

Vaststelling wijziging TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht heeft de wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan' met de digitale naam NL.IMRO.0344 BPTAMMATSERCROESE.VA01 op 21 mei 2026 vastgesteld. U leest hieronder waar de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan over gaat en hoe en wanneer u kunt reageren.

Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan, net als de regels van de huidige bestemmingsplannen. Het omgevingsplan bevat ook algemene regels die voor de hele gemeente gelden.

Doel van de wijziging

Het doel van dit TAM-omgevingsplan is het juridisch planologisch mogelijk maken van de realisatie van een kantoorprogramma voor de Rabobank op het Matserterrein aan de Croeselaan van maximaal 55.000 m², inclusief de renovatie van het huidige kantoorgebouw Zilver, een auditorium en publieksgerechte plintfuncties, zoals horeca, sport, een bankfiliaal en detailhandel.

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

Het plan maakt verder de aanleg van een (semi) openbare binnentuin mogelijk tussen de kantoorgebouwen en de woongebouwen, een promenade die de Croeselaan (in de toekomst) verbindt met het Forum, een parkeergarage met maximaal 317 plaatsen voor werknemers, bewoners en bezoekers en 1988 fietsplekken in 3 fietsstallingen.

Het gebied waar de wijziging voor geldt ligt tussen de Jan van Foreeststraat, de Croeselaan, de Valeriusbaan en de Kruisvaart.

Samen stad maken

Voorafgaand aan de vaststelling hebben wij op grond van artikel 10.2 lid 2 van het Omgevingsbesluit aan inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden om een reactie gevraagd.

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Stedenbouwkundig Plan voor deze ontwikkeling zijn door de Rabobank en de gemeente verschillende bijeenkomsten georganiseerd voor de buurt en voor de toekomstige bewoners van Ondaatje. Bij de inloopbijeenkomsten waren bewoners van Croeselaan en Dichterswijk aanwezig. Ook zijn reacties opgehaald bij belanghebbende bedrijven en organisaties in de omgeving (MidNed, Kruisvaartkade, Rijksvastgoedbedrijf en Jaarbeurs). In paragraaf 6.2.2 van de motivering van het Plan zijn deze reacties (waardering, wensen en zorgen) en de verwerking hiervan in het Plan toegelicht.

Uit de reacties bleek dat men zorgen had over de bouwfase (trillingen bij aanbrengen fundering), de verwachte toename van verkeer en parkeren voor de buurt, over de hoogte van de woontoren op de hoek van het project en verlies aan privacy en bezonning. Op grond hiervan is in de motivering van het omgevingsplan de nodige aandacht besteed aan deze punten. Het ontwerp van de woontoren is hier niet op aangepast, omdat de afstand tussen de woningen en de woontoren volgens de gemeente voldoende groot is, er ook afschermdende vergroening aanwezig zal zijn en omdat het zonlicht slechts beperkt wordt weggenomen en de bezonning nog steeds aan de norm voldoet.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is aan de Provincie Utrecht, de HDSR (waterschap), Prorail en de VRU toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet. Deze reacties zijn verwerkt in het plan. Vanuit de VRU hebben de reacties geleid tot het opnemen van een explosie voorschriftgebied op de plankaart en in de regels van het plan. In zo'n explosie voorschriftgebied mogen kantoren en woningen alleen gebouwd worden als ze voorzien worden van speciaal scherfwerend glas.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 5 december 2025 tot en met 15 januari 2026 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon in deze periode een zienswijze indienen. Ook is hierover nog een wijkbericht verstuurd en een informatieavond georganiseerd door de gemeente en de Rabobank.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van de juridische regeling en tot aanvulling en verduidelijking van de motivering, maar gaven geen aanleiding tot wezenlijke wijzigingen van het programma of van de bouwmogelijkheden van het Plan.

Aanpassing van het ontwerp

Bij de vaststelling van de wijziging van het TAM-omgevingsplan is het ontwerp aangepast. Alle aanpassingen vindt u terug in het vaststellingsrapport.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Aanpassing artikel 4 (functie Kantoor) door toevoeging van het maximale aantal m² per toegestane activiteit en toevoeging van de activiteit 'dienstverlening'.
- Aanvulling motivering ladderonderbouw in paragraaf 2.1.3 (o.a. voor uitbreiding Kantoor).
- Opname aanvullend onderzoek naar bezonning van een aantal omliggende woningen.
- Aanpassing definities van de doelgroep voor 'sociale huurwoning', 'middenhuurwoning' en 'betaalbare nieuwbouw koopwoning' om aan te sluiten bij de regelgeving van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.
- Aanscherping van de bouwregels voor de hoogte van 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' in artikel 6.4 (functie Tuin).
- Opname van een voorwaardelijke verplichting in de functie Kantoor (artikel 4) en in de functie Wonen (artikel 8) om voldoende groene beplanting te borgen voor de binnentuin.
- Wijziging van de motivering op basis van aanvullende onderzoeken:
 - 5.11 (Natuurbescherming op onderdeel huismus en vleermuizen)
 - 5.12 (bomen): verwerken resultaten onderzoek verplantingslocaties
 - 5.14 (archeologie): verwerken aanvullend onderzoek.
 - 5.16 (onderdeel windhinder): verwerken aanvullend onderzoek.

Het vaststellingsbesluit en de wijziging bekijken

U kunt het vaststellingsbesluit en de stukken die daarbij horen bekijken van vrijdag 5 juni 2026 tot en met donderdag 16 juli 2026. Dat kan op de volgende manieren:

- op utrecht.nl/omgevingsplan, de website van de gemeente Utrecht.
- op regels op de kaart kunt u de regels en de plek waar deze gelden vinden.
- op het stadskantoor, Stadsplateau 1. Op het stadskantoor zijn computers beschikbaar om het TAM-omgevingsplan in te zien. U kunt zich hiervoor melden bij de balie op de begane grond. Heeft u hulp nodig om het plan in te zien? Bel dan tijdens werkdagen naar nummer 14 030. Geef hierbij aan dat u een afspraak wilt maken met een medewerker van de afdeling Omgevingsrecht. Zij kunnen u het plan laten zien.

Beroep instellen bij de rechter

Bent u het niet eens met het vastgestelde TAM-omgevingsplan? Dan kunt u, als u belanghebbende bent, binnen een periode van 6 weken, in beroep gaan tegen het TAM-omgevingsplan. De beroepstermijn start op de dag na de bekendmaking. Tegen het TAM-omgevingsplan kunt u van vrijdag 5 juni 2026 tot en met donderdag 16 juli 2026 beroep indienen. U stelt beroep in door een brief (beroepschrift) te sturen naar:

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Voor het indienen van beroep moet u griffierechten betalen. Let op: u kunt via e-mail niet in beroep gaan.

Verzoek voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat, blijft de wijziging gelden. Het kan een tijd duren voordat de Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak doet. U kunt, als u beroep heeft ingesteld, ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Wordt uw verzoek toegekend? Dan geldt de wijziging niet tot er een besluit is genomen over het beroep. Ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening moet u betalen (griffierechten).

Meer weten?

Wilt u meer weten over het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening? Kijk dan op de website raadvanstate.nl.

Wetgeving

Deze wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet. Op grond van artikel 16.78 lid 1 van de Omgevingswet treedt dit besluit in werking met ingang van de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. De bekendmaking gebeurt op grond van de artikelen 6 en 12 van de Bekendmakingswet in samenhang met de artikelen 3:43 tot en met 3:45 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ondertekening

Dit besluit treedt in werking op 4 juli 2026. Tenzij er een voorlopige voorziening is toegewezen.

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht, donderdag 4 juni 2026