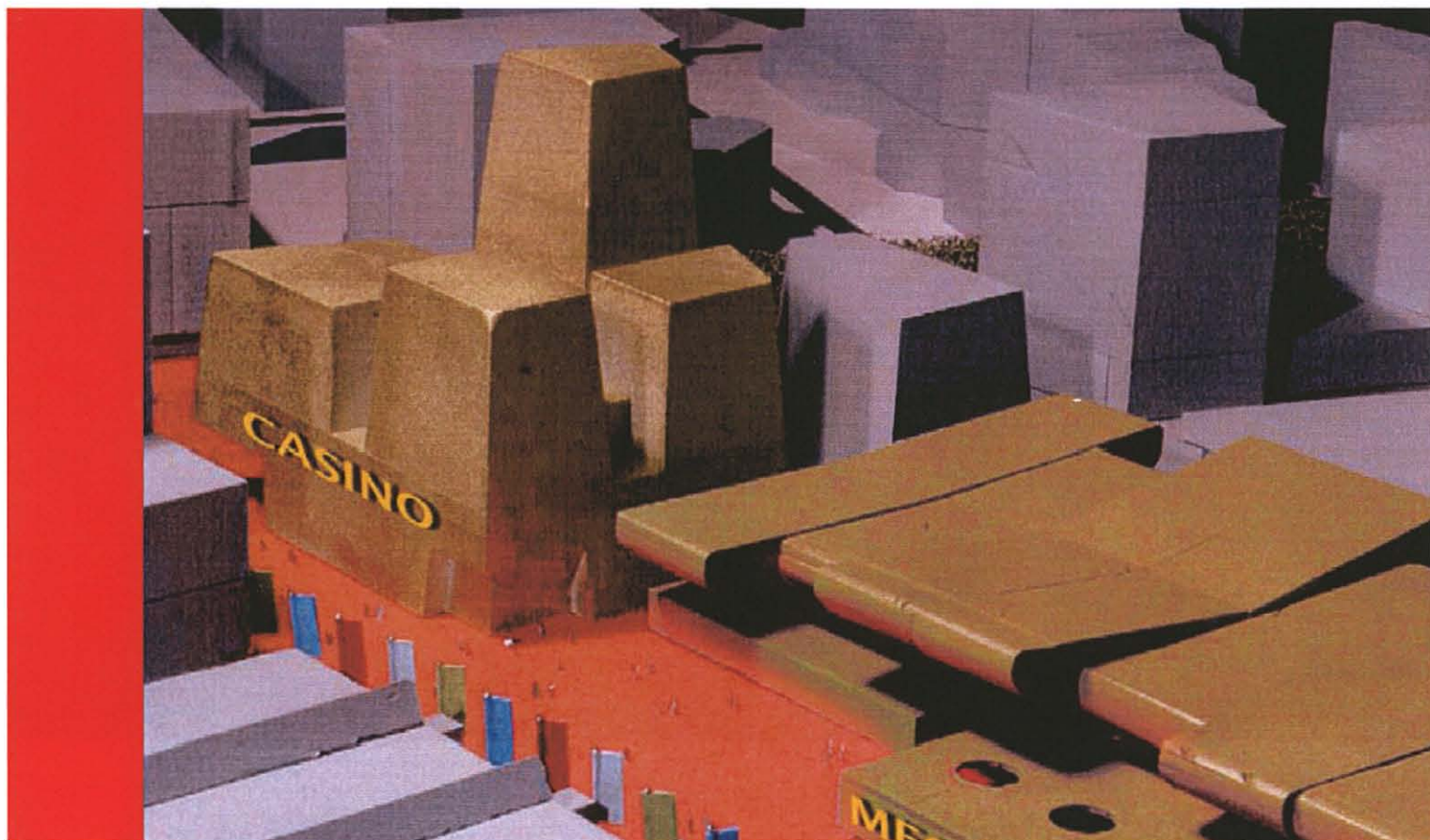


Kop Jaarbeurs



Ruimtelijke onderbouwing Kop Jaarbeurs in het kader van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Vrijstellingsprocedure.....	3
1.3	Relatie met Structuurplan Stationsgebied.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	Beschrijving van het (project)gebied.....	4
2.1	Omschrijving huidige situatie.....	4
2.2	Achtergronden van het plan.....	5
3	Ruimtelijke en functionele opzet van het plan.....	6
3.1	Inleiding.....	6
3.2	Samenvattende beschrijving.....	6
3.3	Ruimtelijke opzet.....	6
3.4	Functioneel programma.....	9
3.4.1	Parkeergarage.....	9
3.4.2	Holland Casino.....	9
3.4.3	Megabioscoop.....	10
3.5	Planbeschrijving.....	11
3.5.1	Casino.....	11
3.5.2	Megabioscoop.....	13
4	Verkeersaspecten.....	15
4.1	Bereikbaarheid.....	15
4.2	Parkeren	16
5	Milieu-aspecten en relatie MER.....	20
5.1	Relatie MER.....	20
5.1.1	Samenvattende beoordeling geluid.....	21
5.1.2	Verkeer, luchtkwaliteit en geluid.....	21
5.1.3	Voorkeursalternatief.....	22
5.1.4	Evaluatieprogramma.....	22
5.2	Water.....	23
5.3	Bodem.....	24
5.4	Beschermde Natuurwaarden.....	24
5.5	Externe veiligheid.....	25
5.6	Luchtkwaliteit.....	25
6	Overige aspecten.....	25
6.1	Cultuurhistorie en archeologie.....	25
6.2	Energie en duurzaam bouwen.....	25
6.3	Kabels en Leidingen.....	26
6.4	Hoogbouweffecten.....	26
6	Financiële uitvoerbaarheid van het plan.....	28
7	Afweging.....	28

BIJLAGEN

Bijlage 1	Structuurplan Stationsgebied
Bijlage 2	Masterplan Stationsgebied
Bijlage 3	Milieurapport Strategische Milieubeoordeling, inclusief luchtrapportage Structuurplan Stationsgebied, d.d. 13 september 2006
Bijlage 4	Tekeningen t.b.v. artikel 19 WRO procedure: Koppeltekeningen casino-megabioscoop, Neutelings Riedijk Architecten, conform tekeningenlijst d.d. 3 april 2007 Tekening parkeergarage Kop Jaarbeursterrein, Corsmit Raadgevend Ingenieursbureau B.V., tekeningnummer do-2001, d.d. 7 juni 2007 Tekeningen casino, Neutelings Riedijk Architecten, conform tekeningenlijst d.d. 3 april 2007, alsmede de meterstaat van Neutelings Riedijk Architecten Tekeningen megabioscoop: Groep ES°TE Architecten, conform tekeningenlijst d.d. 6 juni 2007 alsmede meterstaten van Bulters & Bulters inzake megabioscoop d.d. 19 april 2006, gewijzigd 6 juni 2007 (bladen 9,10 en 11)
Bijlage 5	Overzicht van onderzoeken die deel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing: Aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van het veemarktplein te Utrecht, UDM, projectnummer 06-05-0212, d.d. 19 mei 2006 Beschaduwning bestaande woningen, Lichtveld Buis & Partners BV, kenmerk V030404aaA7.cj, d.d.8 maart 2006 De watertoets ten behoeve van de artikel 19 lid 1 procedure voor casino, megabioscoop en parkeergarage aan de Kop Jaarbeursterrein utrecht, 3 maart 2006, herzien 14 april 2006 Groundtraceronderzoek Jaarbeurs te Utrecht, Tauw, kenmerk R001-4488420FOR-dmj-V01-NL, d.d. 9 februari 2007 Parkeereffecten casino en megabioscoop Kop Jaarbeursterrein, Tauw, kenmerk N003-4413392EMR-V03, d.d. 10 mei 2007 Verkennd bodemonderzoek, Megaplex bioscoop Jaarbeursterrein, Grondmij advies & Techniek bv, projectnummer 156670, Documentnummer 13/99043980/Voo, d.d. 3 december 2003 Vleermuisinventarisatie Jaarbeursterrein, gemeente Utrecht, Tauw, kenmerk N003- 4455481FAA-aws-V01-NL, d.d. 26 september 2006 Windtunnelonderzoek naar het windklimaat bij het geprojecteerde Holland Casino en het geprojecteerde Wolff Bioscoopcomplex in Utrecht, TNO Bouw en ondergrond, kenmerk 2006-A-R0052/B, d.d. februari 2006
Bijlage 6	Milieu Effect Rapport Tauw d.d. 5 juni 2007
Bijlage 7	Aanvullend Milieu Effect Rapport Arcadis d.d. juni 2007 en MER 1e fase d.d. 2003
Bijlage 8	Luchtrapportage d.d. juni 2007

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 10 maart 2006 heeft IPMMC namens de drie deelnemende partijen Jaarbeurs, Holland Casino en Wolff Cinemagroep bij het college van burgemeester en wethouders een vrijstellingsverzoek ex artikel 19 lid 1 WRO ingediend ten behoeve van het realiseren van een nieuw te bouwen casino, megabioscoop en parkeergarage op de kop van het huidige Jaarbeursterrein (Kop Jaarbeurs). Het initiatief is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om medewerking te verlenen aan het initiatief wordt een artikel 19 lid 1 (Wet op de ruimtelijke ordening; WRO) procedure gestart. De WRO stelt dat een vrijstellingsprocedure voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, bij voorkeur bestaande uit een gemeentelijk structuurplan. De gemeenteraad heeft de vrijstellingbevoegdheid gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Op 14 december 2006 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Stationsgebied vastgesteld teneinde over een juridisch planologische planvorm te kunnen beschikken als basis voor de in het gebied te realiseren ontwikkelingen, waarvoor een procedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet worden doorlopen. Dit Structuurplan dient als ruimtelijke onderbouwing voor het genoemde initiatief van IPMMC en andere artikel 19 procedures die in het gebied zullen worden doorlopen. Met de nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het Structuurplan verder uitgewerkt voor de locatie van de kop Jaarbeurs en inzicht gegeven in het initiatief.

Het Structuurplan Stationsgebied is de juridische vertaling van het eerder vastgestelde Masterplan Stationsgebied. De herontwikkeling van het Stationsgebied is gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen.

In vervolg op de Bilaterale Intentie-overeenkomsten (BIO) zijn op 3 maart 2006 de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomsten (BOO) getekend tussen de gemeente en de private partijen die bij de herontwikkeling van het Stationsgebied zijn betrokken. Onderdeel van de herontwikkeling van het Stationsgebied is de bouw van een casino, megabioscoop en parkeergarage, waar de onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft.

Het ingediende vrijstellingsverzoek is onderbouwd met tekeningen en rapporten; deze documenten maken deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Het vrijstellingsverzoek voorziet nog niet in een bouwplan. Een bouwaanvraag wordt in een later stadium ingediend, lopende de vrijstellingsprocedure.

1.2 Vrijstellingsprocedure

Het plan voor de bouw van een casino, een megabioscoop en een parkeergarage is in strijd met het vigerende stadsvernieuwingsplan 'Dichterswijk/Croeselaan', vastgesteld op 12 april 1990 door de gemeenteraad. Op 13 november 1990 is het stadsvernieuwingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, met uitzondering van enkele gebieden die op de bestemmingsplankaart zijn aangeduid. Het Kroonbesluit dateert van 6 augustus 1992. Het projectgebied valt binnen een deel van het bestemmingplan dat is goedgekeurd. De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Uit te werken Jaarbeurdoeleinden (UJ)'. Voor deze bestemming geldt een uitwerkingsplicht. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor het oprichten en hebben van gebouwen ten behoeve van jaarbeurdoeleinden met de daarbij behorende of daarin passende bouwwerken, voorzieningen en open ruimten. Tevens zijn de gronden bestemd voor het oprichten en hebben van gebouwen ten behoeve van detailhandelsbedrijven, een hotel en horecabedrijven met de daarin passende bouwwerken, voorzieningen en open ruimten. Voor deze gronden zijn nadere (bebouwings)bepalingen opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de voorschriften van het stadsvernieuwingsplan voor wat betreft de bouwgrenzen, functies en maximaal toelaatbare hoogte.

Ter plaatse geldt het voorbereidingsbesluit Stationsgebied, dat op 30 juni 2005 in werking is getreden voor de duur van 2 jaar. Vóór 30 juni 2007 zal een nieuw voorbereidingsbesluit zijn genomen zodat vrijstelling kan worden verleend met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO.

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het onderbouwen van de vrijstelling die de in het Structuurplan Stationsgebied en in het Masterplan Stationsgebied voorgestane herontwikkeling van de onderhavige locatie mogelijk maakt.

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat de vrijstelling het realiseren van het onderhavige project mogelijk maakt. Door het verlenen van de vrijstelling wijzigt de onderliggende, geldende bestemming niet.

1.3 Relatie met Structuurplan Stationsgebied

Voortbouwend op en aanhakend bij het structuurplan en masterplan wordt in deze ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd hoe de plannen voor het casino, de megabioscoop en de parkeergarage passen binnen het Structuurplan Stationsgebied (en het masterplan waarop dit structuurplan is gebaseerd).

Voor het van toepassing zijnde beleidskader wordt verwezen naar het Structuurplan Stationsgebied, dat als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. De relevante beleidskaders voor de herontwikkeling van het Stationsgebied zijn in het Structuurplan Stationsgebied uitgebreid beschreven in de daarvan deeluitmakende Bijlage Relevante Beleidskaders. Omdat het Structuurplan Stationsgebied de basis vormt voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing kan voor het beleidskader met een verwijzing daarnaar worden volstaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het projectgebied van casino, megabioscoop en parkeergarage omschreven waarbij ingegaan wordt op de huidige situatie en de achtergronden van het plan.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van het plan.

Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeersaspecten en het parkeren. In hoofdstuk 5 komen de milieu-aspecten aan de orde en wordt de verbinding met het voor deze planontwikkeling opgestelde MER (Milieu Effect Rapport) aangegeven. In hoofdstuk 6 worden de overige aspecten beschreven. Hoofdstuk 7 toont de financiële uitvoerbaarheid aan. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat de afweging over de toepassing van artikel 19 lid 1 WRO en de wijze waarop het plan past binnen het Structuurplan Stationsgebied en het Masterplan Stationsgebied.

2 Beschrijving van het (project)gebied

2.1 Omschrijving huidige situatie

functies

Het plangebied ligt binnen het Jaarbeurskwartier, omsloten door de Croeselaan in het westen, Graadt van Roggenweg in het noorden, het Merwedekanaal in het westen en de Van Zijstweg in het zuiden. Binnen dit kwadrant liggen voornamelijk de Jaarbeurshallen, maar langs de zuidoost- en noordzijde zijn respectievelijk woon- en kantoorbebouwing gesitueerd. Specifiek in het projectgebied zijn parkeerplaatsen en een beveiligingsgebouw gesitueerd. Tevens is daar nu de hoofdtoegang vanuit de binnenstad tot de Jaarbeurshallen gelegen.

verkeer

Het verkeer wordt rondom het Jaarbeurskwartier als volgt afgewikkeld: Via de hoofdtoegang aan de Croeselaan en aan de Van Zijstweg is autoverkeer mogelijk van en naar de parkeerterreinen. Het expeditieverkeer ten behoeve van de Jaarbeurshallen wordt afgewikkeld via de toegang aan de Van Zijstweg en de Graadt Van Roggenweg. Voor voetgangers (OV- gerelateerd) en fietsers is de hoofdtoegang Croeselaan vanuit de belangrijkste toegang.

groen

In en direct om het plangebied is nauwelijks sprake van enig groen van betekenis. In de middenberm van de Croeselaan is een bomenrij gelegen; in het Masterplan Stationsgebied wordt hier een herziening van het wegprofiel voorzien waarbij de bomenrij wordt hersteld en versterkt.

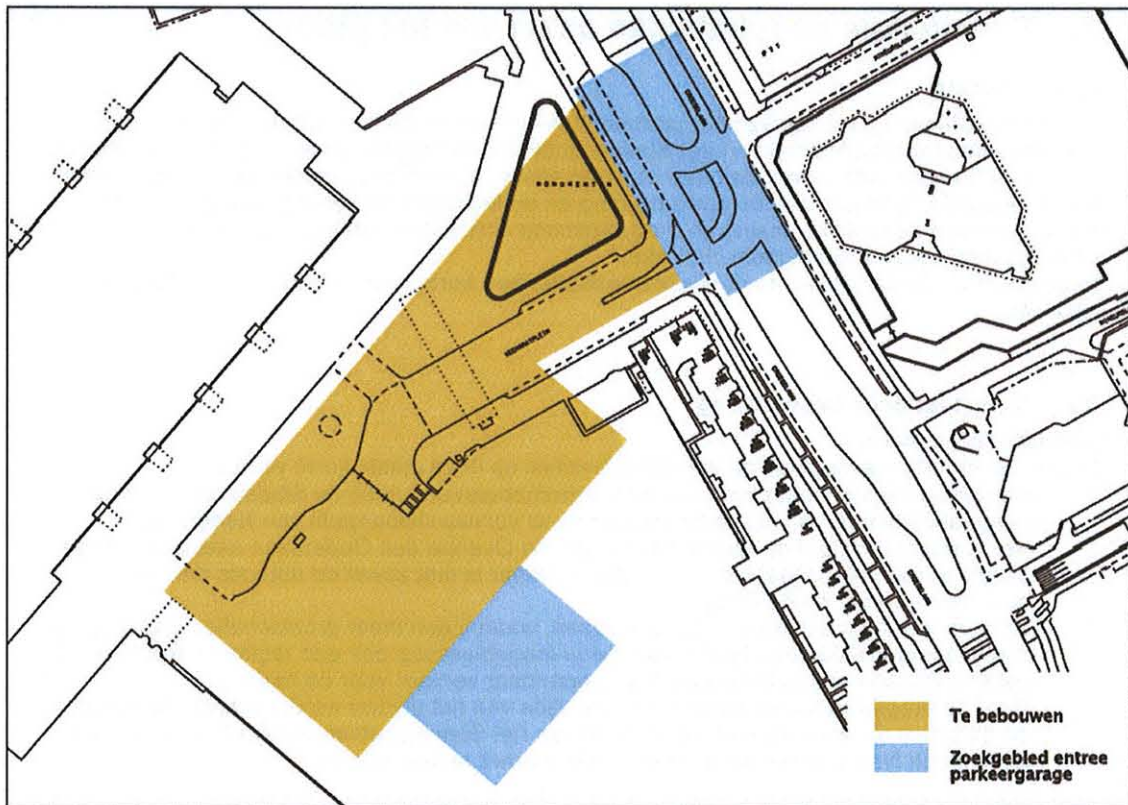
water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct buiten het plangebied is in het gebied Dichterswijk West de voormalige veilinghaven gelegen en worden de parkeerterreinen P1

en P3 van de overige parkeerterreinen van de Jaarbeurs gescheiden door het Merwedekanaal. Grondwater wordt behandeld in hoofdstuk 5.

resumerend

De bestaande situatie is een extensief gebruikt gebied met voornamelijk parkeerfunctie voor Jaarbeurs. De parkeerfunctie op de plaats van de ontwikkeling Kop Jaarbeurs zal worden gecompenseerd (zie hoofdstuk 4).



Projectgebied

2.2 Achtergronden van het plan

In het Masterplan Stationsgebied en het daarop gebaseerde Structuurplan Stationsgebied is het gebied ter plaatse van de Jaarbeurs aangemerkt als een gebied waar stedelijkheid tot uitdrukking wordt gebracht door het begrip schaal duidelijk in beeld te brengen, met vernieuwende architectuur, bijzondere functies op het gebied van stedelijk vermaak en een uitmuntende infrastructuur. Deels door wijziging van de ruimtelijke structuur, deels door programmatoevoeging op het gebied van leisure en activiteiten gericht op het uitgaanspubliek en de jeugd.

Door de geplande uitbreiding / nieuwbouw van het casino, megabioscoop en parkeergarage in relatie tot aangrenzende ontwikkelingen vindt een intensivering plaats van de activiteiten in het gebied en wordt het Jaarbeursterrein onderdeel van het stedelijk weefsel, zowel in verschijningsvorm aan de randen als door de verbeterde doorloopbaarheid. Dit laatste wordt bereikt door de aanleg van de Centruboulevard, die als looproute over het jaarbeursterrein langs de megabioscoop en het casino een verbinding zal vormen tussen de overzijde van het Merwedekanaal en het Vredenburg.

Om een zorgvuldige ruimtelijk-planologische inpassing van het plan mogelijk te maken is door de Projectorganisatie Stationsgebied van de gemeente het Werkboek Randvoorwaarden opgesteld. De hierin opgenomen randvoorwaarden zijn van belang voor het verlenen van

medewerking aan het project. Dit Werkboek maakt onderdeel uit van de met de private partijen gemaakte privaatrechtelijke afspraken (BIO en BOO) en is als bijlage gevoegd bij de op 3 maart 2006 ondertekende ontwikkelovereenkomsten met de private partijen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de plannen voor de Kop Jaarbeurs zal een gebouw van Jaarbeurs BV met een omvang van circa 12 bij 23 meter worden gesloopt.

3 Functionele en ruimtelijke opzet van het plan

3.1 Inleiding

De ontwikkelingen op de kop van het jaarbeursterrein kunnen niet los worden gezien van de voorgenomen herontwikkeling van het Stationsgebied in het algemeen en van het westelijk deel daarvan in het bijzonder. Door de bouw van een casino en een megabioscoop worden functies toegevoegd die bijdragen aan de opwaardering en de leefbaarheid van dit gebied. Door de toevoeging van de functies casino en megabioscoop ontstaat een gebied dat ook na de winkelsluitingstijden levendigheid uitstraalt.

In de navolgende paragraaf wordt per bouwinitiatief een korte samenvattende omschrijving gegeven.

3.2 Samenvattende beschrijving

Motivatie locatiekeuze

De keuze voor de toevoeging van vermaaksfuncties op deze plaats komt voort uit:

- * De ligging van de locatie **aan** van de Centrumboulevard, nabij de Stadscorridor en het centraal station (OVT), het grootste openbaar vervoersknooppunt van Nederland.
- * Het verplaatsen van het tijdelijk casino aan de Overste den Oudenlaan naar een nieuwe locatie in het Stationsgebied die goed bereikbaar is met zowel de auto als met het openbaar vervoer en de fiets;
- * De veranderende exploitatie van bioscopen, waarbij een meer grootschalige opzet betere exploitatiemogelijkheden biedt; omdat een megabioscoop ook een regionale functie heeft, ligt een locatie nabij het knooppunt van openbaar vervoer voor de hand;
- * Door de programmatoevoeging aan deze zijde van het station wordt de aantrekkelijkheid en daarmee de levendigheid van dit deel van het Stationsgebied vergroot, waardoor dit gebied ook fysiek onderdeel wordt van het nieuwe stadscentrum.

Belangrijkste kenmerken van het project

Het project Kop Jaarbeurs bestaat uit een casino, een megabioscoop en een (gedeeltelijk ondergrondse) parkeergarage.

Het casino kent een alzijdige oriëntatie, waardoor het aansluit bij de reeks van grotere stedelijke gebouwen aan de Croeselaan.

De megabioscoop ligt in het verlengde van de kavel van het casino en draagt door de westelijke grens bij aan de vorming van de Centrumboulevard, die de verbinding zal vormen tussen het Jaarbeursterrein en het Vredenburg (via de nieuwe OV-terminal en Hoog Catharijne).

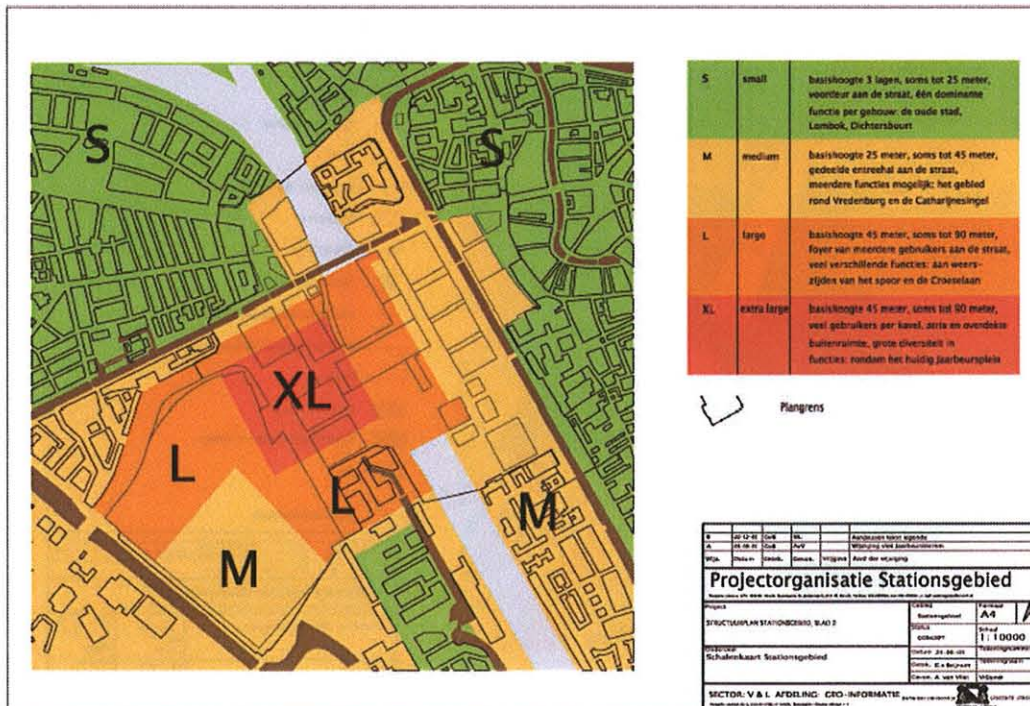
De parkeergarage wordt gedeeltelijk ondergronds en gedeeltelijk in samenhang met de bouwmassa van de megabioscoop gerealiseerd waardoor deze wordt geïntegreerd in de erboven gelegen nieuwe bebouwing.

3.3. Ruimtelijke opzet

Stedenbouwkundige opzet

Op de plankaart, blad 1, van het Structuurplan Stationsgebied is aangegeven hoe het bouwblok van het onderhavige project in het grotere geheel past.

In het Masterplan Stationsgebied en het daarop gebaseerde Structuurplan Stationsgebied zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet de volgende randvoorwaarden opgenomen:



Schalenkaart Structuurplan

- De locatie van het casino is op de schalenkaart die deel uitmaakt van het Structuurplan Stationsgebied aangemerkt als 'extra large'. Dat wil zeggen een basishoogte, afhankelijk van de context, van 45 meter, soms tot 90 meter, veel gebruikers per kavel, atria en overdekte buitenruimte, grote diversiteit in functies: rondom het huidige Jaarbeursplein.
- De megabioscoop is op een plek gesitueerd die op de schalenkaart is aangemerkt als 'large'. Dat wil zeggen, afhankelijk van de context, een basishoogte van 45 meter, soms tot 90 meter. Verder wordt uitgegaan van een gedeelde entreehal aan de straat en veel verschillende functies.
Voor een beperkt deel valt de megabioscoop binnen een gebied dat op de schalenkaart is aangeduid met 'medium'. Voor het schaalniveau 'medium' bedraagt de basishoogte van 25 meter, soms tot 45 meter. Er wordt uitgegaan van een gedeelde entreehal aan de straat, met mogelijk meerdere functies.
- Met een hoogte van circa 61 meter is het bouwvolume van het casino passend binnen het schaalniveau 'extra large'.
- De megabioscoop is gezien de omvang van totale bouwmassa passend binnen de context van de betreffende schaalniveaus 'large' en 'medium'. Op de schalenkaart van het Structuurplan zijn de hoofdprincipes van de schaal van de bebouwing vastgelegd, waaronder de overgangen van hogere naar lagere bebouwing. De megabioscoop toont een duidelijke overgang naar lagere bebouwing ten opzichte van het casino. Behalve de hoogte van het gebouw is tevens de korrelgrootte, de bebouwingsmassa, bepalend voor de schaal. De omvang van de bouwmassa en de diversiteit aan functies van de megabioscoop sluiten aan op de betreffende schaalniveaus 'large' en 'medium'.

Vormgeving van de bebouwing

Om de in het Structuurplan Stationsgebied neergelegde doelstellingen te bereiken, zijn de volgende criteria op het gebied van beeldkwaliteit van belang:

- De kenmerken van het begrip "schaal" (hoogte, functiemenging, wijze van ontsluiten, contrasten in maatvoering en betekenis) komen in het ontwerp duidelijk tot uitdrukking. Overgangen tussen de verschillende schalen vinden geleidelijk plaats.
- Alle beeldmiddelen (plasticiteit, vormtaal, materiaal- en kleurgebruik, transparantie) die de ontwerper ter beschikking staan, zijn zodanig gehanteerd dat de architectonische expressie van het ontwerp zich op heel goede wijze voegt in de stedenbouwkundige context.

- Er is voldoende interactie tussen gebouw en openbare ruimte, zowel functioneel als visueel, zowel op maaiveld als op hoger gelegen verdiepingen.
- Het ontwerp maakt het gewenste ruimtegebruik mogelijk.
- Het ontwerpconcept is zowel op hoofdlijnen als op detailniveau consequent en vakkundig doorgevoerd.
- Het ontwerp draagt bij aan een sociaal veilig stationsgebied.
- Het ontwerp is duurzaam en goed gedetailleerd, zodat het ook op lange termijn bijdraagt aan de kwaliteit van het stationsgebied.

De hoofdvorm van de beoogde bebouwing behoort tot het onderhavige vrijstellingsverzoek. De verdere architectonische uitwerking zal in het vervolgtraject aan de orde komen en zal getoetst worden bij de bouwvergunningsaanvraag. De Commissie Welstand en Monumenten heeft op 11 april 2006 ingestemd met de hoofdopzet van de nieuwe bebouwing.

3.4 Functioneel programma

3.4.1 Parkeergarage

In het Jaarbeurskwartier binnen het deelgebied Kop Jaarbeurs hebben de initiatiefnemers Holland Casino en de Jaarbeurs aan IPMMC PROJECTEN I BV opdracht gegeven een parkeergarage te ontwikkelen van ca. 1.500 parkeerplaatsen. Hiervan worden 600 parkeerplaatsen exclusief gereserveerd voor gebruik door Holland Casino en in de overdag-situatie voor de gebruikers van de kantoorruimte van casino. De overige 900 parkeerplaatsen zijn voor het publiek toegankelijke parkeerplaatsen, in beheer bij de Jaarbeurs. Van deze 900 parkeerplaatsen zullen circa 500 plaatsen ondergronds worden gerealiseerd onder de megabioscoop en het casino. Circa 400 plaatsen zullen bovengronds, onder de filmzalen van de megabioscoop, in twee lagen gerealiseerd worden.

In de parkeergarage zal ook een deel van de fietsenstalling met 1.000 tot 1.200 plaatsen worden opgenomen ten behoeve van zowel Holland Casino als megabioscoop.

De ontsluiting geschiedt in de eerste plaats via het bestaande parkeerterrein P3 en zijn huidige toegang aan de Van Zijstweg. Daarnaast zal er een nieuwe ontsluiting gemaakt worden in de middenberm van de opnieuw in te richten Croeselaan. In de middenberm wordt middels een hellingbaan gedaald en op de eerste ondergrondse laag van de garage aangesloten. Deze toerit kan in de toekomst meerdere garages in de directe omgeving van het onderhavige projectgebied ontsluiten. De ingang zal bestaan uit één inrit en één uitrit. De interne toegang zal zodanig geregeld zijn dat voor opstelruimte maximaal gebruik wordt gemaakt van de hellingbaan en ondergrondse aanrij-route. Deze ontsluiting via de middenberm is in het onderhavige project uitsluitend bedoeld voor het ontsluiten van de exclusieve parkeerplaatsen voor het casino. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.1.3.

Verticale stijpunten voor voetgangers en ontluftung voor de garage worden geïntegreerd in de er boven gelegen, nieuwe bebouwing. De garage ligt in zijn geheel onder deze nieuwe bebouwing.

3.4.2 Holland Casino

In het Jaarbeurskwartier binnen het deelgebied Kop Jaarbeurs wil initiatiefnemer Holland Casino een casino realiseren ter vervanging van het bestaande, tijdelijke casino aan de Overste den Oudenlaan. Daarin worden ook verschillende horecaruimten geïntegreerd.

Ook wordt in het nieuwe casino een kantoorvoorziening meegenomen. Deze kantoorvoorziening maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp van het casino en is uitsluitend bedoeld voor de vestiging van het hoofdkantoor van Holland Casino. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat deze kantoorruimten in gebruik genomen worden door andere partijen.

Het programma bestaat uit:

- casino met daaraan gerelateerde faciliteiten van ca. 17.000 m²;
- bijbehorende kantoorruimten van ca. 6.200 m².

Op de begane grond is het gebouw zeer open en transparant met publieksfuncties die aansluiten op de voetgangersgebieden. De hoofdentree ligt aan het Jaarbeursplein. Aan de route naar de

Jaarbeurshallen kunnen bij het casino behorende horecafuncties worden opgenomen. Er kan op deze wijze bijgedragen worden aan de levendigheid van dit gebied.

3.4.3 Megabioscoop

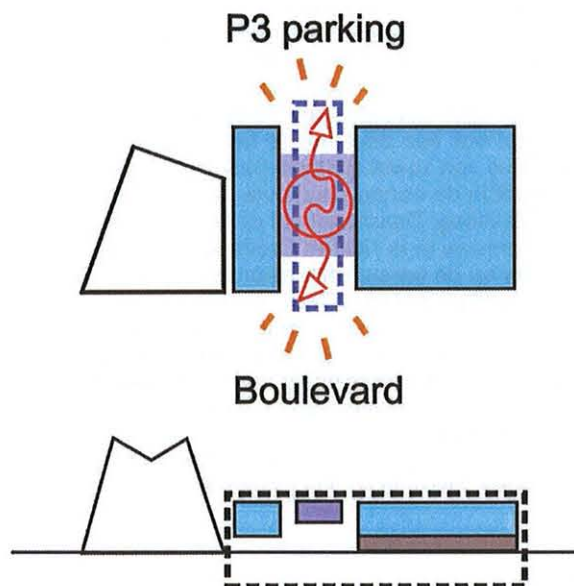
Binnen het deelgebied Kop Jaarbeurs zal door initiatiefnemer Wolff Cinema Groep een megabioscoop met aanvullende, aan de bioscoop gerelateerde faciliteiten, waaronder horeca worden gerealiseerd.

Daarnaast zullen in de plint van de megabioscoop, aan de zijde van de Centruboulevard, horecaruimten in de vorm van een foodcourt meegenomen worden.

Het programma bestaat uit:

- een megabioscoop (maximaal 21.000 m² bvo, 18 filmzalen, in totaal maximaal 4.700 zitplaatsen en enkele aan de bioscoop gerelateerde commerciële voorzieningen, waaronder horeca.
- een foodcourt van ca. 2.500 m² bvo.
- algemene ruimten, waaronder een centraal entreegebied voor de bioscoop, toegang tot de parkeerlagen en een semi-openbaar doorloopegebied van en naar P3, fietsenstalling en Centruboulevard.

Al deze functies zijn bereikbaar vanuit hetzelfde centrale entreegebied, dat het knooppunt is van het gehele complex. Het centrale entreegebied bevindt zich onderin het hoogste en zeer opvallende gedeelte van het gebouw, zodat bezoekers van alle richtingen naar dit centrale entreegebied geleid worden.



De ondergrondse- en bovengrondse parking in de plint is bereikbaar vanuit parking P3 zodat de bezoekers, die hun auto ondergronds parkeren, ook uitkomen in de centrale entree ruimte.

De commerciële ruimten en foodcourt in de plint, worden ook bereikt vanuit dit centrale entreegebied.

De foodcourt, grenzend aan de Centruboulevard, wordt ook aan de Centruboulevard ontsloten, zodat bij latere ontwikkeling van de achterliggende Jaarbeurskavels, deze boulevard geen loutere passagegang, maar een aantrekkelijke looproute wordt. De foodcourt kan zowel de functies van de Jaarbeurshallen, alsook de nieuwe activiteiten in het gebied Kop Jaarbeurs ondersteunen.

Ondanks de verscheidenheid aan functies, zal het gebouw een eenvormigheid qua bouwmassa uitstralen.

3.5 Planbeschrijving

3.5.1 Casino

Ambitie

Het is de ambitie om het nieuwe Holland Casino aan de Croeselaan/Jaarbeursplein te Utrecht tot een succesvolle synthese te maken van de negentiende eeuwse grandeur van de Europese casino's van bijvoorbeeld Monaco, Deauville of Paris Plage en de Noord-Amerikaanse twintigste eeuwse voorbeelden uit Las Vegas of Atlantic City. Een unieke mix van entertainment en verleiding die de bezoekers een feestelijke avond bezorgen. Zowel het interieur als het exterieur van het gebouw zullen deze verleiding ondersteunen en verbeelden.

Architectonisch concept

De footprint van het nieuwe casino te Utrecht is circa 4.100 m² groot. Dit betekent dat het casino van 17.000 m² in vier hoofdlagen georganiseerd dient te worden. De kavel heeft een asymmetrische vliegervorm die door een kruisstructuur in vier kwadranten is onderverdeeld. Op de onderste laag is het merendeel toegekend aan de publieksruimten en ontvangst van gasten terwijl een klein deel van de begane grond en laag 1 de ondersteunende functies omvatten. Op de hogere lagen worden vier kwadranten benut voor publieksruimten. Lagen 6 en 7 worden gereserveerd voor de functie kantoor. Vanaf de achtste laag manifesteert het casino zich naar de omgeving in de vorm van vier torens. In de torens zullen kantoorruimten en ondersteunende functies worden opgenomen.

Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwe casino sluit aan op een divers stedelijk milieu. Aan de Croeselaan staat het in de reeks van grotere stedelijke gebouwen zoals het Beatrixgebouw, de hoofdvestiging van de Rabobank, en naast kleinschalige woonbebouwing van drie bouwlagen. Aan de Jaarbeurszijde komt het gebouw naast de nieuw te bouwen megabioscoop. De Centrumboulevard die naar de hoofdreeks van de Jaarbeurs leidt, wordt geflankeerd door het casino en, in de nabije toekomst, een grootschalige hotelontwikkeling.

De hoofdreeks van het casino is zichtbaar vanaf het Jaarbeursplein en de Centrumboulevard. De zoom van het gebouw bevindt zich onder een uitkraging. Bezoekers kunnen zo droog langs de gevel van het casino lopen voordat ze naar binnen gaan.

Gevelopzet

In de gevel worden twee verschillende concepten in elkaar verenigd. Het is zowel een gevel die in het zonlicht kwaliteit biedt en karakter geeft aan het casino als een nachtgevel die door middel van projecties 's nachts het gebouw een casino uitstraling geeft.

De gevel bestaat uit twee delen; een projectievlak waarop kleuren kunnen verschijnen of verdwijnen en een metalen voile die als een elegante jurk over het volume is gedrapeerd. De gevel is een scherm dat gedurende het etmaal van kleur of uitstraling kan veranderen en precies die expressie aan kan nemen die voor die gelegenheid gepast is. De gevels hellen licht achterover ten opzichte van de rooilijnen. Door deze verdraaiing van vijf graden ten opzichte van het negentig graden vlak krijgt het gebouw een markante uitstraling in de directe omgeving. De gevel krijgt aan de zijden van de Croeselaan en de Centrumboulevard een uitkraging van maximaal 2 meter. Deze begint vanaf 4.60 boven maaiveld.

Ontsluiting

Autoverkeer

Het casino is per auto te bereiken via de Croeselaan. De bezoeker kan tot bij de hoofdingang voorrijden, iemand afzetten of direct de parkeergarage inrijden.

Een deel van de ondergrondse parkeergarage staat exclusief ter beschikking van het casino (600 parkeerplaatsen). De parkeergarage wordt ontsloten via Croeselaan (uitsluitend casinobezoekers) en via P3 – Van Zijstweg (overige bezoekers). Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.1.3.

Openbaar vervoer

De locatie ligt op loopafstand van het centraal station waar ook de OV-terminal is. Het casino is dan ook zeer goed met het openbaar vervoer te bereiken. Voetgangers vanuit het centrum zullen via Hoog Catharijne en de route door of langs de OV-terminal bij het Jaarbeursplein uitkomen.

Per fiets

Het casino ligt zeer centraal in de stad en is goed bereikbaar met de fiets.

Laden en lossen

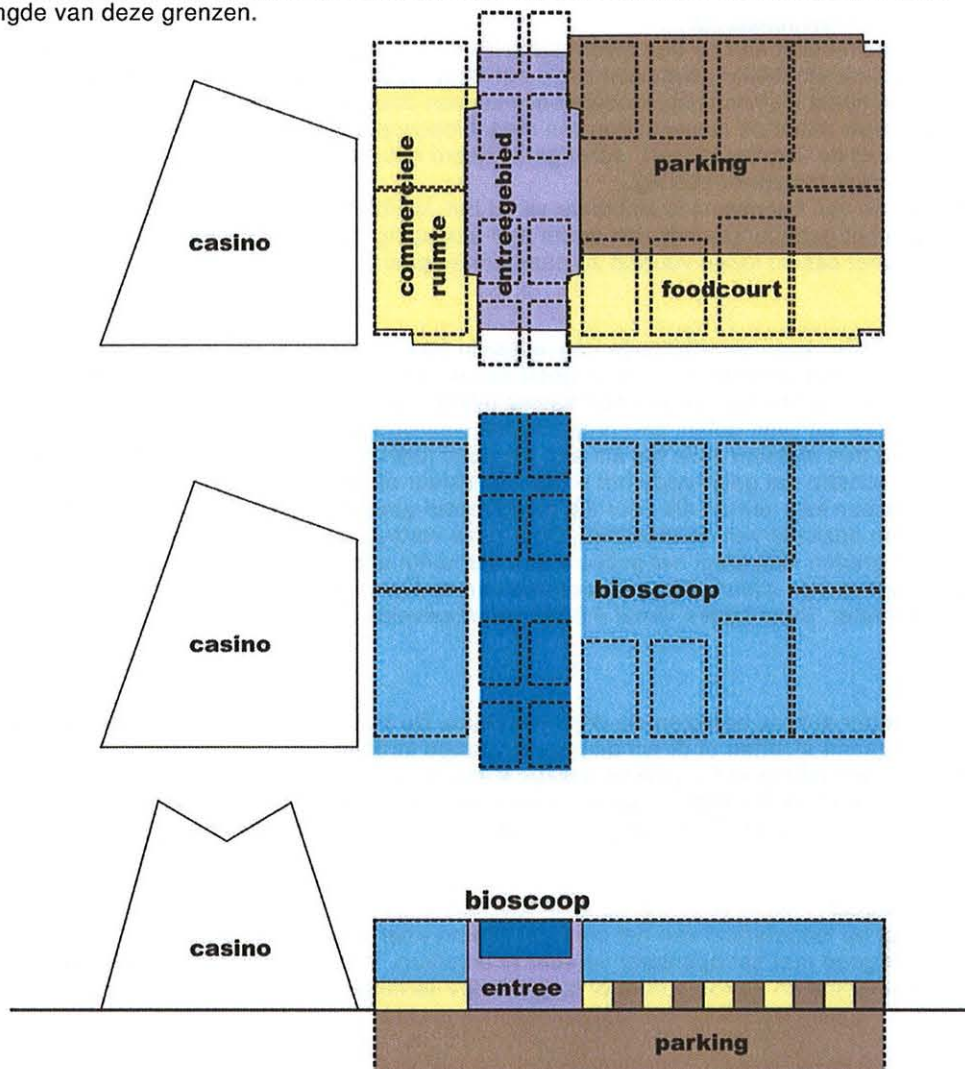
Bevoorrading, leveranciers en waardetransportvoertuigen kunnen in de daarvoor bestemde laad- en loszone terecht. Deze is voor kleinere voertuigen zoals waardetransport toegankelijk vanaf de Croeselaan. De overige expeditie van casino vindt plaats via de Van Zijstweg.

Volume opbouw

Het Holland Casino is één van de in de reeks staande gebouwen aan de Croeselaan en vormt hierdoor een continuïteit in het stedenbouwkundige principe. De opbouw voegt zich als natuurlijk in het straatprofiel. Op een tweede lijn (op een hoogte van ca 50 m) lost de stedelijke massa zich op in kleinere eenheden met één toren als hoogteaccent (61 m). Op de begane grond biedt de zoom van het gebouw, als een galerij, beschutting aan de voetgangers en kunnen terrassen een plek vinden. Ook laden en lossen en noodtrappen zijn opgenomen in de zoom en zullen hierdoor niet storend zijn in het straatbeeld. In zijn totaliteit wordt door de naar binnen hellende gevels de identiteit en karakteristiek van het gebouw in zijn omgeving versterkt.

Kavel

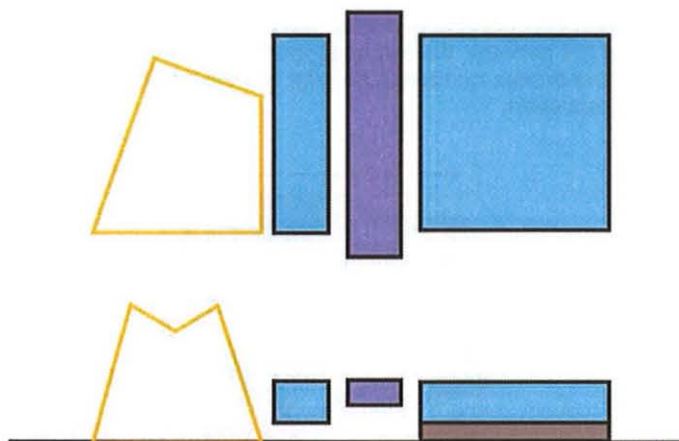
De zuidelijke grens van de kavel van het casino wordt bepaald door de bestaande woningbouw aan de Croeselaan en Veemarktplein. De westelijke grens wordt bepaald door de voortzetting van de rooilijn van het bestaande zuidelijke hallencomplex. Het bioscoopcomplex ligt in het verlengde van deze grenzen.



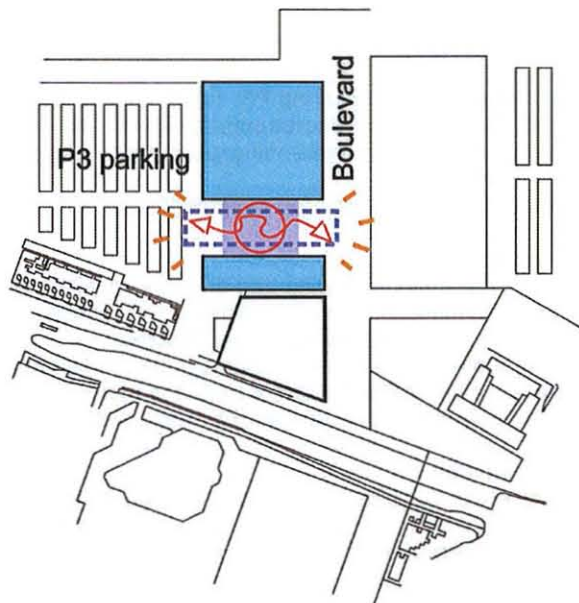
De kavel heeft een totale breedte van 90m en een lengte van 148 meter.
 Het casino en de megabioscoop zullen met elkaar verbonden zijn door een plintbebouwing van ca. 5 meter hoog.
 Het bioscoopcomplex heeft als footprint de volledige beschikbare kavel.

3.5.2 De megabioscoop

Het bioscoopcomplex is gesitueerd boven een plintvolume van ruim 5 meter hoogte. Deze plint omvat het entreegebied, commerciële ruimten en een bovengrondse parkeerruimte op 2 niveaus. De megabioscoop heeft een hoogte van 13 meter, vanaf deze plint.



De megabioscoop is opgebouwd uit 10 grote zaalvolumes, en 8 kleine volumes. De grote zalen worden verbonden door een balkvormig volume, waarbij de kleine zalen een dwarse insnijding maken, en daardoor een kruisverbinding tot stand brengen tussen de boulevard en de P3 parking.



Het centrale entreegebied onder de dwarse kleine zalen is een semi-openbare bevat in het plintvolume, die zowel de doorsteek van de P3 parking naar de Centrumboulevard toelaat,

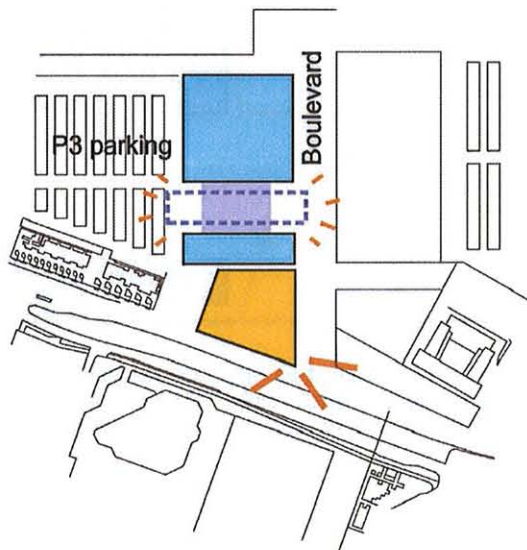
alsook het centrale punt is dat toegang verleent tot zowel de commerciële ruimten en parkeergelegenheid in de plint, als tot het bioscoopcomplex, gesitueerd boven het plintvolume. Het is het "knooppunt" van het complex met de "boulevard". Dit knooppunt komt qua vorm tot uiting door de kleine dwarse zalen iets laten uit te steken zodat ze fungeren als aantrekkingspunt tot dit "centrale knooppunt", en reeds vanaf de Croeselaan en vanaf de parking duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn.

Ontsluiting en parkeren

De megabioscoop maakt qua parkeren via dubbelgebruik gebruik van het aanwezige parkeerareaal van de Jaarbeurs. Zie hiervoor hoofdstuk 4.2.

Daarnaast voorziet het gebouw in een fietsenstalling van 1.000 -1.200 plaatsen ten behoeve van zowel de megabioscoop als het casino. Deze fietsenstalling komt gedeeltelijk in de parkeergarage.

Bezoekers die parkeren in het ondergrondse gedeelte, komen aan in het "centrale entreegebied", in de plint van het gebouw, dat het knooppunt vormt met toegangen tot het bioscoopcomplex, andere commerciële ruimten in de plint, en die de doorsteek van parking P3 naar de "centrumboulevard" realiseert.



Bezoekers die parkeren op parking P3, zullen meteen geleid worden naar hetzelfde centrale entreegebied. Ook vanaf het Jaarbeursplein en de Croeselaan, vormen deze in volume uitstekende zalen een goed herkenningspunt voor voetgangers en fietsers en leidt het hen naar het centrale entreegebied.

De expeditie van de megabioscoop geschiedt vanaf P3 (zuidzijde), via de Van Zijstweg.

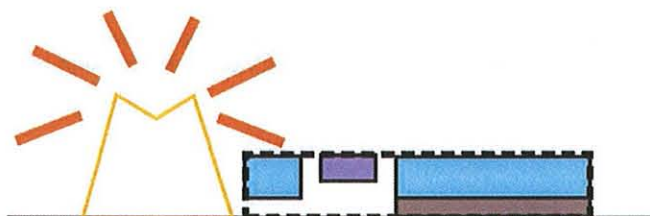
Zichtlijnen en accenten

Door zijn vooruitgeschoven ligging aan de Croeselaan in de context van de omringende gebouwen is het casino zeer beeldbepalend. Het fungeert dan ook als primaire "aandachtstrekker" voor het gehele projectgebied.

Op het moment dat men dichterbij komt, zijn de in volume uitstekende bioscoopzalen die dwars op het centrale entreegebied staan, een goede markering om de bezoekers te begeleiden via de "boulevard" of parking tot aan dit entreegebied, dat het knooppunt is van het complex.

Stapeling en wanden

Door de positie van het bioscoopcomplex, in het verlengde van het casino, zal het geheel van bioscoop en plint als een langgerekt, sober, doch geraffineerd balkvormig volume vormgegeven worden. Op deze manier vormt het een perfecte ondersteuning van het casino, dat als primaire "aandachtstrekker" fungeert.



Het verschil in programmaonderdelen wordt in de gevel zo klein mogelijk gehouden om de totaal massa van het gebouw zo min mogelijk te versplinteren. Het gebouw, met al zijn onderdelen, zal als één geheel werken.



4 Verkeersaspecten

4.1 Bereikbaarheid

Auto

Conform het Masterplan Stationsgebied is de Kop Jaarbeurs voor autoverkeer bereikbaar via de Van Zijstweg. Deze is verbonden via de Overste den Oudenlaan met de twee hoofdonthutslutingen van de stad richting de A2 en de A12. Via de Europalaan is de A12 bereikbaar en via de Graadt van Roggenweg/Weg der Verenigde Naties de A2.

Langzaam verkeer

Voor fietsers is de Kop Jaarbeurs vanuit verschillende windrichtingen via hoofdfietsroutes bereikbaar. Via de Croeselaan, die aansluit op de Van Zijstweg en het Westplein is de Kop Jaarbeurs voor fietsers goed bereikbaar. Deze wegen zijn van vrijliggende fietspaden voorzien. Bij het Westplein sluit de fietsroute aan op de stadscorridor, de belangrijke oost-westverbinding voor langzaam verkeer.

Voor voetgangers geldt dat de Kop Jaarbeurs is gelegen aan de Centrumboulevard en daarmee vrijwel direct aangesloten is op de OV-terminal.

Openbaar vervoer

De Kop Jaarbeurs ligt op minimale loopafstand van de OV-terminal en is daarmee voor treinreizigers uit het hele land uitstekend met de trein bereikbaar. Door de ligging van de geplande eindhalte van de tramlijn Utrecht – Nieuwegein/IJsselstein en de geplande bushaltes aan de westkant van de OV-terminal kunnen ook regionale openbaar vervoerreizigers op minimale loopafstand bij de Kop Jaarbeurs uitstappen. De tramlijn loopt via de Graadt van Roggenweg. Voor busverkeer staan verschillende HOV-verbindingen ter beschikking. Te weten via de Graadt van Roggenweg, via de Van Zijstweg en van en naar het oosten van de stad.

Bevoorrading

Bevoorradend verkeer maakt gebruik van de autostructuur (zie de beschrijving bij auto).

Conclusie.

De ontsluiting die voor dit initiatief wordt voorgesteld, past binnen het structuurplan.

Verkeersstructuur

De in het Stationsgebied voorgestelde verkeersstructuur vraagt om een benadering van autoverkeer vanaf de Van Zijstweg.

Eenzijds is er een toegang tot het bestaande P3-parkeerterrein, waaraan ook de ontsluiting van 900 plaatsen in de geplande parkeergarage. Anderzijds is er een kleinere entree tot de parkeergarage vanaf de Croeselaan (600 plaatsen), conform hetgeen in het Masterplan Stationsgebied opgenomen is. Voor de laatste geldt dat een inpassing met een twee-maal-één-rijstrooks-toerit in de middenberm van de Croeselaan wordt uitgewerkt (zie hiervoor ook hoofdstuk 5.1.3).

4.2 Parkeren

De uitgangspunten voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen en de toe te passen parkeernormen zijn vastgelegd in het Structuurplan Stationsgebied. De in het structuurplan opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op het "Parkeeronderzoek Stationsgebied Utrecht" van 6 november 2003 dat de vier primair betrokken partijen Corio, NS Vastgoed, Jaarbeurs en gemeente hebben laten uitvoeren. Over de te hanteren parkeernormen hebben de betrokken partijen overeenstemming bereikt.

Uit de door Tauw opgestelde notitie 'Parkeereffecten casino en megabioscoop Kop Jaarbeursterrein', kenmerk N003-4413392EMR-V03, d.d. 27 april 2007 blijkt dat voldoende parkeervoorzieningen worden getroffen ten behoeve van de te realiseren plannen. Deze notitie is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Voor een gedetailleerde uiteenzetting over de te treffen parkeervoorzieningen en de intensivering van de bestaande parkeervoorzieningen door dubbelgebruik wordt naar deze notitie verwezen.

Uitgangspunt voor het parkeren is intensivering van het grondgebruik door dubbelgebruik van de aanwezige parkeerplaatsen op het Jaarbeursterrein, voor de verschillende delen van de dag en voor de verschillende functies (Jaarbeurs zelf, casino, megabioscoop). De parkeerplaatsen op het Jaarbeursterrein zijn nu vaak voor een groot deel ongebruikt. Door de toevoeging van de nieuwe functies wordt het grondgebruik (parkeerterreinen) geoptimaliseerd.

De functies waarvoor de parkeerbehoefte is bepaald

De parkeerbehoefte is bepaald voor Holland Casino (incl. casinokantoren) en de megabioscoop. In de megabioscoop worden vermoedelijk door Jaarbeurs ook congressen en symposia georganiseerd. Dit gebeurt echter alleen op momenten dat er in de betreffende zaal of zalen geen film draait, en er dus ook geen bioscoopbezoekers zijn. De parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm voor de bioscoop beschikbaar moeten zijn, worden op dat moment gebruikt door congresbezoekers. Er hoeven hiervoor geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Onderdeel van de onderhavige artikel-19 procedure is een foodcourt. De foodcourt heeft een ondersteunende functie voor de ontwikkeling van de nieuwe functies en is tevens bestemd voor Jaarbeursbezoekers. Dit laatste ter vervanging van de verkooppunten die zich momenteel bevinden in de buitenruimte tussen de hallen (toekomstige Centrumboulevard) en de cateringterrassen die in de hallen tijdens beurzen worden gebouwd. De verkooppunten in de buitenruimte moeten in de toekomst verdwijnen omdat de Centrumboulevard ervoor in de plaats komt.

De foodcourt is ondersteunend en faciliteert bezoekers die al in het gebied aanwezig zijn voor de Jaarbeurs, de megabioscoop of het Holland Casino. De foodcourt trekt dus geen relevante aantallen 'eigen' bezoekers. Wellicht zullen soms passanten naar de foodcourt komen, maar dit zullen zulke lage aantallen zijn, dat deze wegvallen in het totaal aantal bezoekers aan het gebied.

In het casinogebouw zijn kantoren gepland, die gebruikt worden door Holland Casino zelf. In de parkeerbehoefte van deze kantoren wordt voorzien door de 600 plaatsen in de parkeergarage die exclusief voor Holland Casino zijn. Overdag staat deze immers voor het grootste deel leeg en kan dus goed door het personeel worden gebruikt.

Gebruik van de parkeerplaatsen in de huidige situatie

De parkeerplaatsen op het Jaarbeursterrein zijn, met uitzondering van de parkeerplaats voor het casino (huidige P6) voor iedereen toegankelijk. Uiteraard parkeren er voornamelijk bezoekers van de Jaarbeurs, maar ook anderen kunnen hier hun auto neerzetten. In de praktijk zijn de parkeerplaatsen het dichtst bij de hoofdingang (P1 en P3) het snelst vol, vervolgens wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan de andere kant van het Merwedekanaal (P2 en P4).



Gang van zaken op (zeer) drukke dagen

Aangezien de Jaarbeurs er belang bij heeft dat haar bezoekers dichtbij en veilig hun auto kunnen parkeren, zijn er verschillende mogelijkheden om ook bij topdrukke zoveel mogelijk parkeercapaciteit te bieden.

Zo worden al jarenlang op zeer drukke dagen door Jaarbeurs parkeerplaatsen bijgehuurd bij Rabobank, NS-vastgoed en Hoyel. Het aantal bij te huren plaatsen is maximaal 1.800. Soms worden deze goed gebruikt, soms blijkt de extra capaciteit nauwelijks nodig. Op extreem drukke dagen wordt door Jaarbeurs het zogenaamde 'alternatieve transferium scenario' in werking gesteld. Op de snelwegen worden Jaarbeursbezoekers door middel van routingborden naar transferia geleid (Veemarkt en Westraven) en met pendelbussen naar en van het Jaarbeursterrein gebracht. Beide oplossingen (Rabobank en transferia) worden structureel gebruikt en hebben in de praktijk hun nut bewezen.

Parkeernorm en -behoefte conform het Structuurplan

In het Structuurplan Stationsgebied staan de parkeernormen genoemd voor de verschillende functies binnen het gebied. Op basis van deze normen is de totale parkeerbehoefte van megabioscoop en casino berekend op 2.085 parkeerplaatsen. Deze is als volgt opgebouwd:

Tabel 1 Totale parkeerbehoefte casino en megabioscoop

Functie	Parkeernorm	Parkeerbehoefte (aantal plaatsen)
Bioscoop	0,15 pp/zitplaats, 4700 zitplaatsen	700
Casino	8 pp/110 m ² bvo, 17.000 m ² bvo	1.360
Casino-kantoren	1 pp /250m ² bvo, 6.200 m ² bvo	25
Totaal		2.085

Huidige en toekomstige capaciteit

De totale parkeercapaciteit van Jaarbeurs bedraagt momenteel 6.500 parkeerplaatsen. Deze is verdeeld over parkeerterreinen ten oosten van het Merwedekanaal (P1 en P3) en parkeerterreinen ten westen van het Merwedekanaal (P2 en P4). Daarnaast is er een parkeerterrein voor exclusief gebruik voor Holland Casino (P6).

Bij de ontwikkeling van het Jaarbeurskwartier zullen uiteindelijk geen parkeerplaatsen verloren gaan. De bovengrondse parkeerplaatsen die verloren gaan als gevolg van de vastgoedprojecten zullen worden vervangen door een parkeergarage onder de megabioscoop.

De parkeergarage zal ongeveer 1.500 parkeerplaatsen hebben. Daarvan zijn er 600 exclusief voor Holland Casino, voor Jaarbeurs zijn er 900 plaatsen ter vervanging van:

- 300 plaatsen op P1 die verdwijnen door de komst van hotel en Centrumboulevard
- 425 plaatsen op P3 die verdwijnen door de bouw van Holland Casino en megabioscoop
- 175 plaatsen die verdwijnen ten gevolge van reconstructie/verbreding van wegen rondom het Jaarbeursterrein.

Als het nieuwe casino geopend is, zal de tijdelijke vestiging aan de Overste den Oudenlaan gesloten worden en komen hier weer 400 parkeerplaatsen beschikbaar (P6). Dit zijn plaatsen die nu exclusief door Holland Casino worden gebruikt.

Benutting huidige situatie

Bij drukke week- of weekeindbeurzen overdag van 8.00-18.00 uur de huidige zijn de parkeervoorzieningen volledig bezet. Buiten deze tijden is een ruimschoots overschot aan beschikbare parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is P1+P3 op circa 120 dagen per jaar volledig bezet en is daarnaast P2+P4 op circa 70 dagen volledig bezet. Tijdens deze dagen kan de buffercapaciteit van 500 parkeerplaatsen ingezet worden. Tijdens drukke beursdagen (ca 15 dagen per jaar) wordt door Jaarbeurs extra parkeerruimte in de directe omgeving gehuurd, bijvoorbeeld van de Rabobank met nu 800 plaatsen en na uitbreiding 1400 plaatsen. Tijdens extreme piekdagen (ca 7 dagen per jaar) wordt het zogenaamde "alternatieve transferium scenario" in werking gesteld. Bij de Veemarkt en Transferium Westraven kan dan worden geparkeerd. Op de snelwegen worden beursbezoekers d.m.v. routingborden naar de transferia gedirigeerd en met pendelbussen naar en van het Jaarbeursterrein vervoerd.

Bepalen restcapaciteit voor casino en megabioscoop

Door de realisatie van het casino en de megabioscoop vindt er een verschuiving van de beschikbare parkeercapaciteit binnen het Jaarbeursterrein plaats. Door het vrijkomen van P6, dat nu exclusief door het casino wordt gebruikt, is er ook overdag bij drukke week- en weekeindbeurzen nog een kleine restcapaciteit.

Invloed casino

Met de restcapaciteit parkeerplaatsen als uitgangspunt kan de invloed van de benodigde parkeercapaciteit van het casino en de megabioscoop berekend worden. In de parkeerbehoefte van het casino kan worden voorzien door de eigen plekken in de nieuw te bouwen parkeergarage, aangevuld met plaatsen direct in de omgeving, op P1 en P3. Er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de verder weg gelegen parkeerplaatsen P2, P4 en P6.

Invloed megabioscoop

Van 19.00 – 24.00 uur is de parkeerbehoefte van casino en megabioscoop maximaal en de capaciteit van het Jaarbeursparkeertrein is dan ruimschoots toereikend om in de behoefte te voorzien.

Wel dient overdag een beperkte groep bezoekers gebruik te maken van P2, P4 of P6. De loopafstand van deze parkeerplaatsen naar de megabioscoop is langer dan vanaf P1 en P3.

Totaal effect ontwikkeling Kop Jaarbeurs op parkeercapaciteit

Door meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen hoeven geen extra parkeerplaatsen aan het Jaarbeursareaal te worden toegevoegd, naast de 600 extra plaatsen voor Holland Casino. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2 Restcapaciteit na toedeling jaarbeursactiviteiten, casino en megabioscoop

	tijdstip	Aantal plaatsen	Bezet	Rest capaciteit	
Holland casino	00.00-08.00	600	300	300	
	08.00-18.00	600	300	300	
	18.00-19.00	600	600	0	
	19.00-24.00	600	600	0	
P1 +P3	00.00-08.00	2200	50	2025	

	08.00-18.00	0	0	0	120 dagen per jaar
	18.00-19.00	1200	800	400	
	19.00-24.00	2000	1460	540	
P2+P4+P6	00.00-08.00	3600	0	3600	
	08.00-18.00	400	175	225	70 dagen per jaar
	18.00-19.00	2000	0	2000	
	19.00-24.00	3600	0	3600	

Mocht zich een situatie voordoen waarin de parkeerplaatsen op het Jaarbeursterrein volledig bezet zijn, worden alsnog geen problemen verwacht, want er zijn diverse oplossingen voorhanden:

- Gedurende 70 dagen per jaar wordt de buffercapaciteit op het Jaarbeursterrein zelf ingezet (500 parkeerplaatsen)
- Jaarbeurs kan in het weekeinde extra parkeerplaatsen inhuren bij gebouwen in de omgeving (Rabobank, Hoyel), dit is ongeveer 15 keer per jaar het geval
- Op extreme piekdagen (7 dagen per jaar) wordt gebruikgemaakt van transferia aan de rand van de stad, waarna mensen met pendelbussen naar het Jaarbeursterrein worden gebracht.
- In de directe omgeving (Jaarbeursplein) is een openbare parkeergarage met 1.000 plaatsen, die over het algemeen niet volledig bezet zijn.

De piekbezetting van de parkeerplaatsen en de inzet van aanvullende maatregelen geldt alleen overdag, voor ca. 70 dagen per jaar. Voor mensen die naar de megabioscoop of het casino gaan, is gebruik van een transferium en pendelbussen geen optie. Holland Casino zal dan gebruik kunnen maken van de eigen parkeergarage, die overdag voldoende ruimte biedt. Bioscoopbezoekers kunnen wel te maken krijgen met een situatie waarin er geen parkeercapaciteit in de directe omgeving beschikbaar is. Dit is overigens in de huidige situatie ook het geval; de bioscopen liggen nu verspreid door de stad, en hebben geen van alle eigen parkeergelegenheid. Op dat punt is er dus geen verslechtering. Overigens zal ook de praktijk zelf mogelijke knelpunten oplossen. Als er een grote beurs is, zullen mensen wellicht hun bezoek aan de megabioscoop een paar dagen of een weekje uitstellen. Of in die situatie komen meer mensen met openbaar vervoer, lopend of met de fiets.

Loopafstanden

De parkeerplaatsen P2, P4 en P6 liggen niet in de onmiddellijke nabijheid van het casino en de megabioscoop.

De CROW¹ geeft richtlijnen aan voor de maximale loopafstand van parkeerplaats naar de uiteindelijke bestemming (CROW brochure 566, Van parkeerbeheer naar mobiliteitsmanagement¹). Hierbij wordt met loopafstand bedoeld: de afstand van de uitgang van de parkeeraccommodatie tot de hoofdbestemming via de meest directe looproute. De interne loopafstand (van de geparkeerde auto naar de uitgang van de parkeerplaats) valt hier niet onder. Aangezien de hoofdbestemming voor de gebruikers van de parkeerplaats grenst aan de parkeerterreinen is strikt genomen de loopafstand voor bezoekers van casino of megabioscoop dan ook minimaal. In de praktijk betekent dit echter wel een loopafstand die kan oplopen tot enkele honderden meters.

Dit is, gezien de CROW-richtlijnen, een forse loopafstand. Deze is alleen acceptabel als de looproute aantrekkelijk is. Gebruik van P2 en P4 is alleen overdag aan de orde, op drukke beursdagen. Het is dan licht. Een deel van de route voert in de toekomst langs de Centrumboulevard, dus door een levendige omgeving. Dit vergroot de acceptatie van een relatief lange loopafstand.

Ook het resterende deel van de looproute verdient aandacht. Uit onderzoeken naar de kwaliteit van looproutes komen een aantal elementen naar voren die de acceptatie van loopafstanden beïnvloeden. Deze elementen zijn:

- aantrekkelijkheid van de omgeving
- herkenningspunten en informatie
- oriëntatie
- doelmatigheid
- veiligheid

¹ Het CROW is een nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

- comfort
- schoon en heel.

Wanneer een looproute voldoet aan bovenstaande elementen is er sprake van bijna een verdubbeling van de maximaal acceptabele loopafstand. Een loopafstand van minder dan 100 m is in alle gevallen geen probleem, een loopafstand van meer dan 800 m is voor de meeste mensen onacceptabel. Daarbij geldt hoe aantrekkelijker de looproute (zie bovenstaande elementen) des te groter de acceptabele loopafstand is. Bovendien geldt dat mensen meerdere uren in het Jaarbeurskwartier zullen verblijven. Naarmate mensen langer ergens verblijven, zijn zij doorgaans ook bereid verder te lopen.

Conclusie

De structurele netto uitbreiding van de parkeer capaciteit betreft 600 parkeerplaatsen. Deze zijn exclusief bestemd voor Holland Casino. De resterende plaatsen worden gebouwd ter vervanging van de plaatsen die verloren gaan op maaiveld ten gevolge van de nieuwbouw en toekomstige herontwikkelingen. Voor bezoekers van de megabioscoop worden geen extra plaatsen gebouwd. Door meervoudig gebruik van het bestaande parkeerareaal van Jaarbeurs gedurende een etmaal door verschillende doelgroepen bezoekers hoeven – naast de genoemde 600 plaatsen voor Holland Casino – geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gedurende ca. 240 dagen per jaar is er geen enkel probleem, de parkeerterreinen van Jaarbeurs staan dan voor een groot deel leeg. 120 dagen per jaar zijn er drukke beursdagen, en zullen met name bioscoopbezoekers wat verder moeten lopen (van en naar P2 en P4). Voor de drukste beursdagen (70 dagen per jaar) en extreme piekdagen (7 dagen per jaar) zijn er oplossingen voorhanden die ervoor zorgen dat ook dan geen tekort bestaat aan parkeerplaatsen, c.q. dat mensen het gebied goed kunnen bereiken.

Jaarbeurs, Holland Casino en Wolff megabioscoop zullen de afspraken over de wijze waarop wordt voorzien in de parkeerbehoefte privaatrechtelijk vastleggen in de tripartite overeenkomsten, waarbij het uitgangspunt is dat de nu aanwezige parkeerplaatsen die voor bezoekers van de Jaarbeurs en overige exploitanten op het jaarbeursterrein toegankelijk zijn (in totaal 6.500), conform de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst met Jaarbeurs de basis vormen voor de intensivering van het grondgebruik door dubbelgebruik. De tripartite overeenkomsten worden nog vóór de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar getekend. Geconcludeerd kan worden dat aan de gestelde parkeernorm kan worden voldaan door de intensivering, en daarmee optimalisering van het grondgebruik.

5 Milieu-aspecten en relatie MER

5.1 Relatie MER

De milieueffecten van ontwikkeling van de kop van het Jaarbeursterrein zijn onderdeel van het MER 1e fase (2003), het milieurapport van de Strategische Milieubeoordeling (SMB, 2006) en het aanvullend MER Stationsgebied (juni 2007). Voor de beschrijving van de milieueffecten in deze documenten wordt op deze plaats volstaan met daarnaar te verwijzen. De milieu-informatie in het MER 1e fase, het Milieurapport van de SMB en het aanvullend MER is van een hoog abstractieniveau en richt zich op de ontwikkeling van het Stationsgebied als geheel. De milieueffecten van het casino en de megabioscoop zijn hierin dus niet herkenbaar gepresenteerd. Daarom is een MER voor de plannen voor een casino en megabioscoop opgesteld. Doel van het MER Ontwikkeling Kop Jaarbeurs (juni 2007) is om het milieubelang naast andere belangen een volwaardige rol te laten spelen bij de (ruimtelijke) besluitvorming. Daarom moeten van grootschalige projecten de milieugevolgen in beeld worden gebracht, voordat besluitvorming plaatsvindt.

Voor het MER Ontwikkeling Kop Jaarbeurs is uitgegaan van de volgende bezoekersaantallen:

- Casino 1.000.000 per jaar
- Megabioscoop 1.200.000 per jaar

De m.e.r.-procedure bestaat uit twee fasen:

1. De richtlijnenfase:
 - publicatie startnotitie
 - Inspraak en advies
 - Richtlijnen

2. De MER-fase:

- Opstelling MER
- Aanvaarding MER
- Inspraak op het MER
- Evaluatie

De startnotitie² is 12 januari 2006 ingediend bij de gemeente Utrecht en heeft van 22 februari tot en met 5 april ter inzage gelegen. Op basis van inspraakreacties en het advies van de Commissie m.e.r. (d.d. 25 april 2006) heeft het College van burgemeester en Wethouders 20 juni 2006 richtlijnen vastgesteld.

Het voorliggende Milieu Effect Rapport Kop Jaarbeurs antwoord op de vragen uit de richtlijnen. Inzet van dit MER is om te onderzoeken wat de milieueffecten van de plannen zijn en op welke onderdelen van de voorgenomen activiteit milieuwinst te behalen is. Het MER is daarom uitgewerkt met twee alternatieven: de voorgenomen activiteit en het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA).

In het MER zijn de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit beschreven. Vervolgens zijn varianten en maatregelen onderzocht die uiteindelijk tot het meest milieuvriendelijke alternatief leiden. Daarvoor geldt dat het voor de initiatiefnemers een reëel uitvoerbaar alternatief moet zijn. Tot slot is beschreven hoe de initiatiefnemers met de resultaten van het MER om willen gaan: het voorkeursalternatief.

De voorgenomen activiteit bestaat uit:

- Vestiging Holland Casino, 23.200 m² bvo, inclusief casinokantoren
- Wolff Megabioscoop, 18 zalen en ca. 4.700 stoelen (20.000 m² b.v.o.)
- Parkeergarage, 1.500 plaatsen

In de onderstaande paragrafen wordt kort ingegaan op het meest milieuvriendelijke alternatief en het gekozen voorkeursalternatief. Voor de complete tekst van het MER wordt op deze plaats volstaan met een verwijzing daarnaar.

5.1.1 Samenvattende beoordeling geluid

De geluidseffecten worden in het MER gewaardeerd als 0/-, dat wil zeggen een licht negatief effect. Hoewel er geen uiterste grenswaarden overschreden worden, is er lokaal wel een verslechtering van de geluidssituatie te constateren. Voor de geluidssituatie langs de Croeselaan en het Veemarktplein is het gunstigst als er geen in- en uitrit vanaf de middenberm in de Croeselaan naar de nieuwe parkeergarage wordt gerealiseerd en als het expeditieverkeer van en naar casino en megabioscoop via de Van Zijstweg wordt afgewikkeld.

5.1.2 Verkeer, luchtkwaliteit en geluid

Uit het onderzoek blijkt dat oplossingen die de hoeveelheid verkeer over de Croeselaan beperken het gunstigst zijn voor het woon- en leefklimaat langs de Croeselaan en het Veemarktplein. Dit houdt in dat in het meest milieuvriendelijke alternatief alle autobezoekers naar de nieuwe parkeergarage via de ingang aan de Van Zijstweg, over P3, aan- en afrijden. In het MMA is er dus geen in- en uitrit aan de Croeselaan. Het expeditieverkeer rijdt in het MMA via de Van Zijstweg, over P3, naar casino en megabioscoop.

Binnen de competentie van de initiatiefnemers liggen verder verschillende mogelijkheden om het autogebruik te verminderen. Dit heeft vervolgens een positieve invloed op de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting als gevolg van dit verkeer. De volgende maatregelen maken daarom deel uit van het MMA:

- hoogwaardige stallingsvoorwaarden en kortingstarief voor fietsers, al dan niet in combinatie met een reparatieruimte in of nabij de stalling;
- gedifferentieerd parkeertarief met behulp van transferia (inclusief voldoende rotondes van en naar de voorzieningen, aansluitend bij de openingstijden)
- speciale bus- of taxivoorziening, met name in de avond- en nachturen.

² Startnotitie m.e.r. herinrichting kop Jaarbeursterrein Utrecht. Tauw bv, 10 januari 2006

5.1.3 Voorkeursalternatief

Wat betreft de routing van het *expeditieverkeer* geldt dat uitgangspunt is dat, met uitzondering van kleinere voertuigen zoals waardetransportauto's, het expeditieverkeer wordt afgewikkeld via de Van Zijstweg en P3 voor zowel casino als megabioscoop.

Ten aanzien van de *toegang van de parkeergarage vanaf de Croeselaan* onder het casino is het streven van zowel gemeente als initiatiefnemers erop gericht om in de middenberm van de Croeselaan een zodanige (al dan niet geheel overbouwde of van schermen voorziene) toegang te realiseren dat daarop binnen de structuurplanperiode meerdere parkeervoorzieningen in de directe omgeving - behalve de parkeergarage onder het casino ook hotel en woningen en ondergrondse parkeervoorzieningen onder het Jaarbeursplein - kunnen worden aangesloten. Op die manier wordt een centrale toegangspartij voor meerdere parkeervoorzieningen mogelijk, hetgeen met name de luchtkwaliteit in het westelijk deel van het stationsgebied ten goede komt, omdat niet op meerdere plaatsen uitmondingen met de daarbijbehorende afzuiginstallaties ontstaan.

Vanwege de aanwezigheid van de woningen aan de Croeselaan/Veemarktplein en Van Zijstweg is het realiseren van een in- en uitrit voor de parkeergarage in de middenberm van de Croeselaan en de rijroute via het P3 terrein naar de Van Zijstweg of combinaties van beiden, slechts mogelijk als geluidsonderzoeken, ten behoeve van de bouwvoorvragen, aantonen dat aan alle grenswaarden op de (achter)gevels van die woningen en de binnenniveaus kan worden voldaan. Of kan worden voldaan na het treffen van voorzieningen. Tevens moet worden aangetoond in de akoestische onderzoeken dat de te verlenen milieuvergunningen (Casino en Bioscoop) en bestaande milieuvergunning (Jaarbeurs) kunnen voldoen aan de geluidsvoorschriften.

Aan diverse maatregelen kan gedacht worden bijvoorbeeld aan schermen of een overkapping. Maar ook het gebruik van venstertijden voor deze in- en/of uitrit aan de Croeselaan, door deze voor auto's van casinobezoekers af te sluiten vanaf bijvoorbeeld 20.00 uur 's avonds en gedurende de nachturen is een mogelijkheid. Flankerende maatregelen daarbij zijn onder meer het aangeven van de alternatieve route op de route-informatieborden op de wegen richting casino, waardoor de bezoekers vanaf een bepaald tijdstip uitsluitend via de Van Zijstweg naar en van de parkeergarage worden geleid alsmede het door casino informeren van haar vaste bezoekers.

Conclusie voor wat betreft het aspect geluid: Bij het verlenen van de vrijstelling moet uit akoestische onderzoeken blijken dat er rijroutes over P3 mogelijk zijn, eventueel gecombineerd met deelstromen via de Croeselaan en die voldoen aan alle grenswaarden op de (achter)gevels bij de woningen aan de Croeselaan/Veemarktplein en Van Zijstweg. Tevens moet worden aangetoond in de akoestische onderzoeken dat de te verlenen milieuvergunningen (Casino en Bioscoop) en bestaande milieuvergunning (Jaarbeurs) kunnen (blijven) voldoen aan de geluidsvoorschriften.

5.1.4 Evaluatieprogramma

Artikel 7.39 van de Wet milieubeheer schrijft voor dat de gemeente onderzoek moet verrichten naar de feitelijk optredende milieugevolgen. Op grond van artikel 7.37 moet het bevoegd gezag bij het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO de termijn(en) en de wijze waarop het onderzoek wordt uitgevoerd, bepalen.

Aan het college wordt voorgesteld in dit geval geen afzonderlijk evaluatieprogramma vast te stellen, maar aan te sluiten bij bestaande monitoringssystemen en gemaakte afspraken.

Verkeer en verkeersgerelateerde milieueffecten

De berekeningen van de te verwachten verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het verkeersmodel VRU 1.31, geactualiseerd met de telcijfers van 2005/2006. Op basis hiervan zijn ook luchtkwaliteit en geluidbelasting berekend. Regelmatig worden in de gemeente verkeerstellingen uitgevoerd. Indien nieuwe gegevens en/of inzichten beschikbaar komen zullen deze gelegd worden naast de gegevens die in het MER zijn gepresenteerd. Als de verkeersintensiteiten blijken af te wijken van de voorspelde intensiteiten, zal een herbeoordeling van de voorspelde luchtkwaliteit en geluidsbelasting plaatsvinden.

Tegelijkertijd zal dan ook beoordeeld worden of de aannames die in het MER zijn gedaan voor de invulling van het recreatieve programma, overeen komen met de werkelijkheid.

Hinder in de bouwfase

Hinder in de bouwfase wordt geminimaliseerd door in de betreffende bouwvergunningen voorwaarden te stellen. Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats met bewoners in en om het Stationsgebied (zogenaamde Schouw-avonden) waarin ook dit aspect wordt besproken.

5.2 Water

Vuilwater

Het Jaarbeurs terrein is voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringssysteem. Het hemelwater van de dakvlakken zal separaat worden verzameld en in het terrein worden aangeboden op één punt. Het vuilwater van sanitaire toestellen zal gescheiden van het hemelwater in het gebouw worden verzameld en aangesloten op het gemeenteriool. Naar verwachting zal de vuilwater productie door de beoogde ontwikkelingen toenemen. Het extra vuilwater moet conform het structuurplan water en riolering stationsgebied afgevoerd worden via de bestaande aansluiting van de Jaarbeurs naar het gemeentelijke riool in de Croeselaan.

Hemelwater

Hemelwater van nieuwe ontwikkelingen mag conform het gemeentelijk beleid niet worden afgevoerd via de gemengde riolering, maar moet ter plaatse worden verwerkt. Hierbij gaat de voorkeur uit naar infiltratie. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan het hemelwater ook worden afgevoerd naar het oppervlaktewater rondom de Jaarbeurs. Hemelwater van dakvlakken kan rechtstreeks op oppervlaktewater kan worden geloosd. Het ligt het meest voor de hand het water af te voeren via de bestaande hemelwaterleidingen richting de Veilinghaven of de Leidsche Rijn. Hemelwater van parkeerterreinen zal gezuiverd moeten worden voordat het op oppervlaktewater geloosd mag worden. Water van terreinverharding mag niet ongezuiverd worden geloosd. Het heeft de voorkeur van de gemeente deze hemelwaterafvoer aan te sluiten op het bestaande hemelwaterstelsel onder het parkeerterrein aan de oostzijde van de Jaarbeurs. Van dit stelsel wordt het meest vervuilde hemelwater afgevoerd richting de centrale zuiveringsinrichting.

Drinkwater

Zowel het casino als de megabioscoop zal aangesloten moeten worden op het duinwaternet. Vanaf de drinkwaternetaansluiting met watermeter per gebouw zal een binnenleiding worden uitgewerkt met drukverhogingspompen.

Ondergrondse garage

Om de parkeergarage te realiseren wordt uitgegaan van de bouw van een waterdichte bak, waardoor volstaan kan worden met een éénmalige afvoer van de grond en lozing van het grondwater. Om de waterdichte bak te realiseren, zal er gewerkt worden volgens de volgende methodiek.

- Trillingsarm inbrengen van de damwandprofielen, rekening houdend met de omliggende bebouwing, als grond en waterkerende permanente wand van de parkeergarage.
 - Uitgraven en afvoeren van de grond binnen de damwandkuip in fasen. Hierover is al contact met de afdeling Stadswerken. Aanbrengen bovenste rij groutankers als verankering van de damwanden.
 - Inbrengen van de benodigde funderingselementen, te weten druk- en trekpalen, vanaf een ponton.
 - Storten onderwaterbeton vloerconstructie
 - Na verharding wordt vervolgens de bouwkuip droog gepompt in fasen en wordt aldus het (grond)water éénmalige geloosd op het rioolstelsel of op het oppervlakte water (één en ander afhankelijk van het aanvullend grondwater onderzoek en dit zal van te voren overlegd worden met het Hoogheemraadschap). Aanbrengen onderste rij grout-ankers als verankering van de damwanden. Daarna restant water uit bouwput afpompen en lozen op het rioolstelsel.
 - Aflassen van de damwandplanken vanaf niveau onderwaterbetonvloer.
 - Storten constructieve keldervloer, incl. poeren en putten.
 - Kolommen en vloeren monteren.
 - Eén en ander zal in het bouwkundig bestek verder worden beschreven.
- In de uitwerking nemen marktpartijen contact op met het Hoogheemraadschap en de provincie om hier nadere afspraken over te maken.

Tussen de initiatiefnemer, het Hoogheemraadschap en de gemeente zijn in 2006 de volgende afspraken gemaakt:

- De wijze waarop met hemelwaterafvoer van de dakvlakken en de andere verharding wordt omgegaan moet worden uitgezocht en uitgewerkt door de initiatiefnemer.
- De hemelwaterafvoer mag niet in het vuilwaterriool komen.
- Uitgangspunt is dat hemelwater van dakvlakken rechtstreeks op oppervlaktewater geloosd kan worden. Hemelwater van parkeerplaatsen zal gezuiverd moeten worden, voordat het op oppervlaktewater geloosd mag worden.
- Alle uitgewerkte plannen inzake rioleringsaanpassingen en hemelwaterafvoeren van verharde oppervlakken zullen door de initiatiefnemer ter goedkeuring worden aangeboden aan HDSR en de gemeente Utrecht (dienst Stadswerken).

De initiatiefnemer zal tijdig een integraal rioleringsplan verzorgen en ter goedkeuring voorleggen aan het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap stemt met het onderhavige vrijstellingsverzoek in op voorwaarde dat wordt voldaan aan de gemaakte afspraken.

In het kader van de nog in te dienen bouw aanvraag zal de initiatiefnemer de plannen nader uitwerken en aantonen dat wordt voldaan aan de gemaakte afspraken, zodat een goede waterhuishoudkundige toestand wordt gegarandeerd.

5.3 Bodem

Ten behoeve van de realisering van het plan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Megaplex bioscoop Jaarbeursterrein, Grontmij, 3 december 2003, doc.nr. 13/99043980/Voo
- Aanvullend verkennend milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van het veemarktplein te Utrecht, UDM, 19 mei 2006, projectnr:06-05-0212.

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn gebiedsdekkend met uitzondering van de toegangsritten en uitgangsridden van de parkeergarage en gebied dat in het bodemonderzoek van UDM fase 2 wordt genoemd. Hiervoor is nog aanvullend onderzoek vereist.

Tevens dient een grondwateronderzoek uitgevoerd te worden in verband met het plaatsen van de waterdichte bak van de parkeergarage. De ondergrondse parkeergarage bevindt zich in een ernstig geval van bodemverontreiniging (VOCL in het grondwater). Voor het leegpompen van de bouwput dient een deelsaneringsplan te worden opgesteld, aangezien het een sanerende handeling is.

In het kader van de nog in te dienen bouw aanvraag zal de initiatiefnemer de boven vermelde aanvullende onderzoeken verrichten en voorleggen aan de gemeente. Op basis van de beoordeling van de onderzoeken zal er een bodemkwaliteitsverklaring worden afgegeven.

5.4 Beschermde natuurwaarden

Op basis van de notitie 'Vleermuisinventarisatie Jaarbeursterrein, gemeente Utrecht', kenmerk N003-4455481FAA-aws-V01-NL, d.d. 26 september 2006 van Tauw kan worden geconcludeerd dat er voor de realisering van dit plan geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is.

De focus van de inventarisatie lag op het vaststellen van mogelijke kolonieplaatsen in te slopen bebouwing en bouwwerken en het vaststellen van mogelijke foerageergebieden of vliegroutes op het Jaarbeursterrein. Tevens is kort gekeken naar andere natuurwaarden in het plangebied (mogelijk broedvogels, vaatplanten en dergelijke).

Net buiten het plangebied werd een paarroepende dwergvleermuis waargenomen, die beschermd wordt via de Flora- en faunawet. Aangezien het paarverblijf buiten het plangebied ligt, is een ontheffing van Flora- en faunawet voor dit plan niet noodzakelijk.

Bij het slopen van de bouwwerken en het kappen van de bomen en verwijderen van beplanting dient er rekening mee gehouden te worden dat dit buiten het broedseizoen voor vogels plaatsvindt. Het broedseizoen loopt van 15 maart tot 15 juli. Om te voorkomen dat er vogels in de welkomstboog gaan broeden, kan deze wellicht met behulp van een net ontoegankelijk worden gemaakt voor vogels. Ook dit zal buiten het broedseizoen plaats moeten vinden. Mocht

er onverhoopt toch een vogel gaan nestelen in de boog dan zullen de sloopwerkzaamheden alsnog buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

Het projectgebied bevindt zich niet binnen de risicocontour of effectafstand van een risicovolle inrichting.

5.6 Luchtkwaliteit

In vervolg op het luchtkwaliteitonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het Structuurplan Stationsgebied, het milieuraapport van de Strategische Milieubeoordeling en het aanvullend MER is nader luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige project.

Door de gemeente Utrecht en ARCADIS is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit ten behoeve van een artikel 19 procedure die de bouw van een casino, megabisocooop en parkeergarage op de kop van het Jaarbeursterrein in Utrecht mogelijk moet maken. Zie hiervoor de 'Luchtrapportage Kop Jaarbeurs', d.d. juni 2007. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en van het MER. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen belemmering vormt voor het project Kop Jaarbeurs.

Het doel van dit onderzoek is het toetsen van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het onderzoek richt zich op het in kaart brengen van mogelijke overschrijdingen van de grenswaarden. In geval van overschrijdingen is gekeken of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de realisatie van een casino, een megabisocooop en een parkeergarage. Voor de luchtkwaliteit is een vergelijking gemaakt tussen de autonome situatie en de situatie na projectrealisatie (2011), inclusief de verkeersaantrekkende werking van het project.

Door de salderingsmaatregelen milieuzonering en schone bussen zullen de geconstateerde toenames in de concentraties NO₂ en PM₁₀ en het aantal overschrijdingdagen afnemen. Het effect van deze maatregelen is veel groter dan nodig om aan de eisen in het Besluit luchtkwaliteit 2005 te voldoen. De maatregelen zijn echter gekoppeld aan de ontwikkeling van het Stationsgebied als geheel. Dit betekent dat de verbetering van de luchtkwaliteit ook gebruikt zal worden binnen de overige projecten in het gebied. Om dit op een voor iedereen heldere en inzichtelijke wijze te doen, wordt een luchtboekhouding ontwikkeld.

Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisatie van het project Kop Jaarbeurs.

6 Overige aspecten

6.1 Cultuurhistorie en Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is hoog. Het gaat vooral om sporen van de verlande Rijnloop. Deze stroomrug werd al in de Romeinse tijd bewoond. Tijdens de aanlegfase wordt door middel van archeologisch proefonderzoek vastgesteld of daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. In overleg met het bevoegde gezag worden deze opgegraven, dan wel gedocumenteerd.

Op basis van het 'Groundtraceronderzoek Jaarbeurs te Utrecht', kenmerk R001-4488420FOR-dmj-V01-NL, d.d. 9 februari 2007, van Tauw zijn er geen harde funderingsstructuren aanwijsbaar. Eventuele resten kunnen verstoord en verspreid zijn. Geadviseerd wordt om door middel van proefboringen of beperkte proefsleuven de resultaten van het groundtracer onderzoek te verifiëren.

6.2 Energie en duurzaam bouwen

Het Milieubeleidsplan 2003-2008 (vastgesteld februari 2004) stelt als ambitie dat de stad Utrecht in 2030 CO₂-neutraal is. De gemeente wil een voorbeeldfunctie vervullen door mee te werken aan gebouwen met een laag materiaal-, energie- en waterverbruik. Om de bijdrage van de ontwikkelingen in het

Stationsgebied aan deze ambitie inzichtelijk te maken is het wenselijk dat een nationaal bekend beoordelingsinstrument zoals GreenCalc+, de uitgebreide integrale woningkwaliteit maatregelenlijst IWK (gebaseerd op het Nationale Pakket Duurzaam Bouwen), of de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn GPR-III-gebouw wordt gebruikt. Overwogen wordt de onderstaande voorzieningen te treffen.

Holland Casino en megabioscoop

Het heeft de voorkeur om zowel casino als megabioscoop te koppelen op het energieopslagsysteem van de Jaarbeurs. Tevens zal de integratie van warmtepompen worden meegenomen in de uitwerking. Na gebleken haalbaarheid zal hiervoor worden gekozen. Aansluiting op de stadsverwarming zal een milieuvriendelijke oplossing zijn voor de piekvermogens. De ventilatie zal per ruimte/bioscoopzaal op basis van luchtkwaliteit worden geregeld waardoor nooit meer lucht wordt geventileerd dan noodzakelijk is. In de luchtbehandelingsystemen zal warmte- en vocht terugwinning worden opgenomen door middel van warmtewielen. Overwogen zal worden of warmtapwaterbereiding met behulp van zonnecollectoren haalbaar is.

Parkeergarage

Het streven is om de parkeergarage te voorzien van een energiezuinige verlichting, eventueel gecompartmenteerd zodat delen uitgeschakeld kunnen worden, afhankelijk van het gebruik. De ventilatie van de ondergrondse garage zal in toeren worden geregeld zodat er een zo laag mogelijk energieverbruik is voor de ventilatie. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met een dusdanige opzet van het systeem en selectie van ventilatoren dat het energieverbruik zo laag mogelijk wordt.

Duurzaamheid

Door de gekozen locatie nabij een groot knooppunt van openbaar vervoer en het optimaal benutten van beschikbare ruimte, is de activiteit op zichzelf een voorbeeld van duurzame ontwikkelingen.

Bij het ontwerp van de gebouwen en de parkeervoorziening is duurzaamheid een van de leidende principes. Toepassing van duurzame materialen en mogelijkheden voor energiebesparing worden onderzocht.

Bij de bouwaanvraag volgt een zogenaamde Visiedocument op het gebied van duurzaamheid. Daarbij zal de Greencalc eveneens worden toegevoegd. Er zal worden aangegeven dat ernaar gestreefd wordt de hoogst mogelijke greencalc-waarden te bereiken met de kanttekening dat de greencalc-waarden zijn afgestemd op kantoren en dat voor een casino en bioscoop wellicht andere, meer toepasselijke uitgangspunten worden gehanteerd.

6.3 Kabels en Leidingen

De ontsluiting van de aan te leggen parkeergarage van Holland Casino vindt plaats via de Croeselaan. De juiste locatie in deze openbare ruimte, rekening houdend met de gewenste verkeersafwikkeling, dient nog te worden bepaald. In de Croeselaan moet daar ter plaatse rekening worden gehouden met de daar aanwezige kabels en leidingen. Behalve telecomleidingen en laag-midden-hoogspanning moet ook rekening worden gehouden met hoofdleidingen/transportleidingen van het rioleringsnet, waterleidingnet, gasleidingnet, alsmede een zware transportleiding van de NUON.

Uit verdere verdieping en detaillering zal moeten blijken, welke maatregelen aan de kabel en leidingen noodzakelijk zijn (aanpassingen, verleggingen, bijleggingen).

6.4 Hoogbouweffecten

Conform de gemeentelijke Hoogbouwvisie is in het Werkboek Ruimtelijke Randvoorwaarden Kop Jaarbeurs aangegeven dat negatieve effecten van de geplande bebouwing ten aanzien van met name schaduwwerking en windhinder zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. Om deze reden is op basis van het schetsontwerp van casino en megabioscoop een onderzoek uitgevoerd naar respectievelijk bezonning en windhinder. Deze onderzoeken maken deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Context

De voorliggende bouwplannen liggen niet in zichtlijnen die in de Hoogbouwvisie als structurerend zijn omschreven. Het bouwplan voor het casino voorziet in een gebouw van ca. 60 meter hoog. Deze ligt ruim buiten de zichtlijnen langs de Van Zijstweg en de Vleutenseweg.

Effecten van schaduwwerking

De schaduwwerking van de hoogbouw is gemeten met behulp van een schaalmodel van de gebouwen en de directe omgeving en een computersimulatie daarvan. Onderzocht zijn de effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimten (al dan niet openbaar).

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de nadelige schaduwwerking van de bebouwing op haar omgeving het grootste deel van het jaar relatief beperkt is. Op de Centruboulevard wordt nadelige schaduwwerking in de relevante uren (middag en vooravond) voornamelijk veroorzaakt door de bestaande Van Oranjarah. Op de Croeselaan valt schaduw van het hoge kantoordeel van het casino. Het betreft hier echter geen verblijfsruimte, maar verkeersruimte. Uit de notitie 'Beschaduwende bestaande woningen', kenmerk V030404aaA7.cj, d.d. 8 maart 2006 van Lichtveld Buis & Partners BV blijkt dat ten gevolge de geplande bouw van Holland Casino het grootste deel van het gebouw geen schaduwhinder zal geven voor de bestaande woningen aan de Croeselaan. Alleen gedurende de zomeravonden kan er, later in de avond, vlak voor zonsondergang, schaduwhinder optreden bij de meest noordelijk gelegen woningen.

Windhinderonderzoek

Door TNO Bouw en Ondergrond is een windhinderonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bouwplannen voor de megabioscoop, casino en parkeergarage. Zie het TNO-rapport 'Windtunnelonderzoek naar het windklimaat bij het geprojecteerde Holland Casino en het geprojecteerde Wolff Bioscoopcomplex in Utrecht', kenmerk 2006-A-R0052/B, d.d. februari 2006.

Uit het onderzoek blijkt dat het windklimaat als vrij gunstig is te kwalificeren. Na realisatie van het Holland Casino en het Wolff Bioscoopcomplex zal het windklimaat in de directe omgeving van het Holland Casino ongunstiger worden. De richtlijnen voor windhinder in de doorloopgebieden worden echter nergens overschreden. In de doorloopgebieden is het windklimaat als goed tot matig aan te merken. Alleen in het straatje tussen het Holland Casino en de bebouwing aan het Veemarktplein is er sprake van een overschrijding van NEN norm 8100:2600 "Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving".

In het windhinderonderzoek is ingegaan op de effecten in de omgevingscirkel rond de bouwinitiatieven. Daarbij is het van belang dat de Centruboulevard aangemerkt wordt als een doorloopgebied waar het goed komen en gaan is. Om valwinden en westenwind tegen te gaan is in de volumeopbouw van de gebouwen van belang onderbrekingen en overkragingen te maken. Hierdoor wordt de wind gebroken. De open gevels van zowel het casino als de megabioscoop zullen windhinder tegengaan. Daarnaast zal hierbij de inrichting van de Centruboulevard van betekenis zijn. De wijze van inrichting kan namelijk, samen met de gebouwenopzet, helpen windhinder te voorkomen.

De Croeselaan is geen verblijfsgebied, maar verkeersgebied. Daarmee ligt de norm voor windhinder lager. De verwachting is dat hier geen nadelige invloed van de bebouwing zal plaatsvinden.

In de fase van het definitieve ontwerp van/de bouwaanvraag voor de nieuwe bebouwing zullen maatregelen worden onderzocht (en voorgesteld) om de windhinder nabij de woningen en het Chinese restaurant aan het Veemarktplein tegen te gaan of zo veel mogelijk te beperken. Maatregelen die daarvoor in aanmerking komen, zijn bijvoorbeeld windbrekers (zoals bomen) in het trottoir langs de gevels van de woningen en het Chinese restaurant.

Straalpaden en zendstations

De bouwinitiatieven liggen niet in de in de Hoogbouwvisie aangegeven dan wel bekende straalpaden met hoogtebeperkingen.

Uitzicht, privacy en veiligheid

Inpassen van een hoog gebouw kan hinder voor omliggende bebouwing veroorzaken in de zin van verstoring van uitzicht en inbreuk op de privacy. Het ligt voor de hand dat van verstoring van uitzicht en privacy zo veel mogelijk moet worden voorkomen. Door vorm en gerichtheid van de

bebouwing is directe hinder in privacy door inkijk e.d. voorkomen. Daarbij zijn de programma's behalve de begane grond introvert met relatief gesloten gevels. De routes van en naar de entrees lopen niet direct langs privacygevoelige gevels.

Door de situering van voor publiek toegankelijke functies op de begane grond (zoals entrees en horeca) is sociale controle op de omgeving gewaarborgd.

7 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane planontwikkeling is in het kader van de Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst tussen gemeente Utrecht en Jaarbeurs geregeld. Hierin zijn afspraken gemaakt over financiën en verdere inspanningsverplichting. Voorts zal in een Tripartite Overeenkomst tussen gemeente Utrecht, Jaarbeurs en de afzonderlijke partijen (Holland Casino, Wolff Cinema groep en Koninklijke Jaarbeurs, inzake de parkeergarage-) de verdere economisch uitvoerbaarheid worden geregeld.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid is door Oranjewoud een planschaderisico-analyse uitgevoerd. De uitkomst daarvan is dat geen planschade te verwachten valt, gelet op de vergelijking van de maximale invullingsmogelijkheden van het huidige planologische regime met die van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO. Er is een planschade overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en Holland Casino en tussen de gemeente en Wolff Cinemagroep d.d. juni 2007. Daarmee is verzekerd dat eventueel te zijner tijd toch te constateren planschade in de toekomst niet voor rekening van de gemeente komt.

8 Afweging

De voorgestane bouwinitiatieven zijn zeer gewenst als uitwerking van het op het Masterplan Stationsgebied gebaseerde Structuurplan Stationsgebied. Zowel programmatisch, inhoudelijk als architectonisch zijn ze passend in de voorgestane en in de Werkboeken Randvoorwaarden Kop Jaarbeurs omschreven ambities en randvoorwaarden.

Programmatisch passen de initiatieven in de versterking van het Jaarbeurskwartier als vermaakscentrum en vormen ze een ondersteuning van het streven naar een levendig Jaarbeursplein en –kwartier als bruggenhoofd aan de westzijde van de OV-terminal/spoor. Dit bruggenhoofd doet recht aan het gegeven van groei van de stad aan de westzijde (Leidsche Rijn) en draagt het verder bij aan het opheffen van de “immuniteit” die het Jaarbeursterrein nu nog vormt in dit deel van de stad.

In de stedenbouwkundige uitwerking passen de initiatieven in de voorgestane volume ontwikkeling. Massaopbouw, gerichtheid van de gebouwen en hun interne functies op de openbare ruimte en hun organisatie volgen de gestelde randvoorwaarden.

In de uiteindelijke bilaterale projectovereenkomsten (BPO) zullen nadere gedetailleerde eisen worden gesteld aan de definitieve uitvoering, binnen de grenzen van het bedoelde in voorliggende en eerdere vastgestelde documenten.

Mede door realisatie van dit project wordt het mogelijk om een levendig uitgaansgebied direct nabij het centraal station te realiseren. Door het nieuwe ruimtelijke stramien ontstaan er betere mogelijkheden om stadsdelen aan weerszijden van het station met elkaar te verbinden en zo het functioneren van het totale centrumgebied te bevorderen.

De parkeervraag wordt adequaat opgelost.

Vanuit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 bestaat er geen belemmering voor de realisering van dit project.

Samenvattend voldoet het plan aan de wettelijke kaders en het daarmee samenhangende beleid. De algehele conclusie is dat het een plan is dat bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling van het centrum van de stad in het algemeen en het Stationsgebied in het bijzonder.