

Herontwikkeling Jaarbeursterrein

Uitgangspunten Omgevingsvisie

01-10-2024

Gemeente Utrecht

Inhoud

1. Aanleiding **4**

1.1 Wat is een omgevingsvisie? 4

1.2 Waarom een Omgevingsvisie voor het Jaarbeursterrein? 4

1.3 Wat is er aan deze uitgangspuntenbrief voorafgegaan? 4

1.4 Ligging en begrenzing plangebied 7

1.5 Vigerend beleid 7

2. Jaarbeurs **8**

2.1 Bedrijf 8

2.2 Gebied 8

3. Uitgangspunten Jaarbeursterrein **10**

3.1 Het compacte en levendige Jaarbeursterrein 12

3.2 Het groene Jaarbeursterrein 14

3.3 Het verbonden Jaarbeursterrein 16

3.4 Het inclusieve Jaarbeursterrein 18

3.5 Het toekomstbestendige Jaarbeursterrein 22

3.6 Vertraagde stad 24

25

1. Inleiding

1.1 Waarom een omgevingsvisie?

De op te stellen beleidsnota Omgevingsvisie Jaarbeurs (“Omgevingsvisie”) geeft een toekomstbeeld van het Jaarbeursterrein in 2040 met ambities, beleidsdoelen, kansen en spelregels voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen onder andere ruimte, milieu, groen, mobiliteit en infrastructuur, gezondheid en energietransitie. De Omgevingsvisie biedt een integraal kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en geeft daarmee richting aan nog op te stellen (bindende) partiële omgevingsplannen.

1.2 Waarom een omgevingsvisie voor het Jaarbeursterrein?

We willen het centrum van Utrecht vergroten. We hebben met Jaarbeurs in de Ontwikkelovereenkomst uit 2016 afgesproken dat het hallencomplex en de parkeervelden (westelijk van het Merwedekanaal) meer onderdeel van de stad worden. Via stapsgewijze herontwikkeling kan Jaarbeurs niet alleen haar bedrijfsvoering verbeteren, maar ook ruimtelijk en programmatisch beter aansluiten bij de veranderende omgeving. Jaarbeurs heeft de ambitie haar complex gefaseerd te vernieuwen en gereed te maken voor de toekomst.

Om in de toekomst de ambities van gemeente en Jaarbeurs te realiseren en te laten landen in nieuwe ontwikkelingen en projecten, is het van belang om een door beide partijen gedragen Omgevingsvisie te hebben die als basis dient voor de gefaseerde herontwikkeling van het terrein.

1.3 Wat is er aan deze tussenstap voorafgegaan?

2016 Vaststelling Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein (2016) — College

2017



2018

2019 Presentatie Masterplan Nieuwe Jaarbeurs door Jaarbeurs (2019)

2020 IPOK/IDOC Herontwikkeling Jaarbeursterrein (2020) — College

2021 Vaststelling Startdocument Omgevingsvisie Jaarbeurs (2020) — Gemeenteraad

2022 Besluit herijking Masterplan 2019 door Jaarbeurs (2022)

Participatie
Het betrekken van de stad is een belangrijk onderdeel van het maken van een Omgevingsvisie. Al vanaf de presentatie van het inmiddels ingetrokken Masterplan Nieuwe Jaarbeurs 2019 zijn de gemeente en Jaarbeurs in gesprek met verschillende belanghebbenden over de verdere ontwikkeling van het gebied. Er zijn bijeenkomsten geweest met de omwonenden zoals de woonbootbewoners aan de Fentener van Vlissingenkade, met de sporters op het Merwedekanaal en in het sportpark Welgelegen en met bedrijven en organisaties uit de buurt. Tijdens de Coronacrisis is voor het participatietraject in 2021 een online campagne ontwikkeld en zijn online marktconsultaties en stadsgesprekken gehouden.

In de maand januari 2021 hebben ruim 3.000 huishoudens in Dichterswijk, Transwijk, omgeving Graadt van Roggenweg, directe omgeving Jaarbeurs en woontoren De Syp een wijkbericht ontvangen, met daarin de oproep om mee te denken. Ook met behulp van een korte video op Facebook, Twitter en LinkedIn zijn mensen uit de stad gevraagd wat belangrijk is voor dit gebied. Het resultaat is dat ruim 2.400 mensen een online vragenlijst op www.denkmee.utrecht.nl hebben ingevuld. Het leverde waardevolle informatie op: het geeft richting aan wat voor buurt er in dit deel van het centrum volgens de stad moet komen.

De resultaten van deze flitspeiling zijn tijdens marktconsultaties en stadsgesprekken voorgelegd aan belanghebbenden, geïnteresseerden en experts zoals Utrechtse ondernemingen, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en hoogleraren en andere deskundigen. Ook zijn er gesprekken gevoerd met de woonbootbewoners aan de Fentener van Vlissingenkade, met een delegatie van de verschillende roeiverenigingen die intensief gebruik maken van het Merwedekanaal en met een delegatie van omnivereniging Zwaluwen Utrecht 1911, die sporten rondom Nieuw Welgelegen.

De resultaten van dit participatietraject zijn nog steeds relevant voor de planvorming en daarom samengevat in deze uitgangspuntennotitie. In de verdere uitwerking naar de Omgevingsvisie vindt nog een belangenafweging plaats tussen mogelijk strijdige of onhaalbare uitgangspunten.

Voortbouwen op Ruimtelijke Strategie Utrecht
De basis voor de Omgevingsvisie wordt gevormd door de Ruimtelijke Strategie Utrecht in combinatie met de ambities uit de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (uit 2017). In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de keuze gemaakt om de groei van de stad in te zetten om de bestaande stad te versterken en te groeien in balans. Hierbij spelen de bestaande en nieuwe knooppunten, waaronder het vergrote centrum, een belangrijke rol.

Gemeente kiest ervoor om de 6 stadsprofielen uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) als vertrekpunt te nemen en de uitgangspunten voor het Jaarbeursterrein op basis van deze profielen in te kleuren.



Groene stad



Verbonden stad



Compacte stad



Inclusieve stad



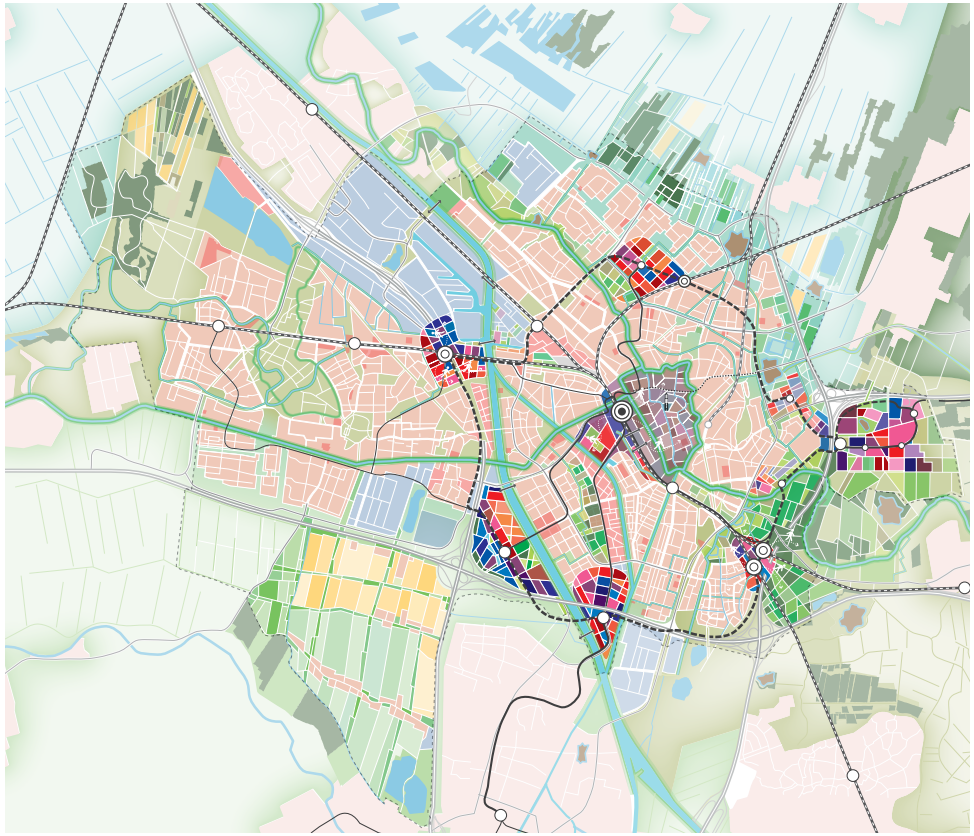
Toekomstbestendige stad



Vertraagde stad



Stadsprofielen RSU 2040



Visiekaart RSU 2040

1.4 Ligging en begrenzing plangebied



1.5 Vigerend beleid

De uitgangspunten in deze uitgangspuntennotitie zijn gebaseerd op vigerend beleid. Het vigerend beleid dat onder andere van toepassing is voor deze uitgangspuntennotitie:

- Omgevingsvisie Utrecht met de koersdocumenten (1) de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, (2) het koersdocument Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen en (3) het volksgezondheidsbeleid 2019-2023/2024-2027 (ontwerp)
- Woonvisie: ‘Utrecht beter in balans‘ (2019)
- Actieagenda Utrechtse economie | Uitvoeringsplan 2023 – 2026
- Beleidsnota Werklocaties (in wording, gereed in 2024)
- Ontwikkelingskader detailhandel Utrecht 2021
- Mobiliteitsplan 2040 (2021)
- Parkeervisie 2021 (2021), incl. modules o.a. Parkeernormen
- Bedrijventerrein Strategie Utrecht 2012 (2012)
- Groenstructuurplan Utrecht, stad en land verbonden (2007)
- Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 (2018)
- Visie Klimaatadaptatie (2022)
- Visie Water & Riolering (2022)
- Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027 (ontwerp)
- Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte (2016)

2. Jaarbeurs

2.1 Bedrijf

Jaarbeurs organiseert en faciliteert nationaal en internationaal vak- en publieksbeurzen, congressen en evenementen. Bekende beurzen zijn onder andere de Bouwbeurs, Vakantiebeurs en de Dutch Health Week. Jaarbeurs is op 6 mei 1916 opgericht om handel en nijverheid te bevorderen in de crisisjaren van toen. Tegenwoordig is Jaarbeurs een bedrijf van circa 350 medewerkers dat in 2023 een totaal aantal van zo'n 3 miljoen bezoekers faciliteerde. Jaarbeurs streeft ernaar om één van de meest duurzame en vernieuwende organisatoren en facilitators van beurzen, events en congressen in Europa te worden. De focus ligt op de sectoren zorg, bouw & installatie, IT, logistiek, onderwijs en voeding.



Foto beurzen

2.2 Gebied

De eerste jaarbeurs werd in Utrecht in 1917 op het Vredenburg, het Janskerkhof en de Maliebaan gehouden. In de jaren daarna werden steeds grotere beurscomplexen opgericht, totdat het Vredenburg hiervoor te klein werd. Na de Tweede Wereldoorlog werd Jaarbeurs verplaatst naar het gebied tussen het Merwedekanaal, de Hojelkazerne en de Veemarkt. Hier is het complex sinds de 50-er jaren uitgegroeid tot een nationaal congres- en beurzencentrum, waar ook de nodige evenementen plaatsvinden.

Het Jaarbeursterrein kenmerkt zich in de bestaande situatie vooral door de aan Jaarbeurs gerelateerde functies zoals de hallen en congreszalen (waaronder het Beatrixgebouw, dat buiten het plangebied voor de omgevingsvisie valt), parkeerterreinen, een parkeergebouw en ruimte voor logistiek. Het huidige hallencomplex is nu ongeveer 120.000 m2 bvo groot. De grond onder de hallen is door gemeente Utrecht in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan Jaarbeurs. De parkeerterreinen aan de andere zijde van het Merwedekanaal, het Expoplein en de voormalige Holland Casino locatie zijn in volledig eigendom van Jaarbeurs.

Gemeente en Jaarbeurs hebben in 2016 in de Ontwikkelovereenkomst een aantal gezamenlijke uitgangspunten opgesteld voor de voorgenomen (beoogde) doorontwikkeling van het Jaarbeursterrein. Daarbij wordt het parkeren voor Jaarbeurs geconcentreerd aan de westzijde van het Merwedekanaal. De voormalige parkeerterreinen P1 en P3 en de inmiddels afgebroken Hal 1 worden door de gemeente herontwikkeld tot een nieuwe buurt (Beurskwartier).

In de Ontwikkelovereenkomst hebben de gemeente en Jaarbeurs een aantal uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling van het gebied afgesproken, waaronder:

- Een energieneutraal gebied.
- Een duidelijke vergroening van de openbaar toegankelijke ruimte, maar ook van daken en gevels.
- Een levendig, hoogwaardig en attractief gebied door introductie van nieuwe functies, attractieve gebouwen en het verbeteren en verfraaien van gevels en daken van de hallen.
- Doortrekken en openbaar toegankelijk maken van de Jaarbeursboulevard naar het Expoplein.
- Het realiseren van voldoende fietsparkeerplaatsen door Jaarbeurs ten behoeve van haar bezoekers en die van Kinepolis.
- Het concentreren van parkeerplekken ten behoeve van bezoekers Jaarbeurs, nieuw te realiseren vastgoed en Kinepolis op de parkeervelden P2, P4 en P6 (ten westen van Merwedekanaal).
- Jaarbeurs wikkelt haar expeditie verkeer af op eigen terrein met een inrit/uitrit aan de Graadt van Roggenweg en aan de Overste den Oudenlaan (toegang via de expeditiebrug).



Eerste Jaarbeurs, Vredenburg (1917)



Julianahal, Graadt van Roggenweg (Gemeentearchief Utrecht, 1968)



Jaarbeurs van boven (Gemeentearchief Utrecht, 1973)



Eerste Jaarbeurs gebouw, Vredenburg (1924)



Beatrixgebouw, Croeselaan (1970)

3. Uitgangspunten Jaarbeursterrein

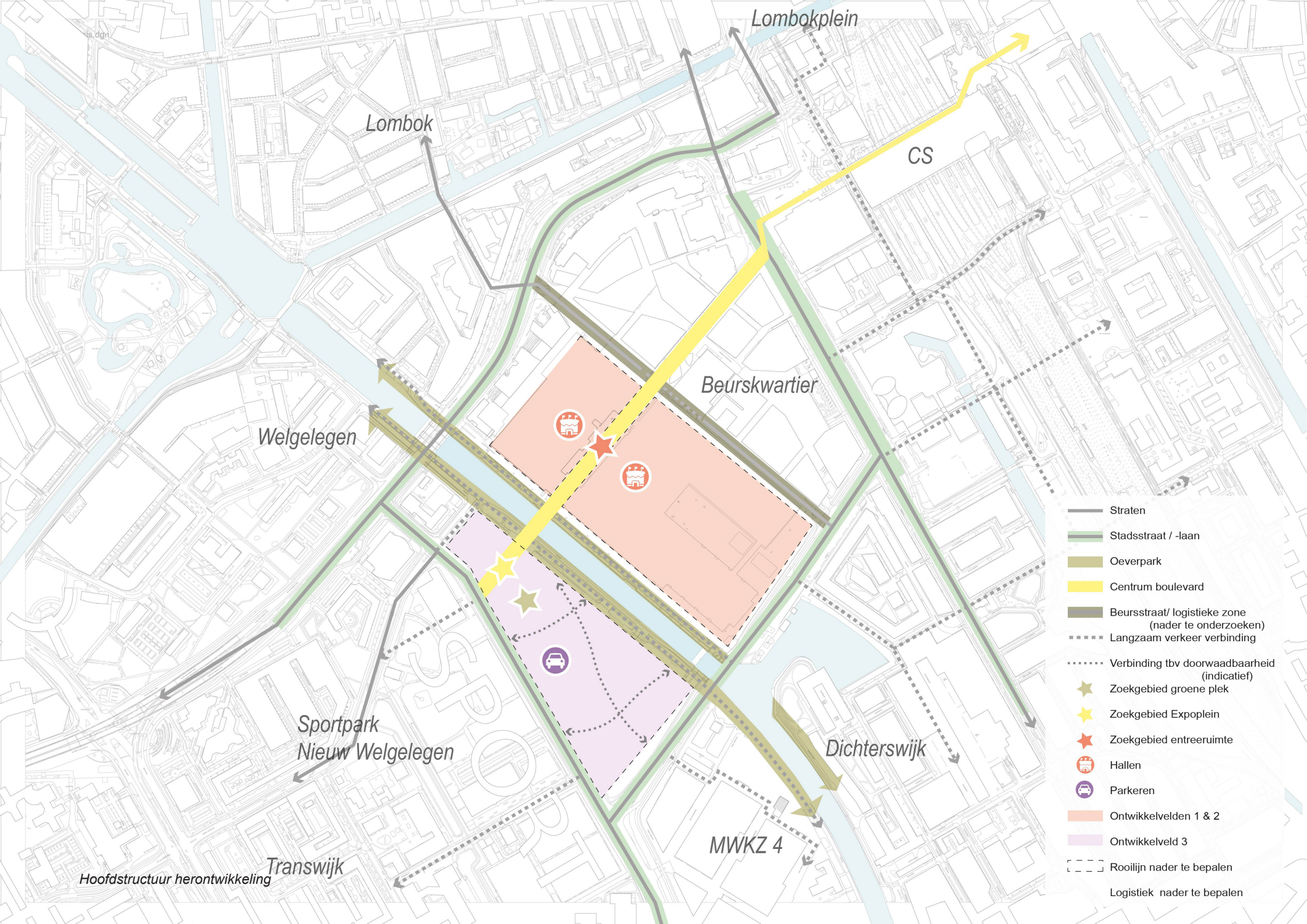
Jaarbeursterrein onderdeel van de stad en de stad onderdeel van het Jaarbeursterrein
Gezamenlijke ambitie van Jaarbeurs en gemeente is om met de beoogde ontwikkeling van het gebied het Jaarbeursterrein nog meer integraal onderdeel van de stad te laten worden. Van belang hierbij zijn het aansluiten op (stedelijke) structuren en goede verbindingen in de vorm van bijvoorbeeld groen en doorgaande routes met de direct aanliggende gebieden en de rest van de stad. Een heldere hoofdstructuur vormt de basis voor (gefaseerde) herontwikkeling en geeft het beeld dat na de gehele herontwikkeling gerealiseerd dient te zijn.



Expoplein & voormalige Holland Casino locatie



Luchtfoto 2023



Hoofdstructuur herontwikkeling

Voor de bedrijfsvoering van Jaarbeurs is van belang dat op het Jaarbeursterrein voldoende milieuruimte (o.a. geluidsproductie) en fysieke ruimten en capaciteit beschikbaar is en blijft voor logistieke bewegingen, handling (waaronder bufferruimte), parkeren en exploitatie. Jaarbeurs onderschrijft, met aandacht voor haar eigen bedrijfsvoering en ontwikkelambities, de stedelijke ambities om tot een duurzame, groene en energie neutrale gebiedsontwikkeling te komen. De afspraken uit de Ontwikkelovereenkomst zijn voor beide partijen leidend.

De ambitie is de herontwikkeling van het Jaarbeursterrein gefaseerd te laten plaatsvinden. Prioriteiten hierbij zijn voor Jaarbeurs:

- Het herstellen van de parkeercapaciteit na het wegvallen van P1 en P3 in deelgebied 3;
- Het realiseren van een nieuwe hal ter vervanging van de gesloopte Hal 1 in deelgebied 1; Het is de ambitie van de Jaarbeurs om in deze nieuwe Hal 1 in de toekomst meer sport- en muziek evenementen te organiseren.
- De doorontwikkeling van de Jaarbeursboulevard tot en met het Expoplein, inclusief aangrenzende vastgoedontwikkelingen, waaronder een mogelijk congrescentrum in deelgebied 2 en de herontwikkeling van de voormalige Holland Casino locatie in deelgebied 3;
- De hallen 7 t/m 12 (deelgebied 2) blijven in de huidige configuratie operationeel, maar waar mogelijk en financieel haalbaar worden functionele investeringen overwogen om de hallen in dit deelgebied beter te kunnen exploiteren. Daarbij moet vooral gedacht worden aan inpandige aanpassingen, en de zichtbaarheid en ontsluiting van de hallen en congrescentrum voor bezoekers.

De gemeente heeft er belang bij dat tot een transformatie van het Jaarbeursterrein conform de afspraken in de Ontwikkelovereenkomsten wordt gekomen, zodat het gebied beter toegankelijk wordt en aansluiting krijgt met het Centrum. Ook ziet de gemeente mogelijkheden voor beter gebruik van de beschikbare ruimte, met name door het optimaliseren van parkeeroplossingen en het onderzoeken van de expeditie. Gemeente en Jaarbeurs onderzoeken of het mogelijk is de doorontwikkeling van de Jaarbeursboulevard een hogere prioriteit te geven, evenals het verbeteren van de randen van het complex (gebouwgevels, logistieke routes), zodat deze meer aansluiten bij de stedelijke omgeving.

Raamwerk & deelgebieden

De raamwerkkaart op de vorige pagina laat de belangrijkste structuren in de openbare ruimte zien waaruit de contouren van de ontwikkelvelden volgen. Binnen het ruimtelijk raamwerk onderscheiden we drie deelgebieden:

1. Deelgebied 1: Hal 2 t/m 5
2. Deelgebied 2: Hal 7 t/m 12 inclusief congresfuncties en de omliggende logistieke zones
3. Deelgebied 3: Parkeerterreinen en logistieke bufferruimte + locatie voormalig Holland Casino

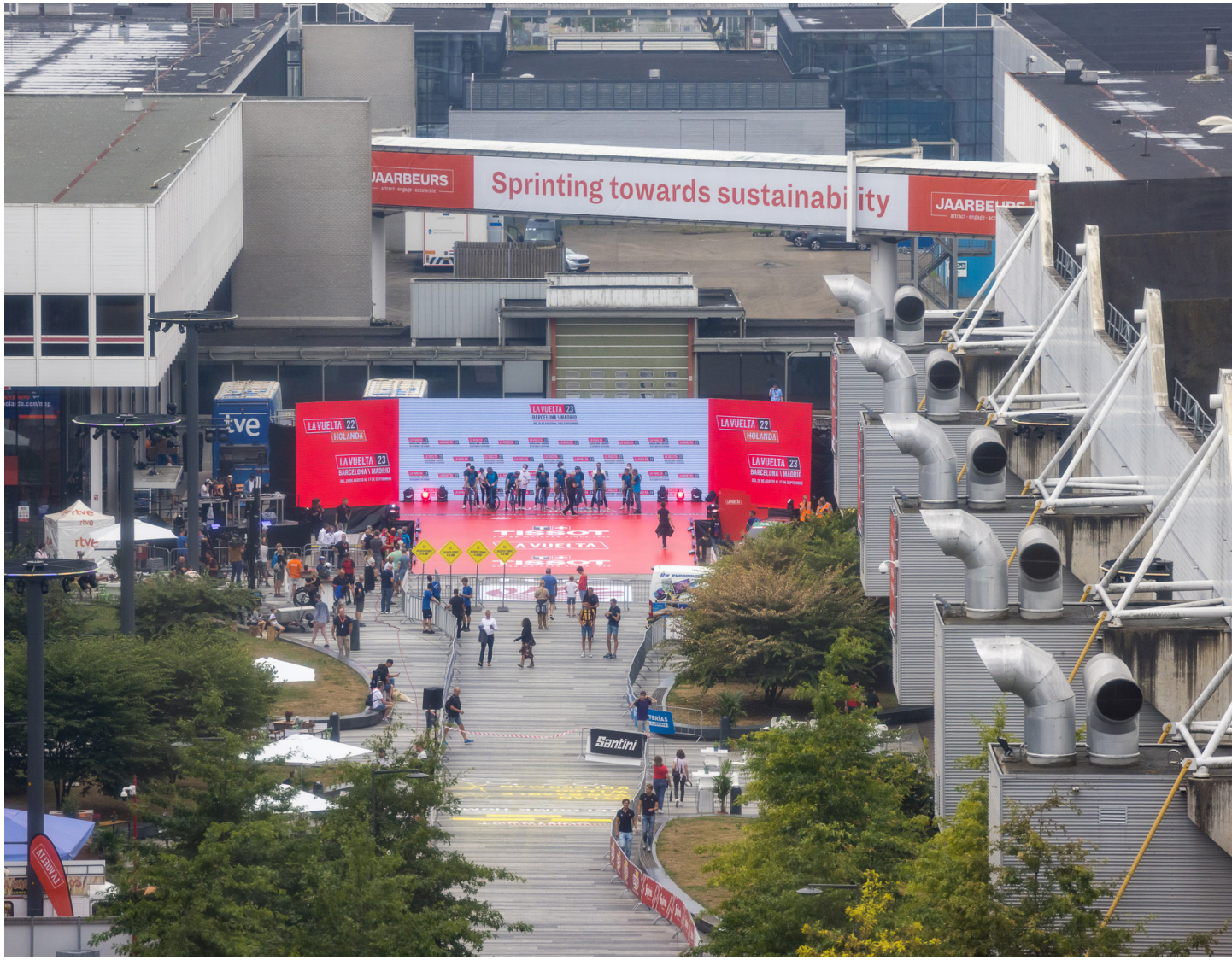
Van deze drie deelgebieden biedt deelgebied 3 de meeste kans voor herontwikkeling tot gemengd stedelijk gebied met een flinke toevoeging van woningbouw. De belangrijkste voorwaarde hiervoor is dat het maaiveldparkeren en de logistieke buffer van Jaarbeurs wordt opgelost in een gebouwde voorziening. Hierdoor ontstaat ruimte voor een herontwikkeling met een gezonde mix van wonen en werken. Zowel de voormalige Casino-plot als de hoek langs het kanaal en de Van Zijstweg kunnen op termijn geschikt gemaakt worden voor nieuw programma. Welke dat zijn en welke dichtheid hier mogelijk is, dient nader onderzocht te worden.



Plangebied en deelgebieden







Congressen & evenementen

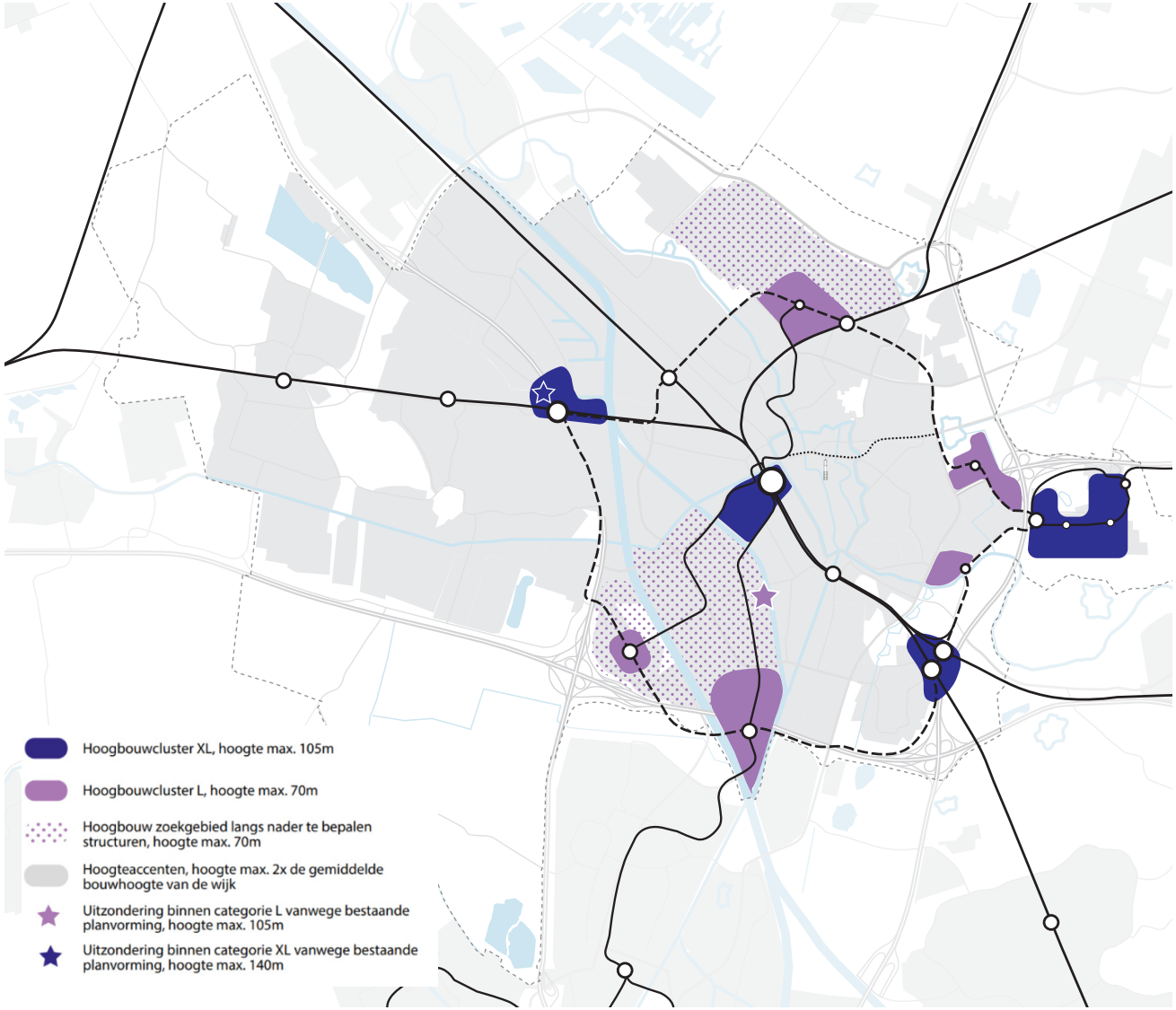
3.1 Het compacte en levendige Jaarbeursterrein

Verdichting en menging van functies voor leefbaarder Jaarbeursterrein

- Naast de Jaarbeursfuncties zetten we in op een mix van wonen, werken (kantoren en bedrijven) en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De focus voor toevoeging van deze functies ligt in deelgebied 3 en langs de Jaarbeursboulevard.
- De verdichting van het terrein draagt bij aan faciliteren van meer arbeidsplaatsen.
- We kiezen voor een dichtheid die aansluit bij de omliggende gebieden en zoeken daarbij naar een goede balans tussen bebouwing en groen.
- De meest geschikte locaties voor hoogbouw worden uitgewerkt in de Omgevingsvisie, in lijn met de hoogbouwvisie RSU 2040.

Aantrekkelijke plinten langs & actieve programmering in de openbare ruimte op de belangrijkste routes

- De Jaarbeursboulevard en het Expoplein als levendige route met stedelijke functies (overdag en ‘s avonds), gericht op allure en een mix van publiek uit heel Nederland én uit de buurt.
- De Van Zijstweg als groene stadslaan.
- De Overste den Oudenlaan als groene stadslaan aansluitend op het karakter van de Europalaan.



Hoogbouwkaart RSU 2040

Het Jaarbeursterrein wordt een levendig gebied dat goed overgaat in het woongebied van Beurskwartier en de Merwedekanaalzone, waarbij extra aandacht wordt gegeven aan sociale veiligheid, ook in de avonduren. Met Jaarbeurs samen onderzoekt gemeente mogelijkheden om raakvlakken - zoals de Beursstraat - zo in te richten dat beide functies (jaarbeursdoeleinden en gezonde stedelijke buurt) naast elkaar kunnen functioneren.

In de Omgevingsvisie wordt een plintenkaart en indicatieve dwarsprofielen van de hoofdwegen opgenomen, die de eigenschappen van deze straten omschrijven en uitspraken doet over de zichtbaarheid en de uitstraling van het programma. Daarbij wordt rekening gehouden met de Jaarbeurs boulevardfuncties, waar het accent ligt op het entreegebied.



Opbrengst participatie

Social Media
- Heb oog voor de voetganger op straat, de bewoner op z'n balkon en heb aandacht voor mensen met een beperking
- Enorme behoefte aan woningen; mag daarom de hoogte in. Met onderscheidende architectuur. Tussen hoogwaardige openbare ruimte met veel groen

Flitspeiling
- Voorkeur lagere dichtheid met ruimte voor sport, groen en recreatie. Eén derde van de mensen geeft ook aan hoge dichtheid te willen
- Oproep tot hoogbouw, hoge accenten

Stadsgesprek/persoonlijke gesprekken
- Combineer hoogstedelijkheid met voldoende privégebieden – rust aan binnenkant woonblokken
- Behoud van open gevoel en ruimte, menselijke maat blijft belangrijk
- Bijvoorbeeld door hoge accenten naar achteren te zetten, aan straten 4-5 lagen aanhouden
- Heb aandacht voor goede hoogteopbouw vanaf Merwedekanaal (Deelgebied 3 – woonbootbewoners)
- Grotere korrel voor grotere voorzieningen; kleinere korrel voor kleinschalige bedrijvigheid in de plinten
- Zorg voor levendige plinten (ook goed voor sociale veiligheid)
- Gebied moet aansluiten op ontwikkelingen in de omgeving (Beurskwartier 1 en Merwedekanaalzone)
- Maak combinaties: bewoners wonen boven en creatieve industrie in de plinten
- Durf een grote stad te zijn: diversiteit aan bouwstijlen, wel in samenhang, compact en spannend

3.2 Het groene Jaarbeursterrein

Een groenstructuur op verschillende niveaus

- Omdat in een compact en hoogstedelijk gebied de druk op het maaiveld groot is, wordt in de omgevingsvisie de groenstructuur uitgewerkt op verschillende niveaus:
- Toepassen van groen langs de hoofdstructuren van de openbare ruimte. Met name het oeverpark (Rondje Stadseiland) langs het Merwedekanaal is een belangrijke verbinding voor groene ommetjes, maar ook de groene invulling van de stadslanen en straten langs en in het gebied zoals de Overste den Oudenlaan, Van Zijstweg en de Fentener van Vlissingenkade;
- Per deelgebied wordt aangegeven welke groene elementen van belang zijn voor die buurt, bijvoorbeeld ten aanzien van spelen, wandelen en verblijven en ontmoeten, een plek op loopafstand om uit te rusten of juist in te spannen. Ook groen op daken of aan gevels kan een bijdrage leveren, bijvoorbeeld om hittestress te reduceren;
- Het groen in het gebied heeft waar mogelijk een dubbelfunctie als waterberging (klimaatadaptatie).



Impressie Oeverpark Rondje Stadseiland

In het gebied is ruimte voor sport en beweging

- In de buurt moeten er voldoende plekken zijn voor sport, spel en beweging. Aard, omvang en locatie wordt nader uitgewerkt in de Omgevingsvisie.
- Programmatisch wordt op stedelijk niveau een oplossing gezocht voor de veldsport. Er zijn geen nieuwe velden voorzien op het Jaarbeursterrein zelf. Wel kan de ontwikkeling mogelijk een bijdrage leveren aan de optimalisatie van sportpark Nieuw Welgelegen. Zoals bijvoorbeeld het parkeren van Nieuw Welgelegen via dubbelgebruik combineren met het parkeren in het Jaarbeursgebied.



Opbrengst participatie

Social media

- Er is behoefte aan veel groen (maar noem niet elk strookje groen ‘park’ of ‘plantsoen’)
- Maak het water toegankelijk voor recreatie

Flitspeiling

- Er moet veel ruimte komen voor groen in openbare ruimte en op daken
- In een nieuw park in het gebied wil men graag wandelen, genieten van beplanting én kijken naar het roeien.

Stadsgesprek/persoonlijke gesprekken

- Maak grote stukken groen, geen kleine plukjes
- Graag een combinatie van ruig, ongedwongen en gecultiveerd groen; ook plukgroen
- Als er bomen langs de oevers worden geplant, dan graag anti-allergene bomen (voorkomen hooikoorts – wens woonbootbewoners)
- Voor jongeren ook ruimte om een balletje te trappen
- Groen is vrije gebruiksruimte voor groepjes, met horeca in de buurt (over horeca zijn er verschillende standpunten).
- Een pleidooi voor een combinatie van recreatie, watersport en horeca rond het Merwedekanaal
- De roeiverenigingen vinden het Merwedekanaal het enige stukje natuur in een betonnen gebied en voor veel mensen een prachtig gebied om te ontspannen. Voorkom dat het Merwedekanaal een ‘pretpark’ wordt.
- Roeien is een belangrijke voorziening voor Utrecht als internationale studentenstad: behoud het roeien op het Merwedekanaal.
- Er wordt steeds meer gezwommen in open water, ook in het Merwedekanaal. Dit is verboden. Verzoek woonbootbewoners en roeiers om te handhaven.
- Misschien zouden zwemwadi’s een oplossing zijn.
- Roeiverenigingen willen verbod suppen en ander recreatief gebruik van het roeiwater.
- Roeiers willen geen groene of landelijke oever van het Merwedekanaal, omdat dit mogelijk tot versmalling van het water leidt (door wildgroei waterplanten).

3.3 Het verbonden Jaarbeursterrein

Betere verbindingen
De gemeente wil met een eventuele herontwikkeling van het Jaarbeursterrein voorkomen dat nieuwe barrières worden geïntroduceerd. Het gebied dient juist een fijnmaziger netwerk van bestaande en nieuwe routes te krijgen, die goed aansluiten op de omgeving, openbaar toegankelijk zijn en een groene kwaliteit hebben. In de Ontwikkelovereenkomst zijn er bijvoorbeeld al afspraken gemaakt over de Jaarbeursboulevard.

Daartegenover staat dat een forse stedelijke (XL) maat kenmerkend is voor Jaarbeurs, het geeft Jaarbeurs identiteit. Denk daarbij aan het (buiten het plangebied gelegen) Beatrixgebouw en het hallencomplex . De uitdaging is hierbinnen (of hier omheen) een integrale, samenhangende stedelijke structuur te ontwikkelen.

De belangrijkste routes zijn:
- Jaarbeursboulevard , open en openbare voetgangersverbinding van Binnenstad en Stationsgebied door het Beurskwartier, over het Merwedekanaal heen richting Kanaleneiland/ Transwijk. De Jaarbeursboulevard is de verbinding tussen de verschillende Jaarbeursfuncties: parkeren, Hallencomplex en Beatrixgebouw. En via Jaarbeursplein sluit de boulevard ook aan op het CS en de route naar de binnenstad. De Jaarbeursboulevard is geen fietsroute. De route vanaf het Expoplein naar de Jaarbeurshallen en het Beatrixgebouw is goed te herkennen, levendig en beschut.
- Route Merwedekanaal westzijde, hoofdroute als deel van Oeverpark Rondje Stadseiland en hoofdfietsroute .
- Hoofdfietsroutes en voetpaden langs en over de omliggende stadswegen en stadslanen (Croeselaan, Van Tellegenlaan/Van Zijstweg, Overste den Oudenlaan, Graadt van Roggeweg).
- Lokale verbindingen met Lombok, Koningsbergstraat, Beursstraat, Veilinghaven/ Dichterswijk, zoals de Fentener van Vlissingenkade.
- Een informele noord-zuidroute voor voetgangers tussen het Expoplein en Nieuwe Defensie.
- Er komen geen extra bruggen over het Merwedekanaal. De kwaliteit en toegankelijkheid van de huidige Expobrug wordt verbeterd, mogelijk in de vorm van een nieuwe brug.

Een autoluw Jaarbeursterrein
- De hoofdontsluiting voor de auto loopt aan de randen van het gebied via de bestaande hoofdwegen Overste den Oudenlaan, Graadt van Roggeweg, en Van Tellegenlaan/Van Zijstweg. Door het gebied komen geen doorgaande autoroutes. Bestemmingsverkeer kan via korte inprikkers (niet-doorgaande aftakkingen) vanaf de hoofdwegen de bestemming bereiken. Zo wordt ook de parkeerterreinen en logistieke buffer van Jaarbeurs aan de Overste den Oudenlaan ontsloten via de Truus van Lierlaan.
- Het expeditieverkeer van Jaarbeurs bereikt de hallen voornamelijk via de Expeditiebrug en de Graadt van Roggenweg/Fentener van Vlissingenkade. De routes worden in het kader van de omgevingsvisie nog nader bestudeerd.
- Deelgebied 3: voor stadslogistiek (pakketbezorging e.d.) is aansluiting op de concepten die momenteel worden ontwikkeld voor Beurskwartier en Merwedekanaalzone het uitgangspunt, inclusief selectieve toegang.

Slimmere en compactere logistiek Jaarbeurs
- We stimuleren vervoer over water en bekijken wat eventueel over het water kan, rekening houdend met de woonboten en roeiers. Verwachting van Jaarbeurs is dat een groot deel van de Jaarbeurslogistiek niet via het water zal en kan plaatsvinden.
- Het hallencomplex is onderdeel van de voorgenomen zero-emissiezone. Bestelauto’s en vrachtwagens worden op termijn uitstootvrij.



Jaarbeursboulevard

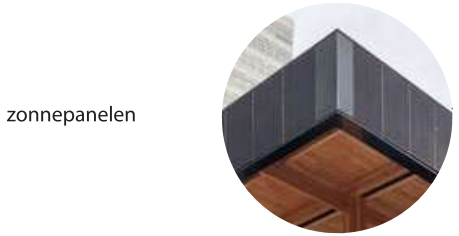
Geclusterd parkeren
Jaarbeurs heeft in de afgelopen jaren haar parkeercapaciteit teruggebracht en het aandeel bezoekers dat met het openbaar vervoer komt, laten groeien.

- Uitgangspunt is dat er op termijn maximaal 4.200 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Deze parkeerplaatsen worden geclusterd in deelgebied 3 in een grote gebouwde parkeervoorziening. Jaarbeurs had in het verleden maximaal 6.500 parkeerplekken op eigen terrein.
- Mogelijkheden verkennen voor een logistieke hub in een gebouwde voorziening in Deelgebied 3 of naast de hallen.
- Voor nieuwe stedelijke functies in het gebied wordt zoveel als mogelijk ingezet op het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, beperken van de vraag naar parkeerplaatsen door het aanbieden van deelmobiliteit, parkeren op afstand en extra fietsparkeren.
- Voor het eindbeeld gaan we uit van het – vrijwel – volledig verdwijnen van maaiveldparkeren, ten gunste van parkeren in gebouwde voorzieningen (parkeerhuis).
- • Jaarbeurs lost het fietsparkeren duurzaam en structureel op in een definitieve voorziening voor beurs- en bioscoopbezoekers.

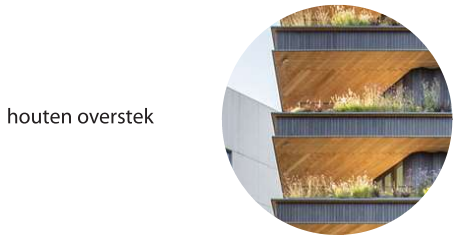




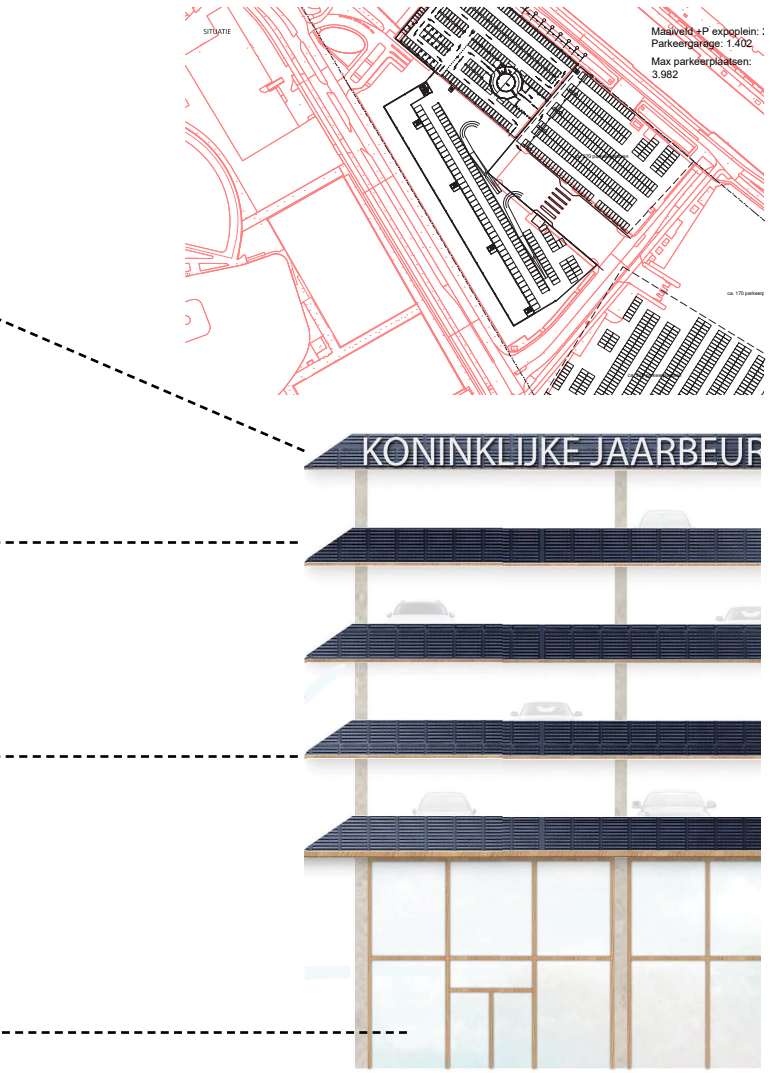
Referenties gevelkwaliteit











Concept gevelbeeld

Opbrengst participatie

Verkeer

Social media

- Zorg voor deelauto's en deelfietsen voor toekomstige bewoners
- Zorg voor een goede infrastructuur, omdat de druk op omliggende wijken groter wordt én waarmee je 'zoekverkeer' in het autovrije gebied wil voorkomen

Flitspeiling

- Fiets- en wandelverbindingen zijn belangrijk omdat voor Utrechters de fiets het belangrijkste vervoermiddel naar Jaarbeurs is
- Heb aandacht voor verkeersveiligheid ivm kinderen die op de fiets naar sporten gaan (bij Omnivereniging Zwaluwen)
- Behoud hoofdfietsroute langs kade Merwedekanaal (westzijde) voor begeleiding roeiers. Wellicht meerdere fietspaden naast elkaar?

Stadsgesprek/persoonlijke gesprekken

- Goed OV is essentieel voor dit gebied
- Invoering 30km-zones ivm leefklimaat?
- Zorgen over overlast van pakketbezorgers en bevoorraders

Brug over het Merwedekanaal

Een eerdere gemeentelijke ambitie is het doortrekken van de centrale Jaarbeursboulevard als doorgaande wandelroute. En de huidige Expobrug gebruiksvriendelijker/lager maken voor langzaam verkeer.

Stadsgesprek/persoonlijke gesprekken

- Lage brug moet open kunnen ivm vaarroute varende woonboten
- Zicht op de roeiers moet goed blijven
- Roeiers zijn tegen extra bruggen en pijlers in het water
- Woonbootbewoners zijn tegen extra bruggen

Parkeren

Stadsgesprek (markconsultatie Wonen)

- Veel bewoners in hoogstedelijke gebieden verplaatsen zich met OV en fiets.
- Zorg dat autoparkeerders bij Jaarbeurs terecht kunnen. In duurzame (recyclebare/flexibele) parkeerhuizen
- Geef huidige bewoners een uitzonderingspositie voor parkeren (zodat zij – woonbootbewoners – wel in de buurt kunnen parkeren)
- Omnisportvereniging Zwaluwen pleit voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bezoekers Jaarbeurs en sporters (waar dit bij Jaarbeurs overigens al het geval is)

Flitspeiling

- Zorgen over de autovrije status van deelgebied 3. Is dit reëel?

Logistiek

Stadsgesprek/persoonlijke gesprekken

- Geen logistiek op het water ivm trainen/wedstrijden op Merwedekanaal – ook in wintermaanden en avonden

3.4 Het inclusieve Jaarbeursterrein

Duurzame en vernieuwende toevoegingen aan het woningaanbod
Er is een grote behoefte aan woningen en deelgebied 3 van het Jaarbeursterrein is één van de plekken waar hoogstedelijk gebouwd kan worden nabij goed OV en in een mix met werken en voorzieningen. Zodra parkeren en logistiek in gebouwde voorzieningen zijn opgenomen, kunnen er woningen worden gebouwd, aansluitend aan het MWKZ Merwedekanaalzone deelgebied 4. Er komen geen of beperkt nieuwe woningen in deelgebied 1 en 2. Voor deze nieuwe woningen geldt het volgende:

- We kiezen voor een mix van inkomensgroepen en leefstijlen. Er komen woningen voor diverse huishoudens en doelgroepen.
- Met name bij starters (onder wie studenten en afgestudeerden) en doorstromers, gezinnen én senioren is er een vraag voor een compacte en levendige woonomgeving: concepten als generatieproof wonen zijn aandachtspunt.
- We zoeken een evenwichtige mix van kleine en grote woningen.
- Naast standaardplattegronden is er ook ruimte voor andere woningtypes. Het gaat dan bijvoorbeeld om gezinsappartementen (met extra ruimte voor gezamenlijke speelplekken), woningen met werkruimtes aan huis (in de plint of als gezamenlijke voorzieningen), friends-woningen (delen van voorzieningen) geclusterde en collectieve woonvormen, levensloopbestendige woningen, wooncoöperaties, woongroepen en (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.
- Van belang is de betaalbaarheid van woningen, waarvoor een mix van 40% sociale huur, 35% middensegment (middenhuur, of koop tot betaalbaarheidsgrens BZK) en 25% vrije sector het uitgangspunt is.

Voorzieningen voor iedereen
Passend bij het principe van groeien in balans zijn voor zowel toekomstige bewoners, werknemers, en bezoekers goede voorzieningen nodig. Voorzieningen zorgen samen met werkfuncties, woningen en jaarbeursprogramma voor de gewenste levendigheid en een mix van gebruikers:

- Naast commerciële voorzieningen is er conform de barcode behoefte aan maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen (waaronder een VO-school). Naast woningbouw zal moeten worden voorzien in bijvoorbeeld praktijkruimtes ten behoeve van tandarts, huisarts, fysio, buurtteam, etc. Dit kunnen plintunits zijn die naast commerciële units zitten in de begane grond van een gebouw. Van belang erbij is de betaalbaarheid ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.
- Streven naar een nader te bepalenpercentage maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen van het nieuw toe te voegen niet-Jaarbeursprogramma in het gebied.
- Er is ruimte voor totaal 1.000m2 B.V.O. zelfstandige horeca op of aan de Jaarbeursboulevard.
- Het gebied is geen kernwinkelgebied, dus er komen geen bezoektrekkende winkels met als uitzondering eventueel een wijksupermarkt.
- Door de snel stijgende huurprijs worden startups, culturele-, creatieve en kleine bedrijven steeds meer verdrongen uit het centrumgebied. Utrecht zou op de beste plek beter moeten laten zien voor welke soort economie zij staat. Kleinere units die juist op de minder commerciële of lastige plekken in het plan kunnen zitten. Ze dragen bij aan levendigheid op de plek waar het nodig is. Het gaat daarbij om betaalbare kleinschalige werkruimtes en ateliers (onderdeel uitmakend van de nader te bepalen percentage maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen) met huurprijzen die beneden het reguliere niveau van het centrumgebied liggen.



Opbrengst participatie

Alle geraadpleegde groepen zijn voor een mix van wonen, werken en voorzieningen in het gebied.

Werken

Flitspeiling

- Voorkeur voor creatieve bedrijvigheid, kleine ondernemers en kleinschalige bedrijven

Stadsgesprek/persoonlijke gesprekken

- Benut de innovatieve kracht van Jaarbeurs om nieuwe bedrijven aan te trekken (in plinten relatie met buiten aangaan). Startups trekken grotere bedrijven aan.
- Door centrale ligging en sterke positie van Utrecht als kenniscentrum, richten op onderwijs, kennis, trainingen, bedrijfsopleidingen en sociale sectoren.
- Faciliteer bijzondere combinaties van corporaties, kennisinstituten, universiteit, creatieven, non-profits en scale-ups
- Zorg ervoor dat de grotere organisaties niet domineren. Streef naar een inclusief Centrum met ruimte voor startups, scale-ups, kleinere, creatieve en ambachtelijke bedrijven (differentiatie in huurprijzen).
- Zorg voor gecombineerde werkplekken, bied ruimte voor ontmoeten (ipv thuiswerken), een nieuw ‘clubhuis’ in de buurt.

Voorzieningen

Flitspeiling

- *Er is behoefte aan voorzieningen zoals cafés, restaurants, maar ook andere uitgaansfuncties zoals theater, nachtclub of kunsthal*
- *Ook graag plek voor kleinschalige vrijetijdsbesteding en sportfuncties, bijvoorbeeld op daken*
- *Locatie voor grootschalige voorzieningen, passend bij de grootstedelijke omgeving*

Stadsgesprek

- Behoefte aan kleinschalige voorzieningen (winkels, apotheek, kapper, koffiebars). Het liefst van lokale ondernemers
- Pleidooi voor voldoende horeca ivm groei van de stad
- Vanuit marktconsultatie Werken: voor gevarieerde voorzieningen die het werken en thuiswerken versterken, zoals respectievelijk bedrijven en flexwerkplekken én kinderopvang, horeca, uitgaan tandarts, sporten, leisure.
- Faciliteer ontmoetingsplekken in de gebouwen zelf: clubhuis
- Om te zorgen voor ouderen als woondoelgroep: toevoegen zorgfuncties
- Collectief delen is belangrijk: bijv. groen en deelauto’s
- Omnivereniging Zwaluwen wil graag uitbreiding van tennisvelden en veldhockey
- Ontwikkel nachtelijke voorzieningen; zorg voor levendigheid in de avonduren

Wonen

Social media

- *Veel sociale huurwoningen, vooral voor alleenstaanden, starters, ouderen en betaalbare woningen voor gezinnen. Mix alles goed.*
- *Maak dit gebied voor iedereen goed toegankelijk*

Flitspeiling

- Speciale aandacht voor bijzondere woonvormen zoals woongroepen, wooncoöperaties, co-living, tiny houses en toekomstbestendige woningbouw

Stadsgesprek

- Beurskwartier 1 en 2 vooral geschikt voor studenten en starters en Beurskwartier 3 (overzijde Merwedekanaal) voor andere doelgroepen
- Zorg ervoor dat ruimtes flexibel gebruikt kunnen worden
- Er zijn vraagtekens of het gebied geschikt is of moet zijn voor kwetsbare groepen (door de drukte in het gebied).

3.5 Het toekomstbestendige Jaarbeursterrein

Een klimaat adaptief gebied

- Klimaatadaptatie bestaat uit drie stappen: het verminderen van wateroverlast, het tegengaan van droogte-effecten en het verminderen van hittestress.
- De gemeente streeft naar het verminderen van droogtestress door de bodem meer kans te geven water op te nemen en af te geven. We houden regen vast daar waar het valt, conform het stedelijk beleid hierover.
- Schade als gevolg van hevige neerslag willen we voorkomen onder andere doordat we afvalwaterstromen scheiden en voldoende ruimte voor water op maaiveldniveau te creëren.
- Hittestress wordt flink verminderd door meer schaduwrijke plekken en het planten van extra bomen en het toevoegen van groen in het algemeen.

Bijdragen aan duurzaam bouwen

- We zijn terughoudend met het slopen van gebouwen en kiezen voor materialen en ontwerpen die zo min mogelijk belastend zijn voor het milieu.
- We bouwen duurzame gebouwen en woningen conform het Convenant Duurzame Woningbouw.
- We reserveren ruimte in onder- en bovengrond voor een toekomstbestendig rioolsysteem, ondergrondse groeiruimte bomen, duurzame energie en de uitbreiding van het elektriciteits- en glasvezelnet. De ondergrondse infra is onlosmakelijk verbonden met de inrichting van de bovengrond.

Duurzame energie opwekking en verbruik

- Voor alle nieuwbouw geldt de ambitie energieneutraal.
- Maximale besparing door toepassen van goede isolatie en het ontwerpen met zon en wind tenzij betere alternatieven voorhanden zijn en een en ander voor zover mogelijk. Benutten van de zon voor passieve verwarming van gebouwen, en benutten van de wind voor ventilatie en koeling van gebouwen, met name voor kantoren.
- Gasloos bouwen door toepassen van warmte- en koudelevering en duurzame elektriciteit
- Warmte/Koude optimaal benutten door slimme samenwerking binnen het gebied (Warmteplan Beurskwartier)
- Elektriciteit duurzaam opwekken: bijvoorbeeld indien mogelijk PV-panelen op dak van het hallencomplex en overige daken. Waar het kan gecombineerd met groene en waterbergende daken.
- Deze ambities worden verder uitgewerkt in een energiestrategie voor het plangebied.



Opbrengst participatie

Voorzieningen

Stadsgesprek

- Er wordt gepleit voor duurzaam bouwen en duurzame energie: stroom opwekken met stadswindmolens op hoge daken en zonnepanelen integreren in gevels, balkons ed.
- Gebruik de beschikbare bodemruimte zo efficiënt mogelijk (WKO-netwerk)
- Het plaatsen van zonnepanelen op daken kan conflicteren met andere gebruikswensen voor daken zoals dakterrassen en ecologische daken

3.6 Vertraagde stad

Ruimte voor adaptiviteit in plan en programma
Een vertraagde stad betekent ook dat er ruimte is om plekken geleidelijk te laten groeien samen met de gebruiker:

- Een stapsgewijze herontwikkeling van het gebied is gewenst.
- Waar mogelijk is het gebruik van gebouwen en ruimtes flexibel.

Voldoende rustige plekken met een goede luchtkwaliteit

- Levendigheid en rust in balans. Er is voldoende openbare ruimte voor rust en ontspanning, voor bewoners, en voor bezoekers en werknemers van de Jaarbeurs.
- Overlast van de auto wordt beperkt doordat de hoofdontsluitingen rond het gebied liggen.
- Elke woning beschikt over een geluidluwe zijde; aan deze kant kunnen mensen met open ramen ontspannen, concentreren, en slapen;
- Mensen met gevoelige luchtwegen, zoals kinderen en ouderen, worden niet te lang aan uitlaatgassen bloot gesteld. Dat betekent dat in elk geval onderwijs, kinderopvang en zorgwoningen niet direct aan doorgaande wegen worden gepland, maar op ten minste 50 meter afstand vanaf drukke binnenstedelijke wegen.
- Verschillende type woningen hebben dezelfde lucht- en geluidskwaliteit. Dit betekent dat sociale huurwoningen binnen een bouwplan niet op de ongezondste plekken worden geplaatst.



Opbrengst participatie

Voorzieningen
Het is belangrijk dat er in het gebied ook ruimte komt voor rust en ontmoeting, om fijn naar buiten te kunnen.

Flitspeiling

- Niet alleen maar bouwen, bouwen, bouwen. Ook ruimte voor groen, lucht en licht.



Gemeente Utrecht