zijn om vroegtijdig de verkeersgeneratie van het plan af te stemmen op de beschikbare milieucapaciteit van de omliggende wegen.

Geluid – Industrielawaai
Direct aan de overzijde van het spooremplacement bevindt zich een bedrijfsterrein dat gezoneerd is op grond van de Wet geluidhinder vanwege de daar gelegen Hulpwarmtecentrale ‘Nicolaas Beets’. Dit is een bestemming die geldt als een grote lawaaimaker. De geluidszone hiervan ligt deels over het spoor en ook over de Dichtersbaan en deels over de Jan van Foreeststraat tot de noordoostrand van de Reviusstraat (zie afbeelding). In de nieuwe Omgevingswet is de geluidszone vervangen door een (wettelijk te bepalen) aandachtsgebied . Van dat andachtsgebied

is de omvang thans nog niet bekend evenzo is nog niet bekend wanneer het aandachtsgebied wordt vastgelegd. Als er overlap met de zone of het aandachtsgebied is, zal voor een woonbestemming of andere geluidsgevoelige bestemming daarbinnen geluidsonderzoek nodig zijn. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is onder de huidige wetgeving een hogere waarde procedure nodig en onder de Omgevingswet een afweging. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB(A). Een belemmering wordt hiervan niet verwacht, omdat aan de buitenrand van de zone de geluidbelasting, ook op grotere hoogtes, normaliter betrekkelijk laag zal zijn.

Geluid – bedrijven en milieuzonering
Voor geluid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten hanteert de gemeente Utrecht de beoordelingssystematiek van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangevuld met het Utrechtse geluidsbeleid. Daarbij worden richtafstanden in acht genomen die afhangen van de zwaarte van de bedrijfsbestemming. Bij lichte bedrijvigheid zoals kantoren, horeca en detailhandel is menging met de woonbestemming verantwoord en hoeft geen afstand te worden aangehouden (bedrijven op de lijst van functiemenging).

Geluid – parkeergarage
Het geluid van parkeerbewegingen op het terrein van de naastgelegen Rabobank, zowel buiten als inpandig, speelt bij de planontwikkeling een rol en moet tijdig worden onderzocht. Dat geldt ook voor (nieuwe) parkeervoorzieningen voor zover die binnen het plangebied komen. Onderzoek hiernaar is nodig, omdat dit gevolgen kan hebben voor de mogelijkheid om geluidgevoelige functies aan locaties toe te kunnen delen of onder welke condities dit mogelijk is (of welke maximale omvang van de parkeervoorziening mogelijk is, etc.).

Geluid – installaties / bedrijvigheid
Kantoren in de omgeving en in het plangebied zelf maken gebruik van installaties voor luchtbehandeling en verwarming/koeling. Meestal bevinden die zich op het dak of de bovenste verdieping, al of niet inpandig of omgeven door geluidsschermen. Kantoren gelden als functiemengingsbedrijven zodat het uitgangspunt is dat woonbestemmingen normaliter op korte afstand inpasbaar zijn. Toch is het aan te bevelen om nader onderzoek te doen naar geluid van zowel in de omgeving aanwezige installaties van kantoren zoals de Rabo als ook de nieuw aan te leggen installaties.

Een belangrijke bedrijfsmatige activiteit betreft het spooremplacement (richtafstand 300 m). Dit geldt met name (maar niet alleen) voor het plangebied dat hier direct naast ligt. Voor woonbestemmingen is geluidsonderzoek nodig.

Tussen het spoor en de planlocatie ligt momenteel een busbuffer (richtafstand 100 m) die ook moet worden betrokken in het geluidsonderzoek. Evenzo moet goed gekeken worden of eventuele terrassen (stemgeluid), evenementenlocaties en (buiten)horeca inpasbaar zijn.

Geluid – randvoorwaarden nieuwe woningen
Nieuwe woningen dienen in Utrecht de beschikking te hebben over een geluidsluwe gevel. Op deze luwe gevel mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan de standaardwaarde. Aan deze luwe gevel liggen per woning tenminste 30% van de verblijfsruimten. Vanuit gezondheidsoogpunt zijn dit bij voorkeur de slaapkamers. Verder geldt dat de buitenruimte van een woning is gelegen aan deze luwe gevel of, als het niet anders kan, aan een gevel waar de geluidbelasting niet meer dan 5 dB hoger is dan de standaardwaarde.

Vanwege deze voorwaarden is het niet wenselijk om op geluidbelaste locaties eenzijdige woningen te projecteren. Zeker als de geluidbelasting

5 dB of meer boven de standaardwaarde is zorgt dit voor enorme problemen of ingrijpende (veelal niet fraaie, praktische, dure en wenselijke) oplossingen. Bij geluidbelastingen tot 5 dB boven de standaardwaarde is een luwe gevel vaak wel te organiseren met extra afscherming bij de buitenruimten (verhoogde gesloten borstwering, een inpandige buitenruimte of zelfs een afsluitbare buitenruimte). Vanuit dit perspectief is het ook minder logisch om in de zone(s) direct gericht op het spoor of Croeselaan woningen te projecteren; zeker eenzijdige woningen.

Bij de planvorming zal aangetoond moeten worden dat iedere woning in het plan bij voorkeur voldoet aan de ambitiewaarde, maar tenminste aan de maximale waarde en beschikt over een luwe gevel. Gezien de oriëntatie van het plangebied in combinatie met de gewenste dichtheid is het creëren van de benodigde luwe zijde voor iedere woning de grootste uitdaging. Uitkomst van het onderzoek kan of invloed hebben op de morfologische structuur, het toewijzen van functies aan locaties of zorgen voor aanpassing van het gebouwontwerp. Het kan de vorming van het plan nadrukkelijk mede bepalen. Om die reden is het juist van belang om onderzoek hierna vroeg in het planproces uit te laten voeren en niet alleen te zien als “formele stap” later in het planproces.

Verder is het ook van belang om een nieuw gebied groen (horizontaal en verticaal) in te richten omdat dat de geluidskwaliteit ten goede komt. Er is dan minder last van “reflecties/galm” van geluid van zowel de “wettelijke” geluidsbronnen als de bijdragen van mensen in de (openbare) ruimte.

5.2 Luchtkwaliteit

Een gezonde en veilige leefomgeving heeft een goede luchtkwaliteit. Een ongezond milieu bepaalt gemiddeld 6% van de totale ziektelast in Nederland. Na roken (13%) levert het de belangrijkste bijdrage aan de ziektelast. Ter vergelijking: te veel eten (overgewicht) veroorzaakt 5% van de ziektelast en te weinig bewegen 3,5%. Maar anders dan bij de risico’s van de eigen leefstijl gaat het bij milieuverontreiniging om onvrijwillige gezondheidsrisico’s, waarvoor de overheid medeverantwoordelijk wordt gehouden.

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit. Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied toe.

Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is vaneen feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) inde buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er dient aangetoond worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Daarbij dient ook gekeken te worden naar het behalen van de WHO-advieswaarden, omdat de gemeenteraad het College (motie 2015-78) heeft opgedragen om te streven naar het behalen van de WHO-advieswaarden (2015) en de luchtkwaliteit voortdurend te verbeteren.

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaard¬baar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Groepsrisico

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's vooromwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het doorgaande spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de omgeving bevinden zich geen buisleidingen of inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vanuit oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de realisatie van de plannen.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens een extra afstandsbepaling, het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied. Voor dit plasbrandaandachtsgebied geldt een motivatieplicht indien bebouwing gewenst is. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Het plan bevindt zich niet binnen de maatgevende risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Aan deze minimale afstandsbepalingen wordt dus voldaan. Wel dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij uitwerking van het plan zal de hoogte van het groepsrisico middels een analyse inzichtelijk moeten worden gemaakt, dit is onderdeel van de zogenaamde verantwoording.

De maatgevende scenario's voor het gebied door het transport zijn brand en onbedoeld vrijkomen van giftige (of schadelijke) stoffen.

In geval van brand (op het spoor) is het belangrijk dat personen van het spoor af kunnen vluchten/het gebouw verlaten. Het is daarom belangrijk ook aan de zijde gericht van het spoor af (nood) uitgangen aanwezig zijn.

Mochten er schadelijke of giftige stoffen vrijkomen, is het belangrijk dat personen (zo lang mogelijk) veilig in het gebouw kunnen schuilen. Het is daarom belangrijk dat in het gebouw, of delen hiervan, de mechanische ventilatie kan worden gesloten en de bediening in geval van een dreigende ramp goed kan worden bereikt.

5.3.2 Buisleidingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die van belang zijn in het kader van de externe veiligheid.

5.3.3 Risicobedrijven

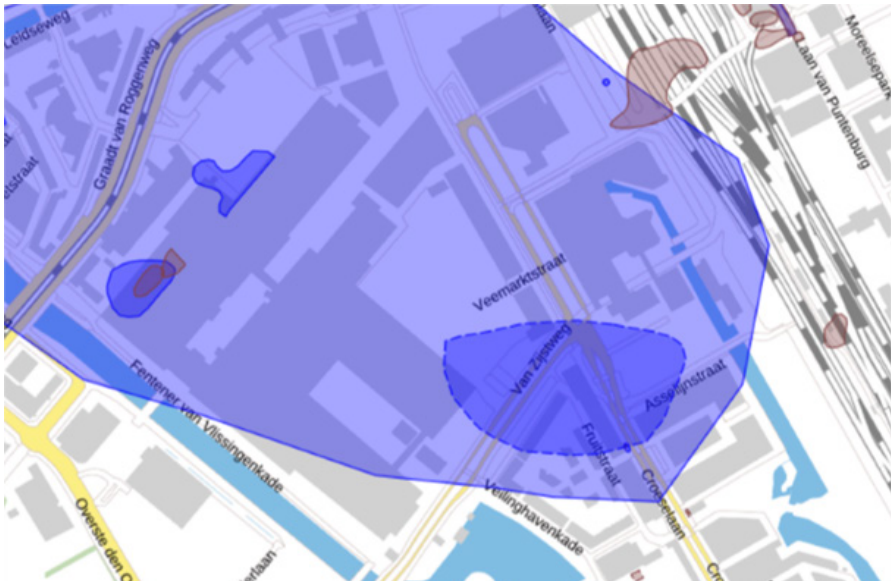
In en nabij het plangebied is op dit moment geen sprake van (toekomstige) risicobedrijven.

5.4 Bodem en ondergrond

Wettelijk kader en beleid

Landelijke wetgeving is gericht op zorgvuldig gebruik van de bodem en ondergrond zonder risico's voor mens en milieu. Dit is vastgelegd in de

Afbeelding:
Overzicht verontreinigingscontour (grondwater)



Structuurvisie Ondergrond (2018) en de Kamerbrief ‘Water en bodem Sturend’ (2022).

De Utrechtse nota bodembeheer 2017-2027 en het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2015) geven de kaders voor grondverzet en gebruik van het grondwater.

Het bodembeleid gaat uit van:
- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico’s voor de volksgezondheid en het milieu;
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen;
- Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteiten.
- De beschikbare ondergrondse ruimte moet zo effectief mogelijk worden gebruikt, waar mogelijk door combinaties van (onder- en bovengrondse) functies en opgaven.
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met de kwaliteit van het grondwater en nabijgelegen grondwateronttrekkingen en bodemenergiesystemen.

5.4.1 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

De wet bodembescherming 1986) bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). Sinds 1 mei 2006 geldt de Circulaire Bodemsanering 2006 (Staatscourant 2006, 83, pagina 34). De Circulaire is daarna een aantal keer aangepast (in 2008, 2009, 2012 en 2013). In de Circulaire staat de uitwerking van het saneringscriterium.

Bodemkwaliteit

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 04.104669, 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. Na de bodemsanering zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken meer uitgevoerd op het terrein.

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 (VOCl). In het eerste watervoerend pakket (> 6 m-mv) kunnen sterk verhoogde concentraties VOCl voorkomen. In figuur x is een overzicht gegeven van de verontreinigingscontour (grondwater). Het gebied ligt in de Dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer 2015. Ontgravingen dieper dan 4 m-mv en het onttrekken van grondwater worden gezien als een saneringsmaatregel en moeten daarom gemeld worden bij het bevoegd gezag.

Voorafgaand aan de geplande ontwikkelingen dient een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740 uitgevoerd te worden. Gezien de saneringsresultaten, wordt verwacht dat er nog beperkt mobiele verontreinigingen in lage concentraties aanwezig zijn. Uit de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat op de gehele locatie een zandige ophooglaag met puin- en kooldeeltjes aanwezig is, die licht tot sterk verontreinigd is met de niet-mobiele verontreinigingen zware metalen en PAK.

Niet-mobiele verontreinigingen kunnen gesaneerd worden door middel van ontgraving of afdekking. Afdekking kan plaats vinden met een gesloten verharding van beton (bebouwing) of een gesloten verharding van asfalt/ tegels/klinkers (paden). Daar waar dit niet gewenst is, kan een afdekking gerealiseerd worden door een ophooglaag van schone grond aan te brengen. Voor intensief gebruikt groen dient deze 1 meter dik te zijn. Een ophooglaag van grond kan gerealiseerd worden door het maaiveld met een meter te verhogen of door een combinatie van gedeeltelijke afgraving en ophoging tot de gewenste maaiveldhoogte.

5.4.2 Grondverzet

Wettelijk kader

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. Ook voor PFAS kan, bij onverdachte locaties, gebruik gemaakt worden van deze kaart bij grondverzet.

Vanuit duurzaamheid en vanuit financiële overwegingen moet gestreefd worden naar een minimale afvoer van grond (‘gesloten grondbalans’) waarbij hoogwaardige (vruchtbare) grondstromen zo veel als mogelijk lokaal hergebruikt moeten worden. Bij aanleg van groen adviseren wij het gebruik van levende bodem met veel organische stof.

5.4.3 Archeologische waarden

Wettelijk kader en beleid

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet 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. Wetgeving bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Het archeologische beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het CHW Bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht (2023) en bijbehorende Archeologische Waardenkaart (2023). De regels en de waardenkaart worden op 1 januari 2024 overgenomen in het Omgevingsplan

Afbeelding:
Archeologische waardenkaart Gemeente Utrecht

(Omgevingswet). In het Omgevingsplan worden regels opgenomen (Gebiedsaanduiding ‘Overige zone-archeologische verwachting’), waaraan een vergunningstelsel (omgevingsvergunning) is gekoppeld ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Op de archeologische waardenkaart is met kleuraanduidingen aangegeven waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden en bij welke bodemingrepen (oppervlakte en diepte) een vergunning van toepassing is.

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart (2023) in een gebied van hoge archeologische verwachting’ en ‘middelhoge archeologische verwachting’. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100m2 en dieper dan 30 cm. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm. Aan de vergunning kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. Bij de aanvraag van de vergunning dient in ieder geval een deskundigenrapport te worden overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo’n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

	Categorie	*Naam*	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
	WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
	WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
	WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
	WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
	WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
	Gemeentegrens		

versie 27-10-2021



Afbeelding:
In rood is de loop van het Lijnpad(rijn) en historische bebouwing weergegeven. In blauw het open water van de Kruisvaart.

Ontwikkelplannen worden getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Eventuele wijzigingen in beleid en/of vergunningsstelsel zijn dan ook voorbehouden.

Archeologische verwachting en archeologische rijksmonumenten
Er zijn geen archeologische rijksmonumenten in het plangebied aanwezig.

De archeologische verwachting op de archeologische waardenkaart is gebaseerd op de aanwezigheid van de stroomgordel (bedding- en oeverafzettingen) van de Oude Rijn in de ondergrond, waarop bewoning vanaf de prehistorie (Bronstijd/IJzertijd) kan hebben plaatsgevonden. Op basis van onderzoeken in de ruimere omgeving van het plangebied kan de verwachting voor het plangebied op hoofdlijnen nader worden gespecificeerd.

Het plangebied ligt op de afzettingen van de stroomgordel van de Oude Rijn (Romeinse tijd en deels Late Middeleeuwen). Binnen het plangebied kunnen meerdere restgeulen aanwezig zijn die gedateerd kunnen worden in de vroege en late Middeleeuwen en mogelijk de Romeinse tijd. Langs de waterlopen kunnen bewoningsresten worden verwacht en in de geulen kunnen water gerelateerde archeologische waarden, zoals bijvoorbeeld schepen, beschoeiingen, visfuiken en afvaldumps worden aangetroffen. Het plangebied ligt naar verwachting ten zuiden van de hoofdgeul van de Romeinse rijn, die de noordgrens van het Romeinse rijk vormde. Ten zuiden van deze geul kunnen resten van de limesweg aanwezig zijn, alsook wachttorens, nederzettingen en begravingen.

Op historische kaarten is af te lezen dat het plangebied ten minste tot 1695 in het buitengebied van de stad Utrecht lag. In 1664 zijn de grachten van het plan Moreelse gegraven, die al afgebeeld zijn op de kaart van Specht (1695). Dwars door het plangebied heeft langs één van de rijnlopen (zogenaamde Lijnpad-Rijn) het historische Lijnpad gelopen, dat in ieder geval vanaf de zestiende eeuw, maar mogelijk al vanaf de vroege



Middeleeuwen in gebruik was. Op historische kaarten is langs dit Lijnpad op enkele plaatsen bebouwing aanwezig, waaronder in of in de directe omgeving van het plangebied. Aan de westkant van het plangebied is op de Minuutplan 1811-1882 bebouwing weergegeven. Met de aanleg van de moesgrachten van het plan van Moreelse in 1664 raakte dit Lijnpad in onbruik. Resten van de moesgracht Blekersgracht zijn te verwachten onder de huidige Croeselaan en de moesgracht Bloemgracht (nu bekend als Kruisvaart) ligt aan de oostkant van het plangebied en is nog steeds watervoerend.

Op basis van onderzoeken in de omgeving van het plangebied geldt er een hoge verwachting op archeologische resten vanaf de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd. Door later gebruik en recente bebouwing van het plangebied kunnen archeologische waarden zijn aangetast.

Archeologisch onderzoek
Voor het deelgebied Ondaatje is in het kader van de ontwikkeling Beurskwartier 1 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Voor het deelgebied Matser zijn nog geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Deelgebied Ondaatje
Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat het gebied tot 1,5 m onder maaiveld verstoord is. Daarom is de verwachting op nederzettingsresten en begravingen naar ‘laag’ bijgesteld en is het gebied tot deze diepte vrijgegeven (selectiebesluit bevoegd gezag). Dit betekent dat er tot 1,5 m onder huidig maaiveld geen archeologische verplichtingen meer gelden. Voor bodemingrepen dieper dan 1,5 m geldt er een onbekende verwachting op resten die gerelateerd kunnen worden aan de aangetroffen restgeul, zoals beschoeiingen en scheepswrakken. Het toetsen van de verwachting kan bijvoorbeeld worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de uitvoeringswerkzaamheden. Het dateren van de diepe restgeul op deze locatie is hierbij een belangrijk aandachtspunt, omdat dit belangrijke inzichten kan opleveren over mogelijke vindplaatsen in het verleden.

Deelgebied Matser
Om de archeologische verwachting van het deelgebied Matser vast te stellen moet een bureauonderzoek gecombineerd met een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek heeft tot doel om een gespecificeerde verwachting voor het gebied op te stellen op basis van bekende gegevens, waaronder landschappelijke, archeologische, historische gegevens en informatie over verstoringen (saneringen, kabels en leidingen, voormalige bebouwing in het plangebied). Het verkennend booronderzoek heeft tot doel om de gespecificeerde verwachting te toetsen en de bodemopbouw en de intactheid van het plangebied in kaart te brengen. Op basis van de resultaten van dit booronderzoek kan worden bepaald of en zo ja, welk aanvullend archeologisch noodzakelijk is. Eventueel vervolgonderzoek kan bestaan uit een karterend/waarderend booronderzoek of proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving.

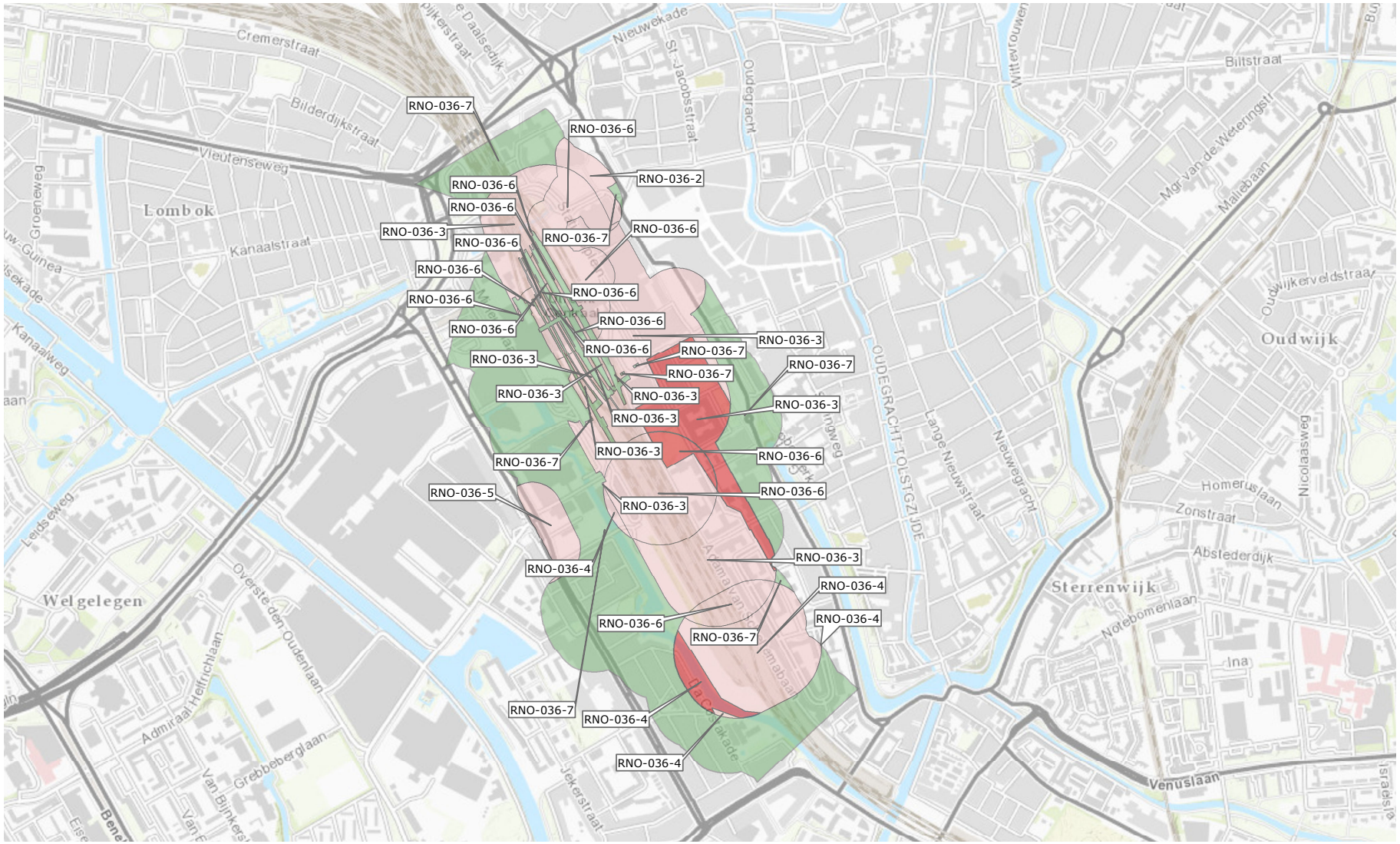
Eisen aan archeologische onderzoeken
Alle archeologische onderzoeken dienen uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf en moeten voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht. Voorafgaand aan het booronderzoek dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag (afdeling Erfgoed (archeologie), gemeente Utrecht). Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek en/of opgraving dient een Programma van Eisen en een Plan van Aanpak te worden opgesteld, dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Afbeelding:
Bodembelastingskaart OO (2016; RNO-036-5))

Legenda

Status met verwijzing naar deelgebieden

- Verdacht
- Verdacht, naoorlogs geroerd/beperkt vrijgegeven
- Onverdacht



Afbeelding:
overzicht
zettingsgevoeligheid

Aandachtspunten

- Het advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met het bevoegd gezag archeologie (gemeente Utrecht) te bepalen welk archeologisch onderzoek noodzakelijk is en hoe dit kan/moet worden uitgevoerd.
- Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijkbouwen. Indien archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk.
- Voor de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsvergunning voor het aspect archeologie vereist. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen ten aanzien van het uit te voeren archeologisch onderzoek.
- Het zichtbaar maken van eventuele archeologische waarden in de openbare ruimte is een mooie ruimtelijke en cultuurhistorische kans.

5.4.4. Ontplofbare Oorlogsresten (voorheen NGE)

Wettelijk kader en beleid

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 wijzing 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.

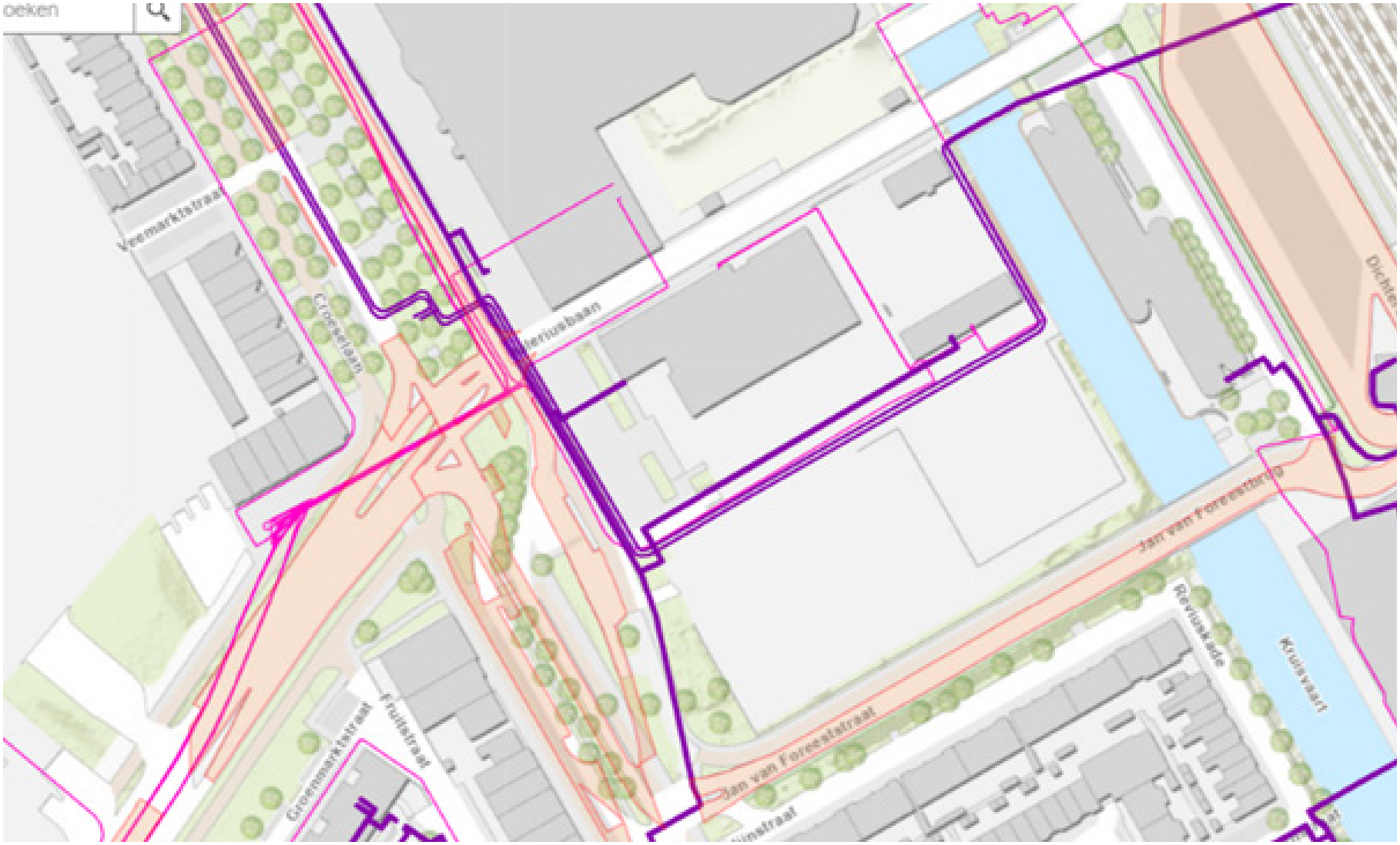
Ontplofbare Oorlogsresten

In opdracht van de gemeente Utrecht en ProRail zijn in het Stationsgebied diverse (bureau)onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (voorheen Niet Gesprongen conventionele Explosieven (NGcE's)). In de potentieel verdachte gebieden zijn tijdens veldonderzoeken geen explosieven aangetroffen.

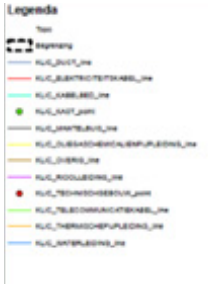
In 2023 is het plangebied Ondaatje aanvullend onderzocht (RAWDATA, mei 2023). Hieruit is gebleken dat Ondaatje niet verdacht is voor Ontplofbare Oorlogsresten. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is het plangebied Matserterrein grotendeels vrijgegeven. Nog niet de hele toekomstige bouwplot van het Matserterrein is onderzocht en vrijgegeven van explosieven (zie figuur x). Daarom moet voorafgaand aan de werkzaamheden een actualiserend/aanvullend OO-onderzoek plaatsvinden.



Afbeelding:
Overzicht warmtenet en midden spanningsleiding



Afbeelding:
KLIC Melding



De kans op de aanwezigheid van explosieven wordt laag ingeschat . Er hebben al naoorlogse graafwerkzaamheden in het gebied plaatsgevonden. Tijdens werkzaamheden aan kabels en leidingen in de Mineurslaan en de Croeselaan, bij de realisatie van de tijdelijke eindhalte van de tram en bij werkzaamheden op het nabijgelegen Jaarbeursplein zijn geen explosieven gevonden.

5.4.5. Zettingsgevoeligheid

Het plangebied is op basis van de bodemopbouw, weinig gevoelig voor zetting.

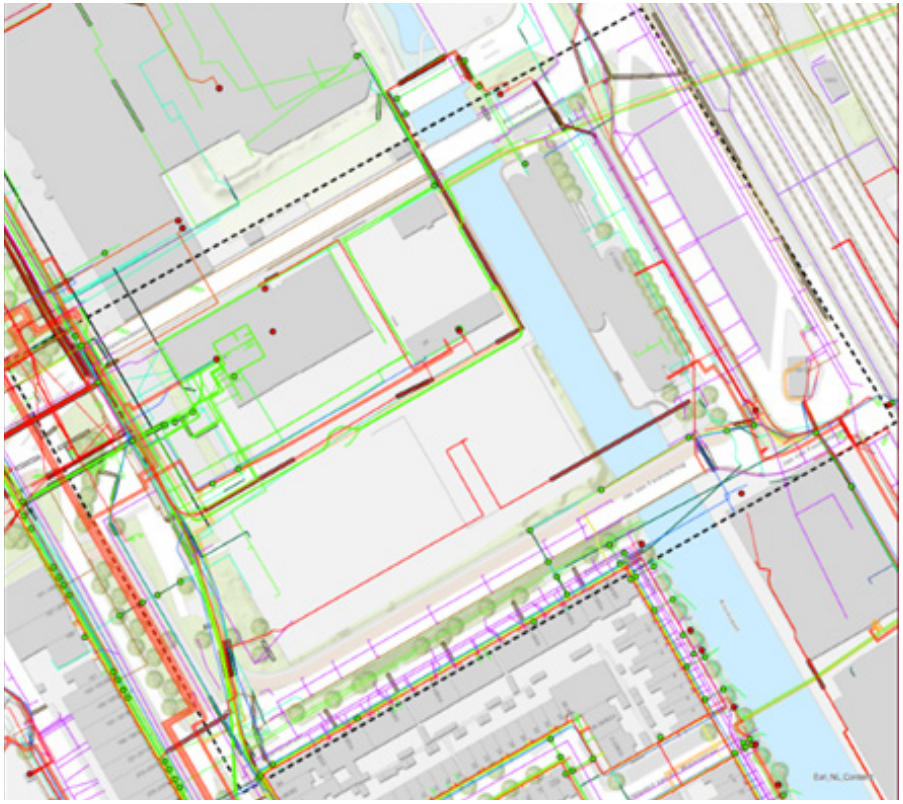
5.4.6. Kabels en leidingen

Wettelijk kader en beleid
Het beleid van de gemeente Utrecht aangaande kabels en leidingen is vastgelegd in de Verordening ondergrond en het Handboek Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied bevindt zich momenteel diverse kabels en leidingen (zie onderstaande figuren). Extra aandacht dient te worden besteed aan het warmtenet en de midden spanningsleiding van Stedin welke centraal over het terrein loopt. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling moet hiermee rekening worden gehouden. Ook staat vervanging van het gemengd riool gepland in de Croeslaan met aansluitingen binnen het projectgebied (2041-2050).

5.4.7. Ondergrond algemeen

Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (voor bodemenergie, waterberging en infiltratie, boomwortels, groen, bodemecologie, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik. Hierbij moet ook de mogelijke aanwezigheid van restanten van oude fundering, damwanden of andere ondergrondse structuren worden geïnventariseerd. Het gaat dan om het fysieke ruimtegebruik en het



invloedgebied. Met vroegtijdige ordening, minimaal ruimtegebruik en toekomstbestendig inrichten van de ondergrond kunnen conflicten in functies en processen (mogelijk) worden voorkomen. Inzicht in de kwaliteiten die de ondergrond biedt (bijvoorbeeld waterbergend vermogen, draagvermogen) helpt hierbij. Als deze kwaliteiten worden aangetast kan schade of overlast het gevolg zijn. Door deze kwaliteiten te benutten voor de diverse thema's is veelal een duurzame en toekomstbestendige inrichting mogelijk. Nabij het plangebied is omstreeks 2030 ook herinrichting van de Jan van Foreeststraat gepland.

5.5 Klimaatadaptatie en Wateropgave

5.5.1 Klimaatadaptatie

Algemeen

Utrecht moet ook in een opwarmend klimaat een aangename plek zijn om te wonen, te werken of te recreëren. 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.

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 – ook op eigen terrein – vasthouden in de openbare ruimte, in de bodem of het oppervlaktewater. Regenwater zal beter en langer vastgehouden moeten worden op de plek waar het valt. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden. Hiermee wordt het riolerings- en afwateringssysteem ontlast, maar het zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte.

Wateroverlast

We richten het gebied zo in dat zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur geen schade optreedt aan gebouwen en nutsvoorzieningen en dat veiligheidsrisico's worden voorkomen.

Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Uitgangspunt is dat vuil water en schoon regenwater zoveel mogelijk gescheiden worden. Waar mogelijk worden bestrating en dakvlakken afgekoppeld van het gemengde riool en bij voorkeur wordt hemelwater zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.

Water wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt. Uitgangspunt is dat buien tot 20 mm per uur verwerkt kunnen worden zonder dat er water op straat blijft staan.

Voorkeursvolgorde

Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om te hergebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het niet anders kan wordt het regenwater afgevoerd naar het oppervlaktewater. In dit geval de Kruisvaart.

Droogte

Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden.

Het uitgangspunt is om minimaal 90% van het regenwater in het gebied op te vangen en te verwerken zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Om hieraan te voldoen moet 15 mm regenwater per m2

verharding (incl. dakvlakken) vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde voorzieningen ten behoeve van infiltratie.

Infiltratie gebeurt bij voorkeur en waar mogelijk d.m.v. bovengrondse voorzieningen zoals wadi's of waterdoorlatende bestrating. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte in de binnenstad "groen, tenzij" het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.

Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe "geen dak of gevel onbenut". Combinaties met zonnecollectoren hebben daarbij de voorkeur. Dit draagt zowel bij aan de belevings- en ecologische waarde als ook de akoestische en hittestressbestendige kwaliteit van de gebouwen.

Hitte
Klimaatverandering leidt naar verwachting tot meer zomerse en tropische dagen. Door het opslaan van de warmte van zonlicht in verharding, gevels en daken is het dan in de stad nog warmer dan het buitengebied. De temperatuur in de huidige stad is op een zomerse dag op sommige plekken meer dan 7 graden warmer dan aan de randen van de stad. De in asfalt, steen of beton opgeslagen zonne-energie wordt 's nachts als warmte uitgestraald.

Dit hitte-eiland effect is een serieuze bedreiging voor de leefbaarheid en volksgezondheid. Vooral kinderen, ouderen en zieken zijn kwetsbaar voor hitte-gerelateerde gezondheidseffecten. Door de grote hoeveelheid verharding kan de gevoelstemperatuur juist in het stationsgebied op hete dagen tot wel 10 graden meer oplopen dan buiten de stad.

Het streven is dat het in de stad op een hete zomerdag maximaal 5 graden warmer is dan in het buitengebied (referentie KNMI De Bilt).

Maatregelen tegen hittestress hebben 2 doelen: De gemiddelde luchttemperatuur van de stad verlagen, zowel overdag als 's nachts en het creëren van lokale koele plekken met een lage gevoelstemperatuur. Als verkoelende maatregelen kan worden ingezet op het creëren van koele plekken en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verharden (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fonteinen).
Concreet betekent dit dat we stadsbreed streven naar een percentage groenoppervlak in het horizontale vlak van minimaal 40%. Dit is inclusief boomkronen en groene daken. 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 m2 moet kunnen beschikken. Een koele plek wordt gedefinieerd als een plek van minimaal 200 m2, met schaduw van bomen, gebouwen of doeken die ingericht is als aantrekkelijke verblijfsplek is, bij voorkeur met veel groen i.v.m. verdamping. Daarnaast moet de koele plek openbaar toegankelijk en bereikbaar zijn door de aanwezigheid van een (wandel)pad, een zitgelegenheid in de schaduw of een activiteit.

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.

5.5.2 Wateropgave
Te dempen oppervlaktewater
Te dempen oppervlaktewater dient conform de Keur van het waterschap 1 op 1 te worden gecompenseerd met nieuw open water.

Toename verhard oppervlak en watercompensatie
Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn op grond van de Keur bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

HDSR eist ten behoeve van het tegengaan van versneld afvoeren een compensatie in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater van 15% ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak, of 45 mm waterberging over het toegenomen verhard oppervlak.

Richtlijnen voor het ontwerp van infiltratievoorzieningen zijn te vinden op www.hdsr.nl/watertoets.

Kunstwerken
Nieuwe bruggen mogen niet leiden tot versmalling en/of verkleining van het (natte) profiel van de Kruisvaart. Let ook op de doorvaarbaarheid i.v.m. andere en bestaande functies zoals roeien, kanoën en het beheer. Bij aanleg van nieuwe bruggen moet daarom worden uitgegaan van de hoogte van bestaande bruggen.

Natuur en ecologie
Om de water- en ecologische kwaliteit te verbeteren is het wenselijk om, in overleg met de gemeente en het waterschap, natuurvriendelijke oevers te realiseren. Het gaat dan vooral om een geleidelijke overgang van water naar land zodat er voldoende habitat- en biotoopmogelijkheden ontstaan voor flora en fauna. De beperkt beschikbare ruimte is bepalend is voor welke oplossingen mogelijk zijn. Belangrijk is dat deze de afvoerfunctie van de watergang niet belemmeren.

Waterkwaliteit
T.a.v. waterkwaliteit zijn er regionaal en door het waterschap doelen vastgesteld. In de huidige situatie is er weinig volledige beschaduwing en een goede doorstroming in de Kruisvaart. De waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater mag niet achteruitgaan ten gevolge van ruimtelijke ingrepen.

Waterkwaliteit en recreatie
Het water in de stad is op de meeste plekken van voldoende kwaliteit om als zwemwater te kunnen functioneren. Dit is ook het geval in de Kruisvaart, hoewel dit geen officieel zwemwater is waar de waterkwaliteit gemonitord of gegarandeerd wordt.
Aan de openbare kade kan gevist worden.

Grondwater
Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte. Er geldt vanuit gemeente Utrecht een ontwateringseis van 0,7 m onder maaiveld. De drooglegging moet volgens de norm van het HDSR 1,0 m zijn

Bij de planrealisatie zal mogelijk sprake zijn van een tijdelijke bemaling. De verlaging van de grondwaterstand die hiervan het gevolg is zal zich alleen voordoen op de locatie zelf en richting het spoor. In de bestaande Dichterswijk zal geen verlaging van de grondwaterstand optreden zolang het peil van de Kruisvaart niet verandert. De initiatiefnemer dient ervoor te zorgen dat verlaging van de grondwaterstand geen nadelige gevolgen heeft voor de fundering van nabijgelegen spoorwegen en de aangrenzende bestaande bebouwing. Geadviseerd wordt evt. kelders te voorzien van vloeistofdichte vloeren en wanden, zodat (grond) wateroverlast wordt voorkomen.

Riolering
Regenwater en vuilwater worden via aparte stelsels ingezameld. Het te ontwerpen vuilwaterstelsel dient te worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Initiatiefnemer stemt dit af met de beheerder rioleringen.

Wanneer regenwater geloosd moet worden op de Kruisvaart moeten lozingspunt(en) zodanig gekozen worden dat beste doorspoeling ontstaat in het oppervlaktewater.
Een aandachtspunt is het blusgemaal aan de achterzijde van de Rabobank, bij de toegang naar de parkeergarage. Dit gemaal moet water pompen naar het station Utrecht Centraal bij een brand en mag vanuit veiligheid zeker niet verdwijnen. Een ander aandachtspunt is een persleiding voor de aanvoer van het water richting het station. Deze loopt hoogstwaarschijnlijk door het plangebied.

Watervergunning
Voor de volgende onderdelen moet een watervergunning worden aangevraagd of geldt een meldingsplicht bij het waterschap:

- het laten toenemen van het verhard oppervlak;
- het dempen en de aanleg van oppervlaktewater;
- het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater;
- eventueel andere onderdelen die na detaillering worden toegevoegd bij het plan, zoals damwanden, balkons en (vis)steigers.
- Tijdelijke onttrekkingen van grondwater en tijdelijke lozing van bemalingswater op oppervlaktewater tijdens bouwwerkzaamheden. Een watervergunning moet worden aangevraagd indien er onttrekking van meer dan 100m³/h en/of langer dan een half jaar en/of op meer dan 9 meter diepte plaatsvindt. Indien geen Watervergunning hoeft te worden aangevraagd, kan nog wel een melding nodig zijn.

5.6 Trillingen

Trillingen
In de Omgevingswet worden er alleen instructieregels opgesteld voor de bescherming van trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van bedrijven (inrichtingen). Deze regels richten zich niet op trillingen van wegen en spoorwegen. De gemeente Utrecht hanteert sinds enkele jaren de onderstaande werkwijze bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen nabij het spoor, waarbij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen als leidraad dient. In de nabije toekomst wordt deze werkwijze hoogst waarschijnlijk middels beleid vastgelegd.
Om trillingshinder bij nieuwe bouwplannen te voorkomen worden door de gemeente Utrecht grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd bij bouwaanvragen binnen 100 meter naast het spoor. In het omgevingsplan zullen hier regels voor worden opgenomen. Ten behoeve van 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.
Het plangebied ligt grotendeels buiten deze 100 meter, maar een deel ligt binnen deze zone. Hierdoor is er voor nieuwbouw in ieder geval trillingsonderzoek nodig en zal - indien daar aanleiding voor is - gekeken moeten worden naar maatregelen om de trillingen te reduceren.

5.7 Groen en ecologie

Wet natuurbescherming
Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied is in 2019 onderzocht doormiddel van een quickscan en in 2020 is een natuurtoets huismusonderzoek uitgevoerd. Daaruit zijn de volgende conclusies gekomen:

5.7.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Oostelijke Vechtplassen, dat is gelegen op 6 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de tussengelegen afstand, infrastructuur en bebouwing is directe invloed van de plannen op Oostelijke vechtplas-sen op voorhand uit te sluiten. Er is mogelijk wel sprake van stikstofdepositie.
Wij adviseren voor de volledigheid een AERIUS-berekening uit te voeren. Wanneer uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie, zijn verdere vervolgstappen niet noodzakelijk.

5.7.2. Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het natuurnetwerk is gelegen op 2,4 kilometer, ten zuiden van het plangebied. Vanwege deze afstand en de tussengelegen infrastructuur en bebouwing is negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet te verwachten.

5.7.3. Beschermde plant- en diersoorten

Bij de herinrichting van een gebied als dit wil de gemeente rekening houden met biodiversiteit. Naast de soorten die in de Wet Natuurbescherming zijn vastgelegd, heeft de gemeente vastgesteld dat onderzoek moet worden gedaan naar het voorkomen van de soorten op de Utrechtse soortenlijst (2018). Een van de belangrijkste criteria is of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. Er is nog geen onderzoek gedaan naar Utrechtse soorten in het plangebied.

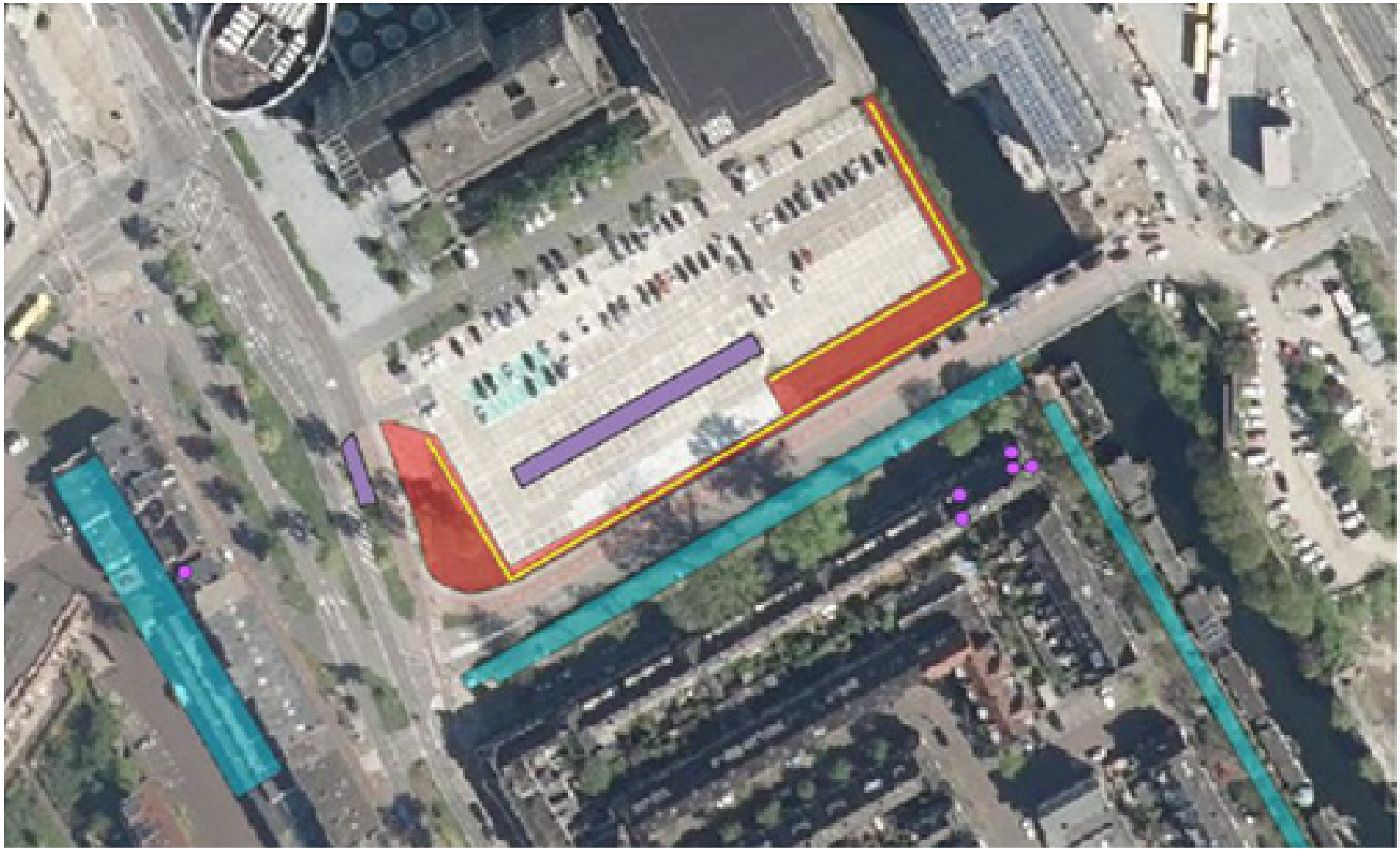
De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Wnb beschermde soorten, namelijk broedvogels. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op broedvogels worden voorkomen. Dit kan door te werken buiten het broedseizoen (loopt van maart t/m augustus). Wanneer dit niet mogelijk is dient contact opgenomen te worden met een ecoloog of het noodzakelijk is een broedvogelcontrole uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Nader onderzoek naar deze soorten is daarom niet nodig.

Bij de voorgenomen ontwikkelingen gaat 550 m2 foerageergebied verloren, dat in combinatie met de 950 m2 foerageergebied op het terrein van Rabobank een essentiële functie vervult voor huismus. Het aanwezige hekwerk is essentieel als schuilplaats bij het foerageergebied. Omdat de groenstrook in het plangebied onmisbaar is voor de lokale huismuspopulatie, is het noodzakelijk om adequate mitigerende maatregelen te treffen. Omdat de functionaliteit van huismusnesten dan niet in het geding is, is een ontheffingsaanvraag in dat geval niet noodzakelijk.

Gemeente Utrecht en Rabobank dienen gezamenlijk af te stemmen welke stappen ondernomen worden om de functionele leefomgeving van de lokale populatie van de huismus te waarborgen. Wij adviseren een mitigatieplan op te stellen waarin voor de aanleg en gebruiksfase stappen worden opgenomen die garanderen dat de huismussenpopulatie op korte en lange termijn kan blijven bestaan.

Afbeelding:
Foerageergebied huismus (blauwe vlakken) te behouden/ compenseren foerageergebied huismus (rood vlak) niet essentieel foerageergebied (paarse vlakken) het hek (gele lijnen).

Bron ondergrond: PDOK



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid
(Matser)

Dit hoofdstuk is specifiek voor het plandeel Matserterrein. Voor dit plandeel moet nog een Stedenbouwkundig Plan en nieuw omgevingsplan worden vastgesteld. De uitvoerbaarheid en haalbaarheid daarvan wordt in dit hoofdstuk beschreven.

Voor het plandeel Ondaatje is al een recent omgevingsplan vastgesteld (nog niet onherroepelijk) en dit wordt verder uitgewerkt in een bouwenvelop.

6.1 Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid

Het Matserterrein is eigendom van Rabobank. De gemeente voert zelf geen grondexploitatie binnen het Matserterrein. Rabobank draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De gemeentelijke planontwikkelingskosten en de bovenwijkse voorzieningen verhaalt de gemeente door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de Rabobank. In deze anterieure overeenkomst zullen de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief Rabo, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 6.4 Wro, worden vastgelegd. Rabobank vrijwaart de gemeente van planschadeclaims voor zover het haar planontwikkeling (Matserterrein) betreft. Deze vrijwaring wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Om tot de anterieure overeenkomst te komen zal Rabobank aan de Gemeente een stichtingskosten- c.q. exploitatieopzet van het Initiatief Rabo overleggen. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een gezonde en haalbare businesscase voor de ontwikkeling door Rabobank, waarbij de kosten die de gemeente aantoonbaar ten behoeve van het Initiatief Rabo maakt gedekt moeten zijn.

Voor wat betreft de aanleg van ontsluitingsroutes en aansluitingen daarop geldt dat Rabobank deze voor haar rekening neemt voor zover deze liggen binnen het nader in de anterieure overeenkomst vast te stellen exploitatiegebied.

Aan verbindingen buiten het exploitatiegebied die kwalificeren als bovenwijkse voorziening in de zin van artikel 6.13 lid 6 Wro zal Rabobank bijdragen conform de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Die Nota geldt vanaf 1-1-2024 en geeft invulling aan het dan geldend wettelijk kader voor kostenverhaal (afdeling 13.6 van de nieuwe Omgevingswet).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: samenwerking en participatie

Gemeente en Rabobank werken samen om de ontwikkelingen in dit plangebied goed op elkaar af te stemmen, zodat hier een mooie toevoeging aan de stad Utrecht kan komen. Met een goede mix tussen wonen en werken en een fijne stedelijke, maar ook groene omgeving. Dit programma van eisen hebben we dan ook samen opgesteld en afgestemd met belanghebbenden in het gebied. Zowel ondernemers als bewoners in het gebied zijn gevraagd om inbreng te leveren op het programma van eisen. Met toekomstige bewoners van Ondaatje doorloopt de gemeente een intensief co-creatie traject.
We hebben afgesproken dat op cruciale momenten de gemeente en Rabobank afstemming met elkaar zoeken, zodat de ontwerpen en uitvoering goed op elkaar blijven aansluiten, ook als we wat verder in het proces zijn.
Bewoners en ondernemers uit de buurt (840 adressen worden betrokken via wijkberichten) hebben tijdens een inloopbijeenkomst positief gereageerd op het concept programma van eisen. Aandacht wordt gevraagd voor parkeren (de parkeerdruk in de wijk is hoog) en veiligheid (overlast die optreedt in het centrumgebied lijkt zich te verspreiden langs de Croeselaan en in de groenzone langs de Kruisvaart). Anderzijds wordt er ook gepleit voor goede verbindingen met het Centrum, voor zowel voetgangers als fietsers. Naast een fietstunnel ook een betere toegang tot de Moreelsebrug voor fietsers en een extra voetgangersoversteek over het spoor.

Bewoners vragen ook om voldoende speelruimte voor kinderen te maken en goed te letten op mogelijke geluidsoverlast van horeca. Ver-der willen bewoners dat bouwhinder zoveel mogelijk beperkt wordt, bijvoorbeeld door een slimme bouwfasering en het gebruik van boren in plaats van heien.
We blijven bewoners en ondernemers informeren en betrekken via wijkberichten en inloopbijeenkomsten. Daarnaast is er ook een aantal bewoners dat graag wat intensiever betrokken wordt en die op gezette tijden door gemeente en Rabobank benaderd zullen worden (informe-le klankbord).

6.3 Technische uitvoerbaarheid

De technische uitvoerbaarheid van het plan wordt nog verder onderzocht. Het plan zal in fasen worden uitgevoerd, waarbij Matserterrein door Rabobank in ontwikkeling wordt gebracht en Ondaatje door de gemeente. Deze deelgebieden kunnen los van elkaar worden ontwikkeld, maar wel in onderlinge afstemming en medewerking (gebruik van werkterreinen, kranen, bouwzones e.d.).

Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden. Hiervoor dienen uitvoerende aannemers een BLVC-plan op te stellen.

Eerste gesprekken over beheer en eigendom zijn gestart, bijvoorbeeld over openbare toegankelijkheid van mandelige gebieden. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Het plan (in diverse fasen) voor de inrichting van de openbare ruimte dient te worden getoetst middels een gemeentelijke BING–procedure.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering dient de uiteindelijke planontwikkeling waarschijnlijk ook getoetst te worden op het aspect stikstofdepositie.

Ook zal er onderzocht moeten worden wat de mogelijkheden en belemmeringen zijn bij de realisatie en oplevering als gevolg van de netcongestie in het elektriciteitsnetwerk.

Hoofdstuk 7 Proces en vervolgtraject

7.1 Planproces

Uit het UPP-schema vloeit voort dat in dit geval moet worden uitgegaan van UPP1, met dien verstande dat Partijen zich inspannen om waar mogelijk de doorlooptijden van processen te verkorten.

Er zal een bestemmingsplanwijziging (nieuw omgevingsplan) voor het Matserterrein dienen te komen.

Om te voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van de Wet ruimtelijke ordening resp. Omgevingswet (per 1-1-2024) zullen de Gemeente en Rabobank tijdig een anterieure (exploitatie)overeenkomst sluiten, waarin nadere afspraken worden vastgelegd over de (her)ontwikkeling van het Matserterrein, alsmede financiële afspraken.

Tenslotte zullen de Gemeente en Rabobank zich inspannen om gedurende de ontwikkelingsfase van deze (her)ontwikkeling te bezien of een procedurele versnelling mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden door gebruik te maken van de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro of een equivalent in de nieuwe Omgevingswet.

Voor het Matserterrein geldt dat na vaststelling van dit document de Rabobank de plannen verder uitwerkt.

Voor het plandeel Ondaatje geldt dat de gemeente op zoek gaat naar een samenwerkingspartner die het gebouw gaat ontwikkelen.

7.2 Planologisch juridisch proces

Voor plandeel Matserterrein geldt dat er een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Aangezien de Omgevingswet in 2024 in werking treedt, zal dit in de vorm van een Omgevingsplan zijn.

Voor dit project kan wat MER-procedure betreft worden volstaan met een korte (vormvrije) MER-beoordeling.

Voor Ondaatje geldt dat recent een bestemmingsplan is vastgesteld (Bestemmingsplan Beurskwartier, 25 november 2021). Dit plan is nog niet onherroepelijk (RvS beroepsprocedure loopt).

7.3 Participatieproces

Voor het vervolgproces van het Matserterrein zal een klankbordgroep worden samengesteld, met bewoners van het toekomstige Ondaatje, bewoners van Asselijnstraat en Croeselaan (overzijde plangebied). Met hen zal afstemming (raadplegen) plaatsvinden bij het Stedenbouwkundig Plan en Omgevingsplan.

Voor het vervolgproces van het complex Ondaatje hebben gemeente en toekomstige bewoners een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Het ontwerp voor Ondaatje wordt uitgewerkt volgens de principes van co-creatie, zodat het ontwerp zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de wensen van de bewoners en gemeente; een ontwerp waarin gelijkwaardige woningen, zoals in het Sociaal Afsprakenkader staat, een plek krijgen.

Met wijkberichten en via andere kanalen (zoals de wijksite) wordt ook de buurt geïnformeerd over het vervolgtraject.

Het omgevingsplan voor het Matserterrein zal t.z.t. ter inzage worden gelegd, waarop bewoners een zienswijze kunnen indienen.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte rond en binnen het plangebied zal de eerdergenoemde klankbordgroep ook worden betrokken.

7.4 Streefplanning en mijlpalen

De belangrijkste mijlpalen voor het vervolgtraject zijn de volgende (jaartallen indicatief):

Ondaatje (gemeente):

- Bouwenvelop, 2024
- Omgevingsvergunning, 2025
- Start bouw, 2026

Matserterrein (Rabobank):

- Stedenbouwkundig plan, 2024
- Omgevingsplan en Anterieure Overeenkomst Matserterrein, 2025
- Omgevingsvergunning, evt. gecoördineerd 2026
- Start bouw, 2026

Hoofdstuk 8 Bronnen

- Omgevingsvisie Utrecht, https://omgevingsvisie.utrecht.nl
  - Ruimtelijke strategie Utrecht 2040, 2021 inclusief aanvullingen 2023
  - Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen, 2020
  - Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023, 2019
- Visie Kruisvaartkwartier, 2003
- Masterplan Stationsgebied, 2004
- Structuurplan Stationsgebied, 2006
- Toekomstvisie Utrecht Centrum, 2015
- Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, 2017
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kruisvaartkade, 2017
- Mobiliteitsplan 2040, 2021
- Hoogbouwvisie, 2005 en concept 2022
- Parkeervisie 2021
- Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden, 2007
- Actualisatie groenstructuurplan Utrecht (2017-2030), 2018
- Utrechtse soortenlijst, 2018
- Visie klimaatadaptie, 2022