

Aanmeldnotitie mer- beoordeling

Project	<i>Matserterrein te Utrecht</i>
Status	<i>definitief</i>
Projectnummer	<i>25015</i>
Kenmerk	<i>25015.AN/MER</i>
Datum	<i>16 november 2025</i>



Aan: College van B&W van de gemeente Utrecht
Van: MEES Ruimte & Milieu
Contact: Rabobank Nederland
Betreft: Aanmeldnotitie mer-beoordeling Matsertterrein te Utrecht

Projectnr.: 25015
Auteurs: NOHE, INHA
Versie: definitief
Datum: 16 november 2025

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Kenmerken van het project	7
3.	Plaats van het project	12
4.	Kenmerken van het potentiële effect	14
5.	Conclusie mer-beoordeling	30

Bijlagen zijn de bijlagen bij de motivering van het TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan

1. INLEIDING

Het plangebied beslaat het Matserterrein aan de Croeselaan 24-46 te Utrecht. Het doel is om een mix van kantoren en woningen te ontwikkelen.

Rabobank wil het bestaande auditorium op het terrein slopen en vervangen door nieuwbouw, waarmee zij haar vastgoed verder kan centraliseren. Daarnaast wordt het gebouw Zilver gerenoveerd en worden de parkeerplaatsen overdekt, zodat daarboven nieuwbouw kan plaatsvinden. Langs de Jan van Foreeststraat is woningbouw gepland. De beoogde plannen hebben diverse strijdigheden met het geldende omgevingsplan. Vanwege deze strijdigheden met het omgevingsplan dient een planologische procedure te worden doorlopen.

(Tijdelijk deel) omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” (/akn/nl/act/gm0344/2020/ omgevingsplan) zoals gepubliceerd op 28 november 2024. Het plangebied valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitieve omgevingsplan. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende omgevingsplan (tijdelijk deel).

figuur 1. Uitsnede bestemmingsplan “Actualisering stationsomgeving” (bron: Qgis, eigen bewerking)



Op basis van het bestemmingsplan “Actualisatie stationsomgeving” kent het plangebied grotendeels de enkelbestemming ‘Kantoor’. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde -Archeologie’. Ter plaatse van het plangebied gelden diverse maximum bouwhoogtes. Voor het grootste deel van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter, voor een deel geldt maximum 23 meter en 38 meter. Ten slotte is er een bouwvlak aanwezig ter plaatse van het plangebied.

Aanleiding aanmeldnotitie

Om het voorgenoemen plan mogelijk te maken is een TAM-omgevingsplan opgesteld.

Op een dergelijk besluit is de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit van toepassing. In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit is de wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer) opgenomen. Door het bevoegd gezag dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een mer-beoordeling volstaat. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een mer-beoordeling.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de projecten aangewezen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt (zie onderstaande tabel). Het voorgenomen project is onder J.11 opgenomen in kolom 1 van bijlage V, maar uit kolom 2 blijkt dat een mer-plicht niet van toepassing is. Op grond van kolom 4 is een mer-beoordeling wel nodig.

Tabel 1. Relevant onderdeel J.11 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J.11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In het kader van de mer-beoordeling dient een mededeling te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegd gezag, waarin een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten zijn opgenomen.

De vorm van een mer-beoordelingsbesluit is niet bepaald, maar de inhoud waar een mer-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (mer richtlijn, 2014/52/EU). In de milieueffectbeoordeling dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten;
2. Locatie van de projecten;
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.

In hoofdstuk 2 worden deze onderdelen nader toegelicht.

Leeswijzer

In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, waardoor een mer-beoordeling volstaat. In hoofdstuk 2 wordt het projectplan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de plaats van het project en hoofdstuk 4 op de kenmerken van de potentiële effecten. Deze aanmeldnotitie wordt in hoofdstuk 5 afgesloten met een verzoek aan het bevoegd gezag.

2. KENMERKEN VAN HET PROJECT

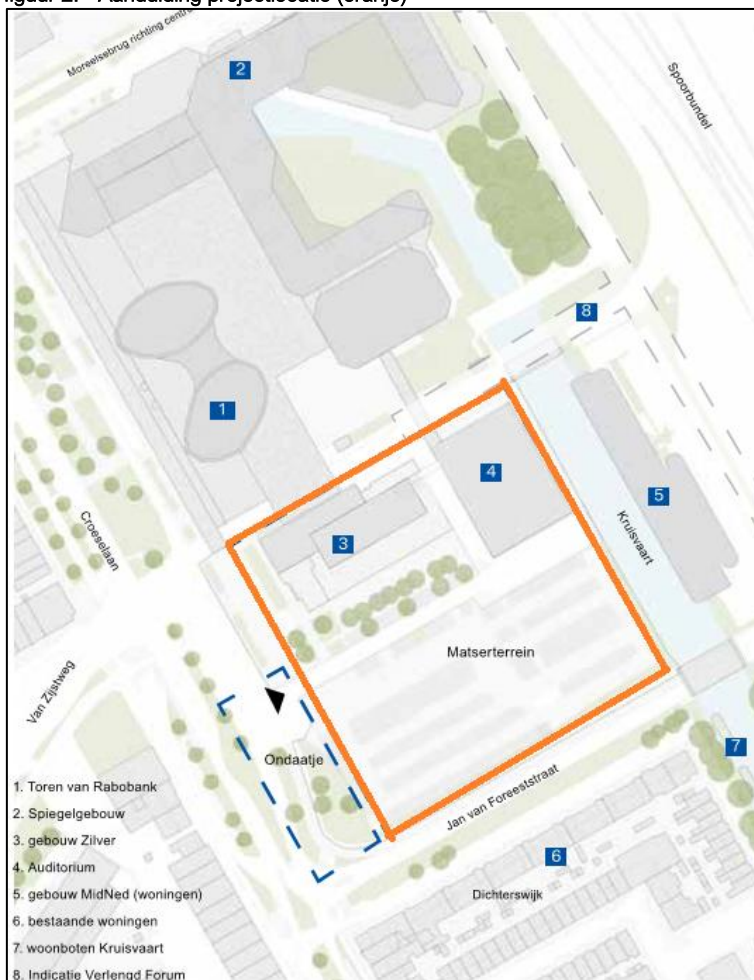
Projectbeschrijving

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

- 49.700 m² kantoorruimte en plintfuncties (als horeca, multifunctionele (auditorium) zaal, fitness, etc.);
- 150 woningen (nu voorzien in 49 sociaal, 49 betaalbare koop, 52 vrije sector);
- max. 317 autoparkeerplekken (gebaseerd op de te realiseren woon- en werkfuncties);
- 1.988 fietsparkeerplekken (1.193 t.b.v. werken en 520 t.b.v. wonen en 275 voor bezoekers en overige functies).

Het totale plangebied is 15.080 m² groot. De bestaande gebouwen binnen het plangebied hebben een oppervlak van 1.739 m² en 1.570 m². De terreinverharding is 10.037 m². Het overige deel, 1.734 m² is onverhard en groen. De maximale bouwhoogte van het plan is 80 meter. In onderstaande figuren is de projectlocatie in de omgeving weergegeven.

figuur 2. Aanduiding projectlocatie (oranje)



figuur 3. Impressiebeelden Jan van Foreestraat (Team V, d.d. 2 oktober 2025)



figuur 4. Impressiebeelden binnentuin (Team V, d.d. 2 oktober 2025)

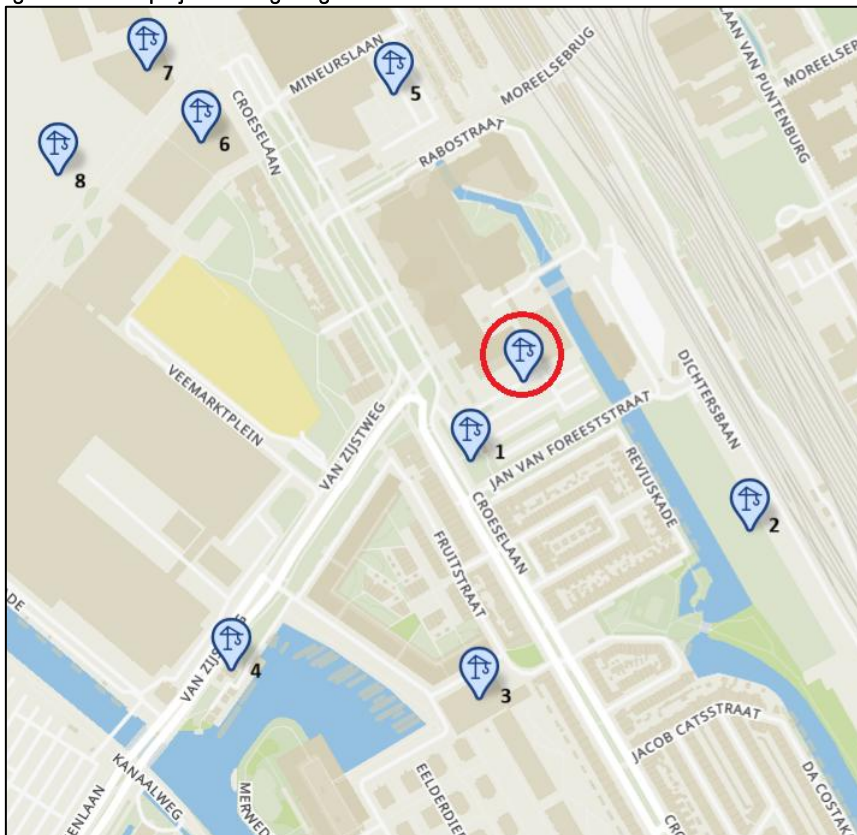


Cumulatie met andere projecten

Bij de omliggende stikstofprojecten is geen sprake van een stikstofuitstoot en daarom treedt wat betreft stikstof geen cumulatie op.

Voor het aspect verkeer is met behulp van het verkeersmodel 'Verkeersmodel Regio Utrecht – VRU3.5' het te genereren verkeer verdeeld over omliggende wegen. Een verkeersmodel is een model dat inzicht geeft in huidige en/of toekomstige verkeers- en vervoerstromen en is altijd opgebouwd uit een basisjaar en een toekomstjaar (prognosesituatie). Hierin zijn de ontwikkelingen in de omgeving reeds in opgenomen. In onderstaande afbeelding en tabel is zichtbaar gemaakt welke projecten in de omgeving opgenomen zijn in het nieuwe verkeersmodel.

figuur 5. Bouwprojecten omgeving Matsserterrein



Tabel 1 Bouwprojecten omgeving Matsserterrein

Project	Programma
1 Ondaatje, Croeselaan	60 woningen
2 Kruisvaartkade	600 woningen
3 Veilingkade 10	110 woningen 100 m ² maatschappelijke voorziening 150 m ² commercieel / horeca
4 Huis van Mien (nog niet opgenomen in verkeersmodel)	Nieuwe bestemming (nnb)
5 De Knoop fase 2 en 3	52.500 m ² kantoren 2.500 m ² stadslobby / horeca 100 woningen
6 Wonderwoods (gerealiseerd)	420 woningen 17.000 m ² kantoren

		13.250 m ² overige functies (maatschappelijk en commercieel)
7	Galaxy / Amrath hotel (in aanbouw)	317 woningen 250 hotelkamers
8	Beurskwartier	2.500 woningen 47.000 m ² kantoren 21.000 m ² overige functies (maatschappelijk en commercieel)

Op basis daarvan én de kruispuntanalyses wordt geconcludeerd dat alle kruispunten in de betreffende vormgeving grotendeels voldoende capaciteit hebben om het toekomstige verkeersaanbod goed af te wikkelen. Ten aanzien van de parkeerbehoefte is berekend dat binnen het plan hieraan wordt voldaan. Hieruit blijkt dat geen cumulatieve effecten optreden.

Voor wat betreft geluid is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de verkeersgegevens zoals hierboven benoemd. Ook hierin is reeds rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld Ondaatje en Kruisvaartkade. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving is minder dan 1.5 dB waardoor gesproken kan worden van een aanvaardbare situatie (onder de drempelwaarde Bkl). Dit gecombineerd met het feit dat het geluid na planvorming op de woningen aan de Asselijnstraat rond de standaardwaarde ligt, maakt dat de cumulatieve effecten aanvaardbaar zijn.

Voor het aspect ecologie is gebleken dat het verruigde terrein aan de Kruisvaartkade een belangrijke rol speelt voor het foerageren van de huismus. Een eventuele verstoring aan de Kruisvaartkade kan ertoe leiden dat er onvoldoende foerageergebied over blijft voor de huismus. Er blijft geschikt leefgebied voor de huismus beschikbaar in het plangebied door de oeverzone te optimaliseren en ongemoeid te laten. Voor het Matserterrein en het Kruisvaartterrein wordt een mitigatieplan opgesteld zodat tijdens de ontwikkeling van deze plannen voldoende verruigd terrein aanwezig blijft voor het foerageren van de huismus. Hierdoor kunnen cumulatieve effecten uitgesloten worden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal zoals hout en beton. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij het voorgenomen project is geen sprake van productieprocessen.

Productie van afvalstoffen

Binnen het projectgebied wordt een woonfunctie, kantoor- en plintfuncties voorzien, waarbij voornamelijk sprake zal zijn van huishoudelijk gerelateerd afval. Voor de afvoer van (huishoudelijk/bedrijfs) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een mer-procedure.

Risico van zware ongevallen en/of rampen

Er is bij het voorgenomen project geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect omgevingsveiligheid is beschouwd in hoofdstuk 4. Daarbij zijn zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico in ogenschouw genomen. Het plangebied ligt voor een groot deel in de 200 meter zone. Deze zone omvat het explosieaandachtsgebied waar het scenario BLEVE wordt gehanteerd en dus is het nemen van maatregelen noodzakelijk om personen in het gebouw te beschermen tegen de effecten van een explosie.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen is vastgesteld welk type scherfwerend glas noodzakelijk is om te voldoen aan de functionele eis zoals opgenomen in artikel 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De analyse toont aan dat bij een piekdruk van 10.000 N/m² (puls) de voorgestelde glasproducten voldoende bescherming bieden en daarmee voldoen aan de minimale wettelijke vereisten.

Hoewel deze invulling als een basisniveau van naleving wordt beschouwd, is overwogen dat het toepassen van glas met een hoger beschermingsniveau zou leiden tot een onevenredige stijging van de kosten. Daarnaast zijn er momenteel nauwelijks praktijkgegevens beschikbaar over de effectiviteit van dergelijk zwaarder glas in vergelijkbare situaties.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde maatregel proportioneel en doeltreffend is binnen de kaders van de wettelijke verplichting tot het beperken van groepsrisico's. Deze aanpak sluit aan bij het uitgangspunt van doelmatige risicobeheersing binnen het vigerende beleidskader.

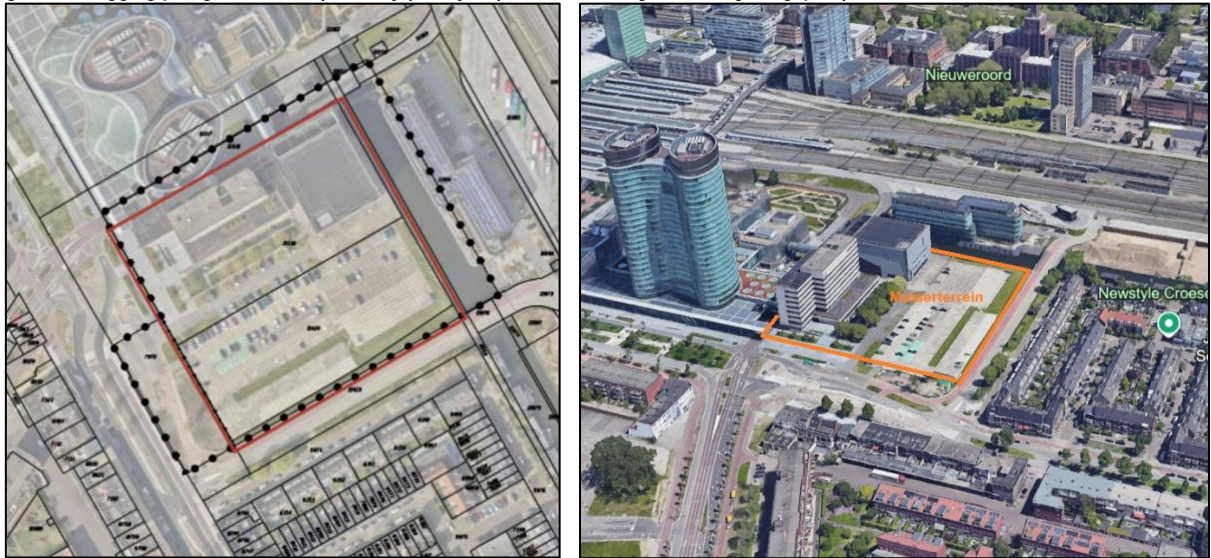
Risico's voor de menselijke gezondheid

Bij het voorgenomen project worden risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling niet verwacht. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect gezondheid.

3. PLAATS VAN HET PROJECT

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. Het projectgebied is gesitueerd op het adres Croeselaan 24 -48 te Utrecht. Het plangebied ligt in het centrum van Utrecht. Het plangebied voor het Materterrein ligt in een strategische zone tussen het hoofdkantoor van de Rabobank aan de Croeselaan en de Dichterswijk. Het plangebied wordt begrensd door de Jan van Foreestraat, de Croeselaan, de Valeriusbaan en de Kruisvaart. In onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.

figuur 6. Ligging plangebied rood (en oranje) omlijnd (bron: motivering TAM-omgevingsplan)



Huidig gebruik en kwaliteiten van het gebied

Het Matsertterrein maakt deel uit van de Rabobank Campus in Utrecht, waar ook de Toren, het Spiegelgebouw, gebouw Zilver en het Auditorium deel van uitmaken. Het terrein zelf bestaat voornamelijk uit een parkeerterrein, met het gebouw Zilver en het Auditorium aan de rand. De verbinding tussen de twee delen van de campus wordt momenteel verzorgd door loopbruggen.

Het plangebied voor het Matsertterrein ligt in een strategische zone tussen het hoofdkantoor van Rabobank aan de Croeselaan en de Dichterswijk. Het gebied wordt begrensd door de Jan van Foreestraat, de Croeselaan, de Valeriusbaan en de Kruisvaart. De grond is eigendom van Rabobank en ontleent zijn naam aan Johan Matser, de vorige eigenaar en projectontwikkelaar. Voorheen stond hier het hoofdkantoor van de Regionale Energiemaatschappij Utrecht (REMU). Rabobank wil het bestaande auditorium op het terrein slopen en vervangen door nieuwbouw, waarmee zij haar vastgoed verder kan centraliseren. Daarnaast wordt het gebouw Zilver gerenoveerd en worden de parkeerplaatsen overdekt, zodat daarboven nieuwbouw kan plaatsvinden. Langs de Jan van Foreestraat is woningbouw gepland. Deze plannen vormen een belangrijke stap in de herontwikkeling van het Matsertterrein. Ze sluiten aan bij de bredere stedelijke visie van Utrecht en dragen bij aan een aantrekkelijke en duurzame stadsontwikkeling.

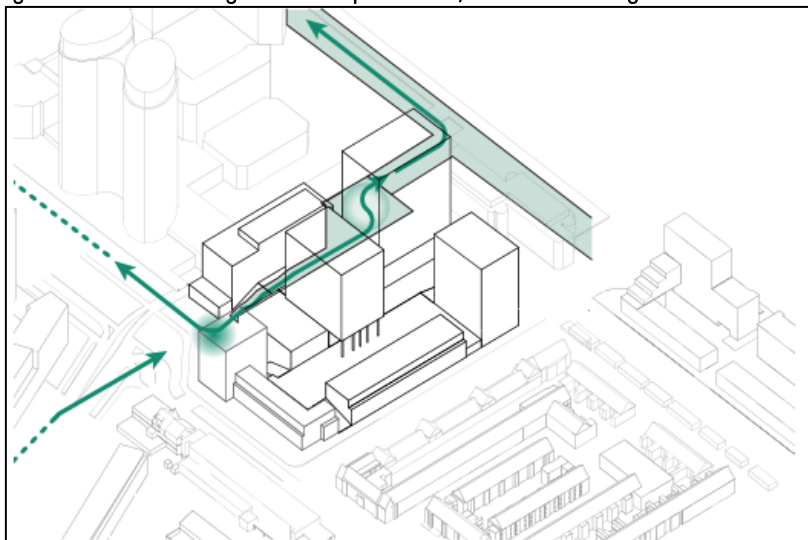
Functies en kwaliteiten omgeving

In het stationsgebied zijn al belangrijke stappen gezet om de verbinding tussen beide stadsdelen te verbeteren, met als hoogtepunten de aanleg van de Moreelsebrug en de vernieuwing van het stationsgebied. Naast de bestaande dwarsverbindingen over het spoor wordt nu ook een nieuwe promenade ontwikkeld. Deze verhoogde wandelroute loopt van de Rabobank Campus aan de Croeselaan, via het Forum naar het Centraal Station, en creëert een zichtlijn naar de binnenstad aan de andere kant van het spoor.

De Promenade

Deze verhoogde route, die deels boven het tracé van de drukke busbaan ligt, biedt een nieuwe wandelroute. Deze speelt een cruciale rol in het stedenbouwkundig plan van het Matserterrein, omdat het bijdraagt aan een doorwaadbaar centrum, een verbinding legt van de Croeselaan met het Verlengde Forum. De promenade zal op hoogte aan sluiten op het Forum.

figuur 7. Locatie verlengde forum en promenade, Groene verbinding van Croeselaan naar toekomstig forum



De Kruisvaart

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

Het Forum

Het Forum, dat zich ten noordoosten van het Matserterrein bevindt, wil de gemeente verlengen als een verhoogde wandelroute welke parallel aan het spoor loopt. Uiteindelijk zal deze route, door middel van loopbruggen, de binnenstad verbinden met de Rabobank Campus. Dit versterkt de integratie van de Campus in het stedelijk weefsel en biedt nieuwe mogelijkheden voor gebruik en interactie.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oostelijke Vechtplassen op een afstand van circa 6 kilometer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand. Het meest nabij gelegen NNN-gebied ligt op circa 2 kilometer ten oosten van het plangebied.

Zoals ook reeds benoemd in hoofdstuk 1 is het plangebied gelegen binnen een archeologische waarde. Het gaat om de waarde WA4 en WA5. Dit betekent dat bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn.

4. KENMERKEN VAN HET POTENTIËLE EFFECT

De diverse milieuaspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Door Goudappel is in 2025 een onderzoek uitgevoerd naar o.a. de verkeersgeneratie. In onderstaand figuur zijn de uitgangspunten weergegeven.

figuur 8. Uitgangspunten verkeersgeneratiekennijfers (Bron: Parkeer- en verkeerkundige onderbouwing, Goudappel)

functie	verkeersgeneratie kennijfer	eenheid
woning boven 130 m ² bvo	5,00	per parkeerplaats
woning 80 tot 130 m ² bvo	3,63	per parkeerplaats
woning 80 tot 130 m ² : sociale huur of middenhuur	1,60	per parkeerplaats
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	1,60	per parkeerplaats
kantoor	3,50	per parkeerplaats
detailhandel	6,63	per parkeerplaats
commerciële dienstverlening	4,67	per parkeerplaats
café / bar / cafetaria	3,67	per parkeerplaats
sportschool / fitness	6,67	per parkeerplaats
evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	3,50	per parkeerplaats

Op basis van de beschreven uitgangspunten blijkt dat het plan circa 1.276 motorvoertuigbewegingen genereert op een gemiddelde weekdag. Op een gemiddelde werkdag is de verkeersgeneratie circa 1.547 motorvoertuigbewegingen waarvan 123 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste ochtendspitsuur en 144 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste avondspitsuur.

Het plan zorgt voor extra verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Deze verkeersgeneratie is berekend met behulp van het Motorblok. Met behulp van het verkeersmodel 'Verkeersmodel Regio Utrecht – VRU3.5' is het te genereren verkeer verdeeld over omliggende wegen. Door deze analyse met het vastgestelde verkeersmodel uit te voeren kan het verkeer op betrouwbare wijze worden verdeeld over het netwerk.

Het verkeer van en naar het Masterterrein wordt ontsloten via de Jan van Foreestlaan en vervolgens via de Croeselaan. De verkeersafwikkeling op de kruispunten is hier maatgevend voor een acceptabele verkeerssituatie. Daarom zijn drie kruispunten nader bestudeerd. Op basis van de kruispuntanalyses wordt geconcludeerd dat alle kruispunten in de betreffende vormgeving grotendeels voldoende capaciteit hebben om het toekomstige verkeersaanbod goed af te wikkelen. De cyclustijden/verliestijden- en wachtrijlengtes blijven beperkt zodat een goede verkeersafwikkeling mogelijk is. Het planeffect van de ontwikkeling is minimaal.

Fietsparkeren

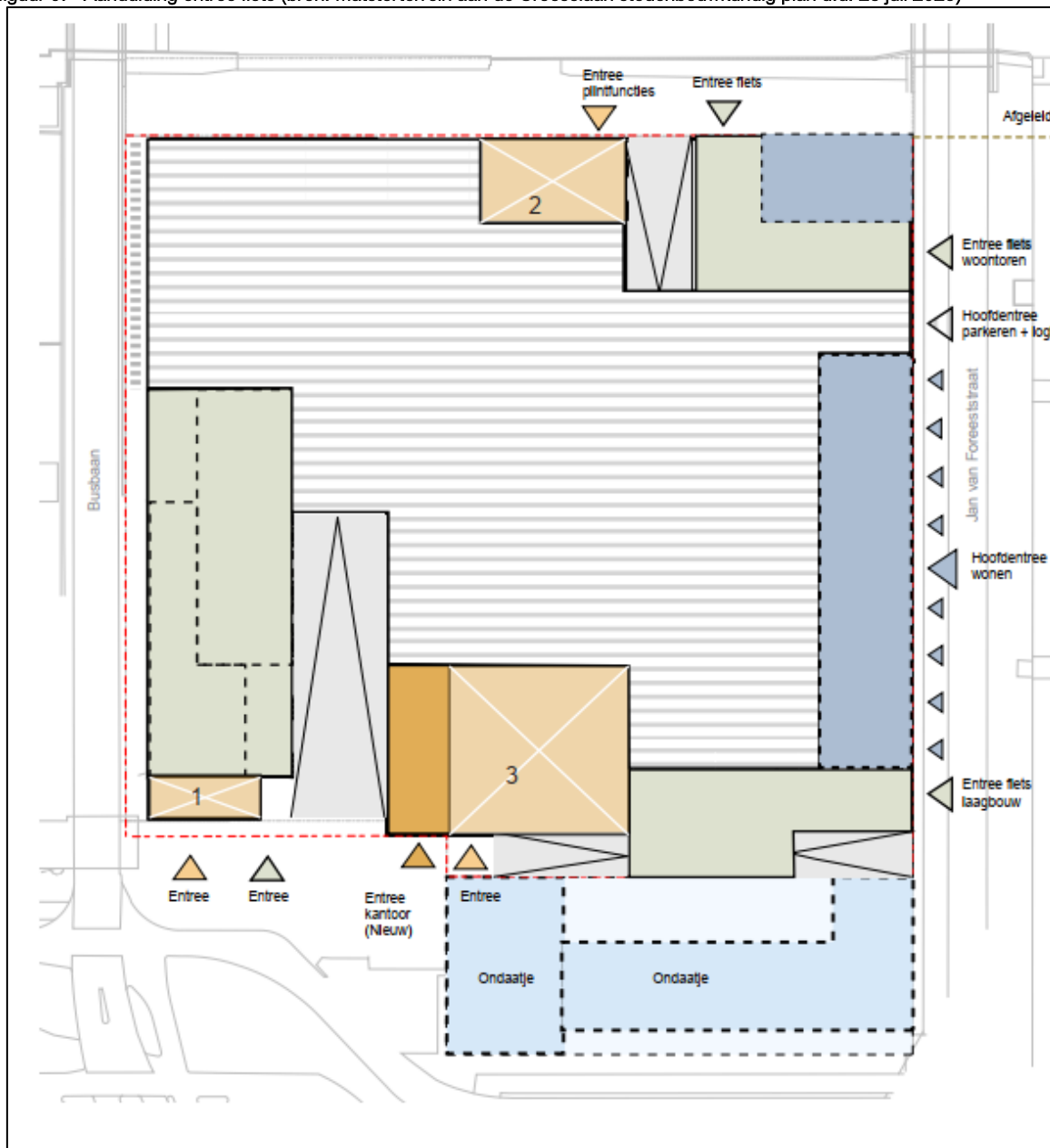
De gemeente Utrecht heeft fietsparkeernormen vastgelegd. Het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen, ofwel de fietsparkeerbehoefte, is berekend door het aantal woningen en de omvang van de overige functies te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernormen. Ook is onderzocht in hoeverre dubbelgebruik van parkeerplaatsen leidt tot een lagere parkeerbehoefte op verschillende momenten van de dag/week.

De fietsparkeerbehoefte op basis van het gemeentelijk beleid is:

- 520 fietsparkeerplaatsen in een aparte fietsenstalling voor de bewoners van de woningen, waarvan 300 in een laag rek moeten en 220 fietsen in een hoog rek;
- 1.193 fietsparkeerplaatsen in een aparte fietsenstelling voor werknemers van de kantoorfunctie;
- 275 openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen voor de overige functies en de bezoekers van de woningen en het kantoor.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

figuur 9. Aanduiding entree fiets (bron: Matsterterrein aan de Croeselaan stedenbouwkundig plan d.d. 23 juli 2025)



Autoparkeren

De gemeente Utrecht heeft haar parkeernormen vastgelegd in de bijlagen van 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht'. In de parkeernormen voor woningen wordt onderscheid gemaakt naar oppervlakte en eigendomssituatie/prijsklasse. Ook wordt in de parkeernormen onderscheid gemaakt naar de locatie van de ontwikkeling. Deze ontwikkeling ligt in 'A1- gebied'. De parkeernormen behorende bij deze locatie zijn gehanteerd en weergegeven in onderstaand figuur.

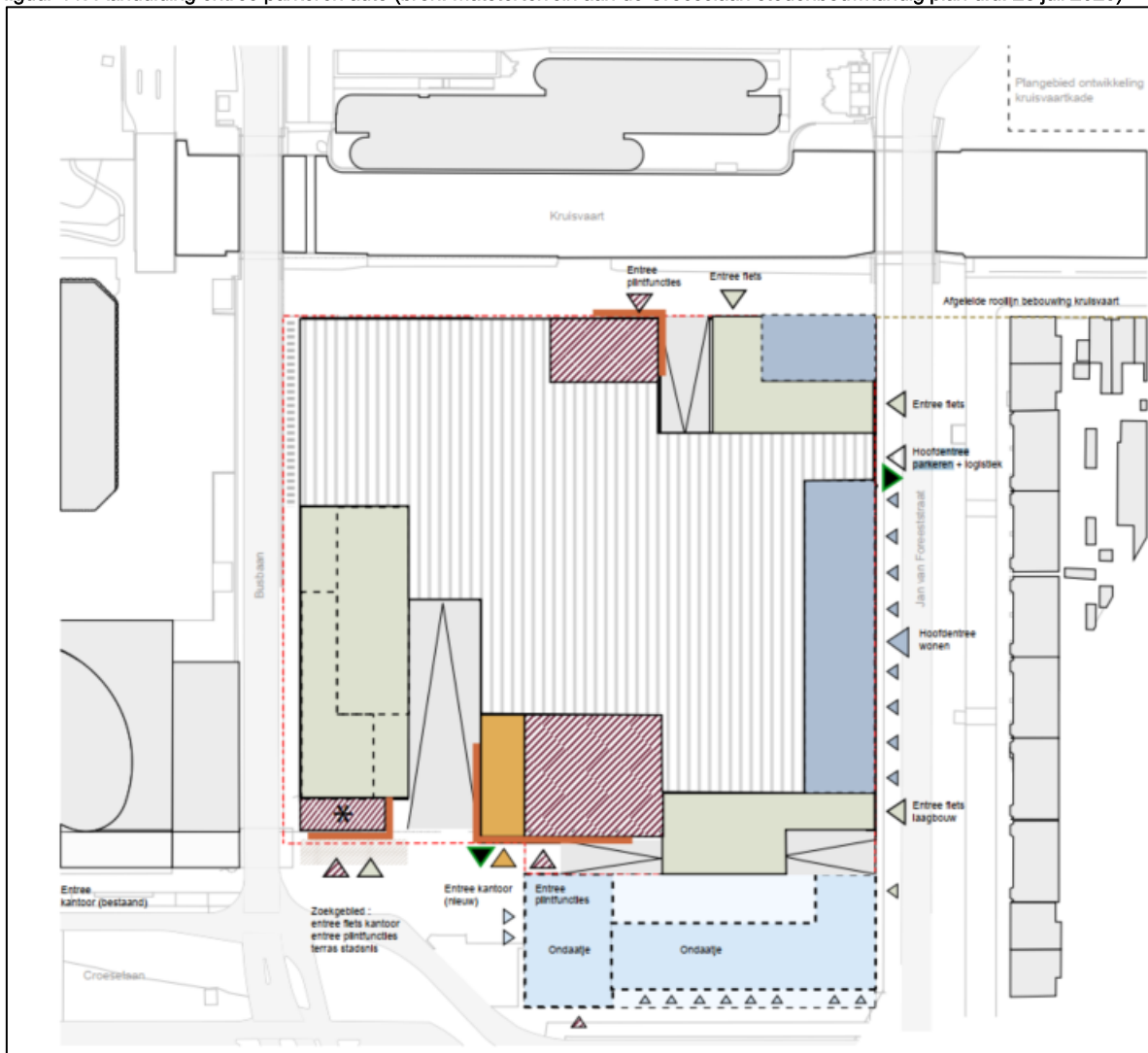
figuur 10. Uitgangspunten parkeernormen auto (Bron: Parkeer- en verkeerkundige onderbouwing, Goudappel)

functie	parkeernorm	eenheid
woning boven 130 m ² bvo	0,68	per woning
woning 80 tot 130 m ² bvo	0,6	per woning
woning 80 tot 130 m ² : sociale huur of middenhuur	0,43	per woning
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	0,41	per woning
bezoekers woningen	0,1	per woning
kantoor	0,4	per 100 m ² bvo
detailhandel	2,03	per 100 m ² bvo
commerciële dienstverlening	0,68	per 100 m ² bvo
café / bar / cafetaria	2,0	per 100 m ² bvo
sportschool / fitness	0,45	per 100 m ² bvo
evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	2,25	per 100 m ² bvo

Openbare parkeerplaatsen kunnen door verschillende parkeerders (doelgroepen) worden gebruikt. Door de toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn conform het gemeentelijk beleid. Voor een functie zoals een congresruimte zijn geen aanwezigheidspercentages opgenomen. Voor deze functie is aangesloten bij het aanwezigheidspercentage voor kantoren.

Op basis van deze uitgangspunten bestaat er een autoparkeerbehoefte van 309 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden 317 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarom is er sprake van een parkeeroverschot van 8 parkeerplaatsen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in voldoende autoparkeerplaatsen. In figuur 8 is te zien waar de ingang voor het parkeren is gesitueerd. Een nader parkeeronderzoek is niet noodzakelijk.

figuur 11. Aanduiding entree parkeren auto (bron: Matsterterrein aan de Croeselaan stedenbouwkundig plan d.d. 23 juli 2025)



Van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.2 Geluid

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan is voor nieuwbouwplan Matsertterrein een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer. Het akoestisch onderzoek is door Deerns uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage van het TAM-omgevingsplan. Het plan is gelegen tussen de Croeselaan en spoorwegen nabij station Utrecht Centraal. In het onderzoek is rekening gehouden met de mogelijke transformatie van kantoortoren B naar woningen in de toekomst. Hieronder worden de resultaten kort samengevat.

Wegverkeer

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde voor wegverkeer ter plaatse van de toren niet wordt overschreden. Ter plaatse van kantoortoren B en het laagbouwblok is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde van respectievelijk maximaal 1 en 2 dB.

Railverkeer

De standaardwaarde voor railverkeer wordt ter plaatse van alle woongebouwen overschreden, voornamelijk aan de noordoost en zuidoostzijde van het plan. De grenswaarde wordt niet overschreden. Omdat maatregelen aan de bron en overdrachtsweg niet inpasbaar zijn, moeten er maatregelen bij de woningen worden getroffen.

Tevens moet voor de woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden worden voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregels van de gemeente Utrecht. Dit houdt in dat voor verschillende woningen geluidsafschermende maatregelen nodig zijn om een geluidluwe gevel en buitenruimte te realiseren.

Gecumuleerde en gezamenlijk geluidbelasting

De hoogste gecumuleerde en gezamenlijk geluidbelasting bedraagt respectievelijk 56 en 64 dB voor de te realiseren woningen. Middels een voldoende hoge geluidwering van de gevel kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat binnen de woningen worden gerealiseerd.

De toename van het geluid in de omgeving door de verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt maximaal 1,1 dB. Hiermee wordt voldaan aan de maximale toename van 1,5 dB is, waardoor gesproken kan worden van een aanvaardbare situatie.

Busbuffer en spooreplacement

Het industrielawaai ten gevolge van de busbuffer en het spooreplacement is voor het plangebied beoordeeld. Deze bronnen vormen geen belemmering in de realisatie van het plan

Geluiduitstraling van gebouwgebonden installaties

De geluiduitstraling van het plan richting de woningen in het eigen plan en in de omgeving zal tijdens het ontwerp nader worden beoordeeld. Indien nodig zullen hiervoor maatregelen worden meegenomen in het ontwerp.

Van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Eind 2024 zijn nieuwe aangescherpte Europese grenswaarden vastgesteld. Deze zullen uiterlijk eind 2026 opgenomen worden in landelijke wetgeving. Vanaf 2030 moet voldaan worden aan deze nieuwe grenswaarden. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2021 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn strenger dan de grenswaarden van de EU. In januari 2025 is de nieuwe beleidsnota 'gezonde lucht voor iedereen' vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is vastgesteld om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2021.

In het plan worden 150 appartementen en max. 50.000 m² aan kantoor- en publieke functies mogelijk gemaakt. Op basis van bovenstaande voorbeelden kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn er concentraties luchtverontreinigende stoffen op de locatie getoetst aan de EU-grenswaarden en WHO-advieswaarden. De concentraties zijn afkomstig uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) en zijn hieronder weergegeven.

figuur 12. Concentraties CIMLK peildatum september 2025

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
Concentratie 2025	20,3	16,5	9,0
Concentratie 2030	16,9	15,6	8,2
Toetsingsperiode	Jaargemiddelde	Jaargemiddelde	Jaargemiddelde

figuur 13. Omgevingswaarde, WHO advieswaarden en grenswaarden

Stof	Omgevingswaarde Bkl	Grenswaarde EU 2030	WHO-advieswaarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

Uit de tabel blijkt dat zowel wordt voldaan aan de Omgevingswaarde als aan de huidige EU-grenswaarden. In 2030 wordt ook voldaan aan de nieuwe EU-grenswaarden waar vanaf dat jaar aan voldaan moet worden. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om toe te werken naar de WHO-advieswaarden. In 2030 wordt hier op deze locatie nog niet aan voldaan, maar is het wél verbeterd ten opzichte van nu. Dit beeld licht in lijn met de rest van Utrecht.

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en zit daarmee de ambitie van de gemeente om toe te werken naar de WHO-advieswaarden niet in de weg. Op de locatie wordt voldaan aan de EU-grenswaarden. Er wordt nu en in de nabije toekomst nog niet voldaan aan de WHO-advieswaarden. De luchtkwaliteit zal naar verwachting wel blijven verbeteren. Er kan daarom gesteld worden dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

4.4 Gezondheid

Bescherming tegen negatieve milieufactoren

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

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

De leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes

In het plangebied is actieve mobiliteit lopen, fietsen, steppen, etc. de logische manier van vervoer. Routes zijn kort, veilig en aantrekkelijk en voor fietsen zijn er toegankelijke stallingen. Dit bevordert beweging in het dagelijks leven. De binnentuinen en autoluwe openbare ruimte bieden een prettige omgeving voor zowel bewoners als werknemers om te ontspannen. In het beoogde programma wordt ook voorzien in voorzieningen voor de bevordering van gezondheid en welzijn zoals een sportschool.

figuur 14. Illustratie binnentuin (landschapsplan OKRA)



Supermarkten zijn in de nabijheid aanwezig op de Croeselaan. Bewoners en bezoekers zijn daarom in de mogelijkheid om gezonde voedselkeuzes te maken. Daarnaast wordt binnen het plangebied voorzien in een sportschool, welke ook voor extern gebruik zal dienen.

Sociale kracht wordt versterkt

Het gebied wordt een gemengd gebied waar verschillende prijsklassen worden verdeeld over deze verschillen delen. De omgeving is zo ingericht dat bewoners en werkenden elkaar tegenkomen zodat burenccontact wordt bevorderd. De ambitie voor het Matserterein is om een gebied te creëren waar mensen gezond kunnen leven, wonen en werken. Een plek waar gezond wonen en werken samenkomt. Dit uit zich in een groen ontwerp van de buitenruimte die veilig is, uitnodigt om te bewegen, te ontspannen én te ontmoeten.

Maatschappelijke voorzieningen (sport, cultuur, zorg) zijn in de directe nabijheid in Dichterswijk en in de toekomst Beurskwartier beschikbaar.

In het plangebied worden duidelijke maatregelen getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan gezondheid. De ontwikkeling heeft een positief effect op de groene ruimte en hiermee ook op de leefomgeving en gezondheid. Van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.5 Water en klimaatadaptatie

Water

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

Hemelwater

Op basis van de uitgangspunten voor lozing van hemelwater op oppervlaktewater (HDSR) is waterberging nodig ter compensatie van het toegenomen verharde oppervlak. De beoogde toename van het verhard

oppervlak is 1.734 m². Rekenend met een bergingseis van 45 mm (uit SpvE) is hiervoor 78 m³ hemelwaterberging nodig. Op basis van de uitgangspunten voor de afvoer en verwerking van hemelwater (Gemeente) is 15 mm hemelwaterberging nodig. Gerekend met een volledig bebouwd plangebied, volgt hieruit een benodigde hemelwaterberging van 226 m³. Omdat deze groter is dan de op basis van de lozing op oppervlaktewater benodigde berging is deze maatgevend.

Vanwege het grote oppervlak van het bouwwerk en de beoogde groene invulling is de benodigde hemelwaterberging te realiseren op het bouwwerk. Dat kan door het toepassen van polderdaken en/of groene daken, in combinatie met hergebruik ten behoeve van de beplanting. De dak- en binnentuinen worden voorzien van een substraatpakket met daaronder een drainagepakket welke tevens dienst doet als waterberging en zorgt voor vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater dan wel het regenwaterstelsel. Het waterbergend vermogen van het drainagepakket is 78 mm. Daarnaast grenst het bouwwerk nagenoeg aan het oppervlaktewater waardoor ook (na berging) het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater redelijkerwijs mogelijk is. Aan de eis van 70 mm waterberging per m² terreinoppervlak kan worden voldaan (BREEAM certificaat).

Afvalwater

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

Waterkwaliteit

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

Klimaatadaptatie

Op het Matserterrein zal een groene en aantrekkelijke buitenruimte worden gecreëerd dat een wezenlijke bijdrage zal leveren aan de klimaatadaptatiedoelstellingen van de stad. Het ontwerp van de buitenruimte is gericht op het opvangen van piekbuien en het omgaan met extreme hitte, en stelt duurzame waterhuishouding en vergroening centraal. De buitenruimte is ontworpen om zware regenval van 70 mm per uur op te vangen zonder schade aan gebouwen of infrastructuur. Regenwater dat op de openbare ruimte valt, wordt bovengronds afgevoerd naar regentuinen. Hier wordt het water tijdelijk opgeslagen en kan het infiltreren in de bodem.

Alle daken van de gebouwen verzamelen minimaal 45 mm regenwater per uur in slimme waterretentiesystemen. Dit opgevangen water wordt gebruikt voor irrigatie tijdens droge periodes, waardoor de planten van voldoende vocht worden voorzien. In extreme situaties wordt overtollig water van deze systemen afgevoerd naar het oppervlaktewater in de Kruisvaart, waardoor overstromingen in het gebied worden voorkomen. Om extreme hitte te verminderen, worden verharde oppervlakken zoveel mogelijk geminimaliseerd. Groene elementen, zoals bomen, zorgen voor natuurlijke schaduw en verbeteren het microklimaat. De beplanting wordt voornamelijk bewaterd met opgevangen regenwater, en het gebruik van kraanwater wordt zoveel mogelijk beperkt.

Daarnaast worden maatregelen genomen die bijdragen aan een vergroting van het geschikte habitat voor de doelsoorten zoals de huismus, vleermuis, vlinders, bijen, gierzwaluw en de egel. Tevens wordt een ecologisch beheerplan opgesteld. Dit borgt de biodiversiteit van het gebied op de lange termijn. In de toekomstige situatie zijn onder andere maatregelen opgenomen die bijdragen aan Zo is in het Voorlopig Ontwerp minimaal 200 m² mussenhabitat gepland, bestaande uit 25% dichte struikenbeplanting en 65% kruidenrijke vegetatie. Daarnaast worden 70 nestkasten op 3-15 meter hoogte in groepen van vijf verwerkt in de noord- en oostgevels van de bebouwing.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

4.6 Bodem

Ter plaatse van het plangebied zijn in het verleden vijf gevallen van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd. De verontreinigen destijds zijn veroorzaakt door de activiteiten van de Regionale Energiemaatschappij Utrecht (REMU), dat hier zijn hoofdkantoor gevestigd had. Het betrof verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en kwik. In 2002 is door Chemielinco BV een saneringsplan opgesteld. Dit plan is beoordeeld en beschikt door de gemeente Utrecht. In 2004 is een aanvullend saneringsplan door InfraSoil ingediend. Op dit aanvullende saneringsplan is ook een beschikking afgegeven. In 2005 is door InfraSoil een tussentijdse evaluatie van de uitgevoerde grondsanering opgesteld. Op 22 juli 2013 heeft het bevoegd gezag ingestemd met de uitgevoerde sanering.

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

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd door InfraSoil BV op de planlocatie (Verkennd bodemonderzoek Croeselaan te Utrecht, 17-02-2022, projectnummer 01.21.2269). Uit dit onderzoek blijkt dat de grond ten hoogste licht verontreinigd is met PAK, minerale olie, PCB en zware metalen. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. Volgens het geldende omgevingsplan ligt het plangebied in een gebied van WA4 en WA5. Dat betekent dat bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en is daarmee vergunningsplichtig. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van het archeologisch onderzoek dat uitgevoerd moet worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het grondwerk is het archeologisch vooronderzoek een indieningsvereiste. Dit bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Het bureauonderzoek is reeds uitgevoerd.

Uit de resultaten van het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied mogelijk nog intacte archeologische resten aanwezig zijn. Derhalve dient een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd om de aard en mate van intactheid van het bodemprofiel te bepalen. Voorafgaand aan het verkennend booronderzoek is conform BRL SIKB protocol 4003 een Plan van Aanpak opgesteld. In het Plan van Aanpak staat beschreven dat 15 boringen worden uitgevoerd tot ca. 3m -mv (tot in de top van de oever-/crevasseafzettingen) in relatie tot de geplande verstoringsdiepte voor halfverdiept parkeren onder de nieuwbouw. Het verkennend booronderzoek wordt voor de bouwaanvraag uitgevoerd.

Hoewel het niet het doel is van het verkennend booronderzoek om archeologische vindplaatsen op te sporen, zal tijdens het booronderzoek toch op archeologische indicatoren worden gelet. Hiertoe zullen archeologisch relevante bodemlagen zullen worden gezeefd over een zeef met een maaswijdte van max. 4 mm (zand) en/of versneden/verbrokkeld (klei/veen) en gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

Van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.8 Geur

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

Bij de ontwikkeling van het project wordt voorzien in horeca in directe nabijheid van geurgevoelige functies, waaronder woningen. Geurhinder kan ontstaan door voedselbereiding, met name bij activiteiten zoals frituren, grillen en bakken. Deze geurhinder concentreert zich doorgaans bij de luchtafvoer van afzuiginstallaties.

Om geurhinder te beperken en de leefkwaliteit van toekomstige bewoners te waarborgen, worden de volgende maatregelen getroffen:

- Afstand tot woningen: Waar mogelijk wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de luchtafvoer van horecakeukens en geurgevoelige gebouwen.
- Afvoerpijp of ontgeuringsinstallatie: Indien de afstand tot woningen kleiner is dan 25 meter, wordt een afvoerpijp toegepast die minimaal 2 meter boven het hoogste punt van het gebouw uitkomt, of een doelmatige ontgeuringsinstallatie geïnstalleerd.
- Vetvangende filters: Horecabedrijven die vetrijke dampen produceren zijn verplicht deze dampen af te voeren via vetvangende filters, conform de regels uit de bruidsschat van het omgevingsplan.
- Specifieke zorgplicht: Het onderhoud van geurbeperkende installaties valt onder de specifieke zorgplicht (artikel 22.44 bruidsschat omgevingsplan).

De gemeente Utrecht beoordeelt of de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is, conform de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In centrumgebieden wordt doorgaans meer geurhinder geaccepteerd dan in woongebieden. Daarnaast is in het plan ruim voldoende afstand tussen horeca en geurgevoelige gebouwen voorzien waardoor wordt verwacht dat de geurbelasting op de omliggende woningen binnen aanvaardbare grenzen blijft.

Gelet op voorgaande resultaten is van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.9 Natuur

In het kader van natuurbescherming dient de aan- of afwezigheid van beschermde soorten vastgesteld te worden en de invloed op beschermde natuur bepaald te worden.

Soortenbescherming

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt en komt hiervoor nieuwbouw in de plaats. Derhalve is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is weergegeven in de bijlage van het TAM-omgevingsplan. Uit de quickscan is gebleken dat nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar zomer-, paar-, en (massa)winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger en zomerverblijfplaatsen van meervleermuis. Op basis van de uitkomst van het aanvullend onderzoek worden vervolgstappen bepaald, zoals het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen en het aanvragen van een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Indien een vergunning noodzakelijk is, dient aan drie cumulatieve voorwaarden te worden voldaan:

- Er dient een alternatievenafweging plaats te vinden om te zien of er geen andere mogelijkheid is om plannen uit te voeren, waarbij verstoring of aantasting van de soort(en) kan worden voorkomen of verminderd.
- Voor het verkrijgen van een vergunning dient een geldig wettelijk belang te worden aangevoerd.
- Er dient onderbouwd te worden dat de staat van instandhouding van de betreffende soort(en) niet in het geding komt.

De eerste resultaten van het (op dit moment lopende) aanvullende onderzoek wijzen op een waarneming van een winterverblijfplaats. Het onderzoek loopt nog door in oktober en november 2025. Om een flora- en fauna-vergunning te verkrijgen zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig voor vleermuizen. Hiervoor wordt een vergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd.

Daarnaast is uit de quickscan gebleken dat ten aanzien van het foerageergebied van de huismus aanvullend onderzoek benodigd is. Uit de tussenrapportage van het huismusonderzoek is gebleken dat het verruigde terrein aan de Kruisvaartkade een belangrijke rol speelt voor het foerageren van de huismus. Een eventuele verstoring aan de Kruisvaartkade kan ertoe leiden dat er onvoldoende foerageergebied overblijft voor de huismus. Er blijft geschikt leefgebied voor de huismus beschikbaar in het plangebied door de oeverzone in het plangebied te optimaliseren en ongemoeid te laten.

Voor het Matserterrein en het Kruisvaartterrein wordt een mitigatieplan opgesteld zodat tijdens de ontwikkeling van de plannen voldoende verruigde terrein aanwezig blijft voor het foerageren van de huismus. Hierdoor kunnen cumulatieve effecten uitgesloten worden.

Daarnaast zal worden geadviseerd om te borgen dat indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart voorafgaand aan deze werkzaamheden een broedvogelcontrole wordt uitgevoerd, zodat kan worden bepaald dat de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de wettelijke kaders kunnen worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft beschermde gebieden is geconstateerd dat het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), beschermd weidevogelgebied of een (gemeentelijke) verbindingszone. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 2 km ten oosten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' is op circa 6 kilometer gelegen van het projectgebied. Gezien de afstand, afscherming door stedelijk gebied en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring.

Gelet op voorgaande is door Cauberg Huygen B.V. een notitie opgesteld over de aard en omvang van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Door de realisatie en het gebruik van de nieuwbouw op deze locatie (150 woningen en 50.000 m² BVO aan kantoren en commerciële ruimtes). Op basis van een Aeriusberekening is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase berekend. Uit de berekeningen blijkt geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is daarom niet noodzakelijk.

Gelet op voorgaande resultaten is van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.10 Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied binnen een afstand van 200 meter van het spoor is een onderzoek naar omgevingsveiligheid uitgevoerd.

De ontwikkellocatie ligt direct aan het spoortraject/station Utrecht. Over dit traject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze inventarisatie is gebruik gemaakt van de atlas voor de leefomgeving, het Basisnet. Op basis van het nationale Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is er een explosie aandachtsgebied en een brandaandachtsgebied (voorheen PAG) aanwezig. In de Regeling basisnet is per trajectnummer het plaatsgebonden risico (PR 10-6) aangegeven. In dit geval heeft het traject (route 71) ter hoogte van het plangebied een contour van circa 1 meter. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Het plangebied ligt daarnaast binnen het explosieaandachtsgebied en buiten het brandaandachtsgebied. Tevens ligt het plangebied in het nog niet vastgestelde gifwolkaandachtsgebied. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de eis dat het ventilatiesysteem met één handeling uitgeschakeld kan worden.

Explosieaandachtsgebied

Het plangebied ligt voor een groot deel in het explosieaandachtsgebied. Op grond van artikel 5.14 van het Bkl kan in een omgevingsplan een explosievoorschriftengebied worden aangewezen als op die locaties een explosieaandachtsgebied geldt. Over het spoor in de gemeente Utrecht worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft hier ook het vervoer van brandbaar gas. Hoewel de kans op een explosie bij het vervoer van dat gas bijzonder klein is, kunnen explosies niet worden uitgesloten. Daarom is vanuit de gemeente, de Omgevingsdienst en de veiligheidsregio gevraagd om de toepassing van scherfvrij glas op het Matserterrein nader te beschouwen.

In de Nota omgevingsveiligheid Utrecht is bepaald dat voor het realiseren van nieuwe gebouwen in een explosie aandachtsgebied, dit gebied wordt aangewezen als explosie voorschriftengebied. Een explosievoorschriftengebied betekent dat de bescherming tegen de scherfwerking van glas geborgd moet worden. Op grond van artikel 5.14 Bkl geldt voor nieuwbouw in een explosie voorschriftengebied dat voldaan moet worden aan artikel 4.90 van het Bbl. Grote kantoren waar veel mensen samen zijn en woningen zijn kwetsbare gebouwen. Vandaar dat in artikel 4.3 sub 12 en in artikel 8.4 sub 12 is geregeld dat nieuwe kantoorgebouwen en woningen die vallen binnen het op de plankaart aangewezen explosie voorschriftengebied worden gebouwd overeenkomstig de regels van artikel 4.90 en 4.96 van het Bbl.

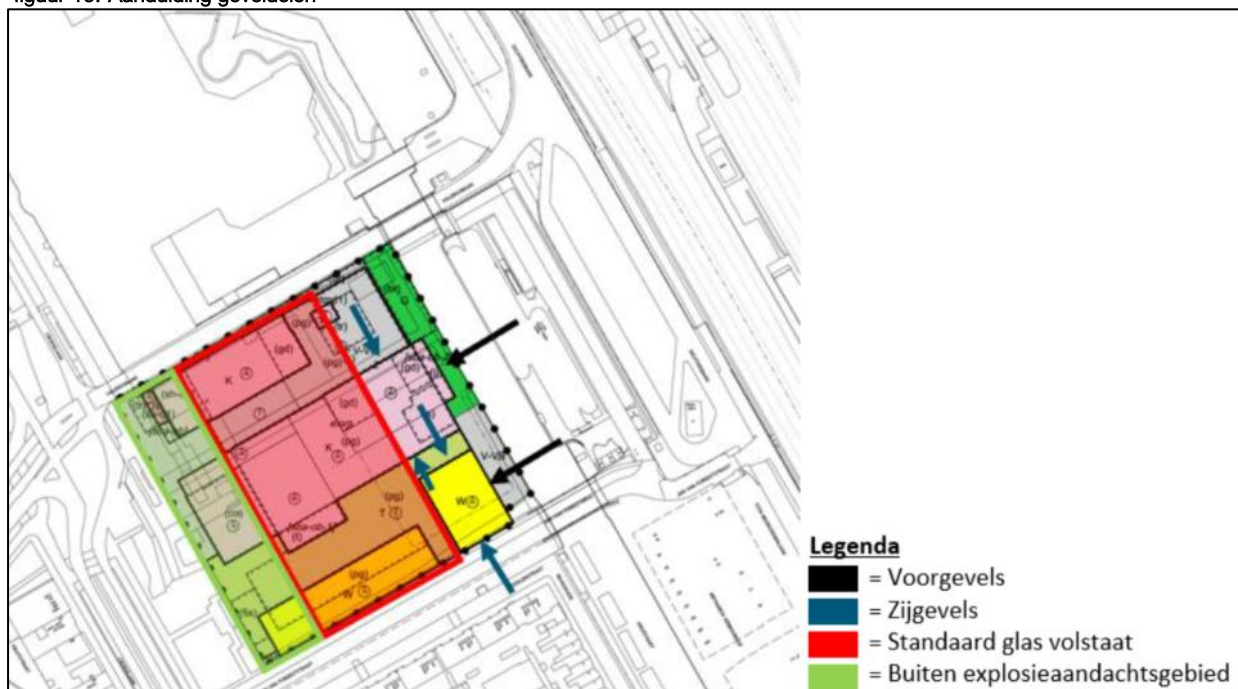
Het maatgevende scenario is voor het plangebied het zogenaamde Boiling liquid expanding vapor (BLEVE) scenario. In het gebouw kunnen mensen zonder maatregelen slachtoffer worden als gevolg van rondvliegende scherven. Speciaal glas kan worden toegepast om personen in het gebouw te beschermen tegen de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

Omdat er voor een groot deel van het plangebied een explosie voorschriftengebied is aangewezen, moeten maatregelen worden getroffen om mensen te beschermen tegen de scherfwerking van glas bij een explosie. Het betekent echter niet dat overal in het voorschriftengebied schervvrij glas toegepast moet worden. Dit moet alleen bij gevelvlakken waar de standaard beglazing onvoldoende bescherming biedt. Om dit te kunnen bepalen is voor de geplande nieuwbouw binnen het explosie aandachtsgebied een nader onderzoek uitgevoerd door Antea Group.

Hieruit blijkt dat alleen voor de voorgevels van de woontoren en van de kantoortoren die het dichtst bij het spoor staan, de samenstelling van de beglazing nog aangevuld moet worden om te kunnen spreken van schervvrij glas dat aan de wettelijke normen voldoet. Voor de achtergevel en zijgevels van deze woontoren en van de kantoortoren en voor de meer westelijk gelegen kantoorbebouwing en het lagere woongebouw volstaat het standaard toe te passen geluidsisolerend glas. Op afbeelding 15 wordt dit aangegeven.

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

figuur 15. Aanduiding geveldelen



Uit het onderzoeksrapport van Antea Group blijkt dat het niet nodig is om het gehele project van schervrij glas te voorzien. De noodzaak beperkt zich tot de voorgevels van de woontoren en de kantoortoren die het dichtst bij het spoor liggen. Voor de toe te passen beglazing zal de samenstelling apart worden berekend om aan de normen voor schervrij glas te voldoen conform artikel 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zodat binnen het explosievoorschriftgebied letsel door scherfwerking zal worden voorkomen.

Van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.11 Trillingen

Het plangebied ligt op korte afstand (<100 meter) van diverse sporen door de ligging nabij station Utrecht Centraal. Passerende treinen kunnen mogelijk hinder veroorzaken in de toekomstige kantoren en woningen. Door Cauberg Huygen B.V. is een trillingshinderonderzoek uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling. Het doel van het onderzoek is om te bepalen of de trillingen als gevolg van het treinverkeer kunnen leiden tot hinder voor personen in de toekomstige kantoorruimte en woningen. Om dit vast te kunnen stellen, zijn ter plekke trillingsmetingen uitgevoerd en is een prognose van de in de kantoren en woningen te verwachten trillingssterkte opgesteld. De berekende trillingssterkte is beoordeeld aan de hand van de SBR-B richtlijn. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgesomd.

De locatie van de beoogde bebouwing is zodanig dat hinder door trillingen als gevolg van het treinverkeer niet te verwachten is. In het bestaande kantoorgebouw (zilver) voldoet de maximale trillingssterkte aan de streefwaarden uit SBR-B.

De geprognostiseerde trillingssterkte in de nieuwbouw woningen en kantoren voldoet ook aan de streefwaarden uit SBR-B. Zelfs bij de meest ongunstige eigenfrequentie van de vloeren wordt er aan de SBR-B streefwaarde voldaan. Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat er geen trillingsreducerende maatregelen getroffen hoeven te worden.

Van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

4.12 Ruimtelijke kwaliteit

Windhinder

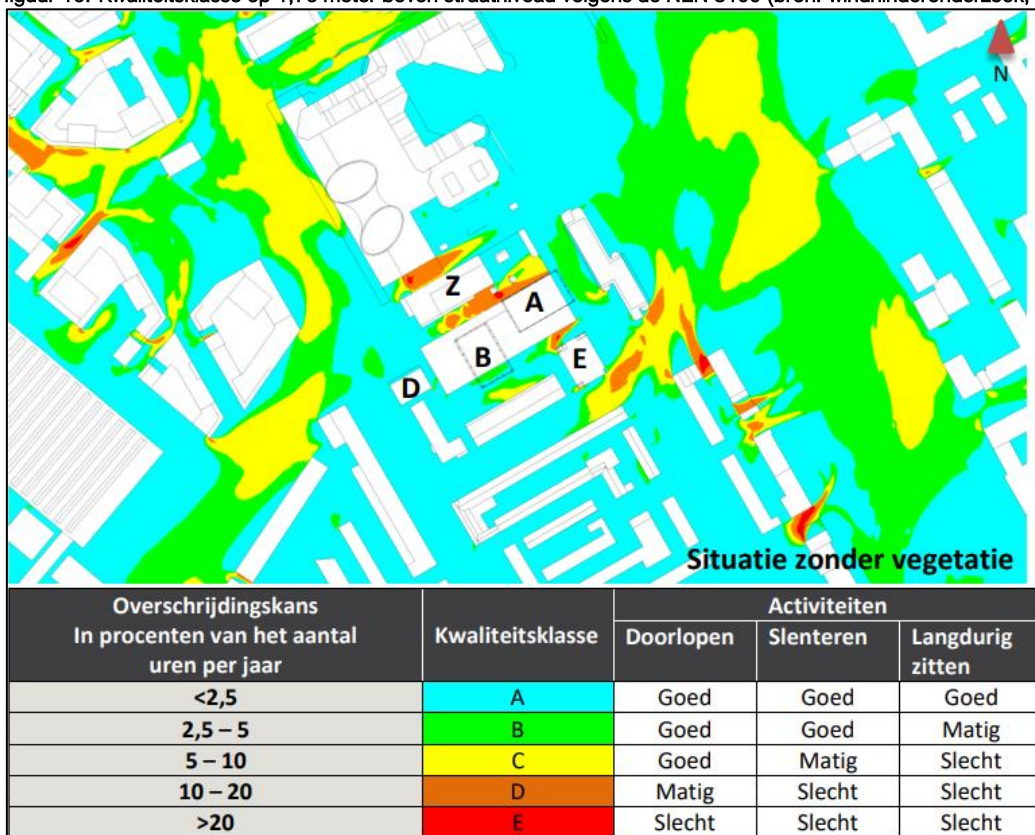
Ten behoeve van het aspect windhinder is een onderzoek uitgevoerd met als doel het windklimaat nabij het plangebied inzichtelijk te maken op straatniveau in de directe omgeving van het plangebied. Het lokale windklimaat wordt in het onderzoek inzichtelijk gemaakt aan de hand van de methode zoals omschreven in de NEN 8100. De resultaten laten zien dat voor beide situaties er op het verhoogd gebied Noord (promenade), twee gebieden zijn met kwaliteitsklasse A zijn. Tussen deze twee gebieden ligt een gebied waar kwaliteitsklasse D waarneembaar is, een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. In de situatie zonder vegetatie is lokaal bij één van de daklichten ook een klein gebied met kwaliteitsklasse E waarneembaar, een slecht windklimaat voor alle activiteiten. In de situatie met vegetatie verbeterd het windklimaat boven de promenade aanzienlijk. Het gebied met kwaliteitsklasse A is groter en er is maximaal nog kwaliteitsklasse D waarneembaar. De omvang van het gebied met een matig windklimaat voor doorlopen is tevens een stuk kleiner.

Voor het verhoogd gebied Zuid (Binnentuin) laten de resultaten zien dat er voornamelijk kwaliteitsklasse A waarneembaar is, een goed windklimaat voor de activiteit langdurig zitten. In de situatie zonder vegetatie zijn er twee kleine gebieden te zien waar de kwaliteitsklasse lager is. Ten zuiden van gebouw B een gebied met kwaliteitsklasse C en tussen gebouw A en E een gebied met kwaliteitsklasse D met een zeer lokaal gebied van kwaliteitsklasse E. In de situatie met vegetatie verbeteren beide gebieden met een lagere kwaliteitsklasse. Bij het gebied ten zuiden van gebouw B is maximaal nog kwaliteitsklasse B waarneembaar, een matig windklimaat voor langdurig zitten. Tussen gebouw A en E is nog maximaal kwaliteitsklasse D te zien.

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

Voor beide situaties is te zien dat volgens de NEN 8100 op 1,75 m boven het maaiveld binnen en rondom het bestuurscentrum de grens van windgevaar nergens wordt overschreden.

figuur 16. Kwaliteitsklasse op 1,75 meter boven straatniveau volgens de NEN 8100 (bron: windhinderonderzoek, Sweco)



Om de kleine overgebleven gebieden met kwaliteitsklasse E te reduceren tot klasse D kunnen nog maatregelen worden genomen. Te denken valt aan het toevoegen van elementen die weerstand bieden tegen wind zoals hekwerken, kunstobjecten o.i.d.

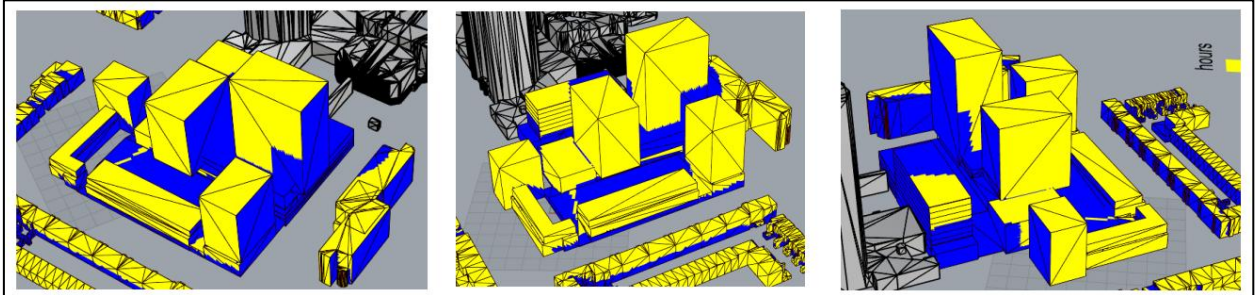
Van aanzienlijke milieueffecten is echter geen sprake.

Bezonnig

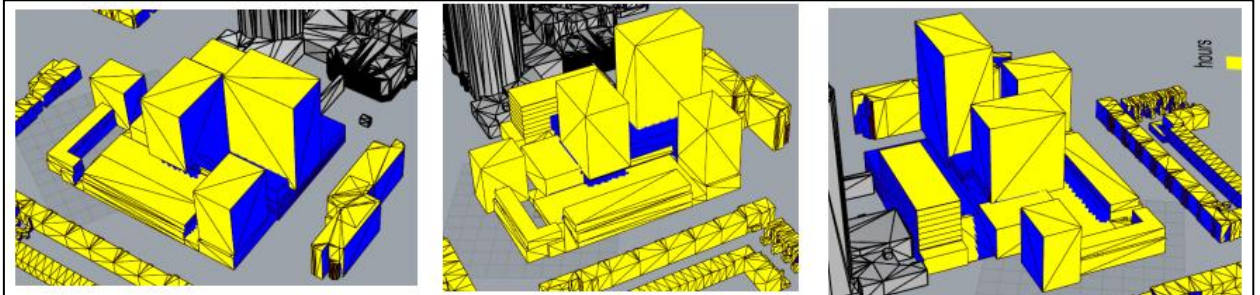
Het effect van het bouwplan op de bezonnig en schaduwwerking binnen en buiten het plangebied is onderzocht. Hierbij is gekeken naar het aantal zonuren op gevels en buitenruimtes. In het vigerende omgevingsplan zijn geen eisen opgenomen ten aanzien van bezonnig. Als uitgangspunt voor het onderzoek is de lichte TNO norm voor woningen aangehouden.

Doordat het bouwplan noordelijk is gelegen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Asselijnstraat heeft het bouwplan op de bezonnig van deze woningen geen invloed. Voor de bestaande woningen aan de Croeselaan en het gebouw Ondaatje is de invloed niet groot en wordt er met het bouwplan nog steeds aan de lichte TNO norm voldaan. Voor het gebouw van MidNed B.V. geldt dat in de periode van 15 april tot en met 15 september de hele westgevel voldoet aan de eisen. In de overige tijd van het jaar krijgen de onderste lagen minder bezonnig maar zijn geen gevels die helemaal geen zonlicht krijgen. Er is altijd sprake van minimaal 1 uur zonlicht. Voor de geplande nieuwbouwwoningen binnen het bouwplan geldt dat aan de TNO norm wordt voldaan. Alleen de noordgevels ontvangen op 19 februari slechts 1 uur of minder zon. Deze gevel is volgens de norm echter uitgesloten van toetsing.

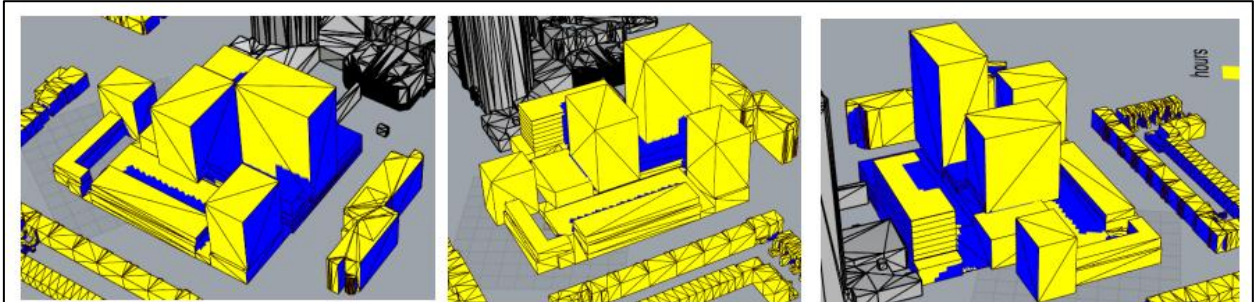
figuur 17. 3D aanzicht vanuit oost, zuid en west 21 december, 12:00 (bron: bezonningsstudie, Deerns)



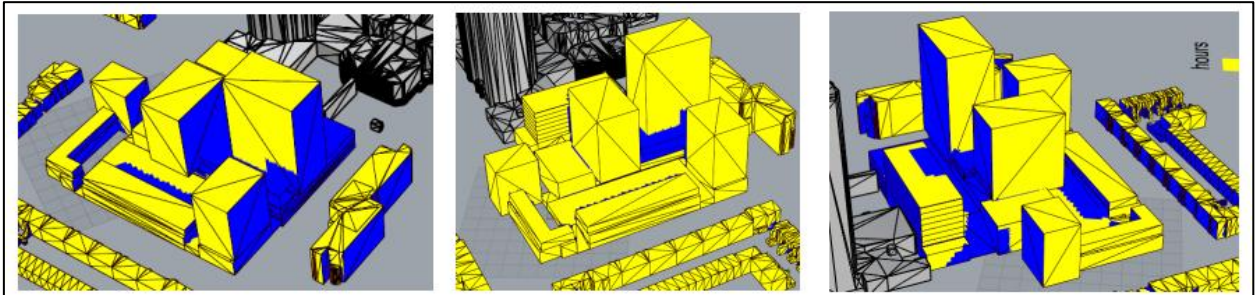
figuur 18. 3D aanzicht vanuit oost, zuid en west 21 juni, 12:00 (bron: bezonningsstudie, Deerns)



figuur 19. 3D aanzicht vanuit oost, zuid en west 21 maart, 12:00 (bron: bezonningsstudie, Deerns)



figuur 20. 3D aanzicht vanuit oost, zuid en west 21 september, 12:00 (bron: bezonningsstudie, Deerns)



Van aanzienlijke milieueffecten is geen sprake.

5. CONCLUSIE MER-BEOORDELING

Voor de voorgenomen ontwikkeling op het Matsterterrein aan de Croeselaan te Utrecht worden diverse maatregelen getroffen om aanzienlijke milieueffecten uit te sluiten.

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

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

Ten aanzien van externe veiligheid is vanwege de ligging van het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied worden maatregelen toegepast. Gezien de ligging van het plangebied in het explosieaandachtsgebied wordt scherfwerend glas toegepast in de woningen met de zijde aan het spoor.

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

Voor de hierboven benoemde maatregelen geldt dat deze geborgd zijn in de regels van het TAM-omgevingsplan Matsterterrein Croeselaan.

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

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere mer-beoordeling nodig is.