

Ambities en randvoorwaarden Jaarbeurspleingebouw

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Martijn Bijl, Projectmanager Taxi-infrastructuur Stationsgebied
Johan Boterenbrood, Duurzaamheid
Ashwin Karis, Stedenbouw
David Langerak, Culturele Zaken
Marlies de Nijs, Stedenbouw
Ruud Nijveld, Economische zaken
Klaas Beerda, Economische zaken
Ellen Peeters, Gezonde leefomgeving
Jasper Tamboer, Projectmanager Fietsparkeren Stationsgebied
Maarten Valkenet, Grondzaken
Cees Verbokkem, Mobiliteit
Elles Visser, Communicatie
Gideon Vreeman, Groen en ecologie

Projectmanagement
Marouan B'Ni-Iche, Projectassistent
Susanne Siebers, Projectmanager
Elsert Sikma, Projectmanager

Opdrachtgever
Tjalda Kalsbeek, Gebiedscoördinator Centrum/Stationsgebied

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
01-09-2021

Inhoudsopgave

Voorwoord 5
‘Ontmoeten, werken en chillen pal naast Utrecht CS’ 5
Jaarbeurspleingebouw: een gebouw voor iedereen 5

Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel 8
1.3 Plangebied Jaarbeurspleingebouw 9
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Context Jaarbeurspleingebouw 10
2.1 Het Stationsgebied en het vergrote centrum 10
2.2 Gebiedsgerichte kaders 12
2.3 Het perceel Jaarbeurspleingebouw 14

Hoofdstuk 3 Ambities 19
3.1 Bruisend 19
3.2 Markant 26
3.3 Gezond 27

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en doelen 33
4.1 Programmatische randvoorwaarden 33
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 37
4.3 Randvoorwaarden gezonde verstedelijking 42

Hoofdstuk 5 Overige randvoorwaarden 45
5.1 Geluid 45
5.2 Luchtkwaliteit 45
5.3 Externe veiligheid 45
5.4 Bodem 45
5.5 Water en riolering 45
5.6 Archeologie 46
5.7 Niet gesprongen explosieven 48
5.8 Trillingen 48
5.9 Flora en Fauna 48

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 50
6.1 Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid 50
6.2 Consultatie van de stad 50
6.3 Technische uitvoerbaarheid 52

Hoofdstuk 7 Proces en vervolgtraject 55
7.1 Planproces 55
7.2 Planologisch juridisch proces 55
7.3 Vervolg participatieproces 56
7.4 Streefplanning en mijlpalen 56

Hoofdstuk 8 Relevante beleidskaders en bronnen 57

Bijlagen 58

Bijlage 1: Stedelijke kaders Stationsgebied 59

Bijlage 2: Toelichting milieutechnische randvoorwaarden 62

Bijlage 3: De Hoogbouwkaart Stationsgebied 70

Bijlage 4: Resultaat flitspeiling Losse bijlage

Bijlage 5: Resultaat consultatieronde Losse bijlage



Afbeelding:
What is the City but the People (kunstenaar Jeremy Deller in samenwerking met BAK en Centraal Museum)

Voorwoord

‘Ontmoeten, werken en chillen pal naast Utrecht CS’

Stel je eens voor: in 2030 loop je aan de Westkant van Utrecht CS de trappen af naar het Jaarbeursplein. Je ziet daar dan, op het Jaarbeursplein, één van de meest markante architectonische hoogstandjes van Utrecht: het Jaarbeurspleingebouw. Het is voor je gevoel eigenlijk helemaal geen gebouw, maar een plek. Een plek die je uitnodigt, waar je wilt zijn omdat je er gaat werken, een bijeenkomst hebt, waar je elkaar kunt ontmoeten en waar je zowel buiten als binnen kunt sporten, een plek die bruist. Je kunt hier eigenlijk altijd bijzondere momenten meemaken, want als je hier niet komt om te werken, kun je naar een voorstelling, event, expositie, een restaurantje of bar. Hier kun je eten, drinken en afspreken, mensen ontmoeten en chillen tot in de late uurtjes. Er is hier eigenlijk altijd wel wat te beleven.

Jaarbeurspleingebouw: een gebouw voor iedereen

Op de meest centrale plek aan de westzijde van Utrecht Centraal komt een iconisch gebouw: het Jaarbeurspleingebouw. Dit gebouw op het Jaarbeursplein voegt meer ‘beleving’ toe aan het stationsgebied: de bezoekers kunnen hier werken, sporten, elkaar ontmoeten en mooie momenten beleven door bijvoorbeeld een voorstelling of expositie te bezoeken. Het gebouw is onderdeel van het Stationsgebied, waar we in een hogere dichtheid bouwen, om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die dit *supercentraal* gelegen gebied heeft. Zo groeit het Jaarbeursplein en omgeving verder naar een levendig centrumgebied. Het Jaarbeursplein heeft een enorme potentie. Daar gaat Utrecht straks enorm van genieten.

We gaan voor een bruisend, markant en gezond gebouw. Het brede aanbod van unieke voorzieningen trekt mensen als een magneet aan, verlevendigt het Jaarbeursplein en vormt een toevoeging op de skyline van Utrecht. De ambities voor de vorm én de inhoud voor het Jaarbeurspleingebouw liggen hoog!

In het gebouw kan straks op allerlei manieren gewerkt worden: er komen verschillende soorten werkplekken en ontmoetingsplekken. In de onderste lagen van het gebouw, op straatniveau, komen allerlei publiek toegankelijke functies. Hier staat ontmoeten en verbinden centraal. Het bruist van de mensen, 24 uur per dag, 7 dagen per week. De bebouwing en de functies, maar vooral ook de mensen maken samen de plek. Het wordt een gebouw waar men in Utrecht voor staat, namelijk gezond stedelijk leven voor iedereen.

Een gebouw van en voor de stad!



Afbeelding:
Wethouder Eelco Eerenberg

Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Jaarbeursplein ligt direct naast Utrecht Centraal en vormt dé entree van het nieuwe centrum. Op dit plein wordt de komende jaren het Jaarbeurspleingebouw gerealiseerd. Voor dit gebouw is in 2013 een stedenbouwkundig plan en in 2015 het bestemmingsplan Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein vastgesteld. Om voorrang te geven aan de realisatie van de geplande parkeergarage, de realisatie van de tijdelijke busstations en de inrichting van het Jaarbeursplein, heeft de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw enige jaren op zich laten wachten.

De ontwikkelingen in de directe omgeving hebben de afgelopen jaren niet stil gestaan. Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld. Deze visie is inmiddels verder uitgewerkt en geeft richting aan de tweede fase van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Dit deel van Utrecht wordt een gemengd, groen en levendig hoogstedelijk stuk centrum en niet slechts een eenvormig business district. Leidende principes bij deze ontwikkelingen zijn gezonde verstedelijking en duurzaamheid. Deze leidende principes zijn ook actueel voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw.

Eind 2018 heeft voor het Jaarbeurspleingebouw een marktconsultatie plaatsgevonden. Deze had tot doel om tot een optimale marktbenadering te komen. Daarna is met een geïnteresseerde ontwikkelcombinatie de haalbaarheid onderzocht. Dit onderzoek heeft niet tot het gewenste resultaat geleid en is daarom begin 2020 stopgezet. Inzichten uit beide trajecten zijn verwerkt in voorliggend document.

Met het vaststellen van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) actualiseren we de kaders en uitgangspunten en zetten we een concrete stap richting realisatie van het Jaarbeurspleingebouw.





Afbeelding boven:
Gezond Stedelijk leven voor iedereen

Afbeelding onder:
Het centrum van Utrecht breidt zich uit

1.2 Doel

Dit document beschrijft de functionele en ruimtelijke ambities voor het toekomstige Jaarbeurspleingebouw. Deze ambities zijn uitgewerkt in concrete randvoorwaarden.

Na vaststelling van dit SPvE dagen we de markt (consortia van ontwikkelende partijen) via een aanbestedingprocedure uit om met een plan en bieding te komen. Hieruit wordt één samenwerkingspartner geselecteerd die het gebouw gaat ontwikkelen. Mogelijk zijn niet alle ambities en randvoorwaarden in één plan te verenigen en moeten er bij de selectie van het plan keuzes worden gemaakt. Bij deze afweging staat het doel van de ontwikkeling (en niet het middel) voorop. In hoofdstuk 3 geven we aan waar de prioriteiten liggen. Deze worden uitgewerkt in de nog op te stellen aanbestedingdocumenten.

Dit SPvE vormt de basis voor het te actualiseren Omgevingsplan.

Gezonde verstedelijking
Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit naar circa 450.000 inwoners in 2040. Deze groei vraagt meer dan woningen alleen. Ook vraagt deze groei om ruimte in de stad voor bijvoorbeeld werken, maatschappelijke en culturele voorzieningen, infrastructuur en recreatie. De stad groeit en ook het groenareaal en het aantal sportvoorzieningen moeten meegroeien. De toekomstige schaalsprong van Utrecht kan alleen maar succesvol zijn als de verstedelijking op een duurzame en gezonde manier plaats vindt.
We willen vooralsnog niet groeien via een nieuwe stadsuitleg, maar we willen groeien binnen de contouren van de bestaande stad. Met de voltooiing van het Centraal Station is Utrecht de best bereikbare plek van Nederland. Utrecht is bovendien ook een aantrekkelijke plek om te zijn. Vandaar dat we kiezen voor een verdere hoogstedelijke invulling van de directe omgeving van het station.



Afbeelding:
Locatie
Jaarbeurspleingebouw

Het Jaarbeurspleingebouw is één van de ontwikkelingen die kan bijdragen aan gezonde verstedelijking. Daarom zetten we voor deze locatie onder andere in op kantoren, een community van creatieve en innovatieve start ups, bruisende voorzieningen in combinatie met slimme mobiliteit, ontmoeten, goede verblijfskwaliteit en een gebouw dat uitnodigt tot bewegen. Deze voorzieningen zijn nodig voor een groeiende stad.

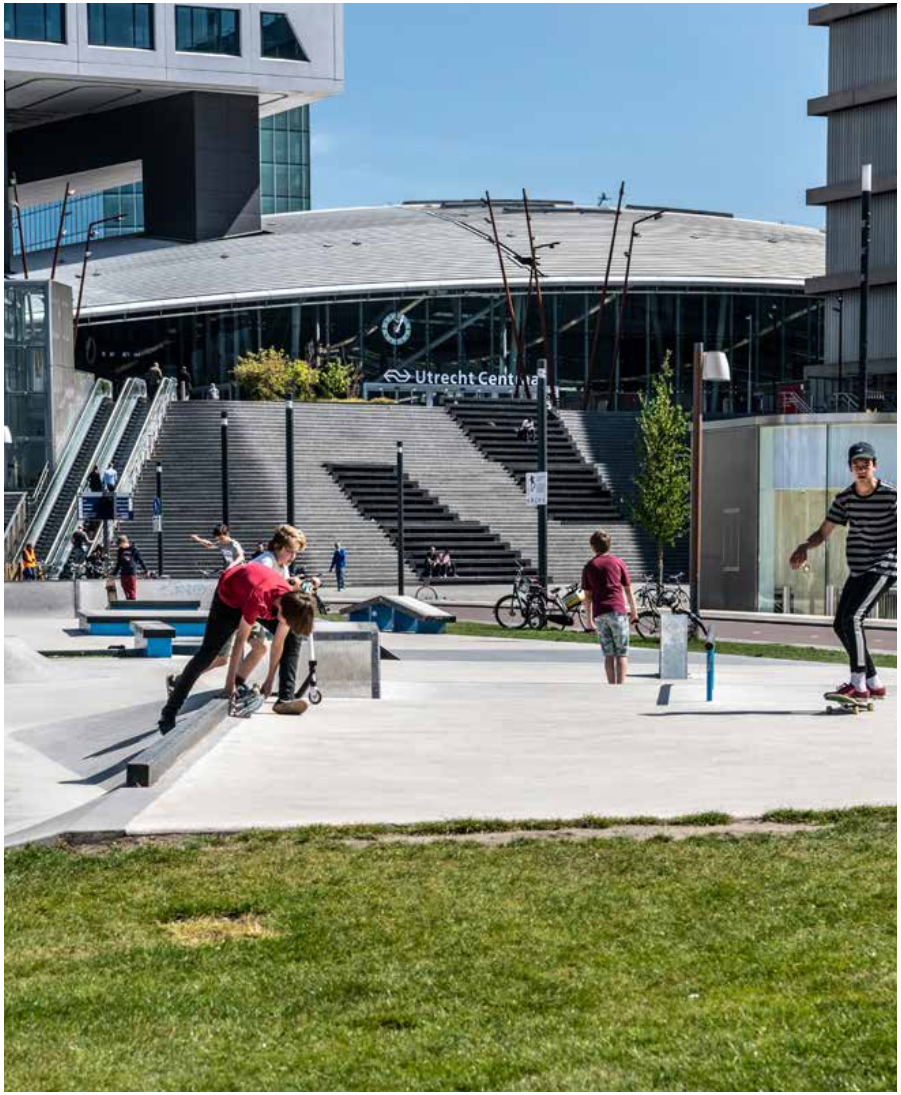
1.3 Plangebied Jaarbeurspleingebouw

Het plangebied (de plot) ligt aan de westzijde van Utrecht Centraal waar de komende jaren het vergrote centrum van Utrecht gerealiseerd wordt. De grond is in eigendom van de gemeente Utrecht. Een verdere beschrijving van de locatie en de directe omgeving volgt in hoofdstuk 2.

1.4 Leeswijzer

Dit SPvE is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie waarbij ook de ontwikkelingen in de omgeving aan bod komen. Daarna wordt ingezoomd op de plot van het Jaarbeurspleingebouw. Hoofdstuk 3 beschrijft de ambities voor het gebouw. In dit hoofdstuk worden de ambities (bruisend, markant en gezond) toegelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft de bijbehorende doelen en randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 volgen de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op zowel de financiële als de maatschappelijk en technische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de manier waarop de stad betrokken is geweest bij het tot stand komen van dit SPvE (participatie) en op welke manier deze inbreng is meegenomen. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een korte beschrijving van het vervolgproces. Het gaat in dit hoofdstuk onder andere over het vervolg van het participatietraject, het planologisch juridisch proces en de (streef)planning. Aan het eind van het document zijn de relevante beleidskaders, overige bronnen en bijlagen benoemd.



Afbeelding:
Het tijdelijke skate- en sportpark

Hoofdstuk 2 Context Jaarbeurspleingebouw

Dit hoofdstuk start met een korte beschrijving van het Stationsgebied en de bijbehorende stedelijke kaders. Daarna leggen we de focus op de locatie Jaarbeurspleingebouw.

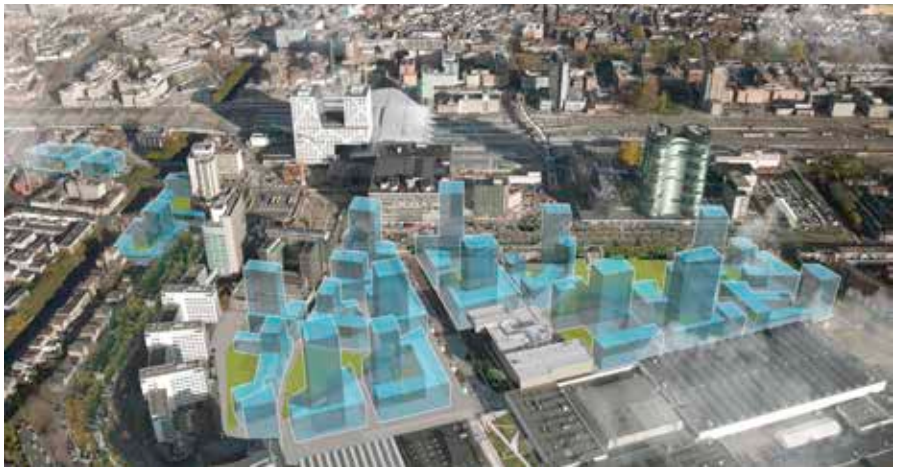
2.1 Het Stationsgebied en het vergrote centrum

Utrecht groeit. Niet door groter in oppervlak te worden, maar we lossen de groei binnen de contouren van de bestaande stad op. Utrecht is een aantrekkelijke plek om te zijn. Met de voltooiing van het Centraal Station is Utrecht ook nog eens de best bereikbare locatie van Nederland.

Daarom kiezen we voor een verdere hoogstedelijke invulling in de directe omgeving van het station. Deze invulling aan de westzijde van het station wordt steeds meer zichtbaar. In de omgeving van het Jaarbeursplein zijn verschillende plannen in ontwikkeling, in aanbouw of recent afgerond. Het Jaarbeurspleingebouw gaat karakter geven aan het nieuwe stedelijke centrumgebied aan de westkant van het station. Het gebouw trekt straks mensen uit de stad en regio aan en zet onmiddellijk de toon van het gebied.

De dichtheid van bebouwing en de grote mix aan cultuur- en horecafuncties maken dat het gebied transformeert. Al vanaf de trappen bepaalt het Jaarbeurspleingebouw de sfeer. Deze sfeer wordt aan de Croeselaan met de ontwikkeling van Wonderwoods, de Galaxy Tower en het Beurskwartier overgepakt.

Van het huidige - bij tijd en wijle - desolate gebied verandert het Stationsgebied naar een gebied waar het altijd, ook ’s avonds en in het weekend, bruist van leven. Dit gaat ervoor zorgen dat de sociale veiligheid in het gebied toeneemt. Het Jaarbeurspleingebouw gaat het Jaarbeursplein versterken en meer betekenis geven. In het gebied zal altijd iets te doen zijn en het gebied voelt aan als een nieuw stuk van het centrum: bruisend en levendig. Aan de zuidkant van het gebouw komt een hoge horecaplint met over de gehele breedte terrassen op de zon. Het plein wordt levendig en meer intiem. Mensen lopen af en aan over het plein. Om te werken in het nieuwe gebouw, om naar een cultuurfunctie te gaan, naar de nachtclub of om op een van de terrassen te zitten. Vanuit het gebouw is goed zicht op de evenementen op het plein. Het gebouw activeert het plein en andersom.





Afbeelding links:
Ontwikkeling Beurskwartier en Lombokplein

Afbeelding rechts:
Utrecht Centraal



Afbeelding:
Het Jaarbeursplein met op de achtergrond het Stadskantoor, WTC en Utrecht Centraal

2.2 Gebiedsgerichte kaders

Utrecht bouwt in het Stationsgebied aan de duurzame en gezonde toekomst van de stad: een ontmoetingsplek voor iedereen die wil reizen, winkelen, wonen, werken en ontspannen in de dynamiek van het hart van Nederland. De historische binnenstad en het Stationsgebied worden met elkaar verbonden tot één samenhangend geheel.

De basis voor de ontwikkelingen in het Stationsgebied is gelegd in het Masterplan uit 2004. Het Jaarbeurspleingebouw valt volgens dit document in de zogenaamde XL categorie. Het Structuurplan Stationsgebied Utrecht uit 2006 is de juridisch-planologische vertaling van het Masterplan. Met de Toekomstvisie Utrecht Centrum ‘A Healthy Urban Boost’ en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit 2017 is steeds meer aandacht gekomen voor een gezonde en duurzame manier van verstedelijken.

Dit sluit ook aan bij de koers uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU). De RSU 2040 is bij het schrijven van dit document niet in werking getreden vanwege een inleidend verzoek tot een raadgevend referendum. Specifiek voor het Jaarbeurspleingebouw zijn het Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013 en het Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein 2015 relevant. Dit zijn de laatste vastgestelde kaders voor de betreffende locatie. Omdat gezond stedelijk leven de afgelopen jaren meer centraal is komen te staan en omdat er veel ontwikkelingen in de directe omgeving hebben plaatsgevonden, herijken we deze kaders.

Bijlage 1 geeft een meer uitgebreide beschrijving van de hierboven genoemde gebiedsgerichte kaders.





Afbeelding links:
Trappen naar Utrecht Centraal

Afbeelding rechts:
“King of the court” volleybal toernooi










Afbeeldingen:
Bebouwing in de directe omgeving

2.3 Het perceel Jaarbeurspleingebouw

Stedelijke context
Het Jaarbeurspleingebouw komt direct ten westen van Utrecht Centraal op een prominente locatie te liggen. Het gebouw is straks zichtbaar vanaf de Croeselaan, de Graadt van Roggenweg en vanuit Lombok. Het Jaarbeurspleingebouw komt op het Jaarbeursplein tegenover het Beatrixgebouw te liggen.

Dit plein ligt direct aan de Croeselaan dat deel uitmaakt van de stedelijke groenstructuur. Het is één van de twee grote stadspleinen in het Stationsgebied en maakt deel uit van de Centrumboulevard tussen de Jaarbeurs en het Vredenburgplein.

Aan de oostzijde van het Jaarbeursplein liggen de trappen naar Utrecht Centraal. Het plateau, het Forum, ligt op het niveau van het station.

Het Forum is een langgerekt plein op zo'n acht meter hoogte tussen de Van Sijpesteijnkade en de Moreelsebrug. Het Forum vormt de entree voor de kantoren en woningen die aan het Forum (gaan) grenzen, zoals het Stadskantoor en Central Park. Het Forum is een verblijfsplek, maar vooral de looproute van en naar het station.

Mobiliteit
Het perceel Jaarbeurspleingebouw ligt dicht bij de entree van Utrecht Centraal. In dit gebied komen verschillende vervoersstromen samen. Daardoor is het perceel omringd door infrastructuur en dus goed bereikbaar. Op het station halteert een groot aantal treinen, bussen en de tram (de SUNIJ-lijn en de Uithoflijn). De SUNIJ-lijn (tram naar Nieuwegein/IJsselstein) heeft een halte direct naast het perceel, net als de taxi's.

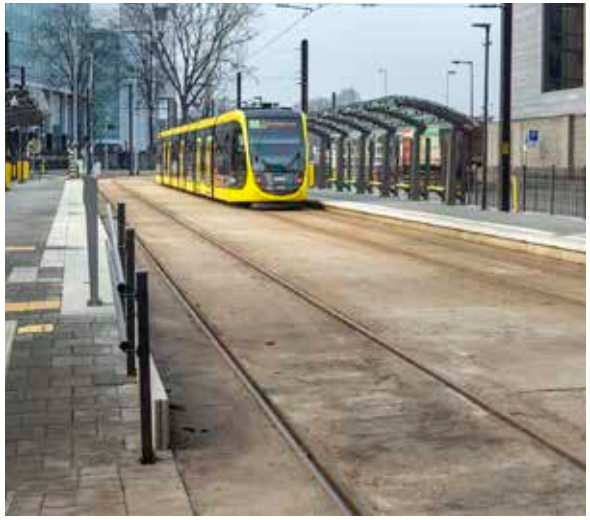




Afbeelding links:
Het Forum

Afbeelding rechts:
Trappen in aanbouw achter het World Trade Center

Vanuit het station lopen grote aantallen mensen via het Jaarbeursplein naar bestemmingen in de omgeving zoals de omliggende kantoren, de wijk Lombok, het Jaarbeursterrein en de (eind)halte van de tram. Langs het perceel aan de zijde van het Jaarbeursplein loopt een fietspad vanaf de Croeselaan naar de fietsenstalling op het Jaarbeursplein. Dit fietspad wordt – net als het fietspad voor het WTC langs – intensief gebruikt. Autogebruikers van de Croeslaangarage kunnen deze bereiken via de zijde Croeselaan.







Afbeeldingen:
Tramhalte Jaarbeursplein, taxistandplaatsen, Croeselaangarage

Openbare ruimte
Het Jaarbeursplein is zo ingericht dat het gebruikt kan worden als evenementenplein. Denk bijvoorbeeld aan Climate Forum en het Beach Volleybal toernooi, maar ook de herdenking van het tramincident en demonstraties als black lives matter en tegen de corona maatregelen. De constructies zijn op evenementen berekend en de waterpartij kan worden afgedekt en als podium gebruikt worden. De trappen zijn ontworpen met het idee om zitplekken te creëren. Op het plein zijn verder een waterpartij, zitbanken, groenvakken, bomen en de in- en uitgangen van de onderliggende parkeergarage te vinden. De gemeente laat nog een beeldend kunstwerk voor het plein ontwikkelen.

Het perceel Jaarbeurspleingebouw maakt in de huidige situatie deel uit van de openbare ruimte en wordt gebruikt als verkeers- en verblijfsgebied. Het perceel is tijdelijk ingericht als skate- en sportpark met gras en sportelementen waar men in de buitenlucht kan sporten. Deze functie is altijd toegankelijk, wordt goed gebruikt en spreekt verschillende doelgroepen en leeftijden aan. Deze plek geeft het gebied identiteit en heeft betekenis voor de stad.

Daarnaast wordt een deel van het perceel op dit moment nog gebruikt als taxistandplaats. Aan de zijde van het NH-Hotel zijn plekken gereserveerd voor mindervaliden en Kiss&Ride. Op het Jaarbeursplein is ook sprake van halterende bussen en de locatie doet dienst als locatie voor treinvervangend busvervoer.

Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw is het skate- en sportpark in de huidige vorm niet meer inpasbaar en wijzigt ook de inrichting van de omliggende openbare ruimte (bushaltes verdwijnen). De toekomstige situatie wordt beschreven in onderstaande paragraaf.



Afbeelding:
Het Jaarbeursplein tijdens een evenement

Toekomstige situatie
Het Jaarbeurspleingebouw staat straks op het Jaarbeursplein, het grondvlak van het gebouw is hierbij een gegeven. De zuidzijde van het nieuwe gebouw vormt, samen met het bestaande Beatrixgebouw, een belangrijke wand van het plein. De noordzijde van het gebouw begeleidt in de toekomst de nieuwe Stadsstraat. Aan deze kant ligt ook het NH-Hotel. Aan de noordoostzijde van de plot van het Jaarbeurspleingebouw ligt het WTC en aan de zuidwestzijde staan de Volksbank en Hojell II. Richting het zuidwesten vinden de ontwikkelingen van de Galaxy Tower en Wonderwoods plaats.

Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw en de ontwikkelingen in de directe omgeving zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de routes van de verschillende vervoersstromen.

Op de randvoorwaardenkaart in hoofdstuk 3 zijn de in- en uitgangen van het gebouw voor fietsers en voetgangers weergegeven. Voor de fietsers betekent dit dat de entree aan de zijde van de Croeselaan komt. Aan de oostzijde (zijde WTC) van het pand ligt de uitgang voor voetgangers. Zij staan dan als ze buiten komen dicht bij de trappen naar het Forum op het Jaarbeursplein

Onderstaand zijn de belangrijkste wijzigingen van de openbare ruimte beschreven. Met deze uitgangspunten moet rekening worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Zijde Jaarbeursplein (zuid- en oostzijde van het perceel)
- De inrichting van het nog aan te leggen deel van het Jaarbeursplein wordt afgestemd op de contouren van het nieuwe gebouw;
- Terrassen zijn via maatwerk mogelijk.



Afbeelding:
Inrichtingsplan Jaarbeurspleingebouw en Functioneel Ontwerp Lombokplein

Noordzijde van het perceel

Aan de noordzijde van het Jaarbeurspleingebouw wordt een zone ingericht met taxistandplaatsen, Kiss&Ride en mindervaliden (miva) plekken;

- Er worden minimaal 18 autoparkeerplaatsen gerealiseerd die als volgt verdeeld zijn:
  - taxistandplaatsen: 12 p.p.
  - Kiss&Ride: 4 p.p.
  - miva plaatsen: 2 p.p.
- Tijdens het ontwerpproces van het Jaarbeurspleingebouw wordt gezocht naar een optimale invulling en verdeling en naar drie extra autoparkeerplaatsen.

Westzijde van het perceel

- De inrit van het expeditiehof Jaarbeurspleingebouw komt aan de Croeselaan;
- De inrit van de fietsparkeerstalling komt aan de Croeselaan.

Overig

Het gebouw moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De exacte opstelplaatsen voor de hulpdiensten worden tijdens het ontwerptraject van het gebouw nader bepaald.

Hoofdstuk 3 Ambities

In dit hoofdstuk gaan we in op de ambities voor het Jaarbeurspleingebouw. Deze liggen hoog. We gaan voor een bruisend, markant en gezond gebouw voor iedereen!

Om tot zo'n bijzonder gebouw te komen is synergie tussen de programmatische eenheden en de ruimtelijke kwaliteit essentieel. We zien het Jaarbeurspleingebouw daarom niet als een losse optelsom van de geschetste ambities. Het is juist de bedoeling dat het gebouw en het programma met elkaar verbonden zijn op basis van een sterk ruimtelijk en functioneel gebouwconcept en dat dat leidt tot een bijzondere symbiose. We zien de ambities op thema's als duurzaamheid, mobiliteit en groen het geheel versterken zodat het gebouw een bijdrage levert aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

In de volgende paragrafen worden de ambities verder verduidelijkt.

3.1 Bruisend

Programma
Het gebouw kent een bruisend programma. We streven naar een gedifferentieerde (werk)omgeving zodat verschillende soorten gebruikers een plek vinden in dit gebouw. Het plintprogramma, de bedrijvigheid in het pand, de horeca, de culturele voorziening en publiek toegankelijke verblijfsruimtes zowel binnen als buiten bepalen gezamenlijk in belangrijke mate de identiteit van het pand en verbinden het totale gebouwconcept.

We willen dat alle inwoners en bezoekers met diverse achtergronden en interesses, het gebouw, de voorzieningen erin en de omliggende openbare ruimte kunnen gebruiken. Programmering overdag (bijvoorbeeld met exposities of activiteiten voor scholen/jeugd), programmering in de avond (bijvoorbeeld met een nachtclub) kunnen elkaar goed versterken. Zij geven het gebouw de gewenste levendigheid en stimuleren ontmoeting. Het wordt daarmee een gebouw dat 24/7 bruist.

Het huidige tijdelijke skatepark op de locatie is een groot succes gebleken en geeft identiteit aan de plek waar dagelijks wordt gesport en gedanst. Het is van toegevoegde waarde voor onze stad. Daarom dagen we marktpartijen uit om een gebouw te ontwikkelen dat uitnodigt tot bewegen en sport. Een idee kan zijn om het openbare tijdelijke skatepark een plek te geven in, op of aan het nieuwe gebouw.

Uit de flitspeiling en uit de consultatieronde is gebleken dat er in Utrecht veel behoefte bestaat aan een uitbreiding van het uitgaansleven. Respondenten hebben de suggestie gedaan om de bovenste laag (of lagen) van het gebouw publiek toegankelijk te maken zodat er een plek ontstaat waar Utrechters kunnen genieten van het uitzicht over de stad, bijvoorbeeld door middel van een skybar of een platform. De uitdaging om een dergelijke voorziening te realiseren leggen we bij de marktpartijen.

Op de momenten dat er geen evenementen plaatsvinden is er weinig levendigheid op het plein. Met de komst van het Jaarbeurspleingebouw liggen er kansen om dit te verbeteren zodat het gezond stedelijk leven beter tot uiting kan komen.









Afbeeldingen:
Bruisend (beeld rechtsboven en midden onder: B. Amsterdam)













Afbeeldingen:
Bruisend

Superplint
Het plintprogramma bestaat uit een sterke mix van uitnodigende horecaconcepten met een lokale identiteit waarbij ruimte is voor bijzondere avond- en nachtprogrammering. Ook kleinschalige horecaconcepten kunnen zich hier vestigen. Te denken valt aan horecaconcepten met een specialistisch concept waar consumenten graag voor omfietsen. Voorbeelden zijn een kwalitatieve wijnbar, kroeg, whisky café, poolcafé of een ambachtelijke Utrechtse broodjeszaak. Terrassen aan de pleinzijde liggen in ieder geval gunstig op de zon.

In de stedelijke plint bevinden zich verder sfeerbepalende en ondersteunende functies en culturele en maatschappelijke voorzieningen. Een grote culturele publiekstrekker die past bij de groeiende vraag en het huidige aanbod in de stad kan het totale concept van de plint versterken. Kleinschalige detailhandel (gericht op de bezoekers van het gebouw) is in beperkte mate mogelijk.

Deze voorzieningen zijn een schakel van de centrumfuncties aan de westzijde van het station en nodigen uit om dit deel van de stad in te gaan.

Nachtcultuur
Het Utrechtse uitgaansleven is gebaat bij nieuwe locaties en andere eventueel grootschalige, concepten. Deze kunnen de bestaande uitgaansplekken in de stad aanvullen. Het Jaarbeurspleingebouw (plint, of mogelijk een andere plek in het gebouw) leent zich goed voor bijvoorbeeld dansen of een nachtclub. Daarnaast kunnen andere activiteiten ontplooid worden die voor een krachtig samenhangend concept zorgen waarbij de grenzen van het programma niet vaststaan.

Een bar hoog in het gebouw kan het totale horecaconcept versterken: gevarieerd, uniek en onderscheidend. De behoefte voor een dergelijke publieke voorziening hoog in het gebouw wordt bevestigd door de resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde.

Kantoren
De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw biedt een unieke mogelijkheid om de Utrechtse kantorenvoorraad aan te vullen. Dit gebouw kan invulling geven aan het post Corona-tijdperk via hybride werken en veel ruimtes om te ontmoeten en samen te werken. Met het realiseren van het Jaarbeurspleingebouw wordt invulling gegeven aan de collegedoelstelling om de groei van de werkgelegenheid gelijk op te laten lopen met de groei van de beroepsbevolking.

We verwachten dat de markt het Jaarbeurspleingebouw - ook na de Coronacrisis – nog steeds als toplocatie ziet. Het gebouw verdient een gedifferentieerd programma waar een brede samenstelling van werkgevers op zijn plaats is. Om doelgroepen zoals creatieve ondernemers, innovatieve startups en maatschappelijke organisaties een kans te geven, wijzen we een klein deel van de kantorenmeters (10%) in dit gebouw aan voor deze doelgroepen. In dit deel liggen de huren lager. Door de interactie van deze startups met gevestigde grotere ondernemingen wordt het gebouw en het gebied meer inspirerend en meer aantrekkelijk, zeker ook voor internationale en corporate ondernemingen.

Met een set van vaste afspraken voorkomen we dat er op termijn verdringing plaats vindt. De interactie tussen de verschillende huurders is optimaal als de plek in het gebouw centraal is, aansluit op de plint en bij voorkeur toegankelijk is vanuit de openbare ruimte. Een verbindend programma tussen gebruikers van het gebouw versterkt de synergie tussen de verschillende gebruikers.

De overige 90% van het kantoorprogramma kan als multi-tenant gebouw vrij worden verhuurd tegen een marktconforme prijs. Het gebouw moet zich voorbereiden op een toekomst van snelle veranderingen en een korte doorlooptijd van huurders. Aanpasbaarheid (ook naar andere functies) is van groot belang om te zorgen dat het gebouw gemakkelijk kan meebewegen met wensen van grote en kleine huurders.

Grote vloeroppervlakten en een flexibele indeling van de ruimte zijn noodzakelijk. Vanwege de trend om het kantoor te gebruiken als ontmoetingsplaats zijn geavanceerde gemeenschappelijke meeting faciliteiten wenselijk.

Een prikkelende culturele voorziening
Met de groei van de stad moet ook fysiek ruimte worden gemaakt voor grootstedelijke cultuuruitingen en eigentijdse kunstvormen die met en naast elkaar bestaan en een gedifferentieerd publiek trekken. Het Jaarbeurspleingebouw is dé kans om Utrecht als dynamische cultuurmetropool op de kaart te zetten.

We werken met de stad aan een veelzijdig cultureel aanbod voor iedereen, waarin het creatief vermogen van alle Utrechters wordt gestimuleerd en we ruimte bieden aan het culturele veld in de stad en regio om zich te blijven ontwikkelen. Op die manier kan cultuur meegroeien met de groei van de stad en draagt het integraal bij aan gezonde verstedelijking voor iedereen. Voor het nieuwe centrum betekent dit dat de ambitie van een levendig gebouw van en voor de stad ingevuld kan worden, een culturele publiekstrekker. Het is ook een strategische aanvulling op het bestaande en nieuwe culturele aanbod in de stad. De inhoud kan daardoor bijdragen aan de identiteit van het gebouw, het nieuwe centrum en dienen als een innovatief voorbeeld van slim ruimtegebruik.

Er bestaat een artistieke vraag naar presentatie-, experimenteer-, oefen- en ontmoetingsplekken waarin multifunctionaliteit, diversiteit en kwaliteit de basis vormen. Daarom denken we bijvoorbeeld aan een ruimte voor hedendaagse beeldende kunst, experimenteel en vernieuwend theater en dans (middenzaal qua grootte publiek) en een nachtprogrammering die nationaal aantrekkelijk is maar ook dichtbij Utrecht staat. We denken aan zalen die schaalbaar te maken zijn, geschikt voor ‘outside the box’ gebruik en inzetbaar voor een breed palet aan culturele activiteiten.

Deze zalen zijn openlijk met elkaar verbonden en flexibel inzetbaar voor de hybride beeldende kunst en theater- en danspraktijk. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een kunsthal-achtige ruimte voor experiment, (nacht) evenementen en grote hedendaagse beeldende kunstpresentaties en daarnaast een schaalbare zaal voor theater en dans.

Deze culturele voorziening zou een ‘shared space’ moeten worden. Hiermee bedoelen we informeel, coöperatief, meerstemmig, bottom-up en democratisch. Een publiekshuis waar iedereen zich welkom weet en zich kan verwonderen. Een ontmoetingsplek voor mensen uit het gebouw zelf, de buurt en de regio. Het publiek moet zich aandeelhouder voelen van de culturele voorziening en het gebouw. Het zorgt vanuit een (gedeelte van) de plint voor levendigheid in het gebouw en in de omgeving op het plein en is een eyecatcher. Een multifunctioneel technologisch kunstproject aan de gevel kan dit versterken.

De culturele voorziening van het Jaarbeurspleingebouw maakt verbinding met de rest van het gebouw en de omgeving, waardoor het creatieve en culturele aanbod in de nieuwe stadsontwikkeling elkaar aanvullen en versterken. Zo komen in het Beurskwartier en in Lombokplein plekken voor creatieve bedrijvigheid en onderzoeken we of meer rauwe en kleinschalige creatieve mogelijkheden in het Beatrixgebouw mogelijk zijn. De grootschalige musicalfunctie van het Beatrixtheater en de plannen voor Playlab in Wonderwoods als internationale publiekstrekker zorgen samen met deze experimentele culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw voor een duurzaam totaalconcept van gezonde verstedelijking voor iedereen in het nieuwe centrum.











Afbeeldingen:
Markant, van een tijdloze schoonheid













Afbeeldingen:
Markant, van een tijdloze schoonheid

Maximale interactie tussen plein en gebouw
Over het Jaarbeursplein lopen veel voetgangers van en naar Utrecht Centraal en in de toekomst naar het Beurskwartier. Rondom het gebouw is de hele dag levendigheid. De ambitie is om delen van het gebouw ook een betekenis voor de stad te geven. Het stedelijk programma in de onderste lagen van het gebouw versterkt de relatie met het plein, heeft een relatie met de overige voorzieningen en gebruikers van het gebouw en zorgt voor het optimaal functioneren van de publiek toegankelijke ruimtes. Er zijn grote en kleinere ruimtes te vinden die voor meerdere doeleinden en door meerdere doelgroepen op verschillende momenten van de dag te gebruiken zijn. Verbinden en ontmoeten staan hier centraal.

Overige voorzieningen
Met het oog op ontmoeting, duurzaamheid, kosten en efficiëntie moet nadrukkelijk nagedacht worden over voorzieningen die gedeeld kunnen worden op het schaalniveau van het gebouw. We zien graag dat het gebouw op deze thema's ook een toevoeging voor het gebied vormt. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn de openbare fietsenstalling en een openbaar toilet.

Flexibel en toekomstbestendig
De vraag naar voorzieningen en functies kan in de loop van de tijd veranderen. Daarom is het belangrijk dat delen van het gebouw te transformeren zijn. De maatvoering en inrichting van een groot deel van het gebouw moet relatief eenvoudig van gebruiksfunctie kunnen wijzigen als de omstandigheden daarom vragen. Te denken valt aan flexibele vloervelden en hoge verdiepingen waardoor het gebouw flexibel en dus toekomstvast is.

3.2 Markant

Schoonheid en zuiver in vorm
Het Jaarbeurspleingebouw vormt het baken van het nieuwe centrum: hier wordt de toon gezet. Het gebouw markeert het Jaarbeursplein en trekt de aandacht. De bestaande en geplande gebouwen in de omgeving hebben een grote variatie in architectonische expressie en architectonische complexiteit. Deze 'drukte' vraagt om een rustig, krachtig, alzijdig gebouw. Het gebouw past bij de bestaande volumes in de directe omgeving en kan zich er tegelijkertijd van onderscheiden.
Het Jaarbeurspleingebouw wordt een spraakmakend gebouw, een gebouw met iconische schoonheid. Een gebouw dat een veelheid van functies herbergt en tegelijkertijd zuiver is in de morfologische uitwerking. Robuust maar toch uitnodigend, warm en tactiel.

De stad op ooghoogte
Architectonisch is het gebouw op alle schaalniveaus aantrekkelijk. Ook vanaf maaiveld is het een gebouw om van te gaan houden omdat het de interactie met de openbare ruimte bevordert en mensen zich uitgenodigd voelen om gebruik te maken van de voorzieningen.

De beleving van het gebouw op ooghoogte bepaalt voor een groot deel de beleving van het gebouw en de openbare ruimte. Hoewel de plint misschien maar 10% van een gebouw vormt, bepaalt het voor 90% de beleving op ooghoogte. Een goede plint is programmatisch aantrekkelijk én heeft prettige fysieke kenmerken.

De ambitie is een architectonische aantrekkelijke meerlaagse plint met een diversiteit aan functies die het gebouw met de omgeving verbindt en het Jaarbeursplein activeert. Binnen en buiten lopen in elkaar over. Het Jaarbeurspleingebouw maakt zo deel uit van het grote geheel en bepaalt in belangrijke mate de sfeer op het Jaarbeursplein.

Meerdere plintfuncties leggen ook verbinding met de hoger gelegen functies in het gebouw waarmee reuring op verschillende niveaus ontstaat.

De plint stimuleert de levendigheid in de openbare ruimte én in het gebouw en nodigt uit tot bezoeken en deelnemen. Elementen zoals bijvoorbeeld een tribune, balkons of trappen leggen een directe koppeling tussen het gebouw en het plein en versterken het concept. De hoge plint versterkt het stedelijke karakter van het gebouw en borgt flexibiliteit voor een eventuele toekomstige invulling met andere functies. Dit vergroot de mate van toekomstbestendigheid. De plint - de stad op ooghoogte – vervult een cruciale rol in het verlevendigen van de plek.

Verblijfsklimaat
De ambitie is dat het Jaarbeurspleingebouw een positieve bijdrage levert aan het verblijfsklimaat van het Jaarbeursplein en de overige openbare ruimte om het gebouw, zoals de tramhalte. Onderdelen als wind, een kwalitatief groene verblijfsruimte en zon en schaduw spelen een belangrijke rol hierbij.

Het Jaarbeurspleingebouw (en de directe omgeving) moet een plek worden waar je graag langer wil blijven. Een aangenaam verblijfsklimaat is verder vereist voor het goed functioneren van de taxistandplaats en de Kiss&Ride plekken aan de noordzijde van het gebouw.

3.3 Gezond

Gezond leven vatten we in Utrecht breed op. Gezondheid wordt immers door heel veel factoren beïnvloed. Gezondheid van het gebouw kan in het Jaarbeurspleingebouw op vele manieren tot uiting komen. Er vallen daarom meerdere onderwerpen onder dit thema. Zij dragen allen bij aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen, die niet alleen van belang zijn voor de gezondheid van mensen, maar ook voor de gezondheid van dier en planeet:

- Gezondheid;
- Groen;
- Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit;
- Energie;
- Circulariteit;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Mobiliteit.

De uitdaging ligt in het slim combineren van de meest relevante factoren zodat synergie tussen deze factoren optreedt met een gezond gebouw als resultaat. De uitdaging voor deze zoektocht leggen we graag bij de markt. Gezondheid – en de integrale duurzaamheid – van het gebouw wordt onderbouwd.

Gezondheid
De grootste opgave op het gebied van gezondheid waar we in Utrecht voor staan, is het verkleinen van gezondheidsverschillen en het vergroten van kansengelijkheid. Want hoewel de meeste Utrechters zich gezond voelen, zijn er groepen voor wie dat niet het geval is. Zoals een deel van de ouderen, een deel van de lager opgeleiden, een deel van de migranten en veel van de mensen met een laag inkomen. Hen óók bereiken met dit bruisende en markante gebouw in het centrum van de stad is de uitdaging. Met werk voor verschillende opleidingsniveaus, met uitgaansplekken voor verschillende doelgroepen, om te ontspannen, te ontmoeten en om cultuur te beleven. Met ruimte om te sporten of bewegen (urban sports) en plek waar je gezond kunt eten.













Afbeeldingen:
Gezond stedelijk leven













Afbeeldingen:
Gezond stedelijk leven

Groen
Gezond stedelijk leven is het motto voor stedelijke ontwikkeling in Utrecht. Op de plek en in de directe omgeving van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw is in de huidige situatie een tekort aan condities om het gezond stedelijk leven te realiseren. Met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw doet zich een kans voor om dit in het Stationsgebied verder te optimaliseren.

Het groen in, op en rond het Jaarbeursplein kan niet op zichzelf staan en is zo veel mogelijk verbonden met het groen in de stad. Dit is nodig voor de biodiversiteit en om uitwisseling van flora en fauna mogelijk te maken. Hierdoor vormt het groen een integraal onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

Voor het Jaarbeurspleingebouw vragen we ook voor de ambities op het thema Gezond om een uitdagend en overtuigend gebouwconcept dat samen gaat met de markante verschijning en het bruisende karakter. Een intelligent gebouw met overtuigende ontwerpkeuzen die in hun eenvoud overtuigend bijdragen aan de gezonde doelstelling. Het is aan de ontwikkelende partijen om accenten te leggen op onderwerpen als natuurinclusiviteit, ontmoeten, bewegen, energie en cultuur.

Een gebouw met substantieel groen op of in het gebouw als onderdeel van het gebouwconcept zien we als een belangrijke kans om de Utrechtse ‘gezonde’ belofte waar te maken. Maar ook een gebouw dat uitdaagt om te bewegen biedt gezonde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een gebouw dat plek biedt aan urban sports of op andere wijze uitdaagt tot sport en bewegen. De uitdaging zit in het slim combineren van de gezonde doelen in één totaal concept.

Combinatie van en interactie tussen deze onderwerpen is zeer wenselijk, vanwege de synergie tussen deze onderwerpen en vanwege de beperkte ruimte in het Stationsgebied.

Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw zien we groen niet als een zelfstandig onderwerp, maar als verbindend, verrijkend en ondersteunend element op de thema’s Bruisend, Markant en Gezond, als toevoeging voor de plek en voor de stad.

Als gekozen wordt voor een toren met een lager gebouwdeel ligt een invulling met een daklandschap – waarin bijvoorbeeld biodiversiteit, bewegen, ontmoeten en gezondheid samenkomen - voor de hand. Ook andere opties voor groen zijn goed denkbaar. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels of groene binnenruimtes die binnen en buiten met elkaar verbinden.

Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit
De ambitie is een natuurinclusief gebouw. Dat betekent een gebouw waar – naast plek voor mensen – ook plek is voor dieren en planten.

Het groen op en rond het Jaarbeurspleingebouw bestaat uit een vegetatie van bloeiende vaste en inheemse planten met clusters van opgaande struiken en diverse bomen. Ook enkele gevels zijn gesierd met bloeiende klimplanten. De gewenste levendigheid van het gebouw gaat ook op voor dieren: zangvogels, vlinders en bijen zijn veelvuldig te zien. Ergens op het gebouw klinkt de zang van de merel en klinkt het bekende geluid van een groep huismussen. De beplanting op het gebouw wordt bezocht door vele vlinders en de beplanting ‘zoemt’ van de bijen. In de avond maken de vlinders en bijen plaats voor het natuurlijke nachtleven: de vleermuizen. En wat te denken van de gierzwaluwen: op een mooie zomeravond gieren ze met tientallen tegelijk over het Jaarbeursplein. Als één van de meest karakteristieke zomervogels wordt zo, vergelijkbaar met de binnenstad, de beleving van een zwoele zomeravond op het terras compleet.

De gebruikers van het plein en van het gebouw vatten deze aanwezigheid van doelsoorten op als positief teken van het daadwerkelijk verbeteren van de biodiversiteit in de stad.

Energie
Via het Utrechts Energie Protocol geven we in Utrecht vorm aan het realiseren van klimaat neutrale bebouwing. Het hoogste ambitieniveau is een project dat voor al het energiegebruik zelf genoeg duurzaam energie opwekt. Voor de ruimteverwarming, warmtapwater en koeling wordt daarbij gebruik gemaakt van lokale hernieuwbare bronnen. Idealiter wordt de samenwerking gezocht met de omgeving om warmteoverschotten en warmtetekorten uit te wisselen..

Circulariteit
Belangrijke kenmerken van de circulaire transitie zijn het minimaliseren van het gebruik van eindige grondstoffen, het aanpasbaar maken van het gebruik van de bebouwing en zo bouwen dat het gebouw in de toekomst hoogwaardig hergebruikt kan worden. Materialen blijven in de gebruikscyclus en worden geen afval.

Klimaatadaptief bouwen
De aarde warmt op, klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer nemen toe. Voor Nederland betekent dit dat de winters natter worden en de zomers heter en droger. De buien die in de zomer vallen zullen intensiever zijn. Deze veranderingen kunnen leiden tot overlast. Om Utrecht klimaatrobuust in te richten zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. Dit betekent voldoende waterberging inpassen zodat er geen wateroverlast ontstaat en elementen toevoegen die de buitenruimte verkoelen (bijvoorbeeld het toevoegen van open water, of veel groot groen op en aan de gebouwen). Daarnaast moet hittestress tegengegaan worden. Ook in een hete zomer moet Utrecht een prettige plek zijn, zowel binnen als buiten.

Het Jaarbeurspleingebouw kan hier een bijdrage aan leveren. Het huidige Jaarbeursplein wordt heel heet op warme dagen. Het ontwerp van het Jaarbeurspleingebouw kan ervoor zorgen dat aan de pleinzijde een prettige loop- en fietsverbinding tot stand komt. Voor wat betreft wateroverlast moet het perceel zijn ‘eigen broek ophouden’. Er wordt water geborgen op het eigen perceel en het opgevangen water wordt zoveel mogelijk nuttig gebruikt (bijvoorbeeld voor het groen). Klimaatadaptief bouwen biedt sterke koppelkansen met andere ambities zoals gezondheid, energietransitie en natuurinclusief bouwen. Natuur bevordert immers het menselijk welzijn, biedt habitat voor dieren en zorgt ervoor dat gebouwinstallaties vaak efficiënter werken.

Mobiliteit
De groei van de stad heeft de afgelopen jaren tot meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer geleid. Het autoverkeer binnen de ring is nauwelijks toegenomen. Deze ontwikkeling willen we vasthouden en daarom sturen we op 0% groei van de automobiliteit. Dit doen we door de (toenemende) mobiliteitsbehoefte op te vangen door het fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren. Daarnaast zetten we meer in op lopen en deelmobiliteit. Deze vormen van mobiliteit dragen bij aan actieve, gezonde en ruimte-efficiënte mobiliteit.
Het Jaarbeurspleingebouw ligt in de A-zone (centrumgebieden) zoals gedefinieerd in de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021). In deze hoogstedelijke zone bevinden zich veel verschillende functies op loop- of fietsafstand en er zijn goede OV-voorzieningen aanwezig. In deze zone is de openbare ruimte schaars.

Met de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw anticipeert de gemeente op het nieuwe parkeerbeleid waarvan het de verwachting is dat dit eind 2021 wordt vastgesteld. Als dat niet het geval is, biedt de Nota Stallen en Parkeren (2013) via maatwerkafspraken voor het Stationsgebied voldoende mogelijkheden om de ambities te realiseren.

Het nieuwe parkeerbeleid maakt het mogelijk om de vraag naar parkeerplaatsen te minimaliseren. Via hoge fietsparkeernormen, lage autoparkeernormen en betaald parkeren voor auto's, stimuleren we het gebruik van de fiets en zorgen we ervoor dat het aantal auto's dat naar het centrum rijdt, niet toeneemt. Voor het centrumgebied betekent dit bijvoorbeeld dat er geen parkeerplaatsen worden toegevoegd, met uitzondering van gehandicaptenparkeerplaatsen en plekken voor deelauto's.

Vanwege de locatie zetten we voor deze ontwikkeling maximaal in op het minimaliseren van het aantal autoparkeerplaatsen. Daarom vragen we bij de ontwikkeling van dit gebouw om vernieuwende mobiliteitsconcepten die zich richten op het beperken van de automobiliteit en de inzet van duurzame vervoersmodaliteiten stimuleren. Het gaat om slimme en duurzame concepten met een maatwerkaanbod voor specifieke doelgroep(en). Deze concepten maken bijvoorbeeld gebruik van oplossingen als deelvervoer, Mobility as a Service (MaaS), parkeren op afstand en slimme logistieke diensten. We hebben voorkeur voor concepten die van toegevoegde waarde zijn voor de gebruikers van het gebouw zelf én voor de directe omgeving van het gebouw.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en doelen

In dit hoofdstuk zijn de ambities nader uitgewerkt in concrete randvoorwaarden.

De relevante beleidskaders zijn terug te vinden op https://omgevingsvisie.utrecht.nl en in de bronvermelding bij dit document.

4.1 Programmatische randvoorwaarden

Totaalconcept gebouw
DOEL: Een bruisend gebouw; een gebouw van de stad. Een gebouw dat royaal ruimte biedt aan een gedifferentieerde kantoorontwikkeling maar tegelijkertijd maximaal bijdraagt aan de beoogde levendigheid in het hele gebied en een aangename sfeer in de openbare ruimte rondom het gebouw.

- Het gebouw kent een gemengd programma met een publieke plint van meerdere lagen en een gedifferentieerd kantorenprogramma;
- Het gebouw wordt een inclusief gebouw. Daarmee bedoelen we een gebouw dat voor iedereen toegankelijk is en waar allerlei verschillende doelgroepen werken en uitgaan;
- Voor het gebouw wordt een samenhangend totaalconcept ontwikkeld waarin tot uiting komt op welke manier de verschillende doelgroepen, gebruikers en functies elkaar versterken;
- In het totaalconcept is aandacht voor de relatie met de directe omgeving (alzijdig gebouw), maar in het bijzonder met het Jaarbeursplein;
- Het totale bovengrondse programma bedraagt maximaal 45.000 m² bvo, waarvan:
  - Kantorenprogramma: maximaal 37.000 m² bvo (inclusief 10% creatieve en innovatieve start ups),
  - Stedelijk programma (cultuur, uitgaan,horeca en overige functies): minimaal 8.000 m² bvo.







Afbeeldingen boven: Referentiebeelden kantoor

Afbeelding onder: Referentiebeeld culturele voorziening (St. Ann's Warehouse)

Superplint
DOEL: Het stedelijk programma in de Superplint levert een bijdrage aan de levendigheid in en rondom het gebouw en in het bijzonder het Jaarbeursplein en van toegevoegde waarde is op het publieke aanbod van het centrum.

- Totaal stedelijk programma: minimaal 8.000 m² bvo;
- De plint krijgt een fijnmazige invulling (grotere en kleinere eenheden);
- De plint wordt gevuld met meerdere units/functies met voldoende entrees op maaiveld;
- Minimaal 70% van de plint is gevuld met publieksaantrekkende voorzieningen;
- In ieder geval een deel van de culturele voorziening is gelegen in de plint;
- De plint wordt ingevuld met onderscheidende (gezonde) horecaconcepten;
- Nachthoreca (nachtclub, dansen, disco) is hierbij zeer gewenst (hoeft niet persé in de plint);
- Andere functies in de plint zijn mogelijk als zij een ontmoetingsfunctie hebben en bijdragen aan het totaalconcept van het gebouw (zoals de culturele voorziening);
- Detailhandel is mogelijk als onderdeel van de plint onder de voorwaarde dat het gebiedsgericht is en om een zeer beperkt aantal vierkante meters gaat;
- Eventuele detailhandel moet een logisch onderdeel zijn van het totale gebouwconcept, aansluiten bij de beoogde doelgroepen en zorgen voor een onderscheidend aanbod met toegevoegde waarde voor het Stationsgebied;
- Eventuele detailhandel mag niet direct concurrerend zijn met de detailhandel in de binnenstad;







Afbeeldingen:
Referentiebeeld superplint

- In de plint komt een openbaar (commercieel geëxploiteerd) toilet. Deze is in ieder geval toegankelijk vanaf de openbare ruimte (o.a. voor tramreizigers, taxichauffeurs, bezoekers evenementenplein en passanten);
- Eventuele overige servicevoorzieningen voor gebruikers, bezoekers en passanten kunnen een plek krijgen in de plint;
- Utilitaire zaken zijn zo veel mogelijk weggewerkt in het gebouw;
- Royale entree naar de openbare fietsenstalling aan de westzijde.

Culturele voorziening
DOEL: Samen met de plintfuncties en gedifferentieerde kantoorfuncties vormt cultuur een belangrijke identiteitsdrager en ‘trekker’ voor het Jaarbeursplein en Jaarbeurspleingebouw.

- De gemeente doet de komende periode nog nader onderzoek naar o.a. de programmatische invulling van deze voorziening.
- We vragen een eigentijdse en grootstedelijke publiektrekker met regionaal en landelijk bereik;
- De voorziening is een eyecatcher en duidelijk zichtbaar;
- De voorziening zorgt voor levendigheid in het gebouw en in de omgeving en draagt integraal bij aan de ambities;
- De voorziening is multifunctioneel te gebruiken voor diverse kunstvormen als presentatie-, ontwikkelings-, ontmoetings- en expositieplek;
- De voorziening biedt ruimte voor artistieke innovaties en experimenten;
- De voorziening biedt voor verschillende doelgroepen programmering die past bij de vraag en aanbod van de bestaande en toekomstige stad als het gaat om beeldende kunst of theater en dans- en/of nachtprogrammering;
- Het oppervlak van de voorziening is circa 3.000 – 4.000 m2 bvo;
- De verdiepingshoogte is nader te bepalen en afhankelijk van de concrete invulling;
- Het ontwerp gaat uit van een flexibele indeling en innovatief en slim ruimtegebruik;
- De voorziening kent ruime openingstijden;
- De voorziening heeft een eigen horeca-functie en de mogelijkheid tot bijpassende ondergeschikte detailhandel.

Kantoren
DOEL: Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gedifferentieerd werklandschap, niet alleen high-end.

- Totaal kantorenprogramma: maximaal 37.000 m2 bvo;
- Minimaal 10% van het totale kantorenprogramma valt onder de categorie creatieve en innovatieve start ups met bijbehorend huurniveau;
- De gemeente stelt spelregels op die ook op de langere termijn borgen dat de ruimtes voor creatieve en innovatieve start ups daadwerkelijk gebruikt worden door de beoogde doelgroep. Deze spelregels worden privaatrechtelijk verankerd;
- De invulling van het kantorenprogramma is multi-tenant (verzamelformule);
- Er moet sprake zijn van een onderscheidend kantorenconcept (post Corona):
  - Flexibel;
  - Gericht op innovatieve bedrijvigheid;
  - Duidelijke relatie met plint;
  - Versterking van het economisch profiel van Stationsgebied.

Flexibel en toekomstvast
DOEL: Een flexibel en toekomstvast gebouw dat snel kan anticiperen op gewijzigde omstandigheden.

- Een aanzienlijk deel van het gebouw heeft vloervelden die aantoonbaar te transformeren zijn naar een andere functie;
- Een aanzienlijk deel van het gebouw heeft een verdiepingshoogte die hoog genoeg is om andere functies dan kantoren te kunnen huisvesten.

Openbare fietsparkeerstalling (gerelateerd aan Utrecht Centraal)
DOEL: Excellente fietsparkeergelegenheid, niet alleen gebouw gebonden maar ook door het toevoegen van een openbare fietsenstalling.

- Basis uitgangspunt is een openbare fietsenstalling met minimaal 1.500 tot maximaal 2.500 fietsparkeerplaatsen (fpp.);
- De stalling bevindt zich bij voorkeur in de kelder op -1 niveau (maar niet lager) of op de begane grond van het gebouw;
- Er komt één gecombineerde entree voor zowel het gebouwgebonden als het openbare fietsparkeren;
- De entree van de fietsenstalling is herkenbaar, royaal en uitnodigend vormgegeven;
- De entree van de fietsenstalling is gelegen aan de zijde Croeselaan;
- Een voetgangersentree is gelegen aan de oostzijde van het gebouw;
- Ten aanzien van het ruimtebeslag moet in ieder geval rekening worden gehouden met:
  - 1,5 m² bvo per fietsparkeerplaats, dus circa 2.250 m² tot 3.750 m² bvo, waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat fietsen in dubbellaagse rekken gestald kunnen worden. Dit vereist een vrije hoogte van minimaal 3 meter. Onder vrije hoogte wordt het hoogteverschil tussen vloerniveau en onderkant van installaties verstaan;
  - Een beheerdersruimte (10 m² bvo);
  - Een ruimte voor het in- en uitchecken;
  - Een fietstrap (in het geval dat de stalling op – 1 niveau wordt gerealiseerd);
  - Een voetgangerstrap, lift of roltrap (in geval dat de stalling op -1 niveau wordt gerealiseerd).
- De openbare stalling kan gecombineerd worden met de fietsenstalling voor de gebruikers van het gebouw die wordt gerealiseerd. Dit betekent wel dat deze gebruikersfietsstalling aan dezelfde voorwaarden moet voldoen als de openbare stalling;
- Nadere eisen zoals ontwerpvoorschriften en ontwerprichtlijnen worden uitgeschreven in de aanbestedingsstukken.



Afbeelding:
Referentiebeeld openbare fietsenstalling

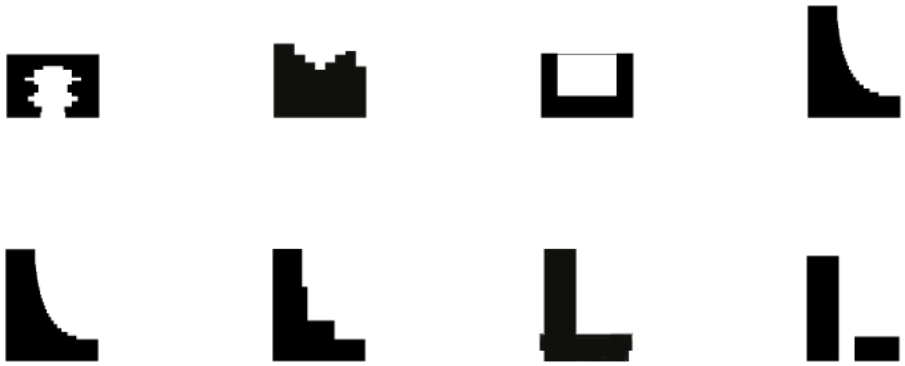
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Gebouwconcept
DOEL: Het gebouwconcept is sterk en eenduidig: als een ‘leeuw op een rots’.

- Belangrijk is dat het gebouw -ondanks dat het verschillende functies herbergt- morfologisch zuiver is en overtuigend;
- Samenhangend gebouw- en programmaconcept: architectuur en programma vormen een onlosmakelijk geheel en versterken de relatie met de directe omgeving;
- Verschillende ruimtelijke modellen zijn denkbaar en mogelijk.

Massaopbouw en bouwhoogte
DOEL: Het Jaarbeurspleingebouw staat als autonoom volume óp het Jaarbeursplein. De massaopbouw is zowel autonoom als respectvol naar haar omgeving.

- De maximale bouwenvelop op maaiveld bedraagt 86 (l) x 41 (b) x 105 (h) meter;
- Het maximaal te realiseren bovengrondse vloeroppervlakte is maximaal 45.000 m² bvo (maximaal circa 180.000 m³);
- Het bouwvolume bestaat uit een eenduidige volume-opbouw;
- Voor een eventueel hoogteaccent geldt een maximale hoogte van 105 meter;
- Er is maximaal één hoogteaccent mogelijk, maar een hoogteaccent is niet verplicht;
- De maximale footprint van het hoogteaccent is 1.200 m²;
- Overkragingen van 2 meter (korte zijde) tot 4 meter (lange zijde) buiten het perceel zijn vanaf circa 10 meter boven het maaiveld mogelijk;
- Overkragingen zijn kolomvrij;
- Installaties, liften en machineruimten moeten binnen het bouwvolume en binnen de maximale bouwhoogte opgenomen worden.



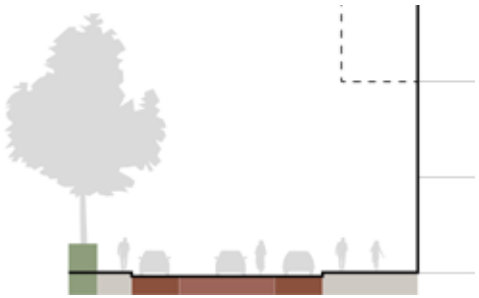


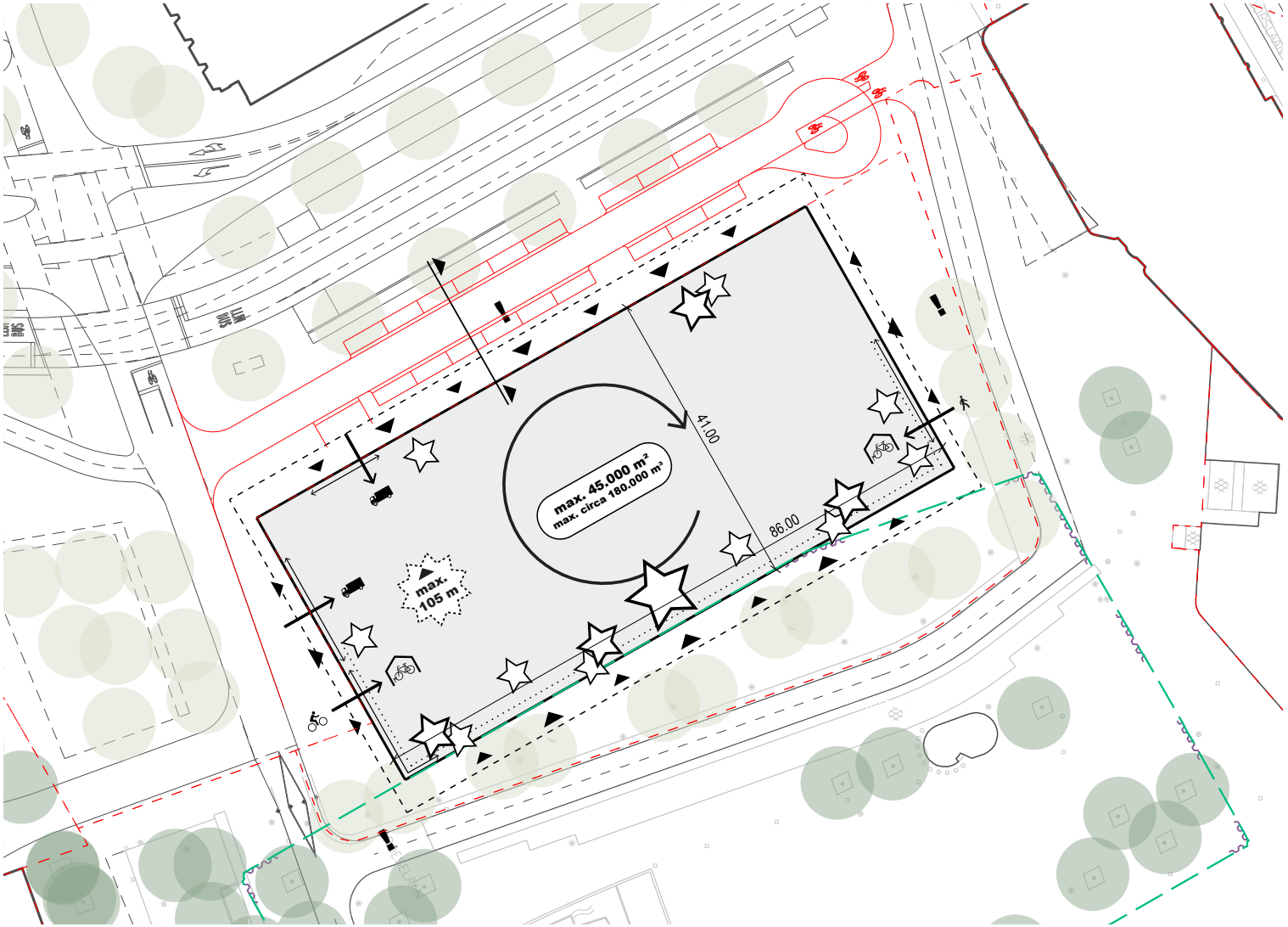
Afbeeldingen boven:
Mogelijke ruimtelijke modellen (NL Architects)

Afbeeldingen onder:
Gebouw uit één stuk

Legenda

- Maximale rooilijn / bouwcontour
- Indicatie overkragingsruimte
- Positie mogelijke hoogteaccent / maximale bouwhoogte
- Maximaal vloeroppervlak / maximaal volume
- Superplint
- Entrees (plek en aantal indicatief)
- Entree fietsparkeren fietser (zoekgebied)
- Entree fietsparkeren voetganger (zoekgebied)
- Entree expeditiehof (plek en aantal indicatief)
- Synergie: samenhangend gebouw- en programmaconcept
- Aandachtspunt bouwhoogte i.r.t. verblijfskwaliteit buitenruimte (bezonning, windhinder en/of ruimtelijke ervaring op maaiveld)
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen (indicatief)
- Indicatie inrichting standplaatsen (miva, kiss & ride, taxi)
- Croeselaangarage
- Plangrens





Afbeeldingen:
Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart en principeprofiel

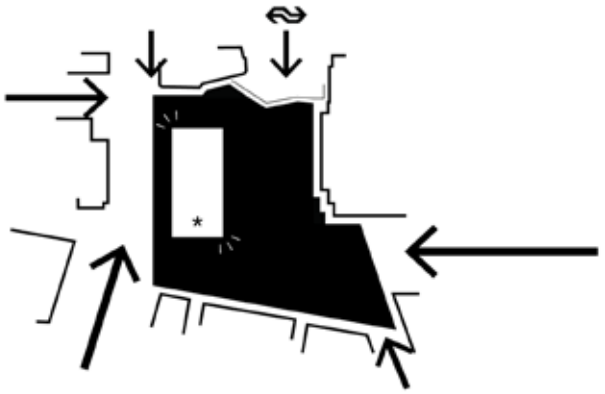
Oriëntatie
DOEL: Het gebouw trekt als een magneet mensen aan.

- Het gebouw is alzijdig vormgegeven;
- Als er gekozen wordt voor een hoogteaccent, dan trekt het gebouw op de lange lijn van de Croeselaan de aandacht en markeert het Jaarbeursplein, dit betekent dat dit eventuele hoogteaccent zich aan de westzijde van het perceel bevindt.

Superplint
DOEL: De plint is architectonisch aantrekkelijk en verbindt binnen en buiten.

- De plint moet open, representatief en levendig zijn;
- De plint beslaat minimaal de eerste twee lagen;
- De eerste twee lagen van de plint zijn circa 5 meter hoog per laag;
- De plint kent een fijnmazige (functionele) invulling;
- Grotere (culturele) voorzieningen kunnen een entree op hoger gelegen bouwlagen hebben;
- Elke zijde van het gebouw heeft meerdere entrees;
- Entrees zijn duidelijk vormgegeven, vormen een verbijzondering en zijn integraal mee ontworpen met het gevelbeeld;
- De entree van de fietsenstalling en het expeditiehof zijn nadrukkelijk onderdeel van het gevelontwerp en worden binnen de rooilijnen ingepast.





Afbeelding boven:
Hoogteaccenten in het Stationsgebied

Afbeelding onder:
Ligging op het Jaarbeursplein

Rooilijnen en peilmaten
DOEL: Via de rooilijnen hecht het gebouw logisch aan op de directe omgeving.

- De plot heeft een maximale afmeting van 41 x 86 meter en ligt op het Jaarbeursplein;Het gebouw en de kelder wordt binnen de rooilijn gebouwd;
- De rooilijnen zijn de maximale mogelijke bouwcontouren met uitzondering van eventuele overkragingen vanaf circa 10 meter boven het maaiveld;
- Van de rooilijnen kan in zeer beperkte mate worden afgeweken onder de voorwaarde dat deze afwijking een onderbouwd positief effect heeft op de ambities (bruisend, markant en gezond), op een logische manier aansluit op de (toekomstige) inrichting van het maaiveld en een bijdrage levert aan de vormgeving en beleving van de openbare ruimte;
- Het vloerpeil sluit aan op het peil van het omliggende maaiveld.

Architectuur (beeldkwaliteit)
DOEL: Het gebouw is op alle schaalniveaus van een grote schoonheid.

- Het gebouw heeft een tijdloze en krachtige uitstraling;
- De architectonische uitwerking moet in maat, schaal en detaillering aansluiten bij de kwaliteitsambitie van het gebied;
- Tactiliteit, verfijning en detail nemen toe richting maaiveld;
- Materialen met een warme uitstraling vormen de basis van het gebouw;
- Veroudering en weersinvloeden mogen geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit van de materialen, zoals verwering en invloed van zonlicht;
- De plintlagen kennen een uitgesproken gevelplastiek en een verticale geleding;
- De plint heeft een open en transparant karakter en legt de verbinding tussen binnen en buiten;















Afbeelding boven:
Referentiebeelden plinten

Afbeeldingen onder:
Referentiebeelden
beeldkwaliteit

- Reclame en belettering is ondergeschikt aan het gebouw en mee-ontworpen met de architectuur;
- Verlichting is als integraal onderdeel opgenomen in het gevelontwerp;
- Als de openbare ruimte door een gebouwdeel wordt overkraagd, wordt deze openbare ruimte door het gebouw verlicht;
- Nutsvoorzieningen, bergingen en trafo's worden inpandig opgelost of opgenomen in de gevel;
- Zonwering moet binnen het gevelvlak vallen en wordt mee ontworpen;
- Voor een eventueel hoogteaccent geldt dat aandacht wordt gevraagd voor de compositie, de (ervaren) rankheid en de beëindiging. Voorzieningen en opbouwen zijn uiteraard binnen de architectuurtaal opgelost.
- Toepassing van spiegelend glas is niet toegestaan;
- Zonnepanelen zijn mogelijk op daken hoger dan 40 meter;
- Daken tot en met 40 meter zijn groen uitgevoerd en zijn vrij van installaties;
- Als er gekozen wordt voor groene dak(en), dan:
  - Levert het groene dak c.q. gebouwd landschap een bijdrage aan het totale gebouwconcept;
  - Is het groene dak voor minimaal 60% met (hoogwaardig) groen ingevuld.

Verblijfsklimaat
DOEL: Het Jaarbeurspleingebouw levert een positieve bijdrage aan het verblijfsklimaat van het Jaarbeursplein en de overige openbare ruimte om het gebouw.

- Tijdens het ontwerpproces is aandacht voor de effecten van de vorm en bouwhoogte van het gebouw op de verblijfskwaliteit van de buitenruimte (bezonning, windhinder en ruimtelijke beleving);
- Er zijn sociaal veilige routes rondom het gebouw zonder windhinder en hittestress;
- Gestreefd wordt naar een zo gunstig mogelijk windklimaat waarbij integrale oplossingen (setbacks) de voorkeur hebben boven bijvoorbeeld losse luifels;
- Via een windhinderonderzoek en een bezonningsstudie moet aangetoond worden wat het effect van het gebouw op de omgeving wordt.

4.3 Randvoorwaarden gezonde verstedelijking

DOEL: Het gebouw draagt bij aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

Gezondheid

- Het plan heeft een GPR Gebouwscore van tenminste 8,0 of is BREEAM Excellent of beter;
- Er wordt gebruik gemaakt van de WELL systematiek voor de gezondheid van de kantoormedewerkers.

Samen met bovenstaande indicatoren wordt onderbouwd op welke manier het gebouw de duurzaamheidsthema's integreert en de gezondheid van de gebruikers bevordert. Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Het gebouw heeft een programma dat voor vele doelgroepen in de stad aantrekkelijk is (gebouw voor iedereen) en biedt werkgelegenheid voor diverse opleidingsniveaus;
- Het gebouw stimuleert beweging (goed bereikbare en aantrekkelijke trappen);
- Op of in het gebouw is ruimte voor sport en bewegen, bijvoorbeeld urban sports;
- Het mobiliteitsconcept faciliteert en stimuleert gezonde mobiliteit (lopen, fietsen);
- Het gebouw is goed toegankelijk voor mensen met een beperking;
- Het gebouw heeft plekken om te ontmoeten;
- Er is veel groen op en in het gebouw;
- Functies in het gebouw veroorzaken geen geluidsoverlast voor de directe omgeving of voor andere functies binnen het gebouw;
- Het gebouw heeft een gezond binnenmilieu;
- De horeca in de plint en de kantines in de kantoren beschikken over een gezond aanbod.

Energie

- Het gebouw geeft een zo hoogwaardig mogelijke invulling van het Utrechts Energieprotocol. Daarbij wordt ingezet op:
  - Het minimaliseren van de energievraag door energiezuinig te bouwen en efficiënte installaties toe te passen;
  - Het benutten van zoveel mogelijk lokale hernieuwbare bronnen voor warmte- en koude;
  - Het op jaarbasis voorzien in eigen gebruik via zoveel mogelijk hernieuwbare opwek, ook buiten het plot.
- Er wordt gebruikgemaakt van de BENG methodiek cf. NTA8800 om de energieprestatie aan te tonen. Doel is om BENG 2 zo laag mogelijk te maken en BENG 3 zo hoog mogelijk;
- Als het niet mogelijk is om voldoende hernieuwbare energie op het eigen gebouw op te wekken dan is het mogelijk dat de marktpartij dit compenseert door elders hernieuwbare opgewekte energie te realiseren. Dit geldt alleen voor het deel dat verder gaat dan de wettelijke eisen en wanneer de lokale mogelijkheden zijn uitgeput;
- Het Jaarbeurspleingebouw sluit aan op het te ontwikkelen collectieve WKO systeem aan de westzijde van het Stationsgebied, tenzij het een duurzamer alternatief kan realiseren;
- Pellet kachels of andere vormen van biomassaverbranding zijn niet toegestaan.

Circulair

De gemeente vraagt binnen de mogelijkheden van dit plan een zo'n hoogwaardig mogelijk invulling van circulair bouwen. Dit wordt aangetoond via een toelichting op circulair bouwen.

Daarbij vragen we aandacht voor de drie levensfases van het gebouw:

1. Ontwerp-/Bouwfase
   Het gebouw wordt zo circulair mogelijk ontworpen. In Utrecht hanteren we de MPG Schaduwprijs om een zo'n laag mogelijkemilieubelasting vanuit de materialen te realiseren. Het is de ambitie om die snel omlaag te brengen.

2. Gebruiksfase
   Door het gebouw aanpasbaar te ontwerpen blijft het voldoen aan de wensen van de tijd. Hier wordt een visie op gevraagd, onderbouwd in het ontwerp. Naast het gebouw zijn er kansen voor circulair gebruik, zoals lokale toepassing van opgevangen hemelwater of betere afvaltoepassingen.
3. Demontagefase
   Het gebouw wordt zo demontabel mogelijk gemaakt zodat het aan het einde van de gebruikscyclus hoogwaardig hergebruikt kan worden binnen de circulaire economie. Ook wordt het gebouw opgenomen in een materialenpaspoort zodat de restwaarde geborgd is.

Klimaatadaptatief bouwen
Voor het Jaarbeurspleingebouw vragen we om een integrale onderbouwing op het thema klimaatadaptatie (water en hittestress).

Water
Voor waterberging en wateroverlast gelden de volgende randvoorwaarden:
- Het plangebied wordt zo ingericht dat bij een extreme regenbui van 80 mm in een uur geen schade optreedt aan het gebouw en aangrenzende percelen. Vuilwater en hemelwater worden gescheiden;
- Voor het verwerken van regenwater wordt de voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om te hergebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het niet anders kan, mag worden afgevoerd op een gemeentelijke hemelwaterstelsel of rechtstreeks naar oppervlaktewater;
- Om droogteschade te voorkomen wordt de sponswerking van de bodem vergroot. Hiervoor wordt zoveel mogelijk water vastgehouden in het gebied. Het uitgangspunt is om minimaal 90% van het regenwater binnen het perceel te verwerken. Hierbij wordt de voorkeursvolgorde gehanteerd. Om hieraan te voldoen moet 15 mm per m² verharding worden vastgehouden;
- Ten behoeve van de waterberging wordt bij voorkeur zoveel mogelijk groen toegepast.

Hittestress
Voor het tegengaan van hittestress in de openbare ruimte en in het gebouw gelden de volgende randvoorwaarden:
- Het gebouw wordt op een zodanige manier gebouwd dat koeling door middel van airco's beperkt nodig is;
- De openbare ruimte en toegang naar het gebouw worden zo gemaakt dat deze ook tijdens de zomer een prettige plek is om te verblijven en te bewegen. Zo kan een koele route richting Utrecht Centraal worden gerealiseerd langs het gebouw;
- Het gebouw verlaagt de hittestress op het Jaarbeursplein.

Autoparkeren
- Het plan moet voldoen aan de autoparkeernormen uit de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021);
- De afwijkingsmogelijkheden uit de Parkeervisie (30% van de parkeereis omzetten in extra fietsparkeerplaatsen) worden volledig benut;
- Er wordt maximaal ingezet op deelmobiliteit (100% van de parkeereis min het bezoekersdeel van bedrijven mag worden omgezet in deelautoplekken met deelauto's);
- De deelautoplekken en de overige parkeerbehoefte van het gebouw worden in de gemeentelijke parkeergarage opgevangen (Croeselaangarage).

Fietsparkeren
- Het fietsparkeren ten behoeve van de eigen gebruikers moet voldoen aan de fietsparkeernormen uit de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021);
- Fietsparkeren vindt plaats in de kelder of in de buik van het gebouw;
- Er is bij voorkeur sprake van zoveel mogelijk dubbelgebruik (gebruikers openbare stalling en gebouw gebonden gebruikers);
- De fietsparkeervoorziening biedt bij voorkeur ruimte voor de stalling van (e-deelfietsen in de nabijheid van de entree (geëxploiteerd door de gebouweigenaar);
- In de fietsparkeervoorziening is het bereik van het mobiele netwerk van voldoende kwaliteit om innovatieve oplossingen te kunnen faciliteren.

Expeditie en afval
- De ontsluiting van de expeditie loopt via de Graadt van Roggenweg/ Croeselaan-noord;
- Bevoorrading vindt plaats aan de zuidwestzijde van het gebouw;
- Bevoorrading (aan- en afvoer) vindt altijd inpandig plaats;
- Het expeditieverkeer kruist op een veilige manier het voet- en fietspad;
- Er is voldoende inpandige ruimte gereserveerd voor de (opstelplaatsen van) afvalcontainers ten behoeve van de inzameling van afval van de gebruikers van het gebouw.

Ontsluiting
- Het Jaarbeurspleingebouw is aan alle kanten goed bereikbaar voor voetgangers;
- De huidige fietsroutes blijven in stand en daardoor is het Jaarbeurspleingebouw goed bereikbaar voor fietsers;
- De ontsluiting van de taxi standplaats, Kiss&Ride, algemene gehandicaptenparkeerplaatsen loopt via de Graadt van Roggenweg/ Croeselaan-noord;
- Personenvoertuigen die gebruik maken van de Croeselaangarage nemen de route via de Croeselaan-zuid vanaf de Van Zijstweg of de Balijlaan.

Groen
- De groenbeleving maakt deel uit van het totale gebouwconcept en wordt mee-ontworpen met het gebouw;
- Het groen (daken en gevels) is robuust en de condities zijn zodanig dat het groen duurzaam in stand blijft (geen ‘cosmetisch’ groen);
- Het groen op en rond het Jaarbeurspleingebouw is zoveel mogelijk fysiek aangesloten op de stedelijke groenstructuur zodat optimale condities ontstaan voor biodiversiteit.

Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit
- Het groen biedt een geschikt leefgebied voor de doelsoorten (huismus, vlinders, bijen en zangvogels van de Utrechtse soortenlijst);
- Er wordt diervriendelijk gebouwd, met als richtlijn één verblijfplaats per 150 m² geïntegreerd in de gevel (voor gierzwaluw, huismus en vleermuis);
- Er zijn ecologisch rustige zones (plekken waar fauna voldoende rust en dekking vindt);
- Er worden bij voorkeur inheemse soorten aangeplant en soorten die bijdragen aan de Utrechtse soorten.

Hoofdstuk 5 Overige randvoorwaarden

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de (milieu technische) randvoorwaarden. Bijlage 2 geeft voor een aantal beleidsvelden een meer uitgebreide toelichting.

5.1 Geluid

Er zijn twee geluidsvraagstukken die bij deze ontwikkeling nader bekeken moeten worden:

1. Wat is het effect van geluid van eventuele geluidsproducerende functies op andere functies in hetzelfde gebouw?
2. Wat is het effect van geluid van deze ontwikkeling op de omgeving?

Bij de eerste vraag kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de invloed van (nacht)horeca of sport op andere functies in het gebouw zoals kantoren of een culturele voorziening. Eventuele overlast kan met de juiste aandacht tijdens het ontwerp en de bouw worden voorkomen.
Het plan zelf kan daarnaast op meerdere manieren effect hebben op de omgeving. Onder de Omgevingswet is het verplicht om de effecten van een plan op de omgeving (het effect op de wegen in de omgeving) te onderzoeken.

5.2 Luchtkwaliteit

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het Jaarbeurspleingebouw. De verkeersgeneratie is niet dusdanig dat daardoor overschrijdingen van de grenswaarden zullen ontstaan. Bij het opstellen van het Omgevingsplan moet echter nog wel een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Daarbij moet ook gekeken worden naar het behalen van de WHO-advieswaarden, omdat de gemeenteraad het College (motie 2015-78) heeft opgedragen om te streven naar het halen van deze advieswaarden en het voortdurend verbeteren van de luchtkwaliteit.

5.3 Externe veiligheid

In de omgeving bevinden zich geen buisleidingen of inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vanuit oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de realisatie van de plannen.
Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het doorgaande spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plan bevindt zich niet binnen de maatgevende risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Aan deze minimale afstandsbepalingen wordt dus voldaan. Wel moet het groepsrisico verantwoord worden.

5.4 Bodem

In de nabijheid van het perceel Jaarbeurspleingebouw heeft in het verleden bodem- en milieukundig onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek zal rekening moeten worden gehouden met saneringswerkzaamheden. Ontwikkelaars moeten rekening houden met de actualisatie van bodemonderzoek, vergunningsaanvragen met de daarbij behorende proceduretijden alsmede de uitvoering van deze saneringswerkzaamheden en de eisen die daaraan gekoppeld zijn (o.a. BRL 7000 certificering).

5.5 Water en riolering

In het kader van het Omgevingsplan moet een watertoets uitgevoerd worden. Naast de eerder genoemde randvoorwaarden voor weersextremen zijn ook andere randvoorwaarden op het gebied van water en riolering van belang. Vanuit het Jaarbeurspleingebouw komt huishoudelijk afvalwater vrij, daarom moet het gebouw aangesloten worden op de gemeentelijke riolering. De volgende punten zijn van toepassing bij het verwerken van afvalwater, hemelwater en grondwater:

1. Het Jaarbeurspleingebouw sluit voor het huishoudelijk afvalwater aan op de gemeentelijke riolering;
2. Afvalwater dat wordt geloosd op de openbare vuilwaterriolering voldoet aan de geldende regels;
3. Overtollig hemelwater dat wordt geloosd op het openbare hemelwaterstelsel voldoet aan de geldende regels;
4. Overtollig grondwater dat wordt geloosd op het openbare ontwaterings- of hemelwaterstelsel voldoet aan de geldende regels. Er moet goed gekeken worden naar de wisselwerking tussen WKO's en het infiltreren van grondwater;
5. Afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater worden gescheiden aangeleverd;
6. Het leidingwerk dat nodig is voor de aansluiting van afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater voldoet aan de geldende regels;
7. Bouwwerken en percelen zijn minimaal bestand tegen grondwaterstanden die fluctueren tussen de representatieve hoogste en laagste grondwaterstand;
8. Verblijfsruimtes zijn waterdicht conform de geldende bouwregelgeving.

In de aanvraag Omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voor installatietechnische eisen aan het leidingwerk binnen het perceel gelden het Bouwbesluit en de voorschriften en instructies van de Omgevingsvergunning.

5.6 Archeologie

Voor het gehele Stationsgebied is in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarbinnen ook het plangebied Jaarbeurspleingebouw valt. Er zijn geen aanvullende veldonderzoeken in het plangebied uitgevoerd.

In een deel van het plangebied heeft een kazernecomplex en een bovengrondse parkeergarage gestaan, waardoor archeologische waarden vernietigd kunnen zijn. Een eerste stap om te bepalen of en zo ja, welk aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is het uitvoeren van een inventarisatie naar de locaties en dieptes van bekende bodemverstoringen in relatie tot de archeologische verwachting. Op basis van deze inventarisatie kan worden bepaald of er naar verwachting nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Als er nog archeologische waarden verwacht worden in het plangebied, dan is de volgende stap om door middel van een verkennend booronderzoek de intactheid van de bodem te toetsen en de bodemopbouw vast te stellen. De resultaten van dat booronderzoek vormen de basis voor het besluit of aanvullend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven en/of een opgraving noodzakelijk is.

Alle archeologische onderzoeken moeten uitgevoerd worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf en moeten voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA) en de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht.

Aandachtspunten

- Het advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met het bevoegd gezag archeologie (gemeente Utrecht) te bepalen welk archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
- Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijk bouwen. Als archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk;
- Voor de voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting een archeologievergunning vereist. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen ten aanzien van archeologisch onderzoek. Dit onderzoek kan bestaan uit een aanvulling op het bestaande bureauonderzoek en/of een booronderzoek en/of een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving;
- Het zichtbaar maken van eventuele archeologische waarden in de openbare ruimte is een mooie ruimtelijke en cultuurhistorische kans.



Beschermd archeologisch Rijksmonument

Gebied van hoge archeologische waarde

Gebied van hoge archeologische verwachting

Gebied van archeologische verwachting

Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Afbeelding:
Archeologie

5.7 Niet gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente Utrecht en ProRail zijn in het Stationsgebied diverse (bureau)onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen conventionele Explosieven (NGcE's).

In de potentieel verdachte gebieden zijn tijdens veldonderzoeken geen explosieven aangetroffen. Op basis hiervan is het perceel grotendeels vrijgegeven. Zie onderstaande figuur. Nog niet de hele toekomstige bouwplot van het Jaarbeurspleingebouw is onderzocht en vrijgegeven van explosieven (zie figuur hieronder). Daarom moet voorafgaand aan de werkzaamheden een actualiserend/aanvullend NGcE-onderzoek plaatsvinden.

De kans op de aanwezigheid van explosieven wordt laag ingeschat. Er hebben al vele 'diepgravende' werkzaamheden in het gebied plaatsgevonden, er zijn damwanden geplaatst en er zijn heipalen aangebracht. Tijdens werkzaamheden aan kabels en leidingen in de Mineurslaan en de Croeselaan, bij de realisatie van de tijdelijke eindhalte van de tram en bij werkzaamheden op het Jaarbeursplein zijn geen explosieven gevonden.

5.8 Trillingen

Het Jaarbeurspleingebouw ligt meer dan 100 meter van het treinspoor vandaan. Er zijn dan ook geen trillingen van het spoor te verwachten en er is geen nader onderzoek voor deze trillingsbron vereist. Er zal echter ook een tram voor het nieuwe gebouw langs gaan rijden. In de directe omgeving van de trambaan zijn trillingen vanwege de tram niet uit te sluiten. Dit moet nader onderzocht worden.

5.9 Flora en Fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een Omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.



Afbeelding:
Groenstructuurvisie



Afbeelding:
Niet gesprongen explosieven

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid

Het project Jaarbeurspleingebouw valt binnen de grondexploitatie Stationsgebied. Deze grondexploitatie vormt het financiële kader voor de ontwikkeling. In de grondexploitatie Stationsgebied is een opbrengst voor het Jaarbeurspleingebouw geraamd.

Het voorgestelde programma uit dit SPvE is in verschillende scenario's doorgerekend. Conclusie is dat het financiële kader haalbaar. Het resultaat is afhankelijk van de mogelijkheden om het volume te optimaliseren, van het ontwerp van het gebouw en de daarmee samenhangende bouwkosten, maar ook van de exacte invulling van het programma.

6.2 Consultatie van de stad

Periode 2013-2020
Stakeholders zijn de afgelopen jaren op meerdere momenten in de gelegenheid gesteld om mee te denken en in te spreken op de ontwikkelingen in het Stationsgebied. Zo is de bevolking tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan Sijpesteijn (met daarin een kantoorbestemming voor het Jaarbeurspleingebouw) betrokken geweest. En ook tijdens het bestemmingsplantraject Sijpesteijn-Jaarbeursplein in 2015 hebben inspraakmomenten plaatsgevonden.

In 2018 heeft een uitgebreide marktverkenning plaatsgevonden specifiek voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. De resultaten van deze marktverkenning zijn input voor dit SPvE. Dat geldt ook voor de inzichten die we hebben opgedaan tijdens het haalbaarheidsonderzoek met één concrete partij.

In het voorjaar van 2020 heeft een brede participatieronde (straat-enquêtes, flitspeiling en online bijeenkomst) plaatsgevonden over de positionering van het vergrote centrum.

Flitspeiling december 2020
Omdat de publiek toegankelijke functies vooral in de onderste lagen van het gebouw komen, is de stad juist voor dit deel van het gebouw om wensen en suggesties gevraagd. Daarom heeft er in december 2020 een zogenaamde flitspeiling op diverse sociale media en op cu2030.nl plaatsgevonden. Dat het gebouw leeft onder de Utrechters is gebleken: de enquête is ruim 4.000 keer ingevuld.

Er zijn veel suggesties gedaan voor voorzieningen waarin ontmoeten centraal staat. Voorzieningen op het gebied van cultuur/ontspanning en sport/bewegen hebben de voorkeur. Er is duidelijk behoefte aan een mix van functies in de plint. Deze functies moeten aantrekkelijk zijn voor veel verschillende doelgroepen op verschillende momenten van de dag. Het gaat bijvoorbeeld om werkplekken, horeca, uitgaan, spelletjes doen, sporten en kunstvoorzieningen.

Opvallend veel jonge mensen hebben de enquête ingevuld en er ligt een nadrukkelijk verzoek om het skatepark te behouden. Er is ook een groep mensen die liever ziet dat er geen gebouw op deze plek gerealiseerd wordt omdat zij veel waarde hecht aan lucht, zicht en een groene verblijfsruimte.

De opgehaalde wensen en suggesties zijn geanalyseerd en voor een deel meegenomen als ambities en randvoorwaarden in dit SPvE. Uiteraard kunnen niet alle concreet aangedragen functies ook daadwerkelijk een plek krijgen in het nieuwe gebouw. Voorbeelden van suggesties die zijn opgenomen in het SPvE zijn gemengde functies die voor meerdere doelgroepen uitnodigend zijn en ontmoetingen stimuleren. Het gaat bijvoorbeeld om horeca, nachtclub, een rooftopbar, studie- en werkplekken, voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en uitgaan. De wens voor het toevoegen van verblijfskwaliteit is op verschillende plekken in dit SPvE geland. Het gaat dan bijvoorbeeld om publiek toegankelijke ruimten (zowel binnen als buiten) met een goede verblijfskwaliteit.

Bijzonder veel respondenten hebben gepleit voor het behouden of het integreren van de skatebaan op, in of aan het gebouw. De uitdaging om dit voor elkaar te krijgen leggen we via dit SPvE graag bij de marktpartijen neer.

Tot slot hebben we meegekregen dat veel Utrechters grote waarde hechten aan de architectuur en de uitstraling van het gebouw. Zij wensen een gebouw waar ze trots op kunnen zijn. Deze wens hebben we meegenomen in de ambities voor een markant gebouw.

Zie bijlage 3 voor een meer uitgewerkte weergave van de resultaten van de flitspeiling.

Samenwerking onderwijs
Uit de flitspeiling is een samenwerking met de Hogeschool voor de Kunsten voortgekomen. Een groep studenten heeft gedurende drie maanden aan het gebouwconcept gewerkt. Zij hebben eind juni 2021 een bijzonder hoorspel als product opgeleverd waarin water centraal staat. Dit hoorspel geven we ter inspiratie mee aan de marktpartijen. Daarnaast onderzoeken we samen met de betreffende studenten op welke manier dit hoorspel een rol kan krijgen bij de verdere participatie van deze ontwikkeling.

Daarnaast heeft ook een groepje scholieren van het Gerrit Rietveld gewerkt aan een gebouwconcept voor het Jaarbeurspleingebouw. Dit concept bestaat uit verschillende samenhangende onderdelen en geven we ook ter inspiratie mee aan geïnteresseerde marktpartijen.

Consultatieperiode mei 2021
Via de website cu2030 was het concept-SPvE van 10 mei tot en met 6 juni in te zien en kon iedereen het bijbehorende reactieformulier invullen. Doel van deze consultatieronde is om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland zijn in het concept-SPvE.

Daarnaast kunnen de reacties op het SPvE aanleiding geven om het SPvE aan te scherpen of aan te vullen.

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw van en voor de stad. Daarom is ook in deze fase extra aandacht besteed aan het bereiken van een brede doelgroep, hier zijn verschillende communicatiemiddelen voor ingezet. Het gaat hierbij niet alleen om omwonenden, maar om een bredere doelgroep van Utrechters. Vanwege de beoogde functies zal het gebouw ook mensen van buiten de stad aantrekken, ook deze doelgroep kon dus reageren op het concept-SPvE.

In totaal zijn twee brieven (Fietsersbond en Provincie Utrecht) en 113 reactieformulieren (en een losse e-mail) ontvangen. Van de respondenten die de reactieformulieren hebben ingevuld komt bijna 85 % uit Utrecht. Ruim 50 % van het totale aantal respondenten komt niet uit de directe omgeving van het Jaarbeursplein (Stationsgebied, Lombok, Dichterswijk), maar wel uit Utrecht. Kennelijk is de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw voor heel Utrecht interessant. De formulieren zijn door opvallend veel jongeren ingevuld.

Naast wat meer algemene achtergrondinformatie zijn op het reactieformulier drie vragen gesteld:
1. Als u de plannen leest, waar verheugt u zich dan het meeste op als het gebouw er straks staat?
2. Waar maakt u zich zorgen over als u de plannen leest?
3. Heeft u nog andere opmerkingen, wensen of aandachtspunten voor het Jaarbeurspleingebouw?

De antwoorden op deze vragen zijn geanalyseerd en gecategoriseerd. Zij liggen in lijn met de resultaten van de flitspeiling van december 2020. Met name de komst van een bruisend gebouw (nachthoreca, culturele voorziening, sport/bewegen) dat voor veel verschillende doelgroepen voorzieningen biedt slaat goed aan. Ook verheugen veel respondenten zich op een architectonisch hoogstandje. Veel voorkomende zorgen gaan

over de vraag of de gestelde ambities wel gehaald worden, de beperkte groene ambities, de hoogte van het gebouw en de invulling van de bovenste lagen en over de vraag of het Stationsgebied niet te vol wordt met nog een gebouw er bij.
Met name de antwoorden op vraag 2 hebben tot enkele aanpassingen van het SPvE geleid. Deze zijn in bijlage 4 vermeld

6.3 Technische uitvoerbaarheid

BLVC (Bereikbaarheid, Levendigheid, Veiligheid en Communicatie)
In de directe omgeving van het Jaarbeurspleingebouw bevinden zich diverse andere functies. Tijdens de bouwwerkzaamheden gaan de dagelijkse zaken in de directe omgeving door. Hierdoor is het mogelijk dat de werkzaamheden en de omgevingsfactoren elkaar beïnvloeden.

Het is van belang dat de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie goed en tijdig in beeld wordt gebracht om de veiligheid tijdens de realisatie te kunnen waarborgen en om evenwicht te vinden tussen het goed blijven functioneren van de omgeving, realisatie van aangrenzende bouwprojecten en de tijd en ruimte die de bouwer nodig heeft om het project te kunnen realiseren. Voorspelbaarheid van eventuele hinder en daar tijdig de omgeving over informeren vormt het uitgangspunt. Dit voorkomt klachten, maar ook vertragingen en/of meerkosten en faalkosten.

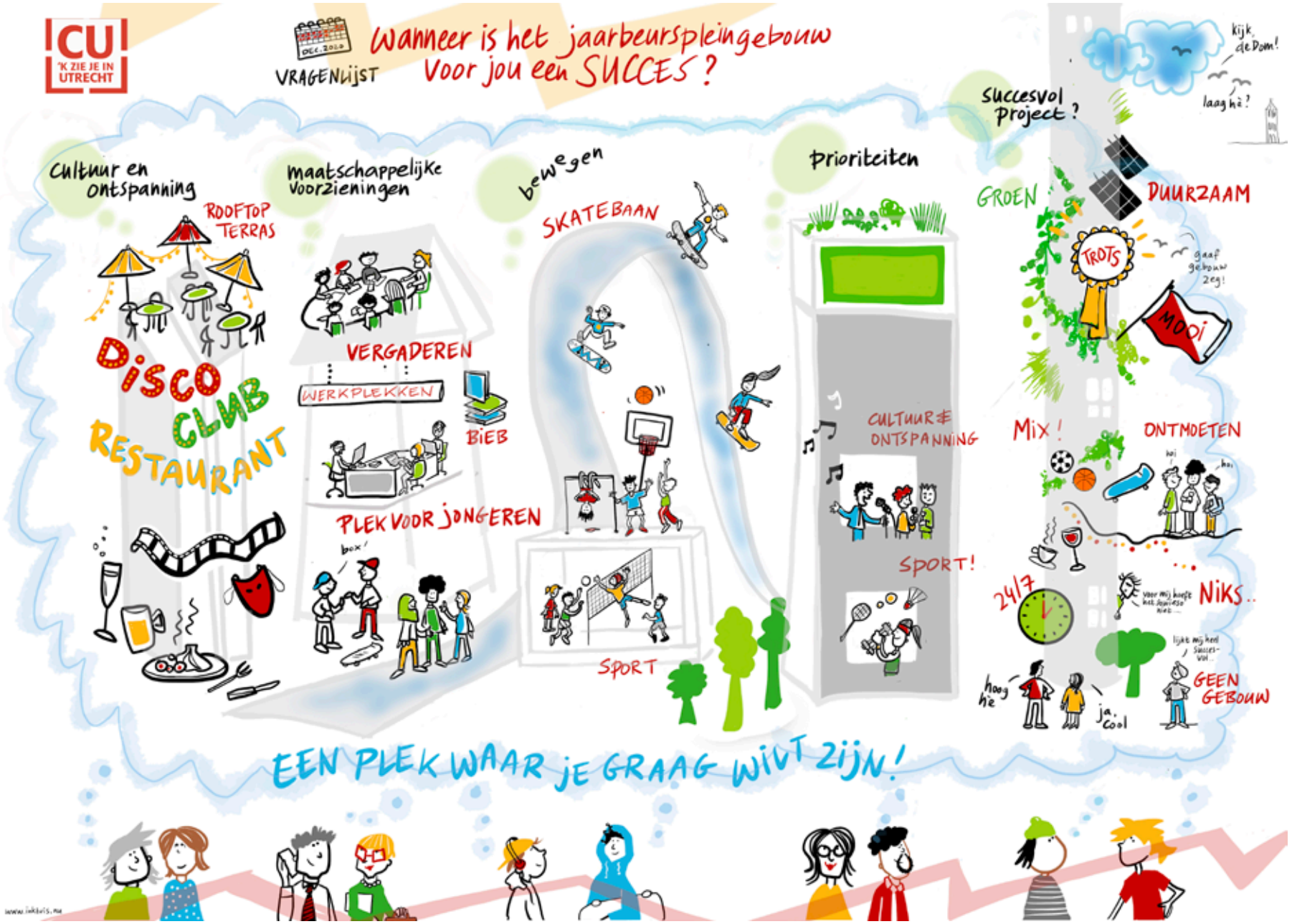
In het Stationsgebied kunnen de geadviseerde bouwveiligheidszones niet gehanteerd worden terwijl de bouw wel veilig moet plaatsvinden. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte moet de bouwer rekening houden met extra beheersmaatregelen. Bij de uitvraag voor de aanbesteding wordt hier specifieke informatie over verstrekt.
Voor ontwikkelingen in het Stationsgebied zijn BLVC eisen opgesteld waar de ontwikkelaar tijdens het ontwikkeltraject rekening mee moet houden en invulling aan moet geven.

Deze BLVC-eisen omvatten onder andere het opstellen van een BLVC-paragraaf in iedere ontwerpfase en een BLVC-plan voor de uitvoering. De BLVC eisen en relevante procesafspraken hierover zijn nader geformuleerd in het separate document BLVC-eisen als bijlage bij de aanbestedinguitvraag.

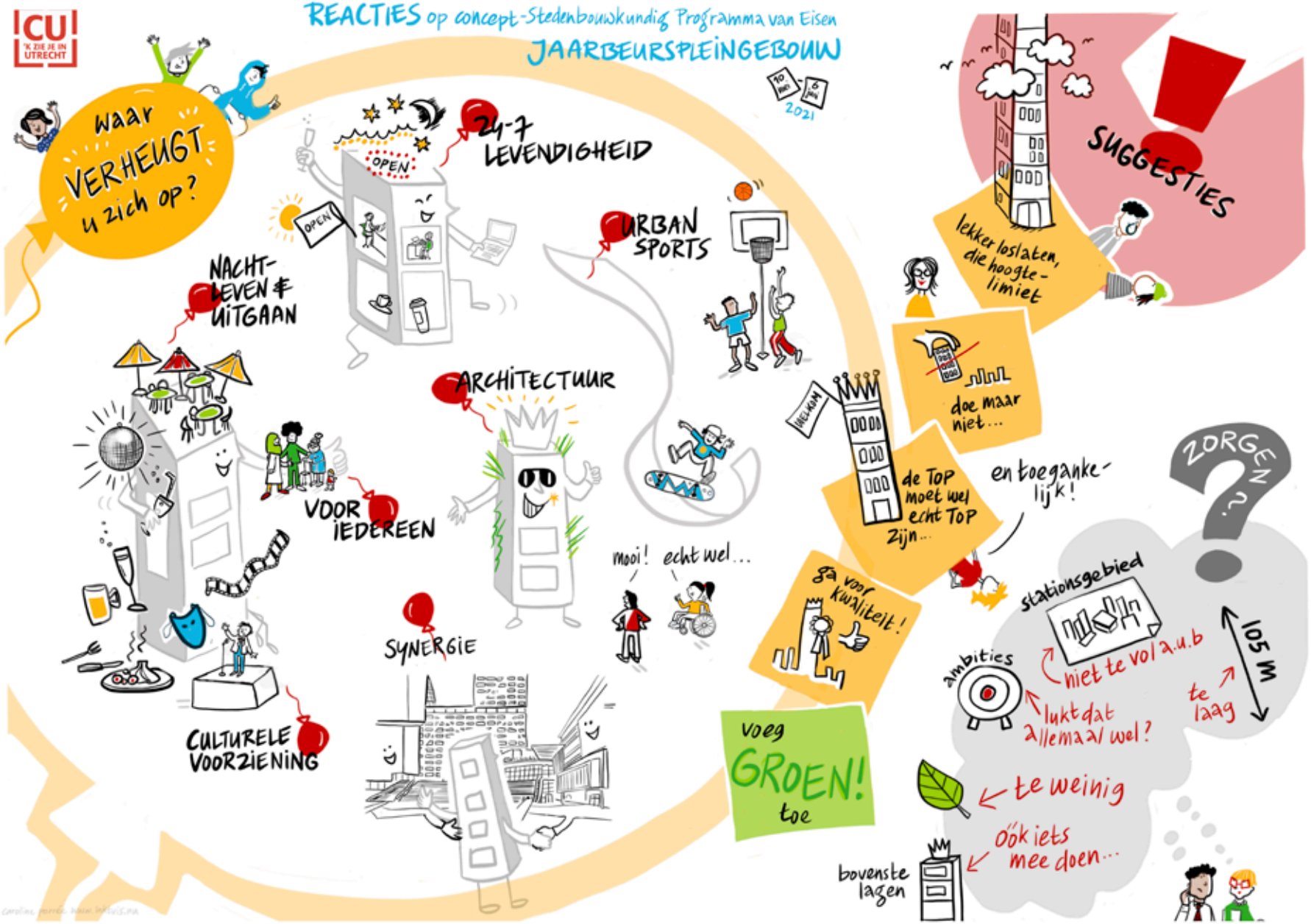
Technische randvoorwaarden en raakvlakken
Naast de BLVC-eisen moet bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw rekening worden gehouden met enkele technische randvoorwaarden als gevolg van enkele raakvlakken met de omgeving.

Deze technische randvoorwaarden worden uitgewerkt in een nog op te stellen document voor de aanbesteding. Waar mogelijk worden deze weergegeven op een randvoorwaardenkaart als bijlage bij de aanbesteding. De technische randvoorwaarden hebben onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Kabels en leidingen;
- WKO;
- Bouwen nabij de Croeselaanparkeergarage;
- Uitstraling bouwterrein;
- Taxistandplaats;
- Bouwterrein, route bouwverkeer etc.;
- Bouwen nabij de tram.



Afbeelding:
Resultaten Flitspeiling



Afbeelding:
Resultaten Consultatieronde

Hoofdstuk 7 Proces en vervolgtraject

7.1 Planproces

Aanbestedingprocedure
Parallel aan het opstellen van dit SPvE is de aanbestedingprocedure voorbereid. Na vaststelling van dit document door de gemeenteraad en na vaststelling van de aanbestedingdocumenten door het college kan deze procedure worden opgestart.

De procedure bestaat uit verschillende fasen. Na een eerste bureauselectie (via een Partnerselectie) dagen we vervolgens via een zogenaamde Planselectie de markpartijen uit om met hun visie op de ontwikkeling te presenteren. In de volgende fase zullen de (overgebleven) partijen hun visie verder uitwerken in een schetsontwerp en bieding. Deze worden beoordeeld (focus op kwaliteit), waarna in het college besluitvorming plaats vindt en met de winnende deelnemer een eerste overeenkomst wordt gesloten.

De gemeenteraad wordt tijdens en na afloop van de aanbestedingprocedure op de hoogte gehouden van de voortgang en de resultaten van deze procedure.

Vervolgtraject
Hierna vindt de uitwerking plaats van de winnende bieding in een Voorlopig Ontwerp (VO) en starten we met het opstellen van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Na afronding van het Definitief Ontwerp (DO) wordt een aanvraag voor een gecoördineerde omgevingsvergunning ingediend. De ontwerpvergunning gaat da tegelijkertijd met het ontwerp Omgevingsplan ter inzage.

In deze periode wordt daarnaast een uitgifteovereenkomst gesloten. Daarna kan levering van de grond (in erfpacht, eeuwigdurend afgekocht) plaatsvinden en kan met de realisatie van het gebouw worden gestart. Start bouw zal op zijn vroegst plaatsvinden in Q4 2024.

Afwijkingen ten opzichte van het SPvE
Het SPvE dient als basiskader voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. Het SPvE biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SPvE onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema's bruisend, markant en gezond. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten.

Als deze situatie zich voordoet, is het aan het College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SPvE: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.

7.2 Planologisch juridisch proces

Er moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Aangezien de Omgevingswet waarschijnlijk op 1 juli 2022 in werking treedt, zal dit in de vorm van een Omgevingsplan zijn.

Het Omgevingsplan Jaarbeurspleingebouw vervangt deels het betreffende plangebied van het geldend bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein uit 2015. Vaststelling van het Omgevingsplan is voorzien in 2024. In het kader van de milieueffectrapportage kan voor dit project kan worden volstaan met een (vormvrije) MER-beoordeling.

7.3 Vervolg participatieproces

Het participatieproces houdt niet op na vaststelling van dit SPvE. We hebben gezien dat er in Utrecht veel interesse is voor het Jaarbeurspleingebouw en dat de animo - om bijvoorbeeld de flitspeiling over het Jaarbeurspleingebouw in te vullen - hoog is. We hebben ook gezien dat de doelgroep tussen de 20 en 30 jaar graag meedenkt over de invulling en het concept van het gebouw.

Tijdens de consultatieronde van het voorjaar van 2021 hebben we beter in beeld gekregen waar Utrechters zich op verheugen, waar ze zich zorgen over maken en hebben we tips en suggesties meegekregen voor het verdere proces. In de tweede helft van 2021 formeren we een klankbordgroep van Utrechters. Deze klankbordgroep zal tijdens gesprekken gedurende de verschillende fases van de aanbestedingsprocedure de partijen bevragen hoe zij omgaan met de wensen, suggesties en zorgen vanuit de stad. Ook zal dit team mee-adviseren over de ingediende visies en plannen.

Tijdens de aanbestedingsprocedure gaan we op zoek naar een samenwerkingspartner die een inspirerende visie heeft over de manier waarop de stad betrokken kan worden bij de verdere uitwerking van de plannen. Deze communicatie- en participatiestrategie beoordelen we en laten we meewegen bij onze afweging om een winnende partij te selecteren.

Uiteraard geven we in de aanbestedingsprocedure de volledige resultaten van de flitspeiling en de consultatieronde als bijlage ter inspiratie aan de marktpartijen mee. Zij krijgen ook de ideeën van de scholieren (Gerrit Rietveld College) en studenten (Hoge School voor de Kunsten) ter inspiratie mee en kunnen zich daarmee een goed beeld vormen van wat in de stad leeft. Tijdens deze fase zal de gemeente het gesprek tussen klankbordgroep en marktpartijen faciliteren zodat er dialoog ontstaat tussen stad en marktpartijen.

7.4 Streefplanning en mijlpalen

De belangrijkste mijlpalen voor het vervolgtraject zijn de volgende:

- Vaststelling SPvE door de gemeenteraad (Q4 2021);
- Aanbestedingprocedure (Q4 2021 – Q4 2022);
- Ontwerptraject vastgoed (Q1 2023 – Q4 2023);
- Contractering (Q3 en Q4 2023);
- Vaststelling Omgevingsplan door de gemeenteraad (Q2 2024);
- Verlening omgevingsvergunning (Q2 2024);
- Vroegst mogelijk realisatie (Q4 2024 – Q3 2026).

Bovenstaande is een streefplanning en van veel factoren afhankelijk.

Hoofdstuk 8 Relevante beleidskaders en bronnen

- Masterplan Stationsgebied, 2004
- Structuurplan Stationsgebied, 2006
- Hoogbouwvisie, 2005
- Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden, 2007
- Archeologische Verordening op de Monumentenzorg en archeologische waardenkaart, 2009
- Utrecht: aantrekkelijk en bereikbaar, Ambitiedocument, 2012
- Ontwikkelingskader Detailhandel, 2012
- Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier, 2013
- Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein, 2015
- Notitie Detailhandel Utrecht, 2015
- Ruimtelijke Strategie 2030, Utrecht kiest voor gezonde groei, 2016
- Motie 2016 – 252, Utrecht bouwt circulair, 2016
- Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar, Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen, Mobiliteitsplan Utrecht 2025, 2016
- Ambitiedocument aanbesteding Delftseplein, gemeente Rotterdam, 2017
- Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, 2017
- PVE Lombokplein (concept), 2021
- Gebiedspaspoort ontwikkellocatie Smakkelaarsveld, 2017
- Toekomstvisie Utrecht Centrum ‘A Healthy Urban Boost’, 2017
- Motie 2017 – 228, Plan puntensysteem diervriendelijk bouwen, 2017
- Visie op de warmtevoorziening, 2017
- Collegeprogramma ‘Utrecht: ruimte voor iedereen’, 2018
- Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030, 2018
- Utrechtse soortenlijst, 2018
- Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, 2018
- Kantorenbrief, 2019
- Motie 2019 – 336, Betere biodiversiteit, 2019
- Motie 2019 – 163, Groen van bijzaak naar standaard werkwijze, 2019
- Motie 2019 – 134, Klimaatadaptatie en onderhoud openbare ruimte gaan hand in hand, 2019
- Cultuurvisie 2040
- Mobiliteitsplan 2040: Jouw straat en onze stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen, 2021
- Kunst kleurt de stad, Cultuurvisie 2030 en Cultuurnota 2021-2024
- Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen, 2020
- Utrechts Energieprotocol, 2020
- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (concept), 2021
- Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (concept), 2021
- Omgevingsvisie Binnenstad, 2021

Bijlagen

1. Stedelijke kaders Stationsgebied;
2. Toelichting milieutechnische randvoorwaarden;
3. De Hoogbouwkaart Stationsgebied;
4. Resultaat flitspeiling: placemat en rapportage (februari 2020). Te vinden als losse bijlage op https://cu2030.nl/page/jaarbeurspleingebouw;
5. Resultaat consultatieronde: verslag en getekende samenvatting (juli 2021). Te vinden als losse bijlage op https://cu2030.nl/page/jaarbeurspleingebouw.

Bijlage 1: Stedelijke kaders Stationsgebied

Masterplan Stationsgebied 2004

Op 15 mei 2002 sprak de Utrechtse bevolking zich uit over de toekomst van het Stationsgebied. De Utrechters kozen voor de visie ‘Stadshart verruimd’. Deze visie is uitgewerkt in het Masterplan Stationsgebied uit 2004 en het Addendum Masterplan 2005. De kernwoorden in dit plan zijn verbinden, herstellen en betekenis geven.

Dit betekent:

- **Verbinden** heeft in de eerste plaats betrekking op het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum van Utrecht. Verbinden heeft ook betrekking op het creëren van prettige overgangen tussen diverse deelgebieden.
- Het **herstellen** van oude structuren (zoals de Leidsche Rijn) om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren en daarmee de sociale veiligheid te verhogen en de menselijke schaal terug te brengen en het openbaar gebied terug te winnen.
- **Betekenis geven** heeft betrekking op het zorgen voor duidelijk te onderscheiden identiteiten van de diverse plekken in het Stationsgebied. Omdat begrenzingen op veel plekken niet helder waren, vloeien wijken en gebieden, functies en ruimtes in elkaar over zonder dat de gebruiker begrijpt waar hij zich bevindt. Met de aanpak van het Stationsgebied moeten betekenisloze plekken plaats maken voor plekken met een heldere identiteit.

In het Masterplan zijn o.a. ambities en uitgangspunten geformuleerd voor het Van Sijpesteijnkwartier, waar het Jaarbeurspleingebouw deel van uitmaakt. Dit gebied vormt op drie niveaus een belangrijke toevoeging voor de stad Utrecht:
Het vormt de schakel tussen het bestaande centrum met de westzijde van het station;
Het is het sluitstuk van de kantoorontwikkelingen langs de Graadt van Roggenweg en de Croeselaan;
Het bepaalt mede de kwaliteit van het westelijk deel van de Centrumboulevard.

Categorie XL

Het Masterplan definieert de stedenbouwkundige principes, de relatie van de gebouwen met de openbare ruimte en de bebouwingshoogte. Het Jaarbeursplein valt in de categorie XL (Extra Large).

De stedenbouwkundige principes in XL zijn:

- Grote maat van ontwikkelingen;
- Veel gebruikers per kavel, atria en overdekte buitenruimte;
- Sterke contrasten in maatvoering;
- Grote diversiteit in functies;
- Grote onderlinge afhankelijkheid in functies;
- Betekenis voor de hele stad en regio.

Voor de relatie van de openbare ruimte met de gebouwen geldt in categorie XL:

- Dat elk gebouw en gebouwcluster een atrium heeft tussen straat en gebouw als tussenruimte;
- Dat een aantal gebouwen een publiek interieur heeft: het zijn druk bezochte gebouwen die vrijwel volledig voor publiek toegankelijk zijn.

De hoogte van de bebouwing in categorie XL is 45 meter (basishoogte). Er geldt een vrijstelling onder voorwaarden naar maximaal 90 meter. Om deze vrijstelling te kunnen verlenen moet de entree van het gebouw(complex) openbaar toegankelijk zijn en moet er op maaiveld zo veel mogelijk sprake zijn van publiek toegankelijke functies.

In 2020 heeft een herijking van deze hoogtevisie plaatsgevonden voor twee gebouwen in het Stationsgebied, Wonderwoods en het Jaarbeurspleingebouw. Samen met het bestaande Rabobankgebouw (de Verrekijker) is voor deze gebouwen is de maximale hoogte bepaald op 105 meter.

Structuurplan Stationsgebied 2006
Op 14 december 2006 is vervolgens het Structuurplan Stationsgebied Utrecht vastgesteld. Dit document is de juridisch-planologische vertaling van het Masterplan uit 2004. In het Structuurplan zijn de geaccordeerde plannen vastgelegd om de openbare ruimte duidelijk vorm te geven en in te richten.

Toekomstvisie Utrecht Centrum 'A Healthy Urban Boost'
Dit document is in juni 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Kern van dit document is dat het westelijk deel van het Stationsgebied onderdeel wordt van het centrum. De binnenstad wordt uitgebreid en dit nieuwe deel van het centrum wordt een toonbeeld van een gezonde en duurzame stad.

Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein 2017
Op 7 december 2017 is de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie is het accent van de transformatie opgave verschoven van central bussiness district naar de ontwikkeling van een gemengd en levendig hoogstedelijk gebied, als uitbreiding van het stedelijke centrum. Onderstaande kaart geeft de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkelingsrichting weer.

Samen met de stedenbouwkundige structuur definiëren thema's als gemengd en inclusief, fijnmazig, compact en levendig, slimme mobiliteit, duurzaam, groen en gezond het gewenste karakter en de gewenste identiteit van het gebied. Deze vormen de basis voor een duurzame gezonde verstedelijking. Voor de positionering van het Jaarbeurspleingebouw geldt bovendien dat de Graadt van Roggenweg om het NH-Hotel gelegd wordt en het gebouw hier op aan moet sluiten.

In maart 2021 is het PvE Lombokplein vastgesteld door de raad.

Hoogbouwvisie 2005
De Hoogbouwvisie van Utrecht is vastgesteld door de Raad in 2005. In de Hoogbouwvisie is onder andere het Stationsgebied geduid als een gebied waar hoogbouw kan worden gerealiseerd. Voor het Jaarbeurspleingebouw geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter.

Er wordt gewerkt aan een herijking van de Hoogbouwvisie. Bij het opstellen van deze nieuwe Hoogbouwvisie vormt de Hoogbouwkaart Stationsgebied (2019) – net als bij het bestemmingsplan Kop Beurskwartier (Wonderwoods) - het vertrekpunt. De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw met een bouwhoogte van maximaal 105 meter past binnen deze Hoogbouwkaart. Zie hiervoor bijlage 5, de Hoogbouwkaart Stationsgebied.

Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013
Het Van Sijpesteijnkwartier strekt zich uit tussen Mineurslaan en Croeselaan en tussen Beatrixgebouw en het toekomstige water van de Leidsche Rijn. Een deel van het Van Sijpesteijnkwartier hoort bij fase 1 van de grondexploitatie Stationsgebied (het deel tussen NH Hotel en Beatrixgebouw). De omgeving van het NH Hotel en het water van de Leidsche Rijn hoort bij fase 2 van de grondexploitatie Stationsgebied. Het Stedenbouwkundig Plan Van Sijpesteijnkwartier uit 2013 geeft de kaders en randvoorwaarden voor de vastgoedontwikkelingen in het Van Sijpesteijnkwartier fase 1. Het gaat hierbij om drie vastgoedontwikkelingen: het Jaarbeurspleingebouw, de Jaarbeurspleingarage en de nieuwbouw op de plek van Leeuwensteyn (WTC). Ook de directe omgeving van deze gebouwen is meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein 2015
Op het plangebied Jaarbeurspleingebouw is het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein (januari 2015) van toepassing. De kaders en randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig uit 2013 vormen de basis voor dit bestemmingsplan. Tijdens het bestemmingsplantraject hebben de gebruikelijke inspraakprocedures plaatsgevonden.
Het bestemmingsplan gaat uit van een bouwhoogte van 90 meter met kantoren (47.200 m2 bvo) en plintfuncties (3.300 m2 bvo: dienstverlening, horeca en detailhandel).

Voor de plintfuncties geldt dat:
- het totale oppervlak detailhandel maximaal 1.900 m² bvo mag bedragen;
- het vloeroppervlak per detailhandelsvestiging maximaal 400 m² bvo mag bedragen;
- het totale oppervlak horeca maximaal 1.400 m² bvo mag bedragen.

Strijdigheid
De beoogde ontwikkeling wijkt af van dit bestemmingsplan. Er ontstaat ruimtelijk (bouwvlak en bouwhoogte) en programmatisch (met name meer ruimte voor publieke voorzieningen in de plint) strijdigheid met het vigerend planologisch juridisch kader. Een aanpassing van het bestemmingsplan is daarom nodig.

Bijlage 2: Toelichting milieutechnische randvoorwaarden

Geluid

Geluid kan veel impact hebben op de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening rond Jaarbeurspleingebouw van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en geluid van bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. In het programma van het Jaarbeurspleingebouw zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat geluid geen rol meer speelt in deze ontwikkeling.

Er zijn twee geluidsvraagstukken die bij de ontwikkeling nader bekeken moeten worden:

- Wat is het effect van geluid van eventuele geluidsproducerende functies op andere functies in hetzelfde gebouw?
- Wat is het effect van geluid van deze ontwikkeling op de omgeving?

Bij de eerste vraag kan gedacht worden aan de invloed van (nacht)horeca of sport op andere bedrijfsfuncties zoals kantoren en theater. Eventuele overlast kan met de juiste aandacht tijdens het ontwerp en de bouw worden voorkomen.

Het plan zelf kan op meerdere manieren effect hebben op de omgeving. Onder de Omgevingswet is het verplicht om de effecten van een plan op de omgeving (het effect op de wegen in de omgeving) te onderzoeken. Als de geluidsbelasting elders -als gevolg van de toename van het verkeer van het Jaarbeurspleingebouw- met meer dan 1.5 dB toeneemt én als de geluidsbelasting onder de maximale waarde van 70 dB blijft, dan zijn ook voor die woningen geluidsisolerende maatregelen (ten laste van het project/omgevingsplan) verplicht als de binnen-niveaus worden overschreden.

Bij een geluidsbelasting van meer dan 70 dB is geen sprake van een juiste toedeling van functies aan locaties en is het initiatief met die verkeersafwikkeling niet mogelijk.

Een overweging kan zijn om vroegtijdig de verkeersgeneratie van het plan af te stemmen op de beschikbare milieucapaciteit op de omliggende wegen.
Voor geluid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten hanteert de gemeente Utrecht de beoordelingssystematiek van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangevuld met geluidbeleid (Geluidnota Utrecht 2014-2018). Daarbij worden richtafstanden in acht genomen die afhangen van de zwaarte van de bedrijfsbestemming. Bij lichte bedrijvigheid zoals kantoren, horeca en detailhandel is menging verantwoord in een gebied waar ook woonbestemmingen zijn toegestaan; er hoeft dan geen afstand te worden aangehouden.

Het pand zelf zal gebruik maken van installaties voor luchtbehandeling en verwarming/koeling. Meestal bevinden die zich op het dak of de bovenste verdieping, al of niet inpandig of omgeven door geluidsschermen. Ook zullen er terrassen worden gerealiseerd waar stemgeluid van bezoekers de bepalende bron is.

De bestaande of binnenkort op te leveren woningen in de directe omgeving liggen op een afstand van meer dan 100 meter. De kans op geluidoverlast is daarmee klein. Gezien de grootte van de ontwikkeling is het echter aan te bevelen om bij de uitwerking rekening te houden (onderzoek te doen) met het geluid van bovengenoemde bronnen.

Luchtkwaliteit

Een gezonde en veilige leefomgeving heeft een goede luchtkwaliteit. Een ongezond milieu bepaalt gemiddeld 4% van de totale ziektelast in Nederland. Ter vergelijking: ongezonde voeding veroorzaakt 8% van de ziektelast, roken 9% en te weinig bewegen veroorzaakt 3,5%. Maar anders dan bij de risico’s van de eigen leefstijl, gaat het bij milieuverontreiniging om onvrijwillige gezondheidsrisico’s, waarvoor de overheid medeverantwoordelijk wordt gehouden.

Er sterven in Nederland jaarlijks ongeveer 12.800 mensen vanwege milieufactoren en 85% daarvan heeft te maken met verontreiniging van de buitenlucht. Van de totale ziektelast (vroegtijdige sterfte en verloren gezonde levensjaren samen) door milieufactoren is 75% toe te schrijven aan luchtverontreiniging, 8% aan binnenluchtproblemen (meeroken, radon, asbest, chemische stoffen, e.d.), 7% aan verkeersongevallen, 5% aan geluidhinder en 5% aan UV-straling. (RIVM, 2017; Hänninen en Knol, 2011). Ongezonde lucht kan luchtweg- en longaandoeningen veroorzaken, inclusief longkanker, en ook aandoeningen aan hart en bloedvaten veroorzaken en verergeren.

De Europese Unie (EU) heeft voor stikstofdioxide (NO2), en voor fijn stof (PM10 en PM2,5(Fijn stof wordt vaak afgekort tot PM, de afkorting voor het Engelse 'Particulate Matter'. PM10 is fijn stof kleiner dan 10 µm, PM2,5, is fijn stof kleiner dan 2,5 µm)) grenswaarden bepaald waaraan de luchtkwaliteit minimaal moet voldoen. Aan de EU grenswaarden voor luchtkwaliteit moeten we blijvend voldoen. Sinds 2017 worden in Utrecht deze grenswaarden niet meer overschreden en blijven de concentraties NO2, PM10 en PM2,5 langzaam dalen.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO(Advieswaarden Wereldgezondheidsorganisatie (Engelstalig)) stelt dat met minder fijn stof in de lucht, en vooral de fractie roet (EC, elementair koolstof) daarin, de gezondheid verbetert. De WHO heeft advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze waarden zijn voor fijn stof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Voor roet heeft de WHO geen aparte advieswaarde afgeleid, omdat er nog onvoldoende kennis is over de veilige concentraties van roet. In Utrecht voldoen we aan de jaargemiddelde advieswaarde van de WHO voor NO2.

Aan de jaargemiddelde advieswaarden voor PM10 en PM2,5 van de WHO voldoen we nog niet overal in Utrecht. Aangezien de advieswaarden bedoeld zijn om de gezondheid te beschermen is het van groot belang om hieraan te gaan voldoen.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het Jaarbeurspleingebouw. De verkeersgeneratie is immers niet dusdanig dat daardoor overschrijdingen van de grenswaarden zullen ontstaan. Bij het opstellen van het Omgevingsplan moet echter nog wel een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Daarbij moet ook gekeken worden naar het behalen van de WHO-advieswaarden, omdat de gemeenteraad het College (motie 2015-78) heeft opgedragen om te streven naar het behalen van de WHO-advieswaarden en de luchtkwaliteit voortdurend te verbeteren.

Windhinder

In de omgeving van het Jaarbeurspleingebouw staan hoge gebouwen en is nog meer hoogbouw voorzien. Daarom is extra aandacht nodig voor het windklimaat. Omdat het Jaarbeursplein en de directe omgeving een verblijfsfunctie heeft, is het belangrijk om een zo gunstig mogelijk windklimaat te realiseren. Gestreefd wordt naar een integrale oplossing (setbacks) in plaats van losse luifels.

Aan de zuidwestzijde van het Jaarbeursplein is in de bestaande bebouwingssituatie sprake van een relatief onaangenaam windklimaat ter hoogte van het fietspad. Door de toevoeging van hoogbouw wordt het windklimaat verder beïnvloed. Maatregelen ter verbetering van de situatie moeten gezocht worden in de bouwmassa.

In het gebied tussen het Jaarbeurspleingebouw en het WTC neemt de hinderkans toe als gevolg van interactie tussen beide gebouwen. Er is ook een interactie tussen het nieuw te realiseren gebouw en het

Jaarbeursplein. Ter indicatie van de complexiteit wordt eerder windonderzoek bij de aanbestedingstukken toegevoegd (wel op basis van een oude bouwmassa).

Deelnemende partijen zullen in de tweede fase van de aanbestedingprocedure (de zogenaamde dialoogfase) met een windhinderonderzoek moeten aantonen wat het effect van het gebouw op de omgeving wordt en verschillende maatregelen moeten in beeld worden gebracht. Aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

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

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens een extra afstandsbepaling, het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied. Voor dit plasbrandaandachtsgebied geldt een motiveringsplicht als bebouwing gewenst is. Als nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Het plan bevindt zich niet binnen de maatgevende risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Aan deze minimale afstandsbepalingen wordt dus voldaan. Wel moet het groepsrisico verantwoord worden. Bij de verdere uitwerking van het plan moet de hoogte van het groepsrisico met een analyse inzichtelijk worden gemaakt, dit is onderdeel van de zogenaamde verantwoording.

De maatgevende scenario's voor het gebied door het transport zijn brand en het onbedoeld vrijkomen van giftige (of schadelijke) stoffen. In geval van brand (op het spoor) is het belangrijk dat personen van het spoor af kunnen vluchten/het gebouw verlaten. Het is daarom belangrijk dat in het gebouw ook aan de zijde gericht van het spoor af (nood)uitgangen aanwezig zijn.
Als er schadelijke of giftige stoffen vrijkomen is het van belang dat personen (zo lang mogelijk) veilig in het gebouw kunnen schuilen. Daarom is het belangrijk dat in het gebouw, of delen hiervan, de mechanische ventilatie kan worden gesloten en de bediening in geval van een dreigende ramp goed kan worden bereikt.

Bodem
In het verleden hebben diverse bedrijfsmatige activiteiten in het Stationsgebied plaatsgevonden, waaronder tankstations, kazernes, metaalbewerking, lakverdunner fabricage en loodgieters. Ook zijn er gedempte watergangen en ondergrondse brandstoftanks aanwezig. Bovendien heeft in de loop der eeuwen als gevolg van 'het dagelijks leven' een diffuse belasting van de bodem met zware metalen en PAK plaatsgevonden.

In een enkel geval heeft sanering plaatsgevonden (o.a. parkeergarage JBP), waarbij restverontreinigingen aanwezig zijn. Op andere locaties moet een sanering nog plaatsvinden.

In de binnenstad is sprake van diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCl). Om deze grondwaterverontreinigingen te kunnen aanpakken en om de omgeving te beschermen is er door de gemeente een saneringsplan (Biowasmachine) opgesteld dat past binnen een ‘gebiedsgerichte aanpak’.

Het Jaarbeurspleingebouw ligt binnen dit gebied. Dit betekent dat bij activiteiten die ingrijpen in de ondergrond zoals bouwputbemaling en WKO-systemen (bodemenergie) in principe geen rekening gehouden hoeft te worden met de verplaatsing van VOCl-verontreinigingen.

In de nabijheid van het perceel Jaarbeurspleingebouw heeft dus in het verleden bodem- en milieukundig onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek zal rekening moeten worden gehouden met saneringswerkzaamheden. Ontwikkelaars moeten rekening houden met de actualisatie van bodemonderzoek, vergunningsaanvragen met de daarbij behorende proceduretijden alsmede de uitvoering van deze saneringswerkzaamheden en de eisen die daaraan gekoppeld zijn (o.a. BRL 7000 certificering).

Archeologie

Wettelijk kader
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Archeologisch beleid
Het archeologische beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de Archeologische Verordening op de Monumentenzorg en bijbehorende archeologische waardenkaart (2009). Op de archeologische waardenkaart is met kleuraanduidingen aangegeven waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden. In de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie).

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart (2009) in een ‘gebied van archeologische verwachting’ (groen). Voor gebieden met een archeologische verwachting geldt dat naar verwachting een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen aanwezig is. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm. Aan de vergunning kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.
Ontwikkelplannen worden altijd getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Eventuele wijzigingen in beleid en/of vergunningsstelsel zijn dan ook voorbehouden.

Archeologische verwachting
Er zijn geen archeologische rijksmonumenten in het plangebied aanwezig. De archeologische verwachting op de archeologische waardenkaart is gebaseerd op de aanwezigheid van de stroomgordel (bedding- en oeverafzettingen) van de Oude Rijn in de ondergrond, waarop bewoning vanaf de prehistorie kan hebben plaatsgevonden. Op basis van onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied kan de verwachting voor het plangebied nader worden gespecificeerd.

Binnen het plangebied worden oeverafzettingen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen verwacht, waarop sporen van bewoning en menselijke activiteiten aanwezig kunnen zijn. In de omgeving van het plangebied zijn aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een restgeul van de Oude Rijn. In dergelijke geulen kunnen water gerelateerde archeologische waarden, zoals bijvoorbeeld schepen, beschoeiingen, visfuiken en afvaldumps worden verwacht.

Op historische kaarten is af te lezen dat ten minste tot 1695 dit gebied in het buitengebied lag. In 1664 zijn de grachten van het plan Moreelse gegraven, die al afgebeeld zijn op de kaart van Specht (1695). De moesgracht Blekersgracht is in de periode 1927-1932 gedempt en ligt in het westelijk deel van het plangebied ongeveer ter hoogte van de huidige Croeselaan. In 1878 worden ten oosten van de Croeselaan barakken van de van Sijpesteijnkazerne gebouwd. De gebouwen van deze kazerne zijn in de jaren 60 van de twintigste eeuw gesloopt. Eind jaren 60 werden in dit gebied het NH-Hotel en een bovengrondse parkeergarage gebouwd. Landschappelijk heeft het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten op de oeverafzettingen en in de restgeul. De bebouwing van het plangebied in historische periodes en vooral vanaf de 19e en 20e eeuw heeft naar verwachting echter een groot deel van het oorspronkelijke bodemarchief en de archeologische waarden vernietigd. De omvang van de verstoringen is op dit moment niet bekend.

Direct ten zuiden van het plangebied is in het kader van de aanleg van de ondergrondse parkeergarage op het Jaarbeursplein een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat resten van de moesgracht (Blekersgracht) goed bewaard gebleven kunnen zijn. Ook zijn muurresten van het voormalige kazernecomplex aangetroffen. Plaatselijk was de oorspronkelijke bodemopbouw (oever- en beddingafzettingen, restgeul en/of kronkelwaardgeulen) eveneens bewaard gebleven. In het gehele plangebied was sprake van een recent ophogingspakket/ verstoringen met een dikte van 0,8 tot 2 meter diepte.

Archeologisch onderzoek
Het plangebied maakt onderdeel uit van het Stationsgebied. Voor het gehele Stationsgebied is in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarbinnen ook het plangebied Jaarbeurspleingebouw valt. Sinds het opstellen van dit bureauonderzoek zijn veel archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied uitgevoerd, die nieuwe informatie hebben opgeleverd. Er zijn geen aanvullende veldonderzoeken in het plangebied uitgevoerd.

In een deel van het plangebied heeft een kazernecomplex en een bovengrondse parkeergarage gestaan, waardoor archeologische waarden vernietigd kunnen zijn. Een eerste stap om te bepalen of en zo ja, welk aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is het uitvoeren van een inventarisatie naar de locaties en dieptes van bekende bodemverstoringen in relatie tot de archeologische verwachting. Deze inventarisatie is een aanvulling op het verouderde bureauonderzoek uit 2008. Op basis van deze inventarisatie kan worden bepaald of er naar verwachting nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Als er nog archeologische waarden verwacht worden in het plangebied, dan is de volgende stap om door middel van een verkennend booronderzoek de intactheid van de bodem te toetsen en de bodemopbouw vast te stellen. De resultaten van dat booronderzoek vormen de basis voor het besluit of aanvullend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven en/of een opgraving noodzakelijk is.

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

proefsleuvenonderzoek en/of opgraving moet een Programma van Eisen en een Plan van Aanpak worden opgesteld, dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Aandachtspunten:
Het advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met het bevoegd gezag archeologie (gemeente Utrecht) te bepalen welk archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijk bouwen. Als archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk;

Voor de voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting een archeologievergunning vereist. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen ten aanzien van archeologisch onderzoek. Dit onderzoek kan bestaan uit een aanvulling op het bestaande bureauonderzoek en/of een booronderzoek en/of een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving;
Het zichtbaar maken van eventuele archeologische waarden in de openbare ruimte is een mooie ruimtelijke en cultuurhistorische kans.

Trillingen
In de Omgevingswet worden er alleen instructieregels opgesteld voor de bescherming van trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van bedrijven (inrichtingen). Deze regels richten zich niet op trillingen van wegen en spoorwegen. Op grond van de Omgevingswet moeten wel activiteiten worden toegekend aan locaties en voor een goede kwaliteit moeten spoortrillingen (inclusief tram) daarbij worden betrokken.

De gemeente Utrecht hanteert sinds enkele jaren de onderstaande werkwijze bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen nabij het spoor, waarbij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen als leidraad dient. In de nabije toekomst wordt deze werkwijze hoogst waarschijnlijk in de Omgevingsvisie en in het Omgevingsplan vastgelegd.

Om trillinghinder vanwege het spoor bij nieuwe bouwplannen te voorkomen worden door de gemeente Utrecht grenswaarden voor trillingssterkte opgelegd bij bouwaanvragen binnen 100 meter naast het spoor (middels regels in het Omgevingsplan of toegepast bij de beoordeling van een aanvraag voor een Wabo-vergunning). Afhankelijk van de functie van het gebouw gelden er richtwaarden. Er wordt in eerste instantie getoetst aan de richtwaarden (SBR-B) voor ‘nieuwe situaties’. Als blijkt dat dit niet haalbaar is mag de maximale trillingssterkte onder bepaalde voorwaarde tenminste niet hoger zijn dan de richtwaarde voor ‘bestaande situaties’. Dan moet het bouwplan zoveel mogelijk maatregelen bevatten die de maximale trillingssterkte verminderen. Op deze manier worden er grenswaarden voor trillingssterktes opgelegd waardoor trillingsmaatregelen nodig kunnen zijn.
Het Jaarbeurspleingebouw ligt meer dan 100 meter van het treinspoor vandaan. Er zijn dan ook geen trillingen van het spoor te verwachten en er is geen nader onderzoek voor deze trillingsbron vereist.
Er zal echter ook een tram voor het nieuwe gebouw langs gaan rijden.

In de directe omgeving van de trambaan zijn trillingen vanwege de tram niet uit te sluiten. Dit moet nader onderzocht worden. In het Jaarbeurspleingebouw zal een mix van de functies kantoren en horeca komen. Kantoren worden in de SBR-B benoemd als trillingsgevoelig en hebben bijbehorende richtwaarden.

De SBR geeft richtwaarden voor de maximale trillingssterkte (Vmax) en de gemiddelde trillingssterkte (Vper) bij trillingen van weg- en railverkeer (waaronder trams) (SBR publicatie, Trillingen onderdeel B ‘Hinder voor personen in gebouwen). Voor kantoren zijn de richtwaarden voor de maximale trillingssterkte voor de nacht gelijk aan die voor de dag en avond. De richtwaarden voor nieuwe situaties zijn strenger dan voor

bestaande situaties. Trillingen met een Vmax vanaf 0,1 kunnen worden gevoeld. In de volgende tabel zijn de richtwaarden voor hinder voor personen in kantoorgebouwen van de SBR weergegeven.

SBR-B richtwaarden	dag en avond	nacht
Vmax nieuw	0,6	0,6
Vmax bestaand	1,2	1,2
Vper nieuw	0,07	0,07
Vper bestaand	0,15	0,15

Nader trillingsonderzoek moet aantonen of aan bovenstaande richtwaarden kan worden voldaan.

Flora en Fauna

Wettelijk kader
Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een Omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.
Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van het Omgevingsplan moet worden onderzocht, of:

1. er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Methodiek
Er moet een verkennend onderzoek plaatsvinden naar de in het plangebied voorkomende soorten en de gevolgen van de geplande ontwikkeling op die soorten. Het onderzoek kan leiden tot aanwijzingen bestaande uit nader onderzoek of het treffen van specifieke maatregelen.

Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van het Omgevingsplan wordt door middel van een zogenaamde ‘voortoets’ bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het Omgevingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (art. 7.2a Wm). Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, art. 5.1.4 VNL).

Gemeentelijk beleidskader

Utrechtse soortenlijst

Door toevoeging van het soortenbeleid aan de Omgevingsvisie Utrecht geven we aan dat bescherming van deze planten en dieren één van de aspecten is die moet worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij een gebiedsontwikkeling moet onderzocht worden of er beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming aanwezig zijn middels een quick scan. Bij gemeentelijke plannen moeten ook de beschermde soorten van de Utrechtse soortenlijst onderzocht worden. Het toevoegen van de Utrechtse soorten vormt geen verhoging van deze onderzoeksinspanning omdat via de natuurwaardekaarten deze informatie ook beschikbaar wordt gemaakt.
Als er beschermde of Utrechtse soorten in het projectgebied aanwezig zijn zal worden beoordeeld of de soorten nadelige gevolgen van de ontwikkeling ondervinden. Bij mogelijke nadelige gevolgen, wordt gekeken of de ontwikkeling op een andere manier kan worden uitgevoerd zodat nadelige gevolgen worden voorkomen of geminimaliseerd. Als deze nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn moet het leefgebied gecompenseerd worden zo dicht mogelijk bij het projectgebied, of wanneer dit niet mogelijk is op een alternatieve locatie binnen de gemeente. Als het leefgebied van een Utrechtse soort niet op korte termijn te compenseren valt zal dit expliciet aan het college worden voorgelegd. De verwachting is dat dit alleen het geval is in enkele oude bomenlanen waarin voor Nederland zeldzame paddenstoelen groeien.
Met de stappen 1. Onderzoek, 2. Alternatieven, 3. Mitigeren, 4. Compenseren, 5. Expliciete keuze, wordt voorkomen dat Utrechtse soorten uit onze stad verdwijnen, terwijl gebiedsontwikkelingen mogelijk blijven. De resultaten van het onderzoek en de consequenties voor de soorten worden gemeld in het hoofdstuk waar ook de resultaten van de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming worden gerapporteerd.

Groenstructuurplan

Het actualisatie groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor ‘gezonde verstedelijking’ en ‘klimaatadaptatie’. In het plan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Ambitie van dit plan is om door combinatie van de opgaven een meerwaarde te creëren. Ontbrekende delen van de groenstructuur worden ingevuld. De open einden in de groenstructuur zijn op die manier te beschouwen als ruimtelijke reserveringen voor de realisatie van toekomstig, stedelijk groen.
Bij de inrichting van het (bestaande en nieuwe) groen in het gebied moet rekening worden gehouden met de vijf hoofdopgaven uit de Actualisatie Groenstructuurplan, waaronder het vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit voor mensen, planten en dieren,

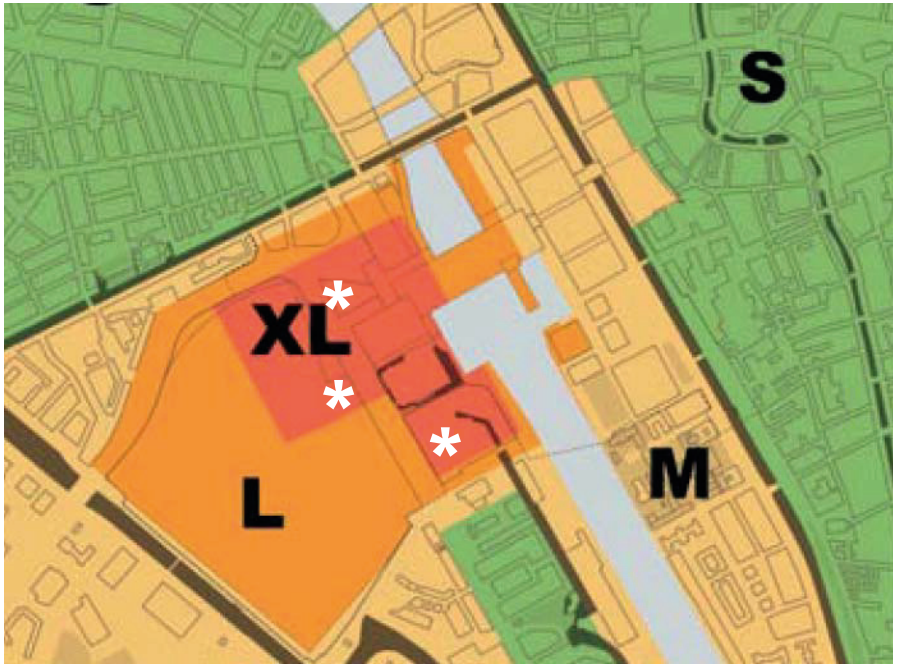
Bijlage 3: De Hoogbouwkaart Stationsgebied

Het Nieuwe Centrum - Hoogbouw en extra hoog

Het Nieuwe Centrum is een hoogstedelijk centrumgebied met veel verschillende functies. De Croeselaan, het Jaarbeursplein en de Jaarbeursboulevard zijn de ruimtelijke dragers in het hart van Het Nieuwe Centrum.

Samenhang in hoogbouw
Verspreid over het gebied draagt hoogbouw van 70 en 90 meter bij aan de stedenbouwkundige samenhang. Tussen het spoor en de Croeselaan is de hoogbouw meestal solitair of onderdeel van een ensemble.
Het Beurskwartier wordt een wijk van gesloten bouwblokken met torens.

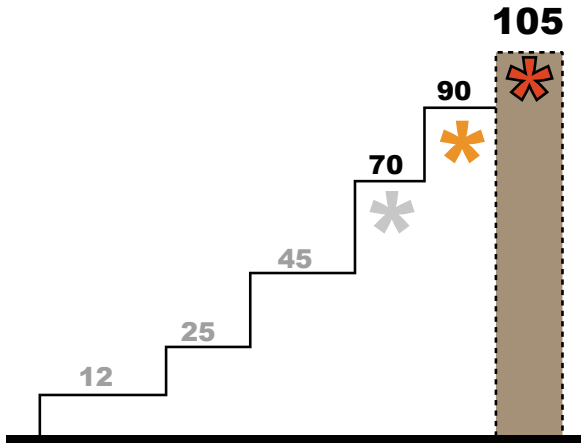
Extra hoog
Drie accenten van extra hoge bebouwing [105 m] markeren bijzondere plekken in het hart van Het Nieuwe Centrum [XL]. Ze bevinden zich op markante zichtlocaties aan de Croeselaan en het Jaarbeursplein en zijn een ‘scharnier’ in het netwerk.



S	small	basishoogte 3 lagen, soms tot 25 meter, voordeur aan de straat, één dominante functie per gebouw: de oude stad, Lombok, Dichtersbuurt
M	medium	basishoogte 25 meter, soms tot 45 meter, gedeelde entreehal aan de straat, meerdere functies mogelijk: het gebied rond Vredenburg en de Catharijnesingel
L	large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, foyer van meerdere gebruikers aan de straat, veel verschillende functies: aan weers-zijden van het spoor en de Croeselaan
XL	extra large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, veel gebruikers per kavel, atria en overdekte buitenruimte, grote diversiteit in functies: rondom het huidig Jaarbeursplein
*		extra hoog (105 m.)



Afbeelding:
Hoogbouwkaart
Stationsgebied



Hoogte-opbouw.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00