

## Notitie

---

**Contactpersoon** B. (Bart) de Jong BASc

**Datum** 14 februari 2014

**Kenmerk** N001-1218988BJQ-aao-V03-NL

# Watertoets Megabioscoop Jaarbeurs Utrecht

## 1 Inleiding

**Wolff Cinema Groep heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een nieuwe megabioscoop in de gemeente Utrecht. De bioscoop wordt gebouwd op het jaarbeursterrein, op loopafstand van station Utrecht Centraal.**

### *Aanleiding en achtergrond*

Wolff Cinema Groep is een landelijk opererende bioscoopketen met 9 vestigingen in 6 steden. In totaal bezit deze onderneming 45 bioscoopzalen. Wolff is voornemens een nieuwe megabioscoop te realiseren op het terrein van de Jaarbeurs Utrecht. Hiervoor dienen verschillende milieuonderzoek te worden uitgevoerd. In de voorliggende notitie staat het aspect water centraal. De initiatiefnemers streven ernaar het complex tijdens het Nederlands Film Festival in 2015 operationeel te hebben. De bioscoop wordt ingericht met 14 zalen en circa 3.300 zitplaatsen. Een impressie van de megabioscoop is te zien op figuur 1.1.



**Figuur 1.1 Impressie Wolff Megabioscoop Jaarbeursterrein. (Bron: Snelder Architecten)**

### **Watertoetsprocedure**

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure te worden doorlopen. Sinds 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit document is om er voor te zorgen dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in de ruimtelijke beschouwing meeneemt.

De watertoets heeft drie doelen:

1. Voorkomen dat (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het (lokale) watersysteem. Dit wordt beschouwd als het belangrijkste doel
2. Indien (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen desondanks toch negatieve effecten veroorzaken, dan kunnen mitigerende en / of compenserende maatregelen direct in de planvorming worden meegenomen. Als algemene regel geldt dat mitigerende maatregelen de voorkeur hebben boven compenserende
3. Voor elk ruimtelijk plan gaat het waterschap na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtig, robuust en veilig watersysteem

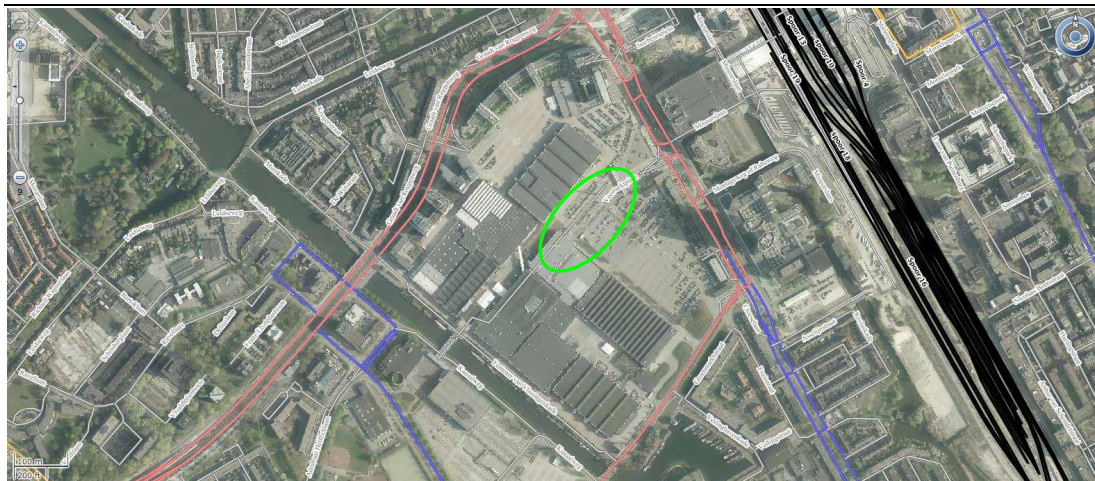
### **1.1 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven met de bijbehorende relevante waterhuishoudkundige aspecten en het geldende beleid. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de toekomstige situatie en de consequenties van de plannen voor de waterhuishouding. In hoofdstuk 4 wordt de conclusie en de verdere gang van zaken beschreven.

## **2 Huidige situatie**

### **2.1 Algemeen**

In figuur 2.1 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Zoals te zien is, is het terrein volledig verhard en grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Het plangebied ligt aan de Croeselaan ten zuidwesten van Utrecht Centraal. Binnen het plangebied liggen geen watergangen en groenvoorzieningen zijn beperkt aanwezig.



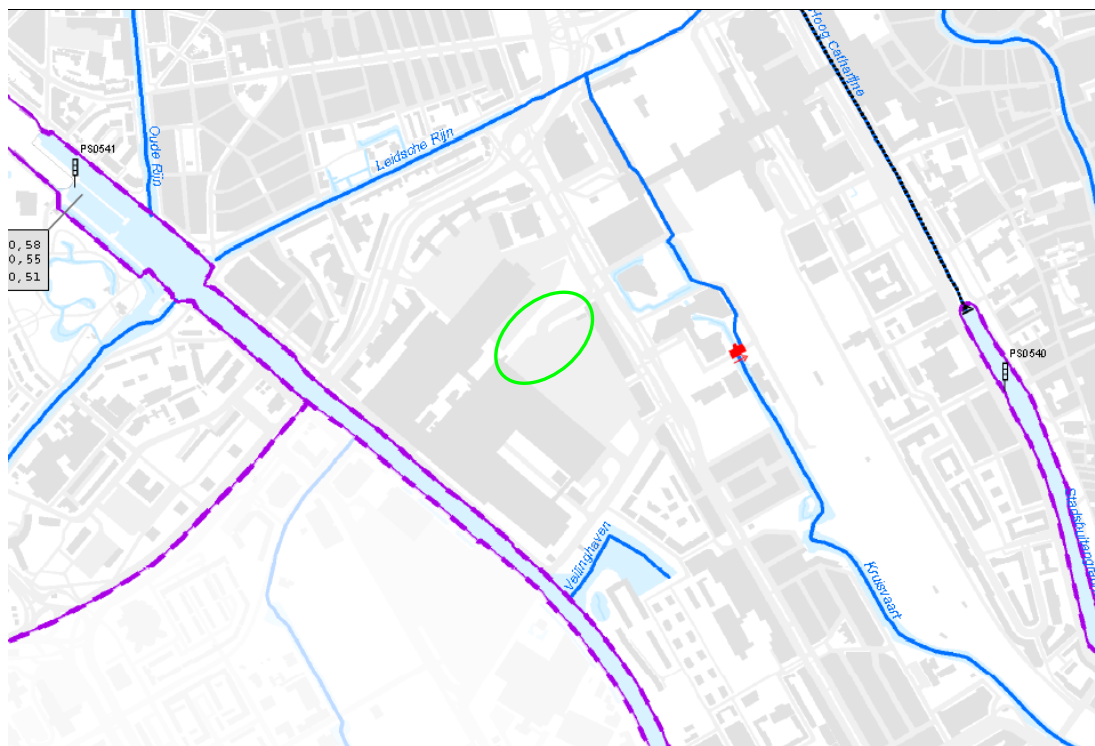
**Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied(groen omcirkeld). (Bron: Globespotter, Cyclomedia 2013)**

## 2.2 Waterhuishouding

### 2.2.1 Waterkwantiteit

Circa 100 meter ten noorden van het plangebied ligt een watergang, lokaal bekend als de Kruisvaart. Deze watergang ligt ten zuiden van het spoor. De ligging van de watergangen is te zien in figuur 2.2. De nieuwe bioscoop wordt gebouwd in peilgebied UKR\_001, welke een vast peil heeft van NAP +0.58 m. Voor zover bekend zijn er geen problemen met de afvoer van water in het plangebied. Het maaiveld ter plaatse bedraagt circa NAP + 2,30 m.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bron: AHN2, [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)



**Figuur 2.1** Peilgebied en watergangen nabij plangebied (groen omcirkeld). (Bron: Peilbesluit Waterschap de Stichtse Rijnlanden , Cyclomedia 2013)

### 2.2.2 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van de watergangen in de nabijheid van het plangebied voldoen aan de normen voor water met de functie stedelijk water. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben weinig invloed op de waterkwaliteit.

### 2.2.3 Riolering

In de huidige situatie ligt rond de jaarbeurs een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Niet verontreinigd hemelwater wordt afgevoerd naar het schoonwater riool, het afvalwater wordt afgevoerd via het vuilwaterstelsel.

Specifiek voor dit plangebied (Jaarbeursterrein) wordt het hemelwater van de dakvlakken apart verzameld en op het terrein aangeboden op een centraal punt. Het vuilwater van onder andere de sanitaire voorzieningen wordt gescheiden van het hemelwater en is aangesloten op het gemeente riool.

#### **2.2.4 Grondwater**

Op basis van de isohypsenkaart van de gemeente Utrecht, blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) nabij het plangebied NAP +0,5 m bedraagt.<sup>2</sup> Op basis van de lokale maaiveldhoogte geeft dit bij de GHG een ontwateringsdiepte van 1,80 m. Dit voldoet aan de normen voor stedelijk gebied.

### **2.3 Relevant beleid op watergebied**

#### **2.3.1 Europa en Nederland**

##### *Vierde nota waterhuishouding*

De Vierde nota waterhuishouding heeft als doelstelling om veilig en bewoonbaar land te hebben en te houden, en het in stand houden en versterken van gezonde, duurzame en veerkrachtige watersystemen. De Vierde nota waterhuishouding zet voor stedelijk gebied in op het vergroten van de (be)leefbaarheid van het water en het afkoppelen van hemelwater.

##### *Adviescommissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw*

Om problemen in waterkwaliteit en waterkwantiteit te bestrijden, is de Adviescommissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw met het concept van het vasthouden, bergen en afvoeren gekomen. Met het vasthouden van water wordt geanticipeerd op de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, daling van de bodem en verstedelijking.

##### *Nationaal bestuursakkoord water - Actueel (NBW-Actueel)*

Het NBW-Actueel (2008) is een actualisatie van het NBW uit 2003. Dit bestuursakkoord is meer afgestemd op de meest recente klimaatscenario's van het KNMI. In verschillende beleidsregels is vastgelegd dat (stedelijke) watersystemen met een urgente opgave, zowel op kwantitatief als kwalitatief gebied, voor 2015 op orde moeten zijn. Stedelijke gebieden met minder urgente problemen moeten de zaken voor 2027 op orde stellen.

In het NBW-Actueel is de afspraak gemaakt om de afwateringssystemen op orde te brengen, waardoor het afwateringssysteem wordt getoetst aan de geldende inundatienormen. Vanuit het NBW-Actueel is ook een trits met betrekking tot de waterkwaliteit geformuleerd: schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Het water dient op de eerste plaats schoongehouden te worden, dit kan door het scheiden van waterstromen. Wanneer dit beide niet mogelijk is, dient het water te worden gezuiverd. Specifiek voor dit plangebied kan worden gemeld dat de stromen van afvalwater en hemelwater apart worden afgevoerd middels een gescheiden rioolstelsel.

---

<sup>2</sup> Bron: Grondwatermeetnet en Isohypsenkaart gemeente Utrecht.

#### *Kaderrichtlijn Water (KRW)*

Het waterkwalitatieve deel van het watersysteem moet op orde worden gebracht volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW) - doelstellingen. De doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richten zich voornamelijk op de waterkwaliteit en de ecologische toestand van watersystemen, en gelden voor alle waterlichamen binnen Europa.

Voor de waterlichamen is in 2009 een maatregelenprogramma gepresenteerd. Voor de uitvoering hiervan geldt een resultaatverplichting in het jaar 2015. De KRW stelt dat de waterkwaliteit er in ieder geval niet op achteruit mag gaan (het zogeheten 'stand still' beginsel).

### **2.3.2 Provincie Waterschap en gemeente**

#### *Regionaal waterplan provincie Utrecht*

De provincie heeft de belangrijkste visies omtrent het thema water beschreven in het regionaal waterplan. Het regionaal waterplan bevat de hoofdlijnen van het Utrechtse waterbeleid en de ruimtelijke vertaling daarvan. Het regionaal waterplan gaat in op de veranderende klimaatomstandigheden en hoe de gevolgen daarvan kunnen worden ondervangen.

#### *Beheerplan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 2010-2015 ('Water voorop!')*

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden streeft naar een natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Het beheerplan geeft voor de komende jaren de hoofdlijnen aan voor beleid, beheer en onderhoud. In het plan zijn ook de maatregelen in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) opgenomen die het waterschap tot en met 2015 zal uitvoeren. Samengevat zet het waterschap in op de volgende beleidsthema's;

- Veiligheid
- Voldoende water
- Schoon water
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie

Op het uitvoeren van werkzaamheden aan watergangen en overige oppervlaktewateren is de Keur van het waterschap toepassing. Afhankelijk van de voorgenomen plannen dient voorafgaand aan de werkzaamheden afstemming plaats te vinden met het Hoogheemraadschap.

#### *Waterplan gemeente Utrecht*

De betreffende ontwikkelingen bij de megabioscoop vallen onder het waterbeleid van deze gemeente.

In het lokale waterbeleid gaat men in op de beleidsopgaven voortvloeiend uit het Bestuursakkoord Water ('bergen, vasthouden, afvoeren'), het aanpakken van gemeentelijke knelpunten (grondwater, waterkwaliteit) en het vaststellen van wateropgaven in stedelijke kernen (klimaatverandering).

### **3 Toekomstige situatie plangebied**

#### **3.1 Algemeen**

Wolff Cinema Groep is voornemens een nieuwe megabioscoop te realiseren op het terrein van de Jaarbeurs Utrecht. De bioscoop wordt ingericht met 14 zalen en circa 3.300 zitplaatsen. Naast de bioscoopzalen komen er ook verschillende horecavoorzieningen (foodcourt) die zich naast de entree van het gebouw zullen bevinden. De horecavoorzieningen zullen zowel vanaf de Centruboulevard als vanuit de bioscoop zelf te betreden zijn. De bioscoop komt in directe verbinding te staan met de jaarbeurs, zodat de evenementen ook gebruik kunnen maken van de bioscoopvoorzieningen. Een bovenaanzicht van het dakoppervlak is te zien in figuur 3.1 en bijlage 1. Tussen de initiatiefnemer, het Hoogheemraadschap en de gemeente zijn tijdens een eerdere fase de volgende afspraken gemaakt omtrent dit project.

De wijze waarop met hemelwaterafvoer van de dakvlakken en de andere verharding wordt omgegaan moet worden uitgezocht en uitgewerkt door de initiatiefnemer Hemelwaterafvoeren mogen niet in het vuilwaterriool komen (afkoppelen)

Uitgangspunt is dat hemelwater van dakvlakken rechtstreeks op oppervlaktewater geloosd kan worden. Hemelwater van parkeerplaatsen zal gezuiverd moeten worden, voordat het op het oppervlaktewater geloosd mag worden<sup>3</sup> Alle uitgewerkte plannen inzake rioleringsaanpassingen en hemelwaterafvoeren van verharde oppervlakken zullen door de initiatiefnemer ter goedkeuring worden aangeboden aan de gemeente. De gemeente dient primair het rioleringsplan te toetsen en te beoordelen. Het rioleringsplan dient aangeboden te worden aan de rioolbeheerder van de gemeente, Han van Ringenstein van Stedelijk Beheer.<sup>4</sup> Daarna kan het worden voorgelegd aan het waterschap (HDSR).

Gezien de omvang van het dakoppervlak en de hydraulische belasting, dient op het Jaarbeursterrein een nieuw en robuust hemelwaterstelsel te worden gerealiseerd dat afvoert naar een bestaand of nieuw lozingspunt op het Merwedekanaal of de Veilinghaven.

---

<sup>3</sup> Ruimtelijke onderbouwing Kop Jaarbeurs, gemeente utrecht 2007

<sup>4</sup> [h.van.ringenstein@utrecht.nl](mailto:h.van.ringenstein@utrecht.nl)

Architectural drawing of a building floor plan, labeled 'D' and 'D' in the corners. The plan shows a large rectangular building with a complex internal layout, including a central corridor and several rooms. The drawing is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The plan is divided into a grid system with letters A through S along the top and bottom edges, and numbers 1 through 15 along the left and right edges. The drawing is a technical drawing, likely a floor plan, showing the layout of a building. It includes a grid system with letters A through S along the top and bottom edges, and numbers 1 through 15 along the left and right edges. The drawing is a technical drawing, likely a floor plan, showing the layout of a building. It includes a grid system with letters A through S along the top and bottom edges, and numbers 1 through 15 along the left and right edges. The drawing is a technical drawing, likely a floor plan, showing the layout of a building. It includes a grid system with letters A through S along the top and bottom edges, and numbers 1 through 15 along the left and right edges.



Uitgangspunt voor Wolff Cinema Groep is dat het hemelwater wat op het gebouw valt, wordt afgekoppeld middels een schoonwaterriool richting het oppervlaktewater. Dit levert een kleine verbetering op voor het watersysteem als geheel. Er vinden geen verder ingrepen plaats in het lokale watersysteem.

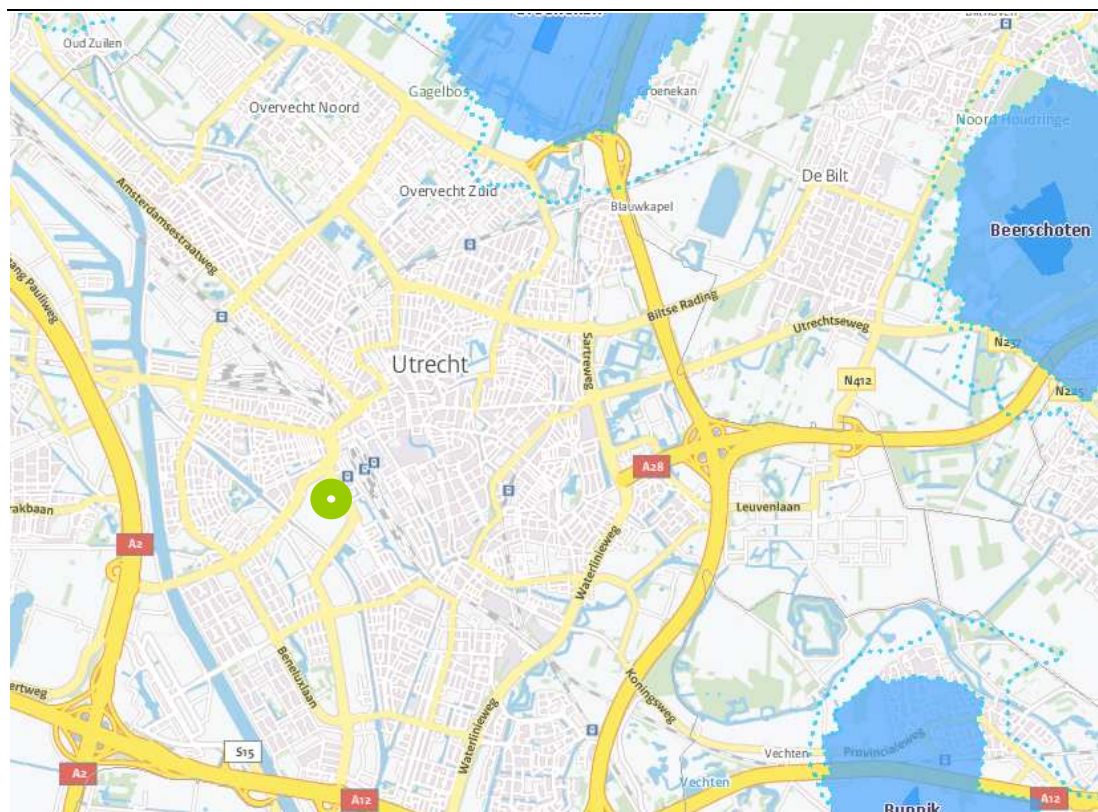
### **3.2.3 Riolering**

Voor de afvoer van regenwater van openbare ruimtes en daken hanteert het waterschap het beslisschema '*Directe afvoer regenwater op open water*'. Uitgangspunt van dit schema is dat in de meeste situaties het afstromend regenwater schoon is, waardoor het in principe zonder verdere beperkingen in het oppervlaktewater of het hemelwaterstel geloosd mag worden (Dit is ook het voornemen van de opdrachtgever). Het waterschap gaat ervan uit dat voor het onderhavige plan geen zuiverende voorzieningen verplicht zijn. Ter voorkoming van verontreinigingen worden op diverse plekken vet- en slibopvangputten gerealiseerd volgens de geldende eisen voor Wolff.

### **3.2.4 Grondwater en grondwaterbeschermingsgebieden**

Op basis van de lokale grondwaterstanden (GHG: NAP +0,5 m) en gezien de huidige bebouwing en functies (stedelijk) in het gebied zullen er geen significante veranderingen optreden in de toekomstige situatie. De invloed op de grondwaterstand tijdens de bouw is afhankelijk van de uitvoeringsmethode (open ontgraving of een bemaling binnen damwanden). Het onttrekken van grondwater voor de bouw van het bioscoopcomplex is, afhankelijk van het debiet, vergunning- of meldingsplichtig.

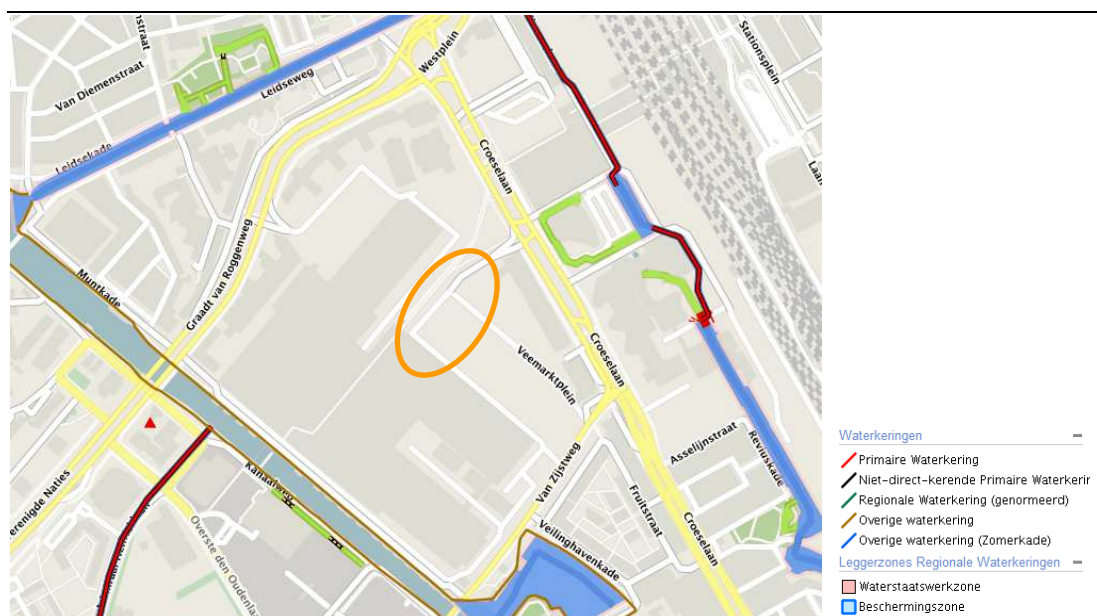
Het plangebied ligt niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied (zie figuur 3.2). Het dichtstbijzijnde beschermingsgebied ligt op enkele kilometers afstand. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op de grondwaterbeschermingsgebieden.



**Figuur 3.2 Grondwaterbeschermingsgebieden rond de gemeente Utrecht. Plangebied is aangegeven met groene stip. (Bron: Webkaart provincie Utrecht)**

### 3.2.5 Waterveiligheid en overige wateraspecten

Het plangebied ligt niet in een waterkering of beschermingszone. (Figuur 3.3)



**Figuur 3.3 Waterkeringen nabij het plangebied. De bouwlocatie van de bioscoop is omcirkeld (oranje).**  
(Bron: legger waterschap de Stichtse Rijnlanden)

## 4 Conclusie en aanbevelingen

In de huidige situatie is het plangebied al volledig verhard. In de toekomstige situatie blijft het verhard oppervlak ongewijzigd. In het kader van het beleid van de waterbeheerder (Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden) is het daarom niet nodig om extra oppervlaktewater te compenseren.

Verwacht wordt dat het gebouw in de gebruikssituatie geen significante op de grondwaterstanden en het watersysteem in de omgeving. Er wordt geen extra wateroverlast of –onderlast in de gebruikssituatie verwacht. De invloed op de grondwaterstand tijdens de bouw is afhankelijk van de uitvoeringsmethode (open ontgraving of een bemaling binnen damwanden). Mogelijk is hiervoor een vergunning of melding noodzakelijk (afhankelijk van het debiet).



## **Bijlage 1**

### **Overzicht dakoppervlak nieuwe Wolff megabioscoop**

---