Gemeente Utrecht

Vaststelling TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis

Vaststellingsrapport

Versie: maart 2026

Inhoud vaststellingsrapport

1 SAMENVATTING....3

1.1 INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT....3
1.2 KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN....3
1.3 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN....3

2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN....5

ZIENSWIJZE 1 BUURTPLATFORM WITTEVROUWENSINGEL....5
ZIENSWIJZE 2 34059828....13
ZIENSWIJZE 3 34058393....13
ZIENSWIJZE 8 34062166....19
ZIENSWIJZE 9 34063023....20
ZIENSWIJZE 10 34063184....21
ZIENSWIJZE 11 34063317....22
ZIENSWIJZE 12 34063300....24
ZIENSWIJZE 13 VERENIGING STADSDORP WOLVENBURG....24

3 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP....26

3.1 WIJZIGINGEN DOOR ZIENSWIJZEN....26
3.1.1 Uitbreiding toelichting en regels artikel 4 functie Verkeer - verblijfsgebied....26
3.1.2 Wijziging artikel 6.2 lid 1 functie Wonen, par2.3.2.3.1 Wonen en par 4.1.1 Programma....26
3.1.3 Wijziging artikel 2 Transformatiegebied Wolvenplein bouwaanduiding dakopbouw....27
3.1.4 Wijziging paragraaf 5.4 Geluidhinder en toevoegen bijlage geluidsbelasting terras....27
3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN....28
3.2.1 Wijziging begrippen....28
3.2.2 Wijziging artikel 5.4 Tuin Regels voor bouwen....28
3.2.3 Wijziging artikel 3.4 Groen Regels voor bouwen....29
3.2.4 Wijzigingen van de motivering....29
3.3 ONDERGESCHIKTE VERBETERINGEN....39

4 TOELICHTING....40

4.1 WAT IS EEN VASTSTELLINGRAPPORT?....40
4.2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE....40
4.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN....40
4.4 PRIVACY....41

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

Er is sprake van een gecoördineerde voorbereiding van de besluitvorming over het wijzigen van het omgevingsplan samen met de omgevingsvergunningen voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, de rijksmonumentenactiviteit en de technische bouwactiviteit om de nieuwbouw en verbouw van de bestaande bebouwing mogelijk te maken, de voormalige Wolvenpleingevangenis als Rijksmonument te wijzigen en in bouwtechnische zin te voldoen aan de wettelijke regels. Zienswijzen tegen de omgevingsvergunningen worden door het college van burgemeester en wethouders beantwoord. In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Termijn voor het indienen van zienswijzen
De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 12 december 2025 tot en met donderdag 22 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?
Er zijn 13 zienswijzen ingediend.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

Wijzigingen vanwege ingekomen zienswijzen

- Eén zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de functie Wonen en de motivering waarin over het woonbeleid en het programma over wonen wordt gesproken. De verhouding tussen het aandeel sociale huurwoningen en middenhuur woningen is namelijk niet tenminste of minimaal 50% sociale huurwoningen, maar meer dan de helft van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen. Deze afspraak is ook als zodanig vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars.
- Enkele zienswijzen hebben geleid tot het verduidelijken van de motivering en de regels van het toekennen van de functie Verkeer – verblijfsgebied aan de locatie van het voorplein in het plangebied. Met de functie Verkeer – verblijfsgebied wordt enerzijds recht gedaan aan een groene invulling van het voorplein met voldoende verblijfskwaliteit, maar anderzijds wordt ook tegemoet gekomen aan de functie van het voorplein als entree van het Wolvenplein met voldoende ontsluiting voor aangrenzende functies. In de regels hebben we opgenomen dat parkeren van gemotoriseerd verkeer niet is toegestaan.
- Eén zienswijze heeft geleid tot het op de verbeelding en in de functie Transformatiegebied Wolvenplein aanpassen van de specifieke bouwaanduiding dakopbouw voor lantaarn dan wel uitkijkpunt bovenop de nieuwe horecagelegenheid. De specifieke bouwaanduiding dakopbouw op de verbeelding en de bouwregel met een maximale bouwhoogte van de dakopbouw wordt aangepast naar de feitelijke uitvoering van de lantaarn zoals deze is aangevraagd.
- Er wordt in enkele zienswijzen aangegeven dat er geen gedegen onderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van deze herontwikkeling op de omgeving. Zowel de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai van omliggende wegen op het plangebied als het stemgeluid vanwege het nieuwe terras en de nieuwbouw is onder de wettelijke en gemeentelijke geluidsnormen. Met een memo die het stemgeluidonderzoek uit 2022 actualiseert hebben we geconcludeerd dat hoewel de locatie van het beoogde terras is veranderd ten opzichte van de voorheen

onderzochte locaties de geluidsbelasting van het terras door stemgeluid gunstiger is dan eerst was onderzocht.

Ambtshalve wijzigingen

- De definitie van de doelgroep voor sociale huurwoning, middenhuurwoning en betaalbare nieuwbouw koopwoning is aangepast om beter aan te sluiten bij de regelgeving van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de huisvestingsverordening gemeente Utrecht.
- Paragraaf 5.8 Ontplofbare Oorlogsresten van de motivering is aangepast vanwege de nieuwe ‘bommenkaart’, waardoor geen aanvullend onderzoek meer nodig was naar ontploffingsgevaar/verdacht gebied.
- In paragraaf 5.19 zijn alle standaarden en werkmethoden beschreven over een circulaire economie, zodat de hele transitie die circulariteit doormaakt is beschreven in het omgevingsplan.
- In paragraaf 2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040 is onder het kopje plangebied de invulling van het plangebied getoetst aan deze visie.
- Er is een aantal vastgestelde beleidsnota's en beleidsregels verwerkt in diverse onderdelen van de motivering, zoals de ‘Beleidsnota Werklocaties 2035’, ‘Beleidsnota Ondergrond 2025-2035', ‘Beleidsnota Warmte 2025-2035', de nieuwe beleidsregel voor hotels en geactualiseerde beleidsregels voor tijdelijk verblijf.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Buurtplatform Wittevrouwensingel

Indiener heeft een zienswijze ingediend waarin enkele procedure en inhoudelijke aspecten worden weergegeven. De procedurele aspecten gaan over het toepassen van de coördinatieregeling, het gevolgde participatieproces en het aandragen van alternatieven. De inhoudelijke aspecten gaan over strijdigheid met diverse onderdelen van gemeentelijk beleid.

1. Het toepassen van de coördinatieregeling leidt tot onevenredige aantasting van de rechtsbescherming van belanghebbenden.

Indiener geeft aan dat de coördinatieregeling niet mag worden toegepast, omdat dit leidt tot een onevenredige aantasting van de rechtsbescherming van belanghebbenden. Indiener voert aan dat vanwege de complexe binnenstedelijke ontwikkeling waarbij sprake is van wijziging van een Rijksmonument voor de te doorlopen procedure, extra zorgvuldigheid vereist is. De vraag is of deze procedure geschikt en proportioneel is. Monumentenzorg vereist volgens indiener een zelfstandige belangenafweging waarbij ook de relatie met de omliggende bebouwing en openbare ruimte expliciet betrokken dient te worden.

Reactie
Voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling heeft de aanvrager expliciet gekozen gebruik te maken van de coördinatieregeling. De coördinatieregeling zorgt er namelijk voor dat de te nemen besluiten in samenhang en integraal worden beoordeeld. Zoals indiener aangeeft is dit project bij uitstek een ontwikkeling waarbij ruimtelijke en milieugevolgen in samenhang moeten worden beoordeeld en niet afzonderlijk deelbesluiten hoeven te worden genomen. Coördinatie leidt tot een volledig beeld van het totale project zonder gefragmenteerde informatie over deelbesluiten. Dat betekent voor belanghebbenden juist meer duidelijkheid en overzicht in het proces. Daarnaast is het zo dat de coördinatieregeling een uitgebreide voorbereidingsprocedure voorschrijft, zodat belanghebbenden zowel in de voorfase een zienswijze kunnen indienen als na de besluitvorming in beroep kunnen gaan bij de rechter. Dit leidt tot een snellere procedure en minder procedurelasten bij belanghebbenden. Juist ten aanzien van zorg voor de monumentale waarde van de voormalige Wolvenpleingevangenis heeft een integrale analyse plaatsgevonden van factoren als de historische betekenis, de ruimtelijke samenhang en de fysieke instandhouding van de bebouwing in relatie tot de openbare ruimte. Dat komt tot uiting in het feit dat de wijziging van het omgevingsplan is gecoördineerd met onder andere de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. Het toepassen van de coördinatieregeling draagt juist bij aan een zorgvuldige en integrale procedure.

2. Er is voor deze herontwikkeling onterecht een beperkte procedure (UPP-2 in plaats van UPP-1) voor participatie gehanteerd.

Indiener geeft aan dat vanwege de complexiteit van deze herontwikkeling dit gerekend moet worden tot een project met grote impact en dat daarom een uitgebreide participatieprocedure doorlopen dient te worden. Volgens indiener ontbreekt er een participatieverslag in de stukken en wordt niet voldaan aan het gemeentelijk participatiebeleid en is er niets gedaan met voorgestelde alternatieven voor het aanpassen van het project. Indiener verwacht als vorm van participatie een coproductie of meebeslissen.

Reactie
Wij hebben bij het vaststellen van het Intentiedocument Wolvenplein in april 2022 besloten om voor deze ontwikkeling het UPP-2 te doorlopen. Argumenten daarvoor zijn:

- *Een bouwvlekontwikkeling sluit het beste aan bij de aard en omvang van het initiatief, namelijk een complexe ontwikkeling op één locatie en geen gehele buurt of wijk;*
- *De raad heeft de belangrijkste voorwaarden voor deze ontwikkeling vastgelegd in het Visiedocument Wolvenplein. Daarom kon worden volstaan met het opstellen van een*

Bouwenvelop, die het ruimtelijke kader heeft gevormd voor de te doorlopen planologische procedure;

- *Door het proces te vervolgen met een UPP-2 traject is er een mogelijkheid voor versnelling. Het vaststellen van een Bouwenvelop is namelijk onze bevoegdheid, waardoor we tijdswinst kunnen behalen ten opzichte van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat door de raad wordt vastgesteld. Zodra wij de Bouwenvelop hebben vrijgegeven voor reacties uit de stad hebben wij deze ook met de raad gedeeld, zodat de raad goed geïnformeerd bleef over dit project. Daarna hebben wij de Bouwenvelop vastgesteld en hebben wij de raad op de hoogte gesteld. Voordelen van een versnelling zijn kostenbesparing en een snellere bijdrage aan de oplossing voor het woningtekort in de stad.*
- *Als het gaat over mogelijkheden van inspraak vanuit de buurt is er geen verschil tussen UPP-1 en UPP-2. In beide procedures moet er door de ontwikkelaar samen met de gemeente een participatieplan gemaakt te worden. Dit participatieplan is altijd project specifiek en niet afhankelijk van het gekozen UPP-traject. Voor het opstellen van een participatieplan is de participatieleidraad van gemeente Utrecht gebruikt.*

Bij de start van de definitiefase van de herontwikkeling van Wolvenplein heeft de ontwikkelaar in overleg met de gemeente een participatieplan opgesteld. In juni 2022 is de buurt geïnformeerd over het initiatief, het proces wat doorlopen moet worden en de mogelijkheden voor participatie. Ook konden alle aanwezigen op verschillende thema's aangeven waar zij zorgen hadden of juist kansen zagen. In 2022 waren er verschillende bijeenkomsten met brainstormgroepen. Geïnteresseerden, belanghebbenden en buurtbewoners konden zo meedenken over de herontwikkeling van Wolvenplein.

Notulen van deze bijeenkomsten en het participatieplan en -verslag zijn te lezen op de projectpagina van de ontwikkelaar: www.wolvenpleinontwikkelt.nl. Met indiener zijn zorgpunten vanuit de participatie in december 2022 besproken samen met de ontwikkelaar en gemeente. In januari 2023 hebben wij de specifieke punten over erfgoed besproken met indiener en de afdeling erfgoed van gemeente Utrecht. Om de impact op de bebouwing te kunnen ervaren hebben de brainstormgroepen met een VR-bril het complex vanuit verschillende standpunten kunnen bekijken. Wij hebben de aangedragen alternatieven voor de nieuwbouw serieus bestudeerd en zijn tot de conclusie gekomen dat het nu voorgestelde plan het meeste bijdraagt aan de wens om woningen aan het project toe te voegen met behoud van de monumentale waarden van het Rijksmonument. Het doorlopen van een gedegen participatieproces wil niet zeggen dat alle wensen van betrokkenen worden ingewilligd.

3. Er is strijdigheid met milieuzonering en geluid namelijk onvoldoende akoestisch onderzoek en een ondeugdelijke motivering.

Indiener geeft aan dat er geen inzichtelijke en volledige toetsing aan de in het Visiedocument Wolvenplein Utrecht vastgelegde richtwaarde van 45 dB(A) voor de gevels aan de Wittevrouwensingel heeft plaatsgevonden.

Reactie
De geluidbeoordeling heeft plaatsgevonden op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de Beleidsnota Geluid en Trillingen en als het gaat om stemgeluid en inrichtingsgeluid de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. De genoemde richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde komt overeen met de richtwaarde voor een "rustige woonwijk" volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering die in het akoestisch onderzoek van Buro Bouwfysica als uitgangspunt is gehanteerd behalve langs de Wittevrouwensingel oostzijde waar 50 dB(A) de richtwaarde is (type "gemengd gebied" volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering). Het toetsingskader is daarmee volledig en correct.

Er ontbreekt volgens indiener een samenhangende beoordeling van stemgeluid vanuit het voorziene terras, extra verkeersbewegingen van en naar de Grifthoekgarage en cumulatie van deze geluidbronnen en overige functies in het plan.

Reactie
Wij wijzen erop dat de herontwikkeling is onderbouwd met twee afzonderlijke akoestische onderzoeken over resp. het wegverkeerslawaai en het stemgeluid. Het akoestisch onderzoek van Sweco

(Bijlage 8 van de motivering) beoordeelt de geluidbelasting door omliggende wegen op de nieuw te realiseren woningen en de effecten van het plan op de omgeving. Het berekende geluid bedraagt ten hoogste 56 Lden en dat is niet hoger dan de grenswaarde van 68 dB (Utrechts) resp. 70 Lden (landelijk). De notitie van Buro Bouwfysica (Bijlage 9 van de motivering) beoordeelt de geluidbelasting op de omliggende bestaande woningen als gevolg van stemgeluid op terrassen en balkons. De hoogst berekende belasting bedraagt 42 dB(A) etmaalwaarde. Dat is onder de richtwaarde van 45 dB(A) voor een "rustige woonwijk" dan wel de richtwaarde van 50 dB(A) voor een "gemengd gebied" evenals de richtwaarde van 55 dB(A) volgens de vastgestelde Beleidsnota Geluid en Trillingen. De door indiener genoemde verkeersbewegingen van en naar de Grifthoekgarage zijn onderdeel van het reguliere verkeersbeeld en zijn beoordeeld in het kader van het verkeerskundig onderzoek en het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Het gaat niet om een zelfstandige industriële geluidbron, maar om verkeer op de openbare weg waarvoor de regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden. Een afzonderlijke cumulatieve toets van stemgeluid met wegverkeerslawaai is juridisch niet vereist. Deze geluidbronnen kennen hun eigen beoordelingskader. Wel heeft het heersende achtergrondgeluidniveau als gevolg van wegverkeer een maskerend effect.

Indiener vindt de notitie over de beoordeling van de geluidsemissie door stemgeluid ondeugdelijk. Er wordt namelijk geen rekening gehouden met geluidreflectie van water en diverse relevante geluidbronnen als het hotel en de horeca zijn niet of slechts beperkt meegenomen. Diverse relevante geluidbronnen als de hotelfunctie, de horecafunctie, de 'lantaarn', het bedrijfsverzamelgebouw, de sparing in de muur, de verhoogde omloop en verhoogde tuin zijn niet meegenomen in het onderzoek. Er is niet inzichtelijk gemaakt of het onderzochte scenario overeenkomt met het thans voorliggende omgevingsplan.

Reactie
Indiener stelt dat het akoestische model geen rekening houdt met geluidreflectie van water. Dit is onjuist. In het rekenmodel volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999 is het wateroppervlak als hard bodemvlak (dus reflecterend) meegenomen. Omdat water als harde bodem wordt gemodelleerd hebben wij het meest ongunstige scenario voor geluidreflectie van water al meegenomen. Indiener noemt de hotelfunctie, horecafunctie (categorie D1), de lantaarn met horecafunctie, het bedrijfsverzamelgebouw, de sparing in de muur, de verhoogde omloop en verhoogde tuin als functies die niet als relevante geluidbronnen zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het stemgeluidonderzoek beoordeelt het stemgeluid van personen op terrassen en balkons als voornaamste bron van stemgeluid naar de omgeving. Het onderzoek is uitgevoerd vanuit een worst-case benadering met volledige bezetting van 70-115 personen op de terrassen en een gelijktijdige bezetting van alle balkons. Het door de genoemde functies hotel en het bedrijfsverzamelgebouw produceren van geluid door installaties of bedrijfsactiviteiten valt onder de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de daarin opgenomen geluidgrenswaarden. De ontwikkelaar dient in de gebruiksfase bij de vergunningverlening en handhaving aan deze normen te voldoen. Het horecageluid na 23:00 uur wordt genormeerd door de regels van het Bal. In het akoestisch onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd dat na 23:00 uur geen activiteiten meer plaatsvinden op het terras. De genoemde bouwkundige elementen (sparing in de muur, verhoogde omloop, lantaarn) gaan over ontwerpdetails waarvan het effect op de geluidoverdracht beperkt is. De berekende belasting van 42 dB(A) etmaalwaarde ligt 3 dB onder de richtwaarde van 45 dB(A) voor een "rustige woonwijk" en de richtwaarde van 50 dB(A) voor een "gemengd gebied" evenals de richtwaarde van 50 dB(A) volgens de vastgestelde Beleidsnota Geluid en Trillingen. Binnen deze marge is er geen aanleiding om aan te nemen dat de genoemde elementen tot een overschrijding zouden leiden.
Indiener stelt dat het stemgeluidonderzoek dateert van november 2022. Het relevante toetsingskader is sindsdien niet gewijzigd. De locatie van het terras is ten opzichte van de omgeving veranderd, maar de geluidsbelasting van het terras is gunstiger op de omgeving dan voorheen. Uit een memo die het onderzoek uit 2022 actualiseert, blijkt namelijk dat onder dezelfde condities zoals opgenomen in het stemgeluidonderzoek de geluidsbelasting van het terras ten hoogste 29 dB(A) in de dagperiode en 34 dB(A) in de avondperiode bedraagt. Dit is niet hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) voor een "rustige woonwijk" en een richtwaarde van 50 dB(A) voor een "gemengd gebied" evenals de richtwaarde van 50 dB(A) volgens de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Deze memo wordt als bijlage bij de motvering gevoegd.

Er is volgens indiener niet inzichtelijk gemaakt welke maatregelen nodig zijn om overschrijding van de richtwaarden te voorkomen of te beperken.

Reactie
Wij merken allereerst op dat uit de akoestische onderzoeken blijkt dat aan de geldende richtwaarden wordt voldaan, zodat mitigerende maatregelen strikt genomen niet noodzakelijk zijn. Desondanks zijn in het onderzoek van Buro Bouwfysica aanvullende geluid reducerende maatregelen onderzocht zoals absorberende vloerafwerking ((kunst)gras), absorberende schermen aan de binnenzijde van de muren en een scherm aan de noordzijde van het dakterras die een reductie van 2-5 dB kunnen opleveren. Deze maatregelen kunnen, indien nodig, worden toegepast. Daarnaast geldt dat de exploitant van de horecafunctie gebonden is aan de geluidgrenswaarden uit het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

4. De herontwikkeling is in strijd met regels van welstand en monumentenzorg.

Indiener uit bezwaren tegen de nieuwbouw ten opzichte van het Rijksmonument, de uitsparingen in de bestaande gevangenismuur en het plaatsen van een tweede muur tegen de bestaande gevangenismuur. De nieuwbouw, het beoogde looppad langs de singel en de nieuwe steiger tasten het beschermd stadsgezicht aan. Er ontbreekt een verplichte cultuurhistorische effectanalyse of erfgoedtoets waarmee de impact van deze ingrepen op het beschermd stadsgezicht is onderbouwd. De combinatie van de nieuwbouw en de overige programmering (hotel, appartementen, horeca) passen niet in de cultuurhistorische context van het gebied.

Reactie
<u>Gevangenismuur</u>
Het onderdeel van de zienswijze dat zich richt tegen de uitsparingen in de bestaande gevangenismuur en het plaatsen van een tweede muur tegen de bestaande gevangenismuur valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord, maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit.

<u>Nieuwbouw</u>
Bij de herontwikkeling heeft het herstellen van de historische structuur van de voormalige gevangenis Wolvenplein voorop gestaan. Het vrijhouden van het kruisgebouw en de kerk binnen de voormalige gevangenismuur is het uitgangspunt geweest. Een aantal latere uitbreidingen waaronder de gymzaal en lagere bebouwing tussen de voorgebouwen wordt om die reden verwijderd. Juist door de nieuwbouw te concentreren in de zuidoosthoek van de locatie en te koppelen aan de bestaande gevangenismuur blijven het kruisgebouw en de kerk vrij en worden zowel de nieuwbouw als het kruisgebouw en de kerk omgeven door buitenruimten en groen. Vanaf de singel zijn zowel de nieuwbouw als de kerk en het kruisgebouw qua volume en schaal zichtbaar en vergelijkbaar. De nieuwbouw is ontworpen als uitbreiding van de bestaande gevangenismuur waarbij de gesloten gevels aan de buitenzijde zijn gesitueerd en het open karakter van de nieuwbouw met galerijen en balkons aan de binnenzijde. Van concurrentie met het Rijksmonument is geen sprake. De nieuwbouw, het kruisgebouw en de kerk versterken elkaar juist op deze historische plek. Zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) als de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht (COU) hebben positief geadviseerd over de nieuwbouw. De RCE vindt dat er een goede balans is gevonden tussen behoud en ontwikkeling en dat de bijzondere monumentale status van de voormalige gevangenis als vertrekpunt is genomen bij het uitdenken en vormgeven van interventies. De COU vindt dat de nieuwe toevoegingen ondergeschikt blijven aan het kruisgebouw en de kerk.

<u>Struinpad en steiger</u>
De voormalige gevangenis Wolvenplein ligt op één van de voormalige bolwerken en is met name vanaf het water en de Wittevrouwensingel een beeldbepalend onderdeel van de hele singelstructuur. Aan de buitenzijde van de bestaande gevangenismuur worden bestaande bomen behouden en worden nieuwe bomen aangeplant waardoor de ruimtelijke samenhang met de grotere singelstructuur wordt versterkt. Wij hebben de ambitie om het Singelpark aan de noordzijde van de binnenstad te versterken. Hier gaat

het zowel om continuïteit in ecologische kwaliteit als het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid. Het wordt vooral een gebied voor de voetganger met een meer uitnodigend en openbaar karakter. Het 'struinpad' is een bescheiden route die loopt langs de buitenzijde van de gevangenismuur en zorgt voor de fysieke aansluiting en samenhang bij de rest van de singelstructuur. Hier wordt een meer extensief gebruik voorzien met ruimte voor zowel mens als natuur met een natuurvriendelijke oever. Met de herontwikkeling wordt de openbare ruimte onderdeel van het openbare Singelpark, een stadspark voor iedereen. Het 'struinpad' levert daarmee juist een bijdrage aan het beschermd stadsgezicht.
De steiger heeft een bescheiden omvang. Wij zetten in op een andere dynamiek namelijk zo min mogelijk auto's en vervoer over de weg en waar mogelijk over water. In het verleden was het niet ongebruikelijk om vervoer en lossen over water te organiseren. Aan de overzijde van de Wittevrouwenkade is dat nog zichtbaar in de aanwezigheid van een industrieel object ten behoeve een daar in het verleden gesitueerd bedrijf.

Verplichte cultuurhistorische effectanalyse
Bij gebouwde monumenten en ontwikkelingen binnen beschermd stadsgezicht is het van belang dat er een cultuurhistorisch onderzoek aanwezig is ten behoeve van de planvorming. Voor dit project is een cultuurhistorisch rapport opgesteld en gebruikt voor de planvorming. De gevolgen voor de omgeving zijn door de COU en RCE meegewogen in hun advisering. Zij komen tot de conclusie dat er een goede balans is gevonden.

Maatschappelijk en ruimtelijke druk in relatie tot cultuurhistorische context
In de omgeving is er ook sprake van verschillen in maat en schaal dat is eigen aan de stedelijke ontwikkelingen door de tijden heen. Het is eigen in de geschiedenis van de stad dat ontwikkelingen een andere maat en schaal aannemen. Omdat deze locatie binnen het beschermd stadsgezicht ligt dat zich uitstrekt tot en met de bebouwing aan de Wittevrouwensingel geldt hier ook de conclusie van zowel de RCE als de COU dat er een goede balans is gevonden. Er is sprake van een herontwikkeling waarbij heel nadrukkelijk is gezocht naar een mix van functies die de locatie meer betekenis geven en niet alleen maar een monofunctioneel gebruik. Het betreffen functies die passend zijn binnen een stedelijke omgeving en op meer plekken voorkomen binnen de historische binnenstad.

5. De herontwikkeling is strijdig met divers gemeentelijk beleid en gemeentelijke beleidskaders.

Indiener zegt dat de nieuwbouw volgens het Visiedocument Wolvenplein Utrecht in harmonie en balans dient te zijn met het monumentale gebied, waarbij de monumentale waarden en de herkenbaarheid van de voormalige gevangenis behouden dienen te blijven. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze de herontwikkeling in overeenstemming is met het Visiedocument Wolvenplein Utrecht noch waarom eventuele afwijkingen aanvaardbaar zouden zijn. Hiervan is volgens indiener geen sprake.

Reactie
Voor de herontwikkeling is aansluiting gezocht bij de functies en kenmerkende variatie van de binnenstad. De gekozen mix aan functies draagt hieraan bij waarbij de functie wonen een vereiste is om te kunnen voldoen aan een kalm stedelijk programma. In het Visiedocument Wolvenplein Utrecht is een maximaal aantal vierkante meters aangegeven qua uitbreiding en ook dat deze uitbreiding hoofdzakelijk in de zuidoosthoek zou moeten landen. Voor het Visiedocument Wolvenplein Utrecht is gekozen voor een verhalende vorm, bedoeld om initiatiefnemers uit te dagen en te inspireren om de 'geest' van het monumentale complex mee te nemen in de transformatie. Er zijn in het Visiedocument Wolvenplein Utrecht om die reden bijvoorbeeld geen bouwhoogtes aangegeven, maar alleen een maximaal te bouwen vierkante meters plus de locatie (zuidoosthoek). De vastgestelde maximale vierkante meters bewaken de grens tussen het maken van een haalbaar en betaalbaar plan en het behouden van het karakter van het complex (niet te vol zetten met volumes). Om het monumentale karakter van het kruisgebouw te behouden komt deze los te staan van de andere bebouwing zoals de voorgebouwen door latere bebouwing waaronder de gymzaal te slopen. Dit hebben wij kracht bij gezet doordat de latere bebouwingen waaronder de gymzaal gesloopt worden waardoor het dichtslibben van de oorspronkelijke structuur van de voormalige gevangenis wordt tegengegaan en waar op die plek in de zuidoosthoek de nieuwbouw juist een stedenbouwkundige en programmatische meerwaarde biedt. Beoordeling van de randvoorwaarden uit het Visiedocument Wolvenplein Utrecht heeft plaatsgevonden bij de tenderprocedure. Als het plan niet voldeed aan één van de randvoorwaarden kon het niet door

naar de volgende ronde. Het ingediende plan 'Levenslang genieten' voldeed aan alle randvoorwaarden. De selectiecommissie bestond uit leden van het Rijksvastgoedbedrijf en Gemeente Utrecht waaronder erfgoeddeskundigen.

Indiener vindt dat de gesloten gevangenismuur van essentieel belang is voor de historische betekenis van de locatie en dat de grote openingen in de gevangenismuur, de aanleg van een steiger en het looppad bij de singel de historische identiteit en de landschappelijke structuur van het gebied aantasten.

Reactie
Het onderdeel van de zienswijze dat zich richt tegen de openingen in de bestaande gevangenismuur valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. Voor de beantwoording van de zienswijze over de onderdelen steiger en looppad verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onderdeel 4 onder het kopje 'Struinpad en steiger'.

Indiener is van oordeel dat de herontwikkeling en dan met name de relatie tussen monument en de omgeving niet voldoet aan de regels over bescherming van erfgoed en omgevingskwaliteit en de gemeentelijke welstandsnota.

Reactie
Dit onderdeel van de zienswijze valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit.

Indiener vindt dat de herontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk woonbeleid. Met de herontwikkeling wordt slechts in zeer beperkte mate bijgedragen aan de gemeentelijke woonopgave en is het niet duidelijk waarom is gekozen voor dit beperkte en eenzijdige woonprogramma. Slechts 29% van het bruto vloeroppervlak wordt benut voor wonen en de woningen hebben een groter gemiddeld gebruiksoppervlak dan het gemeentelijk uitgangspunt van 60m².

Reactie
Voor de herontwikkeling van Wolvenplein is aansluiting gezocht bij de functies en kenmerkende variatie van de binnenstad. De gekozen mix aan functies draagt hieraan bij waarbij de functie wonen een vereiste is om te kunnen voldoen aan een kalm stedelijk programma. Het is daarom noodzakelijk dat er rekening wordt gehouden met woningbouw in en rondom het Rijksmonument. Aanvullend op de mix van functies in het voormalige kruisgebouw zijn, in overleg met bewonersvereniging 'De Witte Wolf', in het programma tien tijdelijk verblijf appartementen opgenomen. Volgens het beleid voor tijdelijk verblijf is regulier wonen op deze locatie in het complex onderzocht, maar dit is niet inpasbaar zonder aantasting van het Rijksmonument. Voor de realisatie van woningen in het complex voorzien wij problemen op de onderdelen brandveiligheid, sociale veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Daarnaast is het kwetsbaar en moeilijk beheersbaar en sluit het niet aan bij het beoogde gebruik van het complex. Dit verklaart de hoeveelheid bruto vloeroppervlak binnen het programma dat beschikbaar is gesteld voor woningen. Daarnaast is het zo dat het door indiener genoemde gemiddeld gebruiksoppervlak van de woningen van circa 60m² niet correct is. Er geldt een minimumeis van 40m² voor sociale huurwoningen middenhuur woningen en geen maximumeis. De loftwoningen variëren in oppervlakte van 60m² tot 90m² en de appartementen variëren in oppervlakte van circa 60m² tot 125m². Daarmee is het gemiddelde gebruiksoppervlak van 103m² verklaarbaar. Het toevoegen van kort verblijf appartementen sluit aan bij de gevraagde mix van functies. De tien tijdelijk verblijf appartementen passen binnen het stads brede gemaximaliseerde aantal appartementen voor kort verblijf binnen het beleid over kort verblijf dat is vastgesteld door de raad. Enkele grotere tijdelijk verblijf appartementen in het complex zijn geschikt voor meerpersoonshuishoudens en gezinnen. Deze

doelgroepen zullen naar verwachting gemiddeld wat langer verblijven dan personen die alleen komen en kunnen een actievere bijdrage leveren aan de gemeenschap.

6. De herontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk horeca- en hotelbeleid en de culturele doelstellingen van de gemeente.

Indiener zegt dat de herontwikkeling waarin onder andere een hotel, horeca, terras, steiger komen, in strijd is met het gemeentelijk horeca- en hotelbeleid. Volgens indiener ligt de locatie van de horeca buiten de aangewezen gevelzones zoals weergegeven in het gemeentelijk horecabeleid. De categorisering D1 van de horeca is niet nader onderbouwd volgens indiener.

Reactie
Volgens het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 is de komst van horeca op de locatie Wolvenplein gewenst. Met bewoners en de ontwikkelaar is gekeken welke invulling het beste past. Weliswaar is een zonering aangegeven voor de horeca, maar daaraan is destijds geen horecacategorie aan gekoppeld en besluitvorming over de definitieve locatie en de horecacategorie vindt plaats bij het vaststellen van het omgevingsplan. De onderbouwing hiervan is in het plan opgenomen. Met het mogelijk maken van horeca in de herontwikkeling sluiten wij aan bij de functies en de variatie van horeca en andere voorzieningen in de binnenstad. Juist de voormalige luchtplaatsen in de kop van de locatie bieden veel potentie en zijn perfect om dienst te doen als horecalocatie en additionele horeca in de vorm van een ontbijtzaal voor het hotel. Horeca op deze plek stimuleert ontmoeting en draagt bij aan een aantrekkelijk, levendig en dynamisch gebied. Horeca op deze plek geeft buurtbewoners een inkijkje in de voormalige gevangenis en een mooi uitzicht over de singel. Horeca is een groeimarkt. Mensen gaan meer buiten de deur eten en drinken. In stedelijke gebieden zoals in de binnenstad leeft deze behoefte bij de bewoners in grotere mate. De horeca wordt uitgerust met een serre en een dakopbouw in de vorm van een lantaarn, zodat er wordt voorzien in voldoende daglichttoetreding en een prettige hoogte. Wij voorzien op deze plek in middelzware horeca in categorie D1. Deze horecacategorie biedt geen vaste sluitingstijden, maar er mogen geen activiteiten plaatsvinden na restauranttijden. Sluiting is gewenst binnen een redelijke termijn na sluiting van de keuken. Dit zorgt voor spreiding van vertrekkende bezoekers.

Volgens indiener bevat het ontwerp TAM-omgevingsplan Wolvenplein geen haalbaarheidsonderzoek voor een hotel en specificeert het niet het type of de doelgroep van het hotel.

Reactie
In bijlage 1 van de motivering (onderbouwing behoefte programma Wolvenplein ladder voor duurzame verstedelijking) zijn wij nadrukkelijk ingegaan op het bijzondere hotelconcept dat op deze locatie wordt gerealiseerd, namelijk een 'experience hotel'. Het hotel bevindt zich in een monumentaal pand en het hotel richt zich op een doelgroep die het interessant vindt om te overnachten in bijzondere gebouwen en kennis te nemen van de geschiedenis van de voormalige gevangenis. Adviesbureau Ginder heeft een marktonderzoek gedaan en een businessplan opgesteld waarbij is onderzocht of het bijzondere hotelconcept voldoet aan criteria als locatie, kwaliteit initiatiefnemer, segmentatie en duurzaamheid. Dat blijkt het geval te zijn.

Indiener vindt dat horeca en hotel de ruimte voor kunst en cultuur in de herontwikkeling verdringt en leidt tot een overwegend commerciële exploitatie.

Reactie
De ontwikkelaar heeft samen met bewonersvereniging 'De Witte Wolf' gekeken naar een invulling van de herontwikkeling met onder andere ruimte voor kunst en cultuur. Creatieve ondernemers hebben momenteel een plek in de voormalige gevangenis. Zij huren voormalige cellen. Creatieve ondernemers en exposities worden in de toekomst niet uitgesloten. Echter het comfortniveau van de voormalige Wolvenpleingevangenis en daarmee ook de huurprijs worden na de herontwikkeling hoger. De vraag zal zijn in hoeverre dit nog past bij creatieve ondernemers. Bij de toekomstige invulling van de werkplekken is de aandacht in eerste instantie gericht op kleine ondernemers en ZZP'ers uit de buurt, waar ook veel behoefte aan is.

7. De herontwikkeling bevat geen integrale beoordeling van de verkeerskundige effecten, bereikbaarheid en parkeerbalans.

Indiener vindt dat er geen samenhangende toetsing heeft plaatsgevonden van extra verkeersbewegingen door de nieuwe gebruikers, wat de cumulatieve effecten zijn van de nieuwe functies op de omliggende straten, hoe de bereikbaarheid van bedrijven en buslijnen is gewaarborgd en wat het effect is van wachtende auto's bij een volle Grifthoekgarage. Indiener wijst erop dat de omgevingsvergunning voor de voetgangersbrug nog niet is verleend en dat daarmee het gebruik van de Grifthoekgarage onrealistisch is. Het plan bevat geen maatregelen om negatieve effecten op het verkeer en de bereikbaarheid te beperken. Er ontbreekt volgens indiener een deugdelijke parkeerbalans.

Reactie
De verkeersgeneratie is berekend in de "Memo verkeersgeneratie Wolvenplein" (bijlage 2 van de motivering). Hierbij gaan wij uit van de verkeersgeneratie gebaseerd op het gemeentelijke parkeerbeleid en het landelijke kenniscentrum CROW. Ook hebben wij de effecten op het wegennet geanalyseerd. Voor het parkeren is een parkeerbalans opgesteld op basis van de Parkeervisie 2021, inclusief de module parkeernormen. Voor het autoparkeren wordt gebruik gemaakt van de Grifthoekgarage. Bij de bouw van de Grifthoekgarage is voor de ontsluiting rekening gehouden met een volledige bezetting van de Grifthoekgarage. Een deel van deze volledige capaciteit wordt straks benut door voertuigen die horen bij de herontwikkeling. Op basis van de gegevens over de daadwerkelijke bezetting van de Grifthoekgarage kunnen bewoners en bezoekers van het Wolvenplein gebruik maken van Grifthoekgarage. De extra gebruikers leveren geen verzwaring op van de verkeersdruk ten opzichte van de ooit vergunde verkeerssituatie.

<u>Voetgangersbrug</u>
De voetgangersbrug maken wij in het TAM-omgevingsplan planologisch mogelijk. De verwachting is dat het ontwerp voor de voetgangersbrug rond de zomer van 2026 definitief is, zodat dan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen voor het realiseren van de voetgangersbrug ingediend kan worden om de voetgangersbrug te kunnen realiseren.

<u>Mitigerende maatregelen</u>
De groei van het autoverkeer als gevolg van deze ontwikkeling is beperkt. Er zijn geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk. Zo is er bij de bouw van de Grifthoekgarage al rekening gehouden met verkeersstromen behorende bij een volledige capaciteit van de Grifthoekgarage.
Voor afval ophalen en bevoorrading gelden de algemene regels voor de binnenstad en de omgeving zoals een aslastbeperking en een milieuzone.

<u>Parkeerbalans</u>
Voor de herontwikkeling hebben wij een parkeerbalans opgesteld, gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde Parkeervisie 2021 inclusief de daarbij behorende modules zoals de Module Parkeernormen. Binnen dit beleid is sprake van een aantal vooraf gedefinieerde afwijkingsmogelijkheden zoals de inzet van deelauto's en extra fietsparkeren. De parkeerbalans is in twee fasen opgesteld. In 2023 is de basis voor de parkeerbalans neergelegd in de rapportage "Wolvenplein Utrecht, Parkeer- en verkeersonderzoek" (bijlage 3 van de motivering). In 2025 hebben wij de parkeerbalans geactualiseerd met de meest actuele inzichten voor het programma (bijlage 4 van de motivering). Belangrijke randvoorwaarde is dat voor de automobilisten behorende bij de functies geen parkeervergunningen voor parkeren op straat beschikbaar komen en het aantal abonnementen in de Grifthoekgarage beperkt blijft tot het aantal volgens de parkeerbalans. Zo is er bij de bouw van de Grifthoekgarage al rekening gehouden met verkeersstromen behorende bij een volledige capaciteit van de Grifthoekgarage.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. In paragraaf 5.4 Geluidhinder nemen wij de conclusies op van een memo die het stemgeluidonderzoek uit 2022 actualiseert waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op het terras die qua locatie is veranderd ten opzichte van de eerst onderzochte locaties voldoet aan de geldende

richtwaarden van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de geldende richtwaarde van de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

Zienswijze 2 34059828

Indiener vreest geluidsoverlast van het terras dat mogelijk wordt gemaakt, omdat het water het geluid direct naar de huizen ertegenover draagt. Indiener ervaart al genoeg overlast van verhuurboten en kano's en vindt dat er al voldoende terrassen aan het water zijn zoals bij Tivoli en de Catharijnesingel.

Reactie
Voor de beantwoording van de zienswijze over geluidsoverlast van het terras en het effect van water verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 3, derde reactie. Het feit dat indiener al genoeg overlast ervaart van verhuurboten en kano's nemen wij voor kennisgeving aan. Indien men naast het water woont of werkt is enige vorm van overlast door recreatie of scheepvaart niet te vermijden. Met het aanleggen van het terras behorende bij de horeca voldoen wij aan een behoefte om in de binnenstad te voorzien in een mix aan functies om de levendigheid van deze locatie te vergroten. De horecacategorie D1 biedt de mogelijkheid voor horeca juist om de verblijfskwaliteit van dit gebied te versterken.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. Hiervoor verwijzen wij naar de conclusie bij zienswijze 1.

Zienswijze 3 34058393

1. De locatie van de voetgangersbrug veroorzaakt overlast.

Indiener maakt bezwaar tegen de functie water met de aanduiding (br) voor de voetgangersbrug. De locatie van de voetgangersbrug geeft overlast voor direct omwonenden vanwege extra voetverkeer. Indiener stelt als alternatief om de voetgangersbrug aan de andere kant van de gevangenis te plaatsen.

Reactie
De voetgangersbrug is een essentieel onderdeel van de herontwikkeling. De voetgangersbrug maakt het mogelijk om het autoparkeren op het voorplein op te heffen en te verplaatsen naar de Grifthoekgarage aan de overkant van de singel. Hiermee wordt het voorplein autovrij en kan het worden ingericht als onderdeel van het Singelpark. De voetgangersbrug draagt daarmee juist bij aan het verminderen van overlast. Het gemotoriseerd verkeer in de smalle straten rondom Wolvenplein neemt af doordat bewoners en bezoekers via de voetgangersbrug naar de parkeergarage worden geleid. De voetgangersbrug is aan de binnenzijde van de singel voorzien aan de westzijde van de gevangenis waar deze een logische aansluiting heeft op het voorplein als onderdeel van de openbare route van het Singelpark. Een verplaatsing naar de zijde van de Wittevrouwenkade zou deze directe verbinding met de Grifthoekgarage teniet doen. De voetgangersbrug is uitsluitend bedoeld voor voetgangers. Fietsers worden via vormgeving of inrichting van de openbare ruimte ontmoedigd van de voetgangersbrug gebruik te maken. Het gaat dus om langzaam voetverkeer en niet om intensieve verkeersstromen. In het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' is reeds binnen de functie Water een aanduiding 'brug' opgenomen op grond waarvan een brug met bijbehorende voorzieningen is toegestaan ten dienste van een langzaamverkeersroute. Met de aangepaste projectie voor de voetgangersbrug komen wij tegemoet aan de wensen van omwonenden die tijdens de participatie naar voren zijn gekomen.

2. In het ontwerp TAM-omgevingsplan Wolvenplein wordt verkeer op het voorplein mogelijk gemaakt.

Indiener acht de functie Verkeer-Verblijfsgebied in strijd met de afspraken die zijn gemaakt met omwonenden dat het voorplein groen wordt en autovrij blijft.

Reactie
Het toekennen van de functie Verkeer-Verblijfsgebied betekent niet dat het voorplein als verkeersgebied zal functioneren. Deze functie is een planologisch-juridische aanduiding die juist is bedoeld voor gebieden waar het verblijfskarakter voorop staat, maar waar beperkte verkeersbewegingen niet geheel kunnen worden uitgesloten. Dit is noodzakelijk, omdat het voorplein voorziet in een keerlus voor hulpdiensten, gehandicapten, kiss & ride en logistiek waarvoor het vervoer over water geen oplossing biedt. Er worden géén fysieke parkeerplaatsen aangelegd. Het auto parkeren op het voorplein komt in de eindsituatie te vervallen. Het voorplein wordt groen ingericht met half verharde parkpaden, gevarieerde beplanting, natuurlijke speelelementen en verblijfskwaliteit. De keerlus wordt verhard om incidenteel verkeer te faciliteren, maar sluit qua materialisatie aan bij het parkbeeld. Een functie Groen zou het juridisch onmogelijk maken om de keerlus voor hulpdiensten en de beperkte logistieke functie planologisch te borgen. De functie Verkeer – Verblijfsgebied biedt de juridische flexibiliteit om zowel het groene, verblijfsgerichte karakter als de noodzakelijke bereikbaarheid te waarborgen. De afspraak dat het voorplein autovrij en groen wordt, blijft daarmee volledig overeind. Het verschil zit in de planologisch-juridische vertaling van die afspraak en niet in de feitelijke inrichting.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. In de motivering bij het omgevingsplan nemen wij een nadere motivering op te nemen waaruit blijkt dat het voorplein ondanks de functie Verkeer en verblijfsgebied als groen verblijfsgebied wordt ingericht en in de regels voegen we toe dat parkeren binnen de functie Verkeer-Verblijfsgebied niet mag.

Zienswijze 4 34057548

1. Grote ramen in de gevangenismuur en de grote serre / uitkijkpunt zijn niet gewenst.

Indiener vindt de openingen in de bestaande gevangenismuur vrij groot en vraagt of de openingen wellicht wat minder groot of smaller kunnen. Indiener vindt het uitkijkpunt bovenop een monumentaal gebouw een gek gezicht.

Reactie
Het onderdeel van de zienswijze over de grote ramen in de gevangenismuur valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de Rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de Rijksmonumentenactiviteit. De maatvoering van de dakopbouw is vrij ruim opgenomen op de verbeelding en in de regels. Wij nemen daarom op de verbeelding en in de regels de maatvoering van de dakopbouw op die is aangevraagd en kleiner is. Dat betekent een maximale bouwhoogte van de dakopbouw van 7,5 meter in plaats van 8 meter en de specifieke bouwaanduiding op de verbeelding passen wij aan tot datgene wat is aangevraagd. Hierbij hebben wij de gevellijn van de dakopbouw aangehouden en dat leidt tot een dakopbouw met een breedte aan de ene kant van 4.6 meter, een lengte van 6.8 meter en een breedte aan de andere kant van 6.8 meter. Dat leidt tot een oppervlakte van 38m².

2. Zowel de openingen in de bestaande gevangenismuur als de serre / uitkijkpunt bovenop het platte dak zorgen voor inkijk.

Indiener verwacht inkijk te ervaren van de openingen in de bestaande gevangenismuur en de serre / uitkijkpunt.

Reactie
De bestaande gevangenismuur wordt uitgerust met openingen om de volumes van de nieuwbouw hieraan te koppelen, zodat er sprake blijft van een vrijstaand kruisgebouw en kapel. De horeca wordt uitgerust met een dakopbouw in de vorm van een lantaarn, zodat er wordt voorzien in voldoende

daglichttoetreding en een prettige hoogte voor de horecagelegenheid. De lantaarn verwijst naar de oorspronkelijke lantaarns op deze locatie en is dus een connectie met de functie als voormalige gevangenis. Indiener verwacht dat zijn huiskamer een soort etalage wordt. De gevel van de dakopbouw is voor 50% van glas voorzien en de dakopbouw is voornamelijk open in de richting van de Kleine singel. Op grond van vaste rechtspraak is een zekere mate van inbreuk op privacy inherent aan het wonen in een binnenstad. Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze inbreuk in dit geval onevenredig zou zijn mede gezien de afstand van de woning van indiener (circa 50 meter) tot de locatie van de dakopbouw en de openingen in de bestaande gevangenismuur.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. In de regels voor bouwen van de functie Transformatiegebied Wolvenplein nemen wij een specifieke bouwaanduiding dakopbouw met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter op in plaats van 8 meter en op de verbeelding wordt de specifieke bouwaanduiding dakopbouw beperkt tot datgene wat is aangevraagd.

Zienswijze 5 34061252

1. Er zijn zorgen over de toename van verkeer vanwege impact op de omgeving en strijd met de kaders die de overheid hierover heeft gesteld.

Indiener maakt zich zorgen over de toename van verkeer door de herontwikkeling.

Reactie
De herontwikkeling sluit aan bij de bestaande verkeersontsluiting. Bezoekers worden gestimuleerd om te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer te komen. Voor de nieuwe bewoners en gebruikers komt er een overdekte fietsenstalling. Bezoekers van de horeca en de werkruimten maken gebruik van het fietsparkeren op het voorplein. Het autoparkeren komt bij de herontwikkeling te vervallen. De voetgangersbrug maakt het mogelijk het autoparkeren te verplaatsen naar de Grifthoekgarage. Hiermee worden de smalle straten in de omgeving van het Wolvenplein ontlast. De voetgangersbrug draagt daardoor juist bij aan het verminderen van overlast en een afname van autoverkeer. De logistiek van de herontwikkeling vindt voornamelijk plaats over het water.

2. Er zijn zorgen over de grootschalige horecaontwikkeling vanwege de impact op de omgeving en strijd met de kaders die de overheid hierover heeft gesteld.

Indiener maakt zich zorgen over de realisatie van een grootschalige horecaontwikkeling.

Reactie
Met de komst van de horeca in de herontwikkeling dragen wij bij aan de kenmerkende variatie op het gebied van horeca en andere voorzieningen in de binnenstad. In het gemeentelijk Ontwikkelingskader Horeca Utrecht maken wij horeca binnen de herontwikkeling mogelijk. Horeca bevordert een levendige gemeenschap tussen oude en nieuwe bewoners, levert een buurtfunctie en biedt een inkijkje in de voormalige gevangenis en uitkijk over de singel. De categorie D1 aan horeca is passend bij een woonbuurt qua openings- en sluitingstijden. De horeca wordt op die wijze gerealiseerd dat deze functie het Rijksmonument qua beeld en in fysieke zin niet schaadt. De horeca is afgestemd op de locatie van een voormalig gevangenispand. Van een grootschalige horecaontwikkeling is geen sprake.

3. De vele gaten in en boven de bestaande gevangenismuur zijn in strijd met eisen van monumentenzorg.

Reactie
Dit onderdeel van de zienswijze valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging.

Zienswijze 6 34062346

1. Het programma is te dicht gebouwd en vol met functies.

Indiener vindt dat het terrein veel te vol wordt gebouwd met toevoegingen, voornamelijk woningen. Daarnaast is er een hotelfunctie gepland. Het programma aan functies is veel te vol.

Reactie
Het programma is zorgvuldig opgebouwd en blijft binnen de kaders van het Visiedocument Wolvenplein Utrecht. Het totale programma bedraagt maximaal 13.050 m² BVO, waarvan het voorliggende voorstel uitkomt op circa 12.605 m² BVO. Dat is ruim binnen het vastgestelde maximum. Het bestaande complex heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 11.500 m². De toevoeging van nieuwbouw is beperkt. Er wordt circa 770 m² gesloopt en maximaal 1.150 m² nieuwbouw toegevoegd in de zuidoosthoek. De netto toevoeging is daarom beperkt. De functiemix van wonen, werken, hotel, horeca en buurtvoorzieningen is juist een bewuste keuze om een gemengd en levendig complex te creëren dat bijdraagt aan de stad zoals omschreven in het Visiedocument Wolvenplein en de Omgevingsvisie Binnenstad. Het woningprogramma betreft circa 36 woningen waarvan de helft sociale en middeldure huur. Dit is een relatief bescheiden toevoeging en passend bij de schaal van het complex. Het gemengde programma zorgt er juist voor dat het complex niet eenzijdig wordt, maar een gevarieerd gebruik kent dat bijdraagt aan de levendigheid van het gebied volgens de uitgangspunten van het Visiedocument Wolvenplein Utrecht.

2. De onderbouwing van de hotelfunctie is zwak en er is strijdigheid met het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht.

Indiener vindt dat er al heel veel hotels in Utrecht zijn. De hotelfunctie lijkt uit nood in het plan te zijn gekomen vanwege gunstigere brandveiligheidseisen. Daarnaast is er strijdigheid met het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 op het onderdeel gevelzones en ontbreekt er een categorisering van het horecagebruik.

Reactie
<u>Hotelfunctie</u>
Het Visiedocument Wolvenplein Utrecht biedt de mogelijkheid tot een hotelfunctie vanwege de succesvolle herontwikkeling van vergelijkbare voormalige monumentale gevangeniscomplexen. De cellulaire structuur van het gebouw leent zich bij uitstek voor hotelkamers, waardoor het Rijksmonument minimaal wordt aangetast. Het hotelbeleid 'Beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels' (maart 2020) kent een tijdelijke stop voor nieuwe hotelkamers, maar maakt een uitzondering voor bijzondere boetiekhotels van maximaal 50 kamers die voldoen aan vier criteria, namelijk een bijzonder concept, kwaliteit initiatiefnemer, duurzaamheid en segmentatie. Het beoogde hotel voldoet aan deze criteria. Het gaat om een bijzonder gevangenishotel in een Rijksmonument met diagonale classificatie (2-4 sterren) en maximaal 50 kamers. Het beoogde hotel bedient een eigen doelgroep.

<u>Horecabeleid</u>
Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onderdeel 6.

3. Het hotel, het restaurant en het bijbehorende terras leiden tot geluidsoverlast.

Indiener is van mening dat het hotel, het restaurant en het bijbehorende terras tot geluidsoverlast zullen leiden. Het uitgangspunt in de Notitie beoordeling geluidemissie stemgeluid dat op normaal niveau wordt gesproken vindt indiener onjuist, omdat het spreekvolume stijgt na alcoholgebruik en bij drukte. De mer-beoordeling is daardoor ook onzorgvuldig.

Reactie
Er is een akoestisch onderzoek voor stemgeluid van Buro Bouwfysica uitgevoerd waarbij volgens de door indiener genoemde Duitse richtlijn wordt verondersteld dat op het terras normaal wordt gesproken en dat de helft van de bezoekers gelijktijdig spreekt. Dit is een in de akoestische praktijk gangbare en geaccepteerde methodiek. Het onderzoek is nadrukkelijk uitgevoerd vanuit een worstcase-benadering waarbij is uitgegaan van een volledige bezetting van het terras gedurende de gehele avondperiode tot 23:00 uur met een gelijktijdige bezetting van alle balkons van de appartementenblokken. Daarnaast is als piekbron een bronvermogen van Lw,A,max = 86 dB(A) gehanteerd voor roepen en lachen. Voor de balkons is bovendien gerekend met een stemverheffing van +5 dB bovenop het normale spraakniveau. Het onderzoek houdt dus rekening met situaties van verhoogd stemgeluid. De berekeningsresultaten laten zien dat zelfs in de beschreven worstcase-situatie ruimschoots wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Bovendien is het feitelijke achtergrondgeluidniveau ter plaatse van de woningen aan de noord- en westzijde door het wegverkeer op de Wittevrouwensingel hoger dan de berekende geluidbelasting van het terras. Het stemgeluid zal daardoor in de praktijk veelal worden gemaskeerd door het aanwezige omgevingsgeluid. De conclusie is dat er qua geluid geen aanzienlijke milieueffecten optreden. Dit is als zodanig in de aanmeldnotie mer beoordeling van 6 november 2025 opgenomen. De locatie van het terras is ten opzichte van de omgeving veranderd, maar de geluidsbelasting van het terras is gunstiger op de omgeving dan voorheen. Uit een memo die het onderzoek uit 2022 actualiseert, blijkt namelijk dat onder dezelfde condities zoals opgenomen in het stemgeluidonderzoek de geluidsbelasting van het terras ten hoogste 29 dB(A) in de dagperiode en 34 dB(A) in de avondperiode bedraagt. Dit is niet hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) voor een "rustige woonwijk" en een richtwaarde van 50 dB(A) voor een "gemengd gebied" evenals de richtwaarde van 50 dB(A) volgens de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Deze memo wordt als bijlage bij de motvering gevoegd.

4. De vraag wordt gesteld of het complex geschikt is om woningen in te realiseren.

Indiener merkt op dat het realiseren van woningen in het complex vanwege brandveiligheidseisen moeilijk zal zijn.

Reactie
Tijdelijk verblijf is beoogd in het kruisgebouw. Op deze locatie is regulier wonen niet geschikt, omdat op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de brandveiligheid voor de functie Wonen andere eisen gelden dan voor de Logies functie zoals tijdelijk verblijf. Zo is het bij een woonfunctie verboden om te vluchten door een andere functie. Tijdelijk verblijf is een logiesfunctie en dan mag wel gevlucht worden door een andere functie. Er is dan ook geen extra beveiligde vluchtweg nodig. Ook kan er voor tijdelijk verblijf een centraal brandveiligheidssysteem worden aangelegd waarmee de functie voldoet aan de eisen rond brandveiligheid en vallen de bewoners van het tijdelijk verblijf gebruik onder de verantwoordelijkheid van het hotel (met haar permanente toezicht). In de voorgebouwen is regulier wonen in bouwtechnische zin wel mogelijk. Daar zijn 13 woningen gesitueerd.

5. De nieuwbouw tast het Rijksmonument en het beschermd stadsgezicht aan.

Indiener vindt de nieuwbouw niet passend bij het monumentale complex alleen al omdat de nieuwbouw boven de bestaande gevangenismuur uitsteekt.

Reactie
Dit onderdeel van de zienswijze valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging.

Zienswijze 7 34062305

1. Er is zorg over de toename aan geluid op de bestaande woningen aan het Wolvenplein.

Volgens indiener is er geen onderzoek gedaan naar de totale geluidstoename die het “dorp in de stad” met alle bijbehorende activiteiten zal veroorzaken op de bestaande woningen aan de voorzijde van het gevangeniscomplex. De indiener vraagt hoe wordt geborgd dat de geluidsnormen niet worden overschreden, hoe dit gemeten gaat worden en wat er bij overschrijding wordt gedaan.

Reactie
In de huidige situatie wordt de geluidbelasting op de bestaande woningen bepaald door bedrijfsactiviteiten, evenementen en autoverkeer. In de toekomstige situatie verandert het karakter van de activiteiten. Het autoparkeren op het voorplein komt te vervallen, waardoor de verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer ter plaatse van het Wolvenplein afnemen. Het voorplein wordt autovrij en groen ingericht. De logistieke bevoorrading vindt grotendeels via het water plaats, waardoor laden en lossen op het voorplein tot een minimum wordt beperkt. Daar staat tegenover dat het complex openbaar toegankelijk wordt en er voetgangersbewegingen en verblijfsactiviteiten op het voorplein en in de binnenhoven zullen plaatsvinden. Het akoestisch onderzoek van Sweco (Bijlage 8 van de motivering) beoordeelt de geluidbelasting door omliggende wegen op de nieuw te realiseren woningen en de effecten van het plan op de omgeving. Het berekende geluid bedraagt ten hoogste 56 Lden en dat is niet hoger dan de grenswaarde van 68 dB (Utrechts) resp. 70 Lden (landelijk). In de toekomst worden auto’s geparkeerd in de Grifthoekgarage. Het effect van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de bestaande woningen aan het Wolvenplein zal minder worden ten opzichte van de huidige situatie. Het akoestisch onderzoek stemgeluid van Buro Bouwfysica heeft de geluidbelasting berekend op onder andere de woningen aan het Wolvenplein. De hoogst berekende geluidbelasting als gevolg van de balkons van het appartementenblok bedraagt LAr,LT = 39 dB(A) etmaalwaarde ter hoogte van Wolvenplein 24. Dit is ruim onder de richtwaarde van 45 dB(A) voor een “rustige woonwijk” en onder de richtwaarde van 50 dB(A) voor een “gemengd gebied” evenals onder de richtwaarde van 50 dB(A) volgens de vastgestelde Beleidsnota Geluid en Trillingen. De geluidbelasting van het terras aan de kop van de gevangenis is ter plaatse van de woningen aan het Wolvenplein nog lager vanwege de afschermende werking van het kruisgebouw en de bestaande gevangenismuur. De locatie van het terras is ten opzichte van de omgeving veranderd, maar de geluidsbelasting van het terras is gunstiger op de omgeving dan voorheen. Uit een memo die het onderzoek uit 2022 actualiseert, blijkt namelijk dat onder dezelfde condities zoals opgenomen in het stemgeluidonderzoek de geluidsbelasting van het terras ten hoogste 29 dB(A) in de dagperiode en 34 dB(A) in de avondperiode bedraagt. Dit is niet hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) voor een “rustige woonwijk” en een richtwaarde van 50 dB(A) voor een “gemengd gebied” evenals de richtwaarde van 50 dB(A) volgens de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Deze memo wordt als bijlage bij de motvering gevoegd. Ten slotte merken wij op dat de geluidseffecten van de overige activiteiten van het “dorp in de stad” zoals voetgangers, werkactiviteiten en de buurtfuncties onder gebruiksgeluid vallen die inherent zijn aan een woonomgeving in een gemengd binnenstedelijk gebied. Wij zijn als bevoegd gezag verantwoordelijk voor de naleving van de geluidsregels.

2. Er wordt voorgesteld om het ‘struinpad’ door te trekken langs de cipierswoningen of via een brug of steiger langs de singel.

Het ‘struinpad’ rondom de gevangenis wordt onderbroken bij het voorplein. Voetgangers moeten over het voorplein en via het Wolvenplein en de Wittevrouwenkade de weg vervolgen. Indiener vraagt of het ‘struinpad’ kan worden doorgetrokken langs de cipierswoningen of via een brug/steiger langs de singel, zodat het pad niet wordt onderbroken en het voorplein rustiger blijft.

Reactie
De cipierswoningen vallen buiten de plangrenzen en buiten de eigendomsverhoudingen van deze herontwikkeling. De gronden direct grenzend aan de cipierswoningen zijn niet in eigendom van de initiatiefnemers (AM/Levenslang) en niet in eigendom van de gemeente. Een doorgetrokken pad langs de cipierswoningen zou medewerking vereisen van de eigenaren van deze percelen. Dit valt buiten de reikwijdte van het voorliggende plan. Een alternatieve route via een steiger of brug langs de singel ter hoogte van de cipierswoningen zou een aanvullende constructie vereisen in het water of op de oever met bijbehorende vergunningsprocedures, effecten op de cultuurhistorische waarde van de singelstructuur en aanzienlijke meerkosten. De ruimte tussen de cipierswoningen en het water is bovendien zeer beperkt. Wij merken op dat het voorplein in de toekomstige situatie autovrij wordt en als parkachtig, groen gebied wordt ingericht als onderdeel van het Singelpark. De oversteek via het voorplein is daarmee juist een aantrekkelijk en verblijfswaardig deel van de route. Het voorplein vormt een schakel in het Singelpark en wordt ingericht met wandelpaden in half verharding, beplanting en verblijfskwaliteit. De route buitenom is secundair aan de route over het voorplein en via de Wolvenstraat, omdat de ruimte op het talud beperkt is. Bij de verdere uitwerking zullen wij bezien of de aansluiting van het 'struinpad' op het voorplein zo vloeiend mogelijk kan worden vormgegeven.

3. Gevraagd wordt of ondergrondse afvalcontainers niet te dicht bij woningen komen te staan.

Ondergrondse afvalcontainers met bovengrondse laadunits zijn ontsierend en trekken ongedierte aan. Indiener vraagt of de containers geplaatst kunnen worden op afstand van woningen, bijvoorbeeld in de bocht naar de Wittevrouwenkade achter de cipierswoningen, of tussen de Jellinek kliniek en het schoolgebouw.

Reactie
Een toekomstige ondergrondse restafvalcontainer wordt bij voorkeur buiten het voorplein geplaatst in de omgeving van het complex. Mocht het toch noodzakelijk zijn de ondergrondse afvalcontainer op het voorplein te plaatsen, dan dient deze niet in de zichtas tussen voorplein en de singel te worden geplaatst, maar meer naar de rand bij de cipierswoningen en opgenomen te worden in een zone met hogere beplanting. Wij merken op dat de definitieve locatiekeuze voor de ondergrondse afvalcontainer plaatsvindt in overleg met Stadsbedrijven bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. De door de indiener genoemde locaties zijn in principe kansrijk, mits wordt voldaan aan de maximale loopafstand van 125 meter en de bereikbaarheid voor het inzamelvoertuig is geborgd. De locatie in de bocht naar de Wittevrouwenkade sluit aan bij het uitgangspunt om de ondergrondse afvalcontainer bij voorkeur buiten het voorplein te plaatsen.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons wat betreft onderdeel 1 aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. Hiervoor verwijzen wij naar de conclusie bij zienswijze 1. De suggesties voor een alternatieve locatie van een ondergrondse afvalcontainer nemen wij mee bij de definitieve locatiekeuze na overleg met de afdeling Stadsbedrijven.

Zienswijze 8 34062166

1. Doorbraken in de gevangenismuur schaden de monumentale uitstraling van de gevangenismuur.

Indiener vindt dat de gevangenismuur zijn visuele dominantie en de historische geslotenheid verliest. De unieke historische identiteit, het stedenbouwkundig belang en de relatie met de singel worden hierdoor aangetast. Indiener telt op de plaatjes 16 doorbrekingen en ziet graag meer onderzoek naar de doorbrekingen, maar ook visuele plaatjes van resultaat van de doorbrekingen.

Reactie
Dit onderdeel van de zienswijze valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit.

2. Het 's avonds afsluiten van de hoven beperkt het openbaar gebruik en sociaal-maatschappelijk functioneren van het gebied.

Volgens indiener leidt het 's avonds afsluiten van de hoven ertoe dat het karakter van het 'dorp in de stad' wordt aangetast en de herontwikkeling de aansluiting met de stad verliest.

Reactie
De hoven zijn overdag openbaar toegankelijk en een deel van de functies in het complex wordt ook via de hoven ontsloten. De hoven kenmerken zich door een geleidelijke overgang tussen het openbare en privé gedeelte. Dit houdt in dat bewoners geen eigen erfafscheidingen mogen maken tussen de intermediaire zone en de hoven. Om ervoor te zorgen dat de veiligheid van de bewoners wordt gewaarborgd en eventuele overlast tot een minimum wordt beperkt hebben wij ervoor gekozen de mogelijkheid open te laten om de hoven in de avond en nacht af te sluiten.

3. De bouw tot 6 meter boven de bestaande gevangenismuur doet geen recht aan het Rijksmonument.

Indiener geeft aan dat het plan toestaat dat de gebouwen tot 6 meter boven de bestaande gevangenismuur worden gebouwd. Dit zou de monumentale uitstraling van de muur en het rijksmonument schaden. Indiener stelt voor woningen toe te voegen ten koste van gemeenschappelijke ruimte. Indiener verzoekt het college de vergunningen zodanig aan te passen dat de monumentale, historische en sociale waarden van de voormalige gevangenis behouden blijven.

Reactie
Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onderdeel 4 onder nieuwbouw. De nieuwbouw, het kruisgebouw en de kerk versterken elkaar juist op deze historische plek. De huurwoningen hebben een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen en komen maximaal 6 meter boven de muur uit. Deze hoogte is het resultaat van een zorgvuldige afweging tussen het woningprogramma en de monumentale context. In het participatieproces is de bouwhoogte waar mogelijk licht beperkt naar aanleiding van zorgen van omwonenden.

4. Er vindt bevoordeling plaats van vrijwilligers van bewonersvereniging 'De Witte Wolf'.

Indiener vindt het reserveren van koopvoorrang voor één organisatie ongelijk en vindt dat dit een specifieke groep vrijwilligers die zich heeft ingezet boven andere vrijwilligers in de stad, bevoordeelt.

Reactie
Dit betreft een private afspraak tussen de ontwikkelaar en de vrijwilligers van de bewonersvereniging " 'De Witte Wolf'. Het wijzigen van het omgevingsplan heeft hierop geen invloed. Het voorstel 'Levenslang genieten' van de ontwikkelaar is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Utrechtse bewonersvereniging 'De Witte Wolf' en diverse andere partners uit Utrecht. We vinden het belangrijk om bewonersinitiatieven een plek te geven in de stad.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging.

Zienswijze 9 34063023

1. Bij de voetgangersbrug ontbreken constructies om fietsers, brommers en fatbikers te kunnen weren en de positionering van de voetgangersbrug is teleurstellend.

Indiener vindt dat bij de voetgangersbrug fysieke maatregelen (paaltjes/hekken) om fietsers/brommers te weren ter bescherming van voetgangers ontbreken. Volgens de indiener zou de brug verderop geplaatst moeten worden om voetgangersstromen te spreiden en druk op het Wolvenplein te verminderen. Door de voetgangersbrug te verplaatsen zullen voetgangersstromen in verschillende richtingen plaatsvinden waardoor de overlast op het Wolvenplein minder zal zijn.

Reactie
De voetgangersbrug is aan de binnenzijde van de singel voorzien aan de westzijde van de gevangenis waar deze een logische aansluiting heeft op het voorplein als onderdeel van de openbare route van het Singelpark. Een verplaatsing zou deze directe verbinding met de Grifthoekgarage teniet doen. De voetgangersbrug is uitsluitend bedoeld voor voetgangers. Fietsers worden via vormgeving of inrichting van de openbare ruimte ontmoedigd van de voetgangersbrug gebruik te maken. Het gaat om langzaam voetverkeer en niet om intensieve verkeersstromen.

2. Het voorplein valt volgens het Visiedocument Wolvenplein Utrecht onder de categorie “rust” en dat wordt niet gehaald.

Indiener vindt het voorplein geen rustige plek, omdat het voorplein de hoofdtoegang wordt tot woningen, hotel, short stay, restaurant, buurthuis, werkplekken en fietsenstalling. Indiener verwacht overlast door de extra voorzieningen zoals banken/speeltoestellen. Indiener vraagt deuren met drangers bij de fietsenstalling vanwege te verwachten geluidhinder.

Reactie
Het autoparkeren op het voorplein komt in de eindsituatie te vervallen. Het voorplein wordt groen ingericht met half verharde parkpaden, gevarieerde beplanting, natuurlijke speelaanleidingen voor de jongste leeftijdsgroep en verblijfskwaliteit. Aan de voorgevels van de woningen op het voorplein is ruimte voor een intermediaire zone om zo de overgang tussen openbaar en privé geleidelijk te laten verlopen. Dit verhoogt de verblijfskwaliteit van het voorplein. Het voorplein is de entree van alle functies binnen het complex en is onderdeel van de route bij de aanleg van de voetgangersbrug. Hier hoort verblijfskwaliteit bij in de vorm van wandelroutes en zitplekken voor bezoekers. De keerlus wordt verhard om incidenteel verkeer te faciliteren, maar sluit qua materialisatie aan bij het parkbeeld. Fietsparkeerplekken worden ingetogen vormgegeven met een korte stallingsduur. Een ondergrondse afvalcontainer wordt bij voorkeur buiten het voorplein gesitueerd. Dit alles leidt tot de slotsom dat het voorplein qua inrichting aansluit bij een gebied waar rust en voldoende verblijfskwaliteit vooropstaat.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. De suggestie van indiener om drangers bij de deuren van de fietsenstalling te plaatsen nemen wij mee bij de vormgeving van het ontwerp van de fietsenstalling.

Zienswijze 10 34063184

1. Verzocht wordt om de hoogte van de nieuwbouw te verlagen zodat deze voldoet aan de randvoorwaarden uit het Visiedocument Wolvenplein Utrecht.

Indiener geeft aan dat door lager te bouwen er meer woningen geïntegreerd kunnen worden met de bestaande gevangenismuur waardoor het beschermd stadsgezicht behouden blijft.

Reactie
Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onderdeel 5 eerste alinea.

2. De plannen voldoen niet aan de Wet geluidhinder, de Geluidsnota Utrecht en de eisen over geluid en milieuzonering uit het Visiedocument Wolvenplein Utrecht.

Indiener verzoekt om een plan uit te werken waarmee geluidsoverlast wordt voorkomen en maximale toegestane geluidswaarden niet worden overschreden in het plangebied en op de Wittevrouwensingel.

Reactie
Voor de beantwoording van dit onderdeel van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onderdeel 3.

3. Verzocht wordt om het UPP-1 proces te volgen volgens de voor Utrecht geldende regels van participatie.

Reactie
Voor beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onderdeel 2.

Conclusie
Onderdeel 2 van de zienswijze vormt voor ons aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. Hiervoor verwijzen wij naar de conclusie van zienswijze 1.

Zienswijze 11 34063317

1. Er wordt verzocht om de verdeling tussen sociale huurwoningen en middenhuur woningen in lijn te brengen met de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de Bouwenvelop.

Indiener zegt dat in de aankondiging van het ontwerp-omgevingsplan staat dat van de huurwoningen "tenminste 50% een sociale huurwoning" is. Indiener geeft aan dat in de communicatie door de ontwikkelaar en woningcorporatie WOONIN altijd is gesproken over 14 sociale huurwoningen en 4 middenhuur woningen (circa 75% sociaal). In de Bouwenvelop staat dat "meer dan de helft sociale huur" zou betreffen. De indiener vreest dat 50% als ondergrens wordt aangegrepen om er een bovengrens van te maken en pleit voor een scherper geformuleerd minimum.

Reactie
Wij begrijpen de zorg van de indiener. De formulering in het ontwerp is een juridisch minimumvereiste dat in de planregels wordt vastgelegd en als zodanig juridisch afdwingbaar is. De formulering "tenminste 50%" is een ondergrens en geen bovengrens. In de motivering staat dat het aandeel sociale huur "minimaal 50%" is. De Bouwenvelop formuleerde het uitgangspunt als "meer dan de helft sociale huur". Wij erkennen dat er een nuanceverschil bestaat tussen beide formuleringen. "Meer dan de helft" houdt in dat het aandeel sociale huur in elk geval boven de 50% moet liggen, terwijl "tenminste 50%" dan wel "minimaal 50%" ook exact 50% toestaat. Wij stellen vast dat de intentie is dat het aandeel sociale huur substantieel is en boven de helft uitkomt volgens de afspraken die met de ontwikkelaar en WOONIN zijn gemaakt. De formulering wordt aangepast van "tenminste 50%" in de regels en "minimaal 50%" in de motivering naar "meer dan de helft" in lijn met de vastgestelde Bouwenvelop. Hiermee wordt geborgd dat het aandeel sociale huurwoningen altijd meer dan de helft van het totale aantal huurwoningen bedraagt.

2. Men is niet blij met de functie Verkeer - Verblijfsgebied in plaats van de functie Groen voor het voorplein.

De indiener was ervan uitgegaan dat het voorplein de functie 'Groen' zou krijgen volgens de visie en de Bouwenvelop die het voorplein als autovrij en groen omschrijven als onderdeel van het Zocherpark. De indiener wijst op het raadsstandpunt 'Groen, tenzij' en de aangenomen Motie 264. Indiener stelt voor het voorplein voor de helft (gedeelte keerlus) de functie Verkeer & Verblijf toe te kennen en voor de andere helft de functie Groen.

Reactie
Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3 onderdeel 2. Het raadsstandpunt 'Groen, tenzij' en Motie 264 worden geëffectueerd via de eisen in het inrichtingsplan en niet via de planologische functieaanduiding in het omgevingsplan. Wij nemen in de toelichting bij het omgevingsplan een nadere motivering op waaruit blijkt dat het voorplein ondanks de functieaanduiding Verkeer - verblijfsgebied in hoofdzaak als groen verblijfsgebied wordt ingericht. Daarnaast voegen wij aan de regels toe dat het aanleggen van parkeerplaatsen niet is toegestaan binnen de functie Verkeer-Verblijfsgebied.

3. Er wordt aandacht gevraagd voor de manier waarop de fietsparkeerplaatsen zijn opgenomen in het plan.

Op drie plekken op het voorplein zijn fietsparkeerplaatsen ingetekend. De indiener verwacht veel hinder van wildgroei aan fout geplaatste fietsen met name bij de ingang van hof 1 nabij de voetgangersbrug en vreest dat de voetgangersbrug als fietsroute wordt gebruikt. Indiener stelt voor alle fietsen in rekken op één centrale plek nabij de toegangspoorten te plaatsen bij voorkeur langs het hek.

Reactie
Wij herkennen de zorg van indiener over wildgroei van fietsparkeren. Het uitgangspunt, tevens vastgelegd in de Bouwenvelop, is dat kortdurend fietsparkeren voor bezoekers op het voorplein mogelijk is. Het fietsparkeren voor bewoners wordt opgelost in de gebouwde fietsenstalling. Het voorplein wordt ingericht als onderdeel van het Noordelijke Singelpark en is een verblijfsplek en wandelgebied, geen doorgaande fietsroute. De voetgangersbrug is dan ook uitsluitend voor voetgangers bedoeld en niet voor fietsers. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en ontwerp van de voetgangersbrug zal duidelijke bewegwijzering worden toegepast om fietsverkeer over de brug tegen te gaan. De fietsparkeerplekken worden, conform uitgangspunten uit de Bouwenvelop, zoveel mogelijk geclusterd nabij de bezoekersentrees van het complex. Wij begrijpen de suggestie om fietsparkeren aan de straatzijde langs het hek te situeren, maar deze oplossing valt buiten de scopegrens en maakt voor nu daarmee geen onderdeel uit van de opgave. Fietsparkeerplekken op het voorplein worden ingetogen vormgeven zonder vaste rekken. Het doel van de openbare fiets parkeerplekken is om het voor bezoekers fietsparkeren te faciliteren met een korte stallingsduur. Door een flexibele zone zonder voorzieningen te maken wordt de beoogde korte stallingsduur zoveel mogelijk aangemoedigd.

4. Er wordt aandacht gevraagd voor de privacy van de woningen die grenzen aan het voorplein.

De woningen in het hoofdgebouw liggen direct aan het voorplein zonder afschermende beplanting. De indiener verzoekt om beschermende beplanting of een andere oplossing voor meer privacy.

Reactie
Wij begrijpen de wens van privacy voor de bewoners van het hoofdgebouw. Aan de voorgevel van de woningen op het plein is ruimte voor een intermediaire zone, bijvoorbeeld voor een bankje om in de zon te zitten. Gebruik door bewoners wordt hier onder voorwaarden aangemoedigd. Deze overgang is belangrijk om zo de scheiding tussen privé en openbaar zachter en geleidelijker te maken. Hierdoor wordt de verblijfskwaliteit voor binnen en buiten verhoogd. De strook maakt onderdeel uit van het ontwerp van het voorplein en grenst aan een smalle openbare route over het voorplein. Hierachter wordt het voorplein groen ingericht. De woningen zelf hebben een verhoogd vloerpeil ten opzichte van het maaiveld en een vrij hoge borstwering onder de raampartijen. Hiermee wordt tezamen met de intermediaire zone de privacy geborgd. Ook verwachten we op deze locatie geen grote hoeveelheden voetgangers. Het park en het complex zijn zo ontworpen dat de hoofdloop over het voorplein meer richting de zuidzijde ligt. Al met al een situatie die niet anders is dan bij veel woningen in de binnenstad waar een voortuin ontbreekt.

5. Gevraagd wordt om het te houden bij een ‘struinpad’ en om er geen wandelpad van te maken voor een doelgroep met kinderwagens, een rollator en een rolstoel.

Indiener onderschrijft de functie Groen voor het talud rond het bolwerk. Het wandelpad moet een ‘struinpad’ blijven. De breedte van 1,5 meter is technisch waarschijnlijk niet mogelijk en in ieder geval onwenselijk. Het pad is niet toegankelijk voor kinderwagens, rollators en rolstoelen vanwege te smalle passages en te steile hellingen.

Reactie
Wij bevestigen dat het pad rond het bolwerk het karakter van een ‘struinpad’ behoudt. Het ‘struinpad’ is een secundaire route, omdat de ruimte op het talud beperkt is. De hoofdroute naar het complex loopt via het voorplein en de Wolvenstraat en is volledig toegankelijk voor mindervaliden. De voetgangersbrug naar hof 1 voldoet aan de eisen voor hellingbanen. Het uitgangspunt is om waar de ruimte beschikbaar is een pad van 1,80 meter breedte te maken met een minimale breedte van 1,50 meter. Hierdoor wordt er zoveel mogelijk comfort geboden aan de gebruikers van de route en ontstaat er voldoende ruimte om elkaar comfortabel te kunnen passeren. Op andere delen is minder ruimte

beschikbaar, onder andere door aanwezige bomen. Het 'struinpad' kent smalle passages die het pad voor minder validen moeilijk of niet bruikbaar maken. Een volledig rolstoel- kinderwagens- en rollatorstoegankelijk pad zou ingrijpende aanpassingen aan het talud en de oeverzone vereisen die strijdig zijn met de functie Groen en de cultuurhistorische waarde van de singelzone.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging. De formulering van het minimumaandeel sociale huurwoningen wordt zowel in de regels als in de motivering gewijzigd van "tenminste 50%" in de regels en "minimaal 50%" in de motivering naar "meer dan de helft". In het omgevingsplan wordt een nadere motivering opgenomen over de groene inrichting van het voorplein ondanks de functie Verkeer-Verblijfsgebied. In de regels van de functie Verkeer-Verblijfsgebied nemen wij op dat parkeren niet is toegestaan.

Zienswijze 12 34063300

1. Het ontwerp van de voorgestelde nieuwe gebouwen op het complex is in strijd met de regelgeving omtrent aanpassingen van Rijksmonumenten en het Utrechts beschermd stadsgezicht waar het complex onderdeel van uitmaakt.

Indiener vindt dat met name de hoogte van de bebouwing achter de muur en de doorbraken daarin, niet alleen een ingrijpende aantasting van het monumentale karakter en aangezicht van het complex veroorzaken, maar verstoren ook in ernstige mate het beschermde stadsgezicht.

Reactie
Dit onderdeel van de zienswijze valt onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit. De beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt niet door de raad beantwoord maar door het college van burgemeester en wethouders. Daarom wordt dit onderdeel van de zienswijze niet betrokken bij dit vaststellingsrapport, maar wij nemen de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze op bij de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit.

2. Persoonlijke noot

Indiener kan niet begrijpen dat dergelijke plannen een gemeentelijk fiat krijgen, terwijl het voor direct aanwonenden niet toegestaan is om alleen een dakraam aan te brengen of oude, niet functionerende, schuiframen te vervangen. Indiener acht dit in strijd met het rechtsbeginsel dat de wet voor een ieder gelijk is.

Reactie
Net als in uw geval hebben de initiatiefnemers van deze ontwikkeling hun plannen voorgelegd aan de gemeente en hebben zowel de RCE als de COU advies gegeven over de herontwikkeling. Daaruit is gebleken dat zij positief geadviseerd hebben en er een goede balans is gevonden tussen het behoud van het monumentale karakter van het monumentale complex en de nieuwbouw.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging.

Zienswijze 13 Vereniging Stadsdorp Wolvenburg

De zienswijze is niet inhoudelijk, maar procedureel van aard. De dubbele procedure van visiedocument en omgevingsplan met inhoudelijk te weinig verschillen was een onnodige volgorde en onnodig lang qua doorlooptijd. Het gemeentelijk apparaat helpt bij het wijzigen van het omgevingsplan wel de opdrachtgever bij de participatie, maar niet de participanten. Indiener had verwacht dat na het vaststellen door de gemeenteraad van het Visiedocument Wolvenplein Utrecht in februari 2020 met een verkorte procedure volstaan kon worden voor het traject om te komen tot een omgevingsplan.

Reactie
De gemeenteraad heeft in juli 2019 het visiedocument Wolvenplein Utrecht vastgesteld. Deze visie gaf de randvoorwaarden voor de verkoop van Wolvenplein. Bij het opstellen van de visie was een klankbordgroep bestaande uit omwonenden, de wijkraad Binnenstad en Centrum Management Utrecht betrokken. Voor de participatie na verkoop van de gevangenis heeft het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad gediend. In november 2021 heeft een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij de ontwikkelaars hun voorstel 'Levenslang genieten' hebben gepresenteerd en er mogelijkheid was tot het stellen van vragen. De gebiedsregisseur van AM en Levenslang heeft bij de start van de definitiefase de participatieaanpak voor dit project opgesteld in overleg met de gemeente. Deze aanpak inclusief een krachtenveldanalyse is vastgelegd in een participatieplan. De ontwikkelaars organiseerden in 2022 verschillende brainstormgroepen. Geïnteresseerden, belanghebbenden en buurtbewoners konden zo meedenken over de herontwikkelingsplannen voor Wolvenplein. Notulen van deze bijeenkomsten en het participatieplan en -verslag zijn te lezen op de projectpagina van de ontwikkelaar, www.wolvenpleinontwikkelt.nl. De gemeente en de ontwikkelaars hebben twee grote informatiebijeenkomsten georganiseerd. In juni 2022 is de buurt geïnformeerd over het initiatief, het proces wat doorlopen moet worden en de mogelijkheden voor participatie. Ook konden alle aanwezigen op verschillende thema's aangeven waar zij zorgen hadden of juist kansen zagen. Een tweede bijeenkomst is georganiseerd in april 2024, op het moment dat de concept bouwenvelop was vrijgegeven voor reacties. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd over de inhoud van de bouwenvelop en de manier waarop mensen een reactie kunnen geven op de bouwenvelop. Tijdens deze avond zijn veel inhoudelijke vragen beantwoord. Wij herkennen ons niet in het standpunt van indiener dat er van wederzijdse inbreng over inhoudelijke punten geen sprake zou zijn. Met omwonenden, het Buurtplatform Wittevrouwensingel, bewonersvereniging 'De Witte Wolf' en indiener proberen wij een transparant proces te doorlopen volgens de wettelijke procedure die daarvoor geldt. Daarbij krijgen aspecten als zorgvuldigheid en prioriteit voldoende aandacht.

Conclusie
De zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging.

3 Wijzigingen in het ontwerp

3.1 Wijzigingen door zienswijzen

3.1.1 Uitbreiding toelichting en regels artikel 4 functie Verkeer - verblijfsgebied

3.1.1.1 Toelichting van de wijziging
Naar aanleiding van zienswijze 3 onderdeel 2 met kenmerk 34058393 en zienswijze 11 onderdeel 2 met kenmerk 34063317 nemen wij een uitgebreidere toelichting op voor de functie Verkeer - Verblijfsgebied om aan te geven dat de functie Verkeer - verblijfsgebied de flexibiliteit biedt om het voorplein in te richten als groen verblijfsgebied en tegelijkertijd bereikbaar te houden voor aangrenzende functies. Daarnaast voegen we aan de regels toe dat parkeren binnen de functie Verkeer-verblijfsgebied niet is toegestaan.

3.1.1.2 Wijziging
Aan de functie Verkeer-verblijfsgebied wordt een lid toegevoegd:
4.3 Activiteiten die niet mogen
1. Het realiseren, gebruiken en in stand houden van parkeerplaatsen.

De artikelsgewijze toelichting wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied
De openbare ruimte die niet de functie Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie Verkeer - Verblijfsgebied. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Omdat het auto parkeren op het voorplein komt te vervallen, zijn parkeerplaatsen niet toegestaan. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer.
(...)
Het voorplein wordt als onderdeel van het Singelpark zo groen mogelijk ingericht waardoor het voorplein naast verblijfskwaliteit ook ecologische waarde krijgt in het inrichtingsplan in de vorm van beplantingsvakken en in de vorm van gazon en zitmogelijkheden voor de bezoekers. Tegelijkertijd vormt het voorplein de entree voor alle aangrenzende functies binnen het complex en is het onderdeel van een route bij de aanleg van de voetgangersbrug. Ook is in het inrichtingsplan een keerlus voorzien ten behoeve van hulpdiensten, gehandicapten, kiss & ride en laden en lossen waarvoor vervoer over water geen oplossing biedt.

3.1.2 Wijziging artikel 6.2 lid 1 functie Wonen, par2.3.2.3.1 Wonen en par 4.1.1 Programma

3.1.2.1 Toelichting van de wijziging
Naar aanleiding van zienswijze 11 van Bewonersvereniging "De Witte Wolf" passen wij de formulering van de verhouding tussen het aandeel sociale huurappartementen en middenhuur appartementen aan. In het eerste lid van artikel 6.2 van de functie Wonen is bepaald dat er maximaal 36 woningen toegestaan zijn waarvan "tenminste 50%" huurwoningen zijn. Van de huurwoningen is "tenminste 50%" een sociale huurwoning en de overige huurwoningen zijn middenhuurwoningen. In paragraaf 2.3.2.3.1 Wonen en in paragraaf 4.1.1 Programma onder het kopje Woningbouw van de motivering is bepaald dat de onderlinge verdeling tussen sociaal en middenhuur "minimaal 50%" sociale huur is waarbij de overige huurwoningen in de middenhuur gerealiseerd worden. In de Bouwenvelop is destijds geformuleerd dat "meer dan de helft sociale huur" gerealiseerd moest worden. In de anterieure overeenkomst hebben wij en de ontwikkelaar deze formulering overgenomen. Wij erkennen dat er een nuanceverschil bestaat tussen de verschillende formuleringen. "Meer dan de helft " impliceert dat het aandeel sociale huur in elk geval boven de 50% moet liggen, terwijl "tenminste 50%" en "minimaal 50%" ook exact 50% toestaat. Wij stellen vast dat de intentie is dat het aandeel sociale huur substantieel is en boven de helft uitkomt volgens de afspraken met de ontwikkelaar.

De formulering in artikel 6.2 eerste lid en in de paragrafen 2.3.2.3.1 en 4.1.1 worden aangepast van “tenminste 50%” naar “meer dan de helft 50%”. Hiermee wordt geborgd dat het aandeel sociale huurwoningen altijd meer dan de helft van het totale aantal huurwoningen bedraagt.

3.1.2.2 Wijziging
Artikel 6.2 eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

6.2 Activiteiten die bij de functie passen
Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:
1. Wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen, waarbij geldt dat er maximaal 36 woningen toegestaan zijn, waarvan ~~tenminste~~ 50% huurwoningen zijn. Van de huurwoningen is ~~tenminste~~ meer dan de helft een sociale huurwoning en de overige huurwoningen zijn middenhuurwoningen.

Paragraaf 2.3.2.3.1 onder plangebied wordt als volgt gewijzigd:
(…)
Plangebied
De onderlinge verdeling tussen sociaal en midden huur is ~~minimaal~~ meer dan de helft sociale huur. De overige huurwoningen moeten in de middenhuur gerealiseerd worden. Daarbij beschikken alle woningen over een eigen tuin en/of buitenruimte en is toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

Paragraaf 4.1.1 onder Woningbouw wordt als volgt gewijzigd.
Woningbouw
In Wolvenplein wordt een gemengd woonprogramma gerealiseerd, beige gearceerd op figuur 4.1, bestaande uit 18 sociale en middeldure huurappartementen en 18 koopwoningen. Van de huurwoningen wordt ~~minimaal~~ meer dan de helft sociale huur en voor het overige middenhuur. Dit gevarieerde programma zorgt ervoor dat een gemengde groep bewoners interesse zal hebben in de woningen.

3.1.3 Wijziging artikel 2 Transformatiegebied Wolvenplein bouwaanduiding dakopbouw

3.1.3.1 Toelichting wijziging
Naar aanleiding van zienswijze 4 wijzigen wij de specifieke bouwaanduiding dakopbouw voor lantaarn dan wel uitkijkpunt bovenop de nieuwe horecagelegenheid. De specifieke bouwaanduiding dakopbouw op de verbeelding en de bouwregel met een maximale bouwhoogte van de dakopbouw wordt aangepast naar de feitelijke uitvoering van de lantaarn zoals deze is aangevraagd.

3.1.3.2 Wijziging
Artikel 2.4 lid 4 wordt als volgt gewijzigd:
3. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding dakopbouw is een maximale bouwhoogte van ~~8~~ 7,5 meter toegestaan.

3.1.4 Wijziging paragraaf 5.4 Geluidhinder en toevoegen bijlage geluidsbelasting terras

3.1.4.1 Toelichting wijziging
Naar aanleiding van zienswijze 1 onderdeel 3, zienswijze 2, zienswijze 6 onderdeel 3, zienswijze 7 onderdeel 1 en zienswijze 10 onderdeel 2 over geluidsoverlast vanwege het terras hebben wij het stemgeluidonderzoek uit 2022 geactualiseerd met een memo waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de omgeving vanwege stemgeluid door het terras niet hoger is dan de geldende richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de geldende richtwaarde uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen. De memo wordt als bijlage aan de motivering toegevoegd.

Wijziging
Paragraaf 5.4 Geluidhinder wordt als volgt gewijzigd:
Alhoewel de locatie van het terras is veranderd ten opzichte van de onderzochte locaties blijkt uit een memo die het stemgeluidonderzoek uit 2022 actualiseert dat onder dezelfde condities als opgenomen

in het verrichte stemgeluidonderzoek de geluidsbelasting niet hoger is dan de richtwaarde uit de VNG publicatie en de richtwaarde volgens de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Wijziging begrippen

3.2.1.1 Toelichting van de wijziging
De begripsomschrijvingen voor de doelgroepen van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen zijn aangepast omdat de beschrijving van de doelgroep in het omgevingsplan geen criteria mag bevatten voor woonruimtetoewijzing. In de oude begripsomschrijvingen werd verwezen naar de inkomenseisen uit de huisvestingsverordening. Dit wordt gewijzigd naar de nieuwe definitie waarin staat dat een huishouden tot de doelgroep behoort, wanneer dit huishouden op grond van de huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor de betreffende woningcategorie. De daadwerkelijke beoordeling of een huisvestingsvergunning verleend wordt vindt plaats op grond van de huisvestingsvergunning en niet op grond van het omgevingsplan.

3.2.1.2 Wijziging
n. Doelgroep sociale huurwoning
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning. ~~voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde inkomenseisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.~~

o. Doelgroep middenhuurwoning
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning. ~~die voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde inkomenseisen om in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning.~~

p. Doelgroep betaalbare nieuwbouw koopwoning
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare nieuwbouwkoopwoning. ~~voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde inkomenseisen om in aanmerking te komen voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning.~~

3.2.2 Wijziging artikel 5.4 Tuin Regels voor bouwen

3.2.2.1 Toelichting van de wijziging
In artikel 5.4 onder 7 en 8 zijn resp. bouwregels opgenomen over de specifieke bouwaanduiding ‘ondergrondse bebouwing’ en de functieaanduiding ‘terras’. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 5 meter is gekoppeld aan de functieaanduiding terras. Deze bouwhoogte geldt niet voor de functieaanduiding ‘terras’, maar voor de specifieke bouwaanduiding ‘ondergrondse bebouwing’.

3.2.2.2 Wijziging
7. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'ondergrondse bebouwing' zijn op en onder maaiveld bouwwerken geen gebouwen zijnde voor voorzieningen, zoals een opstelplaats voor containers, energievoorzieningen, onderdoorgangen, hekwerken, trappen, toegangen en ondergrondse kelders toegestaan die bij de functie Transformatiegebied Wolvenplein horen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.
8. Ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' zijn op en onder maaiveld bouwwerken geen gebouwen zijnde voor voorzieningen, zoals een opstelplaats voor containers, onderdoorgangen, hekwerken, trappen, toegangen en ondergrondse kelders toegestaan die bij de functie Transformatiegebied Wolvenplein horen ~~met een maximale bouwhoogte van 5 meter~~.

3.2.3 Wijziging artikel 3.4 Groen Regels voor bouwen

3.2.3.1 Toelichting van de wijziging
In artikel 3.4 lid 2 van de Regels voor bouwen binnen de functie Groen is bepaald dat onder bepaalde voorwaarden ter plaatse van de aanduiding ‘fietsenstalling’ een fietsenstalling mag worden gerealiseerd. Om de ontsluiting van het voetgangersverkeer naar de voetgangersbrug goed te kunnen afwikkelen hebben wij de functie Verkeer-Verblijfsgebied uitgebreid tot aan de aanlanding van de voetgangersbrug over de singel en het begin van het rondje buitenom. Daarmee komt de bouwregel als bedoeld in artikel 3.4 lid 2 Groen Regels voor bouwen te vervallen. In paragraaf 4.2.2.2 Parkeereis Wolvenplein van de Motivering is aangegeven onder het kopje ‘fietsparkeren’ dat er een gebouw op de plankaart staat met de aanduiding ‘fietsenstalling’. Deze aanduiding laten wij vervallen. Daarnaast passen wij hierop de verbeelding aan. Aan het rondje buitenom kennen wij de functie Groen toe om ervoor te zorgen dat de oevers natuurvriendelijk kunnen worden ingericht en de ecologische kwaliteit van de parkstructuur blijft behouden.

3.2.3.2 Wijziging
Artikel 3.4 lid 2 vervalt:

~~2. In afwijking van de regel in het eerste lid en lid 3.2 sub 2 onder b mag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling', een gebouw voor een fietsenstalling worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter, waarvan de oppervlakte niet meer dan 200 m2 bedraagt.~~

Paragraaf 4.2.2.2 Parkeereis Wolvenplein wordt als volgt gewijzigd:
Op het terrein staat nog een gebouw. ~~Dit gebouw staat op de plankaart ook aangeduid als 'fietsenstalling'.~~ Dit gebouw wordt uitgebreid zodat hier extra ruimte is voor fietsen. Daarnaast kunnen fietsen eventueel op of rond het voorplein parkeren.

3.2.4 Wijzigingen van de motivering

3.2.4.1 Toelichting wijziging paragrafen 2.3.2.3.9 en 5.20 Energie
Aan paragraaf 2.3.2.3.9 is een tekst toegevoegd over de nieuwe beleidsnota Warmte die in 2025 is vastgesteld en de transitievisie Warmte vervangt en over de Regionale Energie Strategie Utrecht (2025). In paragraaf 5.20 is de alinea over Energie ondergrond verwijderd, omdat bodemenergie in het plangebied niet wordt toegepast. De verwijzing naar het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer Gemeente Utrecht (2015) blijft bestaan, omdat het plangebied zich in een hoog dynamische zone bevindt en er daarom een verbod geldt voor het doorboren van de waterscheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerende pakket (circa 50 meter dieptebeperking) met het oog op de bescherming van de diepere grondwaterkwaliteit.

3.2.4.2 Wijziging
In paragraaf 2.3.2.3.9 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In de tabel over de belangrijkste energiedoelstelling van de gemeente Utrecht wordt bij de doelstelling over duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering en lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw (en geen stadswarmte) niet meer verwezen naar het gemeentelijk document Transitievisie warmte, maar naar de Beleidsnota Warmte.
- De alinea over Transitievisie Warmte (2021) wordt verwijderd en vervangen door een alinea over de Beleidsnota Warmte.
- Er wordt een nieuwe alinea over de Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025) toegevoegd.

~~Transitievisie Warmte (2021)~~
~~Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld.~~
~~Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden. Het uitgangspunt is om de schaarse hoge temperatuur warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande~~

~~bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).~~
~~Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.~~

Beleidsnota Warmte 2025-2035 (20 november 2025)

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgt uit het klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO2-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

In de beleidsnota is een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart) en er is een bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.
De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:
Inzetten op gezamenlijke (collectieve) warmte-oplossingen

- Duurzame warmtebronnen slim gebruiken en eerlijk te verdelen
- Op tijd ruimte vrijmaken voor aanleg van warmtenetten
- Samen invulling geven aan een warmtekavel en de keuze van het warmtebedrijf
- Samenwerken met buurtinitiatieven
- Aanwijsbevoegdheid gebruiken als dat nodig is
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmtetransitie
- Extra aandacht voor energiebesparing en koelte in de zomer
- Duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw

Het integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor de nieuwbouw levert de volgende belangrijke principes voor energiesystemen in de nieuwbouw:

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuur warmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energie-systemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

In paragraaf 5.20 wordt de alinea over Energie ondergrond verwijderd, omdat bodemenergie niet wordt toegepast in het plangebied.

~~*Energie ondergrond*~~
~~Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie.~~
~~De posities van nieuwe bronnen van open bodemenergiesystemen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027. De provincie geeft een vergunning af ten aanzien van bronpositie en gebruik (onttrekking), op basis van onder andere verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.~~

3.2.4.3 Toelichting wijziging paragraaf 2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water
Paragraaf 2.3.2.3.8 is in lijn gebracht met de in 2025 vastgestelde Beleidsnota Ondergrond.

3.2.4.4 Wijziging
Paragraaf 2.3.2.3.8 wordt als volgt gewijzigd:
Omgevingswet
In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet. ~~Er moet bodemonderzoek worden gedaan bij gevoelig gebruik en zorg dat de bodem geschikt is voor beoogd gebruik.~~
- Bij gevoelig gebruik moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodem moet geschikt zijn (of worden gemaakt) voor het beoogd gebruik.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Beschermen, benutten, beheren en beter maken van de ondergrondse ruimte - Beleidsnota Ondergrond 2025-2035
De gemeente heeft de wettelijke taak om de onder- en bovengrond die samen onze (openbare) ruimte vormen, op zorgvuldige wijze te benutten, te beschermen, beter te maken en te beheren. De Beleidsnota ondergrond 2025-2035 vormt het kader voor regie op de kwaliteit en gebruik van ruimte in de ondergrond. We willen de ruimte onder de grond goed inrichten en de ondergrond gezond houden. Met dit beleid zorgen we dat Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te verblijven.

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

1. De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.
2. Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de

ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.
3. Gebruik van ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035
In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

1. Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
2. Een goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
3. Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. ~~De Nota bodembeheer 2012-2022 is met de Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd.~~ De ~~aanpak in de~~ Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

~~Daarbij is d~~ De Nota Bodembeheer heeft de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. ~~De nota is bedoeld voor professionele partijen.~~

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingswet ~~het Besluit bodemkwaliteit~~. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht kan, op basis van de generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd worden hergebruikt of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden. Vandaar dat gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. ~~speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebied specifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.~~
~~Het gebied specifieke beleid bestaat uit:~~
~~een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;~~
~~lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;~~

~~lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;~~
~~lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;~~
~~een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;~~
~~lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.~~

~~Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:~~
~~strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;~~
~~een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;~~
~~regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel);~~
~~regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;~~
~~tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).~~
~~verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.~~

~~Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebied specifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.~~

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)
Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe ~~de invulling voor het verbeteren en beschermen van~~ de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond ~~en het~~ zorgvuldig wordt benut~~ten van de ondergrond~~ voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot ~~ge~~deel~~te~~ van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. ~~In het beheergebied hoeft niet voor alle werkzaamheden waarbij grondwater onttrokken wordt een apart saneringsplan te worden gemaakt.~~ Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. ~~Door te werken met het gebiedsplan kan de gemeente het grondwater in het omliggende schone gebied beter beschermen, want dat water wordt gebruikt voor drinkwater.~~ Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.

3.2.4.5 Toelichting wijziging paragraaf 7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)
In lid 1.4 sub c wordt verwezen naar het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan zal in de toekomst steeds gewijzigd worden en dus kan het zijn dat verwijzingen in de regels of motivering van dit TAM-omgevingsplan naar artikelen in het omgevingsplan in de loop der tijd niet meer kloppen. De verwijzingen in dit TAM-omgevingsplan zijn gemaakt op basis van het omgevingsplan van 27 december 2024.

3.2.4.6 Wijziging
Paragraaf 7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) wordt als volgt gewijzigd:
In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

3.2.4.7 Toelichting wijziging paragraaf 2.3.2.3.1 vervanging beleidskader Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013)
Het beleidskader Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013) is vervallen, omdat in 2025 de Beleidsnota werklocaties 2035 is vastgesteld.

3.2.4.8 Wijziging
De alinea in paragraaf 2.3.2.3.1 over Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013) wordt vervangen door een nieuwe alinea over de Beleidsnota werklocaties 2035:

~~Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013)~~
~~In de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken' is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gaan. Het doel van de notitie is de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking van het omgevingsplan.~~

~~Plangebied~~
~~Het plangebied voorziet in de bouw van 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept. Daarnaast worden 10 tijdelijk verblijf appartementen gerealiseerd. Ook wordt er horeca gerealiseerd. Door de ontwikkeling van het Wolvenplein wordt bijgedragen aan het doel uit de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken'.~~

Beleidsnota werklocaties 2035
De gemeente Utrecht streeft naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad met werk voor iedereen. Dat betekent een gezonde economie waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaan met zorg voor de leefomgeving en de inwoners. Werklocaties -zoals bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, innovatielocaties en werkplekken in de wijk- zijn essentieel voor deze ambitie en van grote maatschappelijke waarde:
- Ze bieden werkgelegenheid voor een breed scala aan mensen, van praktisch tot theoretisch opgeleid.
- Ze faciliteren maatschappelijke transities, zoals de energietransitie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.
- Ze huisvesten essentiële functies zoals stadslogistiek, onderhoudsdiensten, bouwhubs en recycling.
- Ze dragen bij aan een leefbare stad, met voorzieningen en werkplekken dichtbij huis.

Utrecht groeit: tot 2040 komen er naar verwachting 100.000 inwoners bij. Om in balans te groeien, wil de gemeente ook 70.000 extra banen realiseren, die ook passen bij de maatschappelijke ambities van de stad. Dat vraagt om voldoende, diverse en toekomstbestendige werklocaties, verspreid over de stad. De gemeente stuurt hierop door:
- Mee te bewegen met de markt, bijvoorbeeld bij kantoorontwikkeling rond Utrecht Centraal.
- Te sturen waar nodig, zoals op betaalbare werkruimte voor het mkb, creatieve sector en maatschappelijke organisaties.
- De schaarse ruimte te beschermen, bijvoorbeeld door regels voor het gebruik milieucategorieën en het behoud van betaalbare kantoren.
- Samenwerken met partners, zoals ondernemersverenigingen, ontwikkelaars en andere overheden.

Voor de uitvoering van de beleidsnota wordt een apart uitvoeringsprogramma opgesteld met maatregelen en acties om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

Plangebied
In de Beleidsnota Werklocaties 2035 wordt onder andere als type werklocatie de wijkeconomie aangeduid. Met wijkeconomie wordt bedoeld economische activiteiten die zich afspelen op het niveau van een buurt of een wijk waarbij de focus ligt op kleinschalige (creatieve) ondernemers en dienstverleners. Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan een werkruimte op voorliggende locatie. De nieuw te realiseren werkruimte voorziet in de regionale behoefte.

3.2.4.9 Toelichting wijziging paragraaf 5.8 Ontplofbare Oorlogsresten
De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld waarop is aangegeven welke gebieden verdacht zijn. Wanneer het plangebied in een verdacht gebied is gelegen, moet een onderzoek verricht worden in het kader van een veilige werkplek. Dat is in dit plangebied niet aan de orde.

3.2.4.10 Wijziging
In paragraaf 5.8 Ontplofbare Oorlogsresten wordt de volgende wijziging aangebracht:
Kader
In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. ~~Daarom moet een onderzoek naar de~~

~~aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) worden uitgevoerd.~~ De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor Ontplofbare Oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek (en alle eerdere onderzoeksgegevens).

3.2.4.11 Toelichting wijziging paragraaf 5.19 Circulaire economie

De Visie Utrecht Circulair 2050 is op 21 september 2024 vastgesteld en de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is op 12 december 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze documenten zijn beschreven in hoofdstuk 2. Er wordt gewerkt met het Convenant Toekomstbestendig bouwen, Het Nieuwe Normaal en DGWW (Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw). Deze drie standaarden en werkmethoden zijn nu beschreven in paragraaf 5.19, zodat de hele transitie die Circulariteit doormaakt nu ook te lezen is deze wijziging van het omgevingsplan.

3.2.4.12 Wijziging

Paragraaf 5.19 over circulaire economie wordt als volgt gewijzigd:

Kader

~~Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op 4 prioriteiten, te weten bedrijvigheid en ondernemerschap, gebiedsontwikkeling en bouwen, opdrachtgeven en inkopen en materiaal- en reststromen en daarnaast zijn in de visie 11 ambities opgenomen en 3 kansrijke sectoren (bouw, voedsel en zorg).~~

~~In 2024 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 vastgesteld waarin deze vier prioriteiten en elf ambities zijn uitgewerkt in meetbare circulaire beleidsdoelen. In deze nota zijn onderstaande overkoepelende transitie- en effectdoelstelling opgenomen:~~

- ~~Transitiedoelstelling: we werken aan de randvoorwaarden om de overgang naar circulair denken, organiseren en doen voor iedereen mogelijk te maken. Zo geven we richting aan en versnellen we de transitie naar een circulaire stad;~~
- ~~Effectdoelstelling: we gebruiken in 2030 maximaal de helft aan nieuwe, niet-hernieuwbare grondstoffen.~~

~~De beleidsdoelstellingen en bijbehorende indicatoren leggen de basis voor toekomstige inzet, sturing en verantwoording van de voortgang en het kader voor thema-specifieke uitvoeringsprogramma's. De beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is na vaststelling door de raad onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.~~

~~De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. We richten ons binnen de prioriteit circulaire gebiedsontwikkeling en voor circulair bouwen op drie ambities richting 2050:~~

1. ~~Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair.~~
   ~~De eerste ambitie richt zich op stimulering van circulaire bouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste instrumenten die we daarvoor kunnen toepassen, zijn gronduitgifte en prestatieafspraken, waaronder met de corporaties. Andere manieren, waarop we invloed kunnen uitoefenen, zijn de ruimtelijke ordening en het beleid rond vergunningverlening.~~
2. ~~Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase.~~
   ~~Om de openbare ruimte circulair in te richten, zetten we in op hergebruik van vrijkomende materialen, toekomstige herbruikbaarheid van materialen, lage milieukosten en minder energieverbruik. Hierbij maken we keuzes die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Circulaire eisen en criteria zijn steeds vaker onderdeel van de uitvragen naar de markt, als onderdeel van de aanpak Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Met betrekking tot circulair beheer en onderhoud van de openbare ruimte, liggen kansen in de vervangingsopgave, waaronder in de naoorlogse wijken, en het uitvoeren van (groot) onderhoud.~~
3. ~~Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair~~

~~We werken daarom in samenhang met de verduurzaming via energiemaatregelen en de meest effectieve en efficiënte methode om CO2-uitstoot over de gehele levensduur van het gebouw te minimaliseren. Zo werken we integraal aan het klimaat. Doordat gemeenten gebonden zijn aan aanbestedingsregels, zijn mogelijkheden om te pionieren op dit moment beperkt. We zoeken daarom naar creatieve oplossingen om de meest innovatieve en circulaire oplossingen te kunnen realiseren. Ook kunnen we trends initiëren en stimuleren zolang er al meerdere commerciële partijen zijn die dit kunnen leveren, bijvoorbeeld de toepassing van hout.~~

Het nieuwe Normaal
Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen
Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):
- energieneutraal en energiepositief bouwen;
- circulair bouwen;
- duurzame mobiliteit;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc.

Proces
We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te

komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

3.2.4.13 Toelichting aanpassing paragraaf 2.3.2.3.6 Verkeer en mobiliteit onderdeel Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)
In de alinea over het kwaliteitsnet goederenvervoer in paragraaf 2.3.2.3.6 wordt een verwijzing naar het Actieplan goederenvervoer 2023-2026 toegevoegd.

3.2.4.14 Wijziging
De alinea over Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007) in paragraaf 2.3.2.3.6 wordt als volgt gewijzigd:
Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningengebieden of bedrijventerreinen en de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken. Er is ook een Actieplan goederenvervoer 2023-2026.

3.2.4.15 Toelichting toevoeging tekst plangebied in paragraaf 2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad
In een nieuw toe te voegen alinea over het plangebied is de invulling van het plangebied getoetst aan de Visie Stedenbouw Utrecht 20240.

3.2.4.16 Wijziging
Aan paragraaf 2.3.2.2 wordt een alinea plangebied toegevoegd:
Plangebied
De identiteit van Utrecht
De Utrechtse identiteit gaat over inwoners, over hoe de stad door de eeuwen heen gebruikt wordt en hoe deze eruit ziet. De gemeente Utrecht bestaat uit veel verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen elk met hun eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken.

De voormalige Wolvenpleingevangenis is één van de eerste gevangenissen in Nederland, een gebouw tussen 1852-1856 in het noordoostelijk deel van de Utrechtse binnenstad. Het complex ligt in een gemengd gebied van wonen en werken en wordt aan de noordzijde letterlijk 'omsingeld' door de buitensingels, de oude verdedigingsgracht rond de stad. De gevangenis is een markant gebouw en is beschermd als rijksmonument. Het complex ligt in het rijks beschermde stadsgezicht binnenstad en de oevers (singeloevers) behoren tot het rijksmonument stadswallen.

De transformatie van de gevangenis aan het Wolvenplein past in categorie transformaties die het verleden eer aan doen, de geschiedenis van de plek zichtbaar maakt en tegelijkertijd de plek een toekomst geeft – een toekomst waarin het complex iets toevoegt aan de stad en een geliefde plek wordt voor de Utrechters.

Door het complex in een bepaalde mate publiek toegankelijk te maken, wordt het complex deel van de stedelijke openbare ruimte en daarmee een geactiveerd onderdeel van de stad. Dat geldt zowel voor het monument als voor de buitenruimte.

Dynamiek van de stad
Het programma kent een rijke mix aan functies; wonen, short-stay, hotel, horeca, buurtfunctie en werken. Om dit goed samen te brengen is er in de plannen voor de transformatie onderscheid gemaakt tussen gebieden met rust en meer reuring. In de noordoost hoek is binnen de gevangenismuur ruimte voor reuring en op plekken waar gewoond gaat worden is het rustiger. Er komt een voetgangersbrug aan de noordzijde over de singel. Deze brug sluit aan op het stedelijke voetgangersnetwerk, het rondje singelpark en is een logische route naar de Grifthoek parkeergarage.

Verdichting
De Gevangenis Wolvenplein en de singel vormen een geheel met een bovengemiddelde stedelijke betekenis. Binnen de singel is het samenhangend beeld van het monumentale gevangeniscomplex uniek. Dit stadsgezicht is uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gevangenis. De

gevangenis is hét beeldbepalende gebouwcomplex in dit deelgebied van het centrum van Utrecht, maar ook op de grens van binnenstad en 'er buiten', namelijk als bepalend beeld vanaf de singel.

In het ontwerp is gezocht naar balans tussen het toegestane nieuwbouw programma en de monumentale waarde van het complex. Er is een klein deel van het complex dat voor nieuwbouw in aanmerking kan komen omdat voor dit deel de waarde geringer is. Op deze plek is een deel van het complex gesloopt en komt nieuwbouw. Door de nieuwe woningen aan de muur te koppelen wordt de gevangenismuur benadrukt en is er ruimte aan de binnenzijde voor semi-openbare binnenhoven.

De ontwikkeling van het Wolvenplein biedt een uitgelezen kans om de singelroute, ononderbroken te gebruiken, buitenom langs het talud of binnendoor door het gevangeniscomplex.

3.2.4.17 Toelichting aanpassing paragraaf 2.3.2.3.10 Recreatie en toerisme en paragraaf 4.1.1 Programma

Per 1 januari 2026 is de beleidsregel hotels gemeente Utrecht in werking getreden en zijn de beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht geactualiseerd. Hierop is het in de paragraaf 2.3.2.3.10 genoemde hotelbeleid en beleid tijdelijk verblijf aangepast en ook de tekst in paragraaf 4.1.1. Programma onder het kopje Tijdelijk verblijf.

3.2.4.18 Wijziging

Paragraaf 2.3.2.3.10 wordt als volgt gewijzigd:

Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020

Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingsvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroephotels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.
Op 1 januari 2026 is de Beleidsregel hotels gemeente Utrecht Beleidsregel hotels gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving in werking getreden. Hierin zijn criteria opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de vestiging van een hotel en voor het uitbreiden van het aantal hotelkamers.

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay accommodaties ~~voor tijdelijk verblijf~~ in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden. ~~gebruiken van accommodaties voor bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden. Dit gebruik valt onder de functie tijdelijk verblijf.~~ Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de (herziene versie van) de Beleidsregels tijdelijk verblijf (~~s~~Short ~~s~~Stay) gemeente Utrecht Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving die per 1 januari in werking zijn getreden. In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf.

Paragraaf 4.1.1 Programma wordt als volgt gewijzigd:

(…)
tijdelijk verblijf versus wonen
Door de vergaande integratie van de verschillende functies in het kruisgebouw is het inpassen van reguliere woningen, zeker door de monumentale status van het complex, ingewikkeld, kwetsbaar en moeilijk beheersbaar. Het gebouw zal hiermee deels een meer gesloten karakter krijgen waar een open en toegankelijk gebouw is gewenst. Deze appartementen krijgen een oppervlakte van minimaal 18 m2. Het betreft een tijdelijk verblijf vanaf twee weken tot zes maanden~~, met uitloop tot maximaal 12 maanden~~.

3.3 Ondergeschikte verbeteringen

Niet van toepassing.

4 Toelichting

4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.
In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.
De wijzigingen die in paragraaf 3.3 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

4.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'[1].
In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.
De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.
Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

4.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord. Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

[1] Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

4.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt[2]. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

[2] Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.