

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Herontwikkeling Wolvenplein

Ontwikkelaar: AM B.V. en Levenslang

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	2
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief	6
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	13
Deel II. Proces	19
e. Te doorlopen proces	19
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie	19
g. Planning	20
Deel III. Financiële afspraken	21
h. Voorschot plankosten	21
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen	22

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer

Achtergrond informatie

De gevangenis Wolvenplein is in 1856 gebouwd en is nu ruim 160 jaar oud. Het gevangeniscomplex is sinds 2014 niet meer in gebruik als gevangenis en heeft sindsdien een tijdelijke invulling. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), de toenmalige eigenaar, heeft de voormalige gevangenis middels een openbare verkoopprocedure verkocht aan gebiedsontwikkelaar AM.

Voor deze verkoopprocedure is door het RVB samen met gemeente Utrecht het visiedocument Wolvenplein opgesteld. In dit visiedocument zijn de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied in kaart gebracht en zijn de randvoorwaarden voor de verkoop vastgesteld. Het visiedocument Wolvenplein is in 2019 vastgesteld door de gemeenteraad (raadsbesluit 18 juli 2019) en vormt daarmee het kader voor herontwikkeling van het voormalige gevangeniscomplex.

Op basis van het visiedocument Wolvenplein en de hierop volgende verkoopprocedure met voorselectie hebben AM en Levenslang gewerkt aan het voorstel 'Levenslang genieten'. Het voorstel 'Levenslang genieten' is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Utrechtse bewonersvereniging De Witte Wolf en diverse andere partners uit Utrecht. In de volgende fase gaat AM samenwerken met mede-eigenaar Levenslang.

Voorstel Levenslang genieten.

Het voorstel 'Levenslang genieten', opgesteld door AM en Levenslang, voorziet in 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen. In navolging van het visiedocument wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept. Twee van de drie gevangenisvleugels worden werkruimtes voor uiteenlopende doelgroepen en daarnaast ruimtes voor maatschappelijke functies. De entree/lobby, het horecadeel en de binnenhoven van het complex worden de ontmoetingsplekken voor bewoners, werkenden, hotelgasten en buurtbewoners. Voor de gewenste dynamiek gaat de voorkeur vanuit het initiatief uit naar horeca in de categorie tot D1. Tussen gevangensmuur en singel komt een wandel-/struinp pad en het voorplein wordt parkachtig ingevuld. Op het voorplein is daarnaast plek voor het kort parkeren van fietsen en enkele opstelplaatsen voor hulpdiensten, bezorgdiensten en mindervaliden. Een brugverbinding over de singel is mede beoogd om het autoparkeren te laten plaatsvinden in o.a. de Grifthoekgarage. Hiermee worden de smalle straten in de omgeving van Wolvenplein ontlast van het huidige autoparkeren. Daarnaast voorziet het voorstel in een viertal binnenhoven met verschillende karakters die voor publiek toegankelijk zijn.



Kaart 1: ingediend voorstel Levenslang genieten.

	Maximale vierkante meters bvo zoals benoemd in Visiedocument	bvo Deelnemer
Vervangende m ² bvo in zuidoosthoek	770	770
Nieuw toe te voegen m ² bvo in de zuidoosthoek	1.150	1.048
Eventueel extra toe te voegen m ² bvo, niet in de zuidoosthoek	400	122
Overige m ² bvo (bestaand en vervangend)	10.730*	10.730
Totaal m² bvo	13.050	12.670

*Overige m² bvo is 11.500, indien de 770 m² niet als vervangende m² worden ingezet

Tabel 1: maximaal aantal BVO

In bovenstaande tabel is de maximale bruto oppervlakte conform de eis uit het visiedocument weergegeven en de bruto vloeroppervlakte van het voorstel 'Levenslang genieten'.

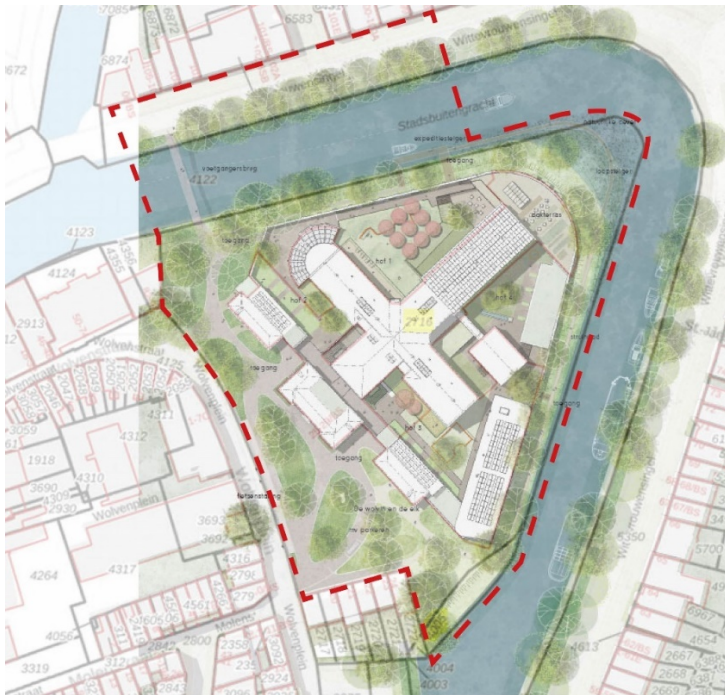
b. Omschrijving van het plangebied

Ligging en begrenzing plangebied

De voormalige Wolvenpleingevangenis is één van de eerste gevangenissen in Nederland, gebouwd 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. Het gebied is opgebouwd uit een rechtlijnig stratenpatroon, grotendeels gebaseerd op de historische situatie zoals deze al in de eerste helft van de 19e eeuw aanwezig was.

Het terrein ligt aan Wolvenplein 27 en heeft een omvang van circa 1,3 hectare. De bruto vloeroppervlakte (bvo) volgens de NEN 2580 van het huidige complex is circa 11.500 m².

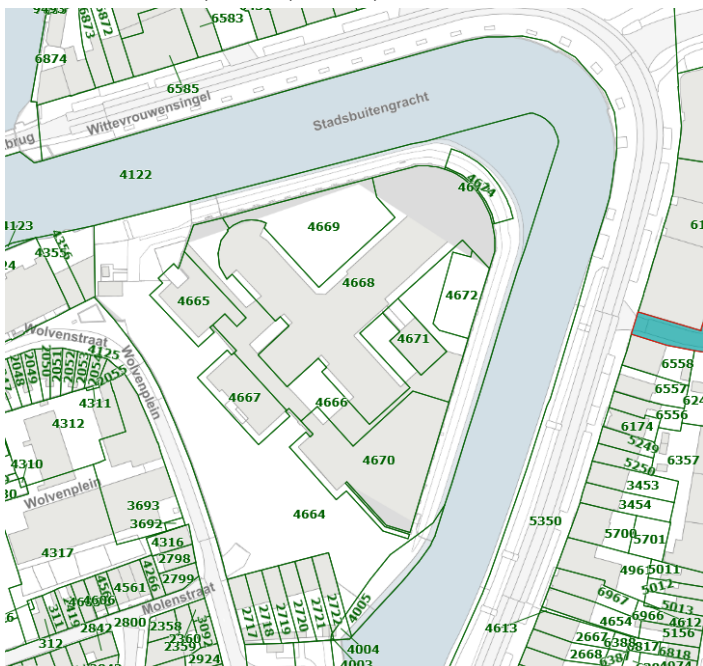
Het plangebied volgt de contouren van het voorstel 'Levenslang genieten', inclusief de steiger en is ter plaatse van de brug over de singel ruimer om het eventueel schuiven van de positie van de brug mogelijk te maken.



Kaart 2: voorstel plangrens.

Eigendomssituatie

Het complex Wolvenplein is gelegen aan Wolvenplein 27, postcode 3512 CK in het Universiteitskwartier van de binnenstad van Utrecht. Het betreft meerdere percelen, sectie A nummers 4665, 4667, 4670 en 4672 zijn in eigendom van AM, sectie A nummers 4668, 4671 en 4674 zijn in eigendom van Levenslang, sectie A nummers 4005, 4664, 4666, 4669 en 4673 komen in eigendom van een beheersvereniging.

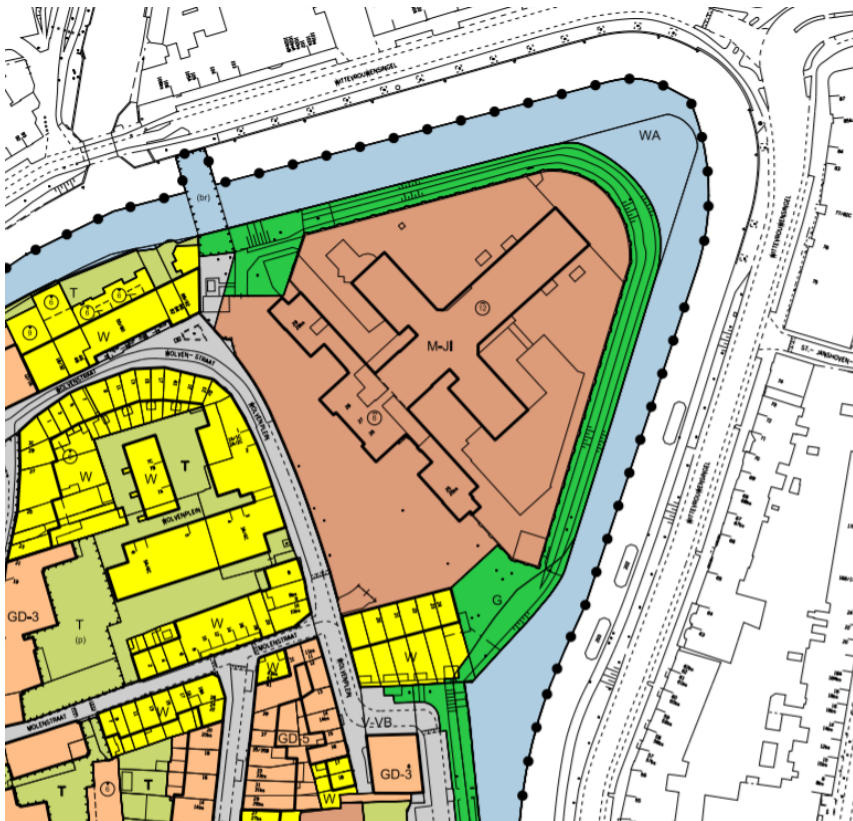


Kaart 3: Kadastrale kaart

AM is eigenaar van de voorgebouwen en de huidige expeditiegang waar in de visie de huurwoningen en in het verlengde daarvan de loftwoningen zijn geprojecteerd. Levenslang is eigenaar van het kruisgebouw, kerk en voormalige stiltecentrum/bibliotheek aan de B-vleugel. De gevangenismuur en buitenruimten worden op korte termijn geleverd aan een beheersvereniging waar de vastgoedeigenaren op Wolvenplein lid van worden.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' is vastgesteld op 18 februari 2010. De bestemming luidt: deels 'Maatschappelijk Justitiële inrichting', deels "Verkeer - Verblijfsgebied", deels 'Water' en deels 'Groen' met deels functieaanduiding 'brug'. De beoogde herontwikkeling vraagt om herziening van dit bestemmingsplan (wordt omgevingsplan).



Kaart 4: Plankaart bestemmingsplan Binnenstad 2010

c. **Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief**

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door in korte tijd na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangegeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's kunnen o.m. zijn: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het *vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt;
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten;
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase;
- De kansrijkheid bepalen we door een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of èn onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

NB 1: in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een quickscan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines).

*NB 2: De initiatiefnemer kan kennisnemen van het gemeentelijk beleid op:

[Beleid en omgevingsvisie | Gemeente Utrecht](#)

Visiedocument Wolvenplein

Het voorstel Levenslang genieten is gebaseerd op het op 18 juli 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Visiedocument Wolvenplein. Hierin staan de eisen en uitgangspunten voor de transformatie van het monumentale complex Wolvenplein, deze eisen en uitgangspunten blijven van kracht. Gedurende de verkoopprocedure met voorselectie is door het Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente Utrecht het ingediende voorstel positief beoordeeld op het voldoen aan het Visiedocument, behoudens het genoemde terugvalscenario waarbij het hotelconcept wordt vervangen door woningbouw. Dit terugvalscenario voldoet niet aan het Visiedocument. Er zal altijd sprake moeten blijven van een goede mix aan functies (zijnde twee of meer, al dan niet binnen één bestemming). Daarnaast speelt de mate van publieke toegankelijkheid een rol bij een eventueel terugvalscenario. Conform de vastgestelde eisen uit het Visiedocument. Verder zijn er een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking; met betrekking tot het hotelconcept, de planning waarbij het UPP-proces doorlopen dient te worden en de architectonische uitwerking van de nieuwbouw.

Stedenbouw/ Landschap

De gevangenis is een markant gebouw en is beschermd als rijksmonument. Het gebouw is gelegen in een van Rijksweg Beschermd Stadsgezicht. De gemeente ondersteunt de herontwikkeling van het gebouwencomplex, mits die in goede harmonie met het aangrenzende gebied wordt uitgevoerd.

Uitgangspunt hierbij is een nieuwe bestemming van het complex die het verleden eer aan doet, 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.

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. Een integrale benadering van deze opgave is daarom essentieel.

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.

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.

Water vormt een continue lijn rond de binnenstad. Om de binnenstad te bereiken moet altijd het water worden overgestoken. Het water en de oevers vormen samen de singel. Langs de gevangenis zijn beide oevers verschillend. Aan de oostzijde van de binnenstad zijn de ruimtes van de voormalige bolwerken nog zichtbaar, verbonden door een stelsel van voetpaden. Dit groene lint wordt intensief gebruikt en is een belangrijk onderdeel van de dagelijkse leefomgeving van de binnenstadbewoners. Ter plekke van de gevangenis is het rondje langs het water onderbroken. De ontwikkeling van het Wolvenplein biedt een uitgelezen kans om naast de publiektoegankelijkheid de singelroute, ononderbroken te gebruiken, buitenom langs het talud of binnendoor door het gevangeniscomplex.

Erfgoed

De gemeenteraad heeft in 2022 de erfgoednota ‘Utrechts erfgoed verbindt mensen en tijden’ vastgesteld waarin ook de herbestemming van monumentale gebouwen wordt benoemd. De gemeente stimuleert passend hergebruik van vrijkomend monumentaal vastgoed en adviseert de (nieuwe) eigenaar daarbij. Een nieuwe functie in een groot rijksmonument (vaak in combinatie met restauratie en verduurzaming) geeft een impuls aan de herontwikkeling van een gebied. Het initiatief van het Wolvenplein levert hieraan een positieve bijdrage.

Het kruisvormige gevangeniscomplex is tussen 1852– 1856 gebouwd als penitentiaire inrichting op het voormalige bolwerk Wolvenburg. Het complex bestaat uit drie cellenvleugels en enkele administratiegebouwen (voormalige bewakerswoningen). Het geheel is omgeven door een ringmuur. Het gehele complex is rijksmonument (complexnr. 514204). Dat geldt ook voor de voormalige stadsomwalling en stadsbuitengracht (complexnr 529108) en het bolwerk Wolvenburg (nr.18414). Tevens ligt het binnen het Rijks Beschermd Stadsgezicht.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente wat betreft erfgoed op restauratie-technische, op bouwhistorische en duurzaamheidsaspecten. De kwaliteit en wijze van uitvoering is bij monumenten namelijk van groot belang, in het bijzonder voor de rijksmonumentale Wolvenplein gevangenis die unieke cultuur- en bouwhistorische waarden heeft. Tevens maakt het deel uit van het rijksmonument stadsomwalling (stadsbuitengracht, bolwerk en Zocherplantsoen). Ook de consequenties van de herbestemming voor het beschermd stadsgezicht en het rijksmonument ‘stadsomwalling’ zullen worden getoetst.

Van het gevangeniscomplex Wolvenplein is in het verleden een uitgebreid bouwhistorisch rapport gemaakt door het Utrechtse *Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis*.

Het initiatief Wolvenplein is tijdens de selectieprocedure (Rijksvastgoedbedrijf i.s.m. Gemeente) beoordeeld als voldoende rekening houdend met de monumentale waarden van het rijksmonument. Het huidige plan is op grote lijnen als positief beoordeeld, in de uitwerkingsslag zal opnieuw getoetst worden aan de kaders zoals meegegeven in cultuurhistorische randvoorwaarden (Visiedocument) en het bouwhistorisch rapport. Ook wordt extra aandacht gevraagd voor het meenemen van constructieve – en installatietechnische zaken. Op grond van de Erfgoedwet zal het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) van belang zijn. De RCE heeft kennisgenomen van het initiatief. Formeel vooroverleg met de RCE zal plaatsvinden als er een nader uitgewerkt, integraal voorontwerp is dat goed beoordeeld kan worden.

Archeologie

Er is sprake van een gebied met hoge archeologische waarde. Bij bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm (gebieden met streeparcering) of 50 cm (gebieden zonder streeparcering), is een archeologievergunning nodig.

Programma (wonen, maatschappelijk, kantoor en horeca)

Wonen

Met de woonvisie 'Utrecht beter in Balans' (2019) willen wij aantrekkelijke en gemengde wijken en buurten creëren. We streven naar een woningvoorraad die in 2040 op stedelijk niveau voor 35% uit sociale huur bestaat en voor 25% uit de middencategorie (middenhuur en betaalbare koop). Om dit te bereiken moet het aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare koop in de wijken toenemen, dit geldt met name in de binnenstad. Het Wolvenplein zal dan ook voor een belangrijk deel moeten bestaan uit sociale huurwoningen en woningen in de middencategorie. Het voorstel voor Wolvenplein dient nader uitgewerkt te worden aan de hand van de voorwaarden uit de Woonvisie 'Utrecht beter in Balans' (2019) en bijbehorende actieplannen.

Met een gevarieerd woningaanbod willen wij een Wolvenplein creëren dat aantrekkelijk is voor een breed spectrum aan woningzoekenden. Dit is in lijn met de Woonvisie 'Utrecht beter in Balans' en het Stadsakkoord Wonen. AM wordt gevraagd om met het voorgestelde woonprogramma te onderbouwen hoe zij verschillende groepen woningzoekenden een plek biedt in Wolvenplein. Daarnaast worden nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd en bewoonbaar of gemakkelijk bewoonbaar gemaakt voor huurders die zijn aangewezen op een rolstoel. Woningen die nieuw worden gebouwd zijn zo veel mogelijk rolstoelbezoekbaar. De gemeente zal hier ook zoveel mogelijk rekening mee houden bij het beoordelen van nieuwbouwplannen.

Hotelconcept

Gezien het bestaande hotelbeleid is er sprake van een 'over-programmering' op basis van alle bestaande initiatieven. Voor de reguliere hotelmarkt maken we een tijdelijke pas op de plaats. Bij indiening van bestemmingsplanwijzigingen staan we in principe geen nieuwe hotels meer toe. Aangezien vergelijkbare voormalige monumentale gevangeniscomplexen elders een succesvolle herontwikkeling kennen als hotel wordt deze mogelijkheid tot transformatie niet uitgesloten. Om voor een uitzondering in aanmerking te komen, dient aan alle criteria van het hotelbeleid te worden voldaan.

Om te kunnen beoordelen of het beoogde hotelconcept voor deze locatie voldoet aan de voorwaarden is het nodig een businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen aan te leveren. Zie voor meer informatie: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/horeca/>

Horecaconcept

Op de langere termijn is de verwachting dat de verschuiving in bestedingen in de binnenstad van non-food naar horeca en andere food-formules zal doorzetten. Daarnaast zullen er nieuwe mengvormen van winkels en horeca komen of andere combinaties van functies (wonen, werken en overnachten). Veel bedrijven spelen in op de veranderende behoeften van bewoners en bezoekers, zoals gezond eten, vaker buiten de deur eten, to go en thuisbezorging. En verder kan het ook interessant zijn om horeca een plek te geven bij de ontwikkeling of transformatie van bijzondere panden of op plekken die bijdragen aan de aantrekkelijkheid en de verblijfskwaliteit van de binnenstad.

Dit alles sluit aan bij het horeca initiatief in het Wolvenplein. Een bijzonder pand op een bijzondere plek. Een grand café voorziet hierbij aan de behoefte van de Utrechters maar ook de directe omwonenden. Het gaat om horeca, dat bij kan dragen aan enige sociale cohesie door een buurtfunctie en biedt Utrechters en andere bezoekers een mooie inkijk in de voormalige gevangenis en uitkijk over de singel. Van belang voor een gezonde exploitatie is dat er goede verbindingen zijn tussen Wolvenplein en buitengebied. Maar door de combinatie met hotel, werkplekken en woningen is er een goede basis voor succesvol ondernemen die bedrijfskundig en maatschappelijk haalbaar lijkt.

Wolvenplein valt onder profiel 5: Universiteitskwartier van het Ontwikkelingskader Horeca 2018. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/horeca/> Hierin is specifiek aangegeven dat voor het Wolvenplein op voorhand de komst van horeca niet wordt uitgesloten. Met bewoners en AM/Levenslang wordt bekeken welke invulling hier het beste past, waarbij nu wordt gedacht aan dag- en avondhoreca (categorie D, weinig/enige hinder verwacht).

Werken

Dergelijke werkconcepten in combinatie met andere functies is een ontwikkeling die we in de stad stimuleren. Zeker als hier ook ruimtes worden aangeboden voor creatieve start - ups waar in de stad veel vraag en behoefte naar is. Door deze mixed use van functies op één plek ontwikkeld zich hier een dynamische locatie waar bewoners en bezoekers uit de stad en regio om uiteenlopende redenen graag op bezoek gaan. Daarnaast is er veel vraag naar werkplekken vast of flexibel in gebruik. Zeker voor thuiswerkende bewoners uit de directe omgeving. In de omliggende wijken is het aantal ZZP'ers of kleine ondernemers groot. Voor deze groep ondernemers is een vaste thuisplek of bureauplek een uitkomst. En tot slot zal bovenstaande met een directe verbinding tussen het complex en de overzijde een belangrijke voorwaarde zijn om dit concept te laten slagen.

Mobiliteit

Wat betreft Mobiliteit zijn er een aantal aspecten in het kader van deze ontwikkeling aan de orde:

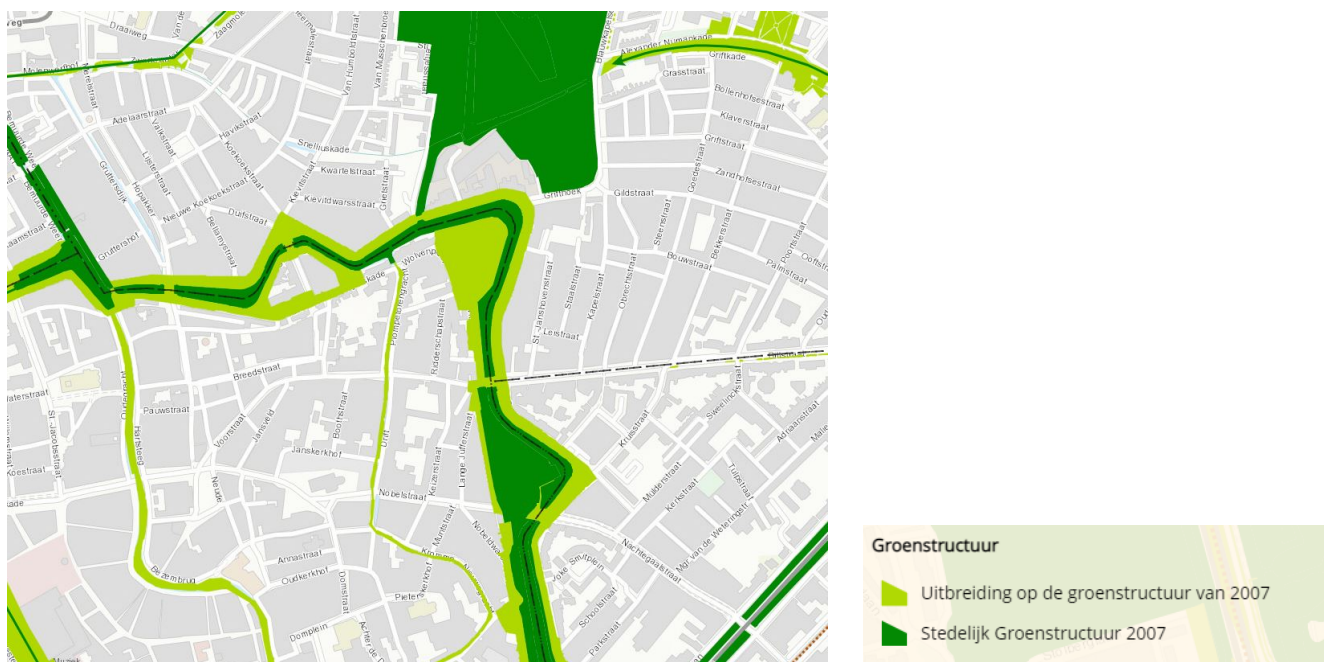
1. Parkeren van auto's en stallen van fietsen; Beiden zijn vastgelegd in de nota Stallen en Parkeren. In dit document zijn de normen voor parkeren en stallen opgenomen. De nieuwe Parkeernota is vanaf eind 2021 van kracht en dus ook van toepassing op de ontwikkeling Wolvenplein.
2. Bereikbaarheid; De locatie ligt aan het eind van een doodlopend buurtje. De toeleidende straten zijn op dit moment niet geschikt voor grote hoeveelheden auto's. Met name voor logistiek verkeer gelden er beperkingen (alleen mtv < 9m toegestaan).
3. Brugverbinding voor voetgangers; Het ligt voor de hand de brugverbinding alleen voor voetgangers open te stellen. De route maakt geen deel uit van het stedelijk fietsnetwerk. Bovendien wordt op deze manier overlast door bezorgdiensten e.d. voorkomen. Voor voetgangers is de verbinding waardevol. Er ontstaat op deze manier een directe verbinding tussen de noordoostelijke Binnenstad en de parkeergarage Grifthoek plus Griftpark.

Gezond leefklimaat

Groenstructuurplan

De ligging en cultuurhistorische waarde van het gebouwencomplex bieden bij uitstek kansen voor het versterken van de hoofdgroenstructuur en de stedelijke biodiversiteit.

Het plangebied voor het Wolvenplein maakt in zijn geheel onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in de Actualisatie Groenstructuurplan, vastgesteld op 8 maart 2018. Zie [Groenbeleid | Gemeente Utrecht – Omgevingsvisie](#) Daarbij is het gelegen aan de Singel. De Singel en haar oevers vormen met de bomenstructuur de belangrijkste groenstructuren in het groenarme centrum van de stad.



Kaart 5: Stedelijke groenstructuur (lichtgroen en donkergroen)

In lijn met de visie kan met deze ontwikkeling invulling worden gegeven aan de ontwikkeling van het singelpark als robuuste groenstructuur voor mens en natuur. De huidige inrichting is niet toegankelijk voor mensen, waardoor de beleefbaarheid ervan sterk wordt beperkt. In lijn met de omgevingsvisie voor de

binnenstad liggen hier –gelijk met de kansen voor recreatieve waarden– specifieke kansen voor stadsnatuur. Hierbij moet gedacht worden aan inrichtingsmaatregelen als natuurvriendelijke oevers en toevoeging van gelaagdheid in de beplanting (struiklaag). De groene uitstraling richting de singel dient zoveel mogelijk te worden behouden of te worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door nieuwe gebouwen aan de zijde van de singel zoveel te voorzien van groene gevels.

Natuurinclusief bouwen

Het uitgangspunt voor Wolvenplein is natuurinclusief bouwen. Dit dient nog nader te worden gespecificeerd, door het betrekken van een ecooloog. Een werkwijze hiervoor is om doelsoorten (uit de Nota Utrechtse soortenlijst) aan te wijzen met bijbehorende maatregelen. De groene ruimte is beperkt, de som en de interactie van de groene delen (groene gevels, daken en buitenruimte) in het Wolvenplein is naar verwachting benodigd om een volwaardig leefgebied te kunnen maken.

Door de vergroening van gebouwen (natuurinclusief bouwen) en het terrein van Wolvenplein te koppelen aan de groenstructuur van de stad wordt een doorlopende groene natuurbeleving en ecologische meerwaarde behaald.

In een (functionele) themakaart dient vroegtijdig invulling te worden gegeven aan de ambities en uitwerking voor de biodiversiteit.

Diervriendelijk bouwen

De gemeente heeft ook ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot.

Uitgangspunt voor diervriendelijk bouwen is minimaal 1 geïntegreerde verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus en/of gewone dwergvleermuis per 100m² BVO. De stadsecologen van gemeente Utrecht zijn raad te plegen over welk aantal maatregelen op welke wijze toegepast worden.

Gezondheid

Voor de mensen die hier straks komen wonen en voor de mensen die er nu al in de buurt wonen, is het belangrijk dat de omgeving uitnodigt tot gezond gedrag, dat de druk op gezondheid (door hitte, geluid en luchtverontreiniging) laag is en dat zij zich er prettig voelen. De volgende onderdelen uit het plan dragen daaraan bij: autoparkeren op afstand, brug voor langzaam verkeer, looproute langs het water en/of door het plangebied, ontmoetingsplekken voor bewoners en buurt, toegankelijkheid monument, vergroening voorplein, binnenhoven, gevels en daken.

Milieu en Duurzaamheid

De gemeente heeft op duurzaamheid, circulariteit, milieu en klimaatadaptatie hoge ambities. In de vervolgfase wordt onderzocht hoe daar invulling aan gegeven kan worden in dit project.

Integrale duurzaamheid voor de nieuwbouw wordt aangetoond met GPR Gebouw. Gemeente Utrecht streeft naar een score van gemiddeld een 8,0 of hoger voor nieuwbouw, waarbij een ondergrens van gemiddeld een 7,75 over de 5 onderdelen (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) wordt gehanteerd. In de volgende fase worden deze ambities verder uitgewerkt.

Zoals aangegeven in de voorgestelde ontwikkeling Levenslang genieten is dit project een uitgelezen kans om te werken met duurzame materialen (hout) en het waar mogelijk hergebruiken van bestaande materialen die bij sloop vrij komen.

Het voorgestelde plan voor Wolvenplein wordt zoveel mogelijk voorzien van eigen opgewekte energie voor zowel elektra als warmte en koude. De bestaande gebouwen zijn in de huidige situatie aangesloten op stadsverwarming. Het gebruik van stadsverwarming in de toekomst is ten hoogste de capaciteit zoals in de huidige situatie, liefst reductie.

Gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. We staan geen palletkachels toe of andere vormen van biomassaverbranding: die zorgen voor teveel luchtvervuiling.

Daarnaast voorziet het plan in groene daken en zonnepanelen op daken van de nieuwbouw, dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om geen dak onbenut te laten.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In dit deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase;

Stedenbouw/ Landschap

Stedenbouw

- Hoe wordt de toegankelijkheid en openbaarheid van de hoven gewaarborgd, zoals vereist in de visie?
- De buitenruimten van de appartementen zijn gedacht aan de zijde van de muur. Hangen deze binnen of buiten de muur?
- Er wordt ingezet op parkeren in de grifhoekgarage en transport over het water, in brede zin. In de volgende fase dient goed onderbouwd te zijn hoe dit geregeld is. De vraag is hoe reëel dat is en wat de alternatieven zijn. Wat voor druk geeft dat op de openbare ruimte als dat niet reëel is? Blijft de voorgestelde hoeveelheid groen overeind als hier toch ruimte voor wordt vrijgemaakt op het voorplein?
- Het verschil in karakter tussen de wereld binnen en buiten de muur moet herkenbaar blijven. Hoe verhoudt zich dit verschil in karakter (een kalm stedelijk programma) ter plekke van de invulling van het dakterras t.o.v. de overkant van de singel?
- Het terras voor het grandcafé is voorzien in één van de binnenhoven. Onderzoek, in overleg met gemeente, of en zo ja hoe een terras hier ingepast kan worden.
- Het aantal m² BVO dient in de verdere uitwerking te blijven voldoen aan de gestelde eisen in het visiedocument. In de volgende fase dient aangetoond te worden dat het programma passend blijft binnen het maximale aantal m², door opnieuw de tabel (zie hoofdstuk 1a) in te vullen.

Landschap

- De brug is een essentieel onderdeel van het ingediende plan; zonder brug geen plan. Wat is er voor nodig om de door jullie voorgestelde brug aan de overkant van de singel goed te laten landen? En welke kansen biedt de brug op grotere schaal voor de stad (bijv. vergroening aan de overzijde)? De gemeente onderzoekt in hoeverre zij hier financieel aan kan bijdragen *(1) in kaart*
- Voor het aanleggen van een aanlegvoorziening is o.a. overleg nodig met de havenmeester, ecologie. Hoe gaat de vlonder aan de noordzijde gerealiseerd worden?
- De omgevingsvisie Binnenstad agendeert het zoveel mogelijk realiseren van het noordelijke singelpark met een doorgaande voetgangersverbinding. Op welke manier kan de looproute buitenom aan de zuidzijde direct aansluiten op de padenstructuur van de Singels, wellicht met een route over water? *(2) in kaart*
- Is de looproute buitenom, vormgegeven d.m.v. een houten vlonder, voldoende breed voor de te verwachten hoeveelheid mensen die hier gebruik van gaan maken? *(3) in kaart*
- De nieuwe boomstructuur langs het talud is een verspreid patroon. Hoe verhoudt deze boomstructuur langs de gevangenis zich tot de nieuwe bebouwing (afstand tot de gevel, 4a in kaart), en tot de markante hoek bij het café/restaurant waar zicht op het gebouw/muur ook een kwaliteit is? *(4b op kaart - bomen zijn afwezig in de impressie, maar niet op de kaart)*

- Er zijn 2 keuzes voor de route over het voorplein naar de brug (1 langs voorziene fietsstalling, 1 voor het gebouw langs). Wat wordt de hoofdroute en kan de kwaliteit hiervan nog verder geoptimaliseerd worden? (5 op kaart)
- De bestaande straat tussen het terrein van de gevangenis en de bestaande bebouwing in (Wolvenstraat) is van groot belang voor voetgangers en fietsers, ook voor recreatief gebruik (rondje Singel). Welke kwaliteitsslag kan hier in de openbare ruimte nog gemaakt worden in relatie tot het groene voorplein? Hoe kan de beleving van het groene voorplein ook vanuit deze straat verbeterd worden, bijvoorbeeld door een andere positionering van de voorziene fietsstalling/inpandig oplossen hiervan? (6 in kaart)
- De impressie van de natuurvriendelijke oevers op de punt wijkt af van onderstaand kaartbeeld: in de impressie lijken de oevers veel kleiner, en is er veel open water behouden. Hoe kijken jullie aan tegen de kwaliteit van het brede, open water op de hoek (een soort waterplein)? Zijn er andere modellen denkbaar waarbij deze kwaliteit behouden blijft en eenzelfde of grotere oppervlakte natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door deze verder door te trekken? (7 op kaart)
- Welke eigendomssituaties is best passend bij beoogde toekomstig openbaar toegankelijke ruimte binnen het plangebied?
- Ruimte in de binnenstad is schaars, daarom zet de gemeente in op dubbel- en daarmee flexibel grondgebruik om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beperkte ruimte. Wat zijn jullie plannen i.r.t. het onderwerp kort parkeren fietsen en flexibel ruimtegebruik?
- Hoe wordt de inzameling van bedrijfs- en bewonersafval georganiseerd?



Kaart 6: Overzicht plangebied met onderzoeksvragen vanuit landschap.

Erfgoed

- Op welke wijze worden bij de nadere uitwerking van het plan de cultuurhistorische en monumentale waarden van het gebouwencomplex zorgvuldig meegenomen en gewaarborgd?
- Op welke wijze blijft bij herontwikkeling de samenhang tussen de diverse bouwdelen als onderdeel van één complex met zijn specifieke routes gewaarborgd?
- Op welke wijze worden constructieve zaken en installatietechnische zaken meegenomen in het voorontwerp?
- Op welke wijze worden bij herontwikkeling van het complex de cultuurhistorische en monumentale waarden van de singel- en stadsbuitengracht meegenomen en gewaarborgd?
- Op welke wijze worden de duurzaamheidsmaatregelen afgestemd met de monumentale waarden gebruikmakend van een DUMO advies en/of ervaren duurzaamheidsadviseur?
- Op welke wijze wordt gewaarborgd dat de duurzaamheidsmaatregelen integraal en in samenhang tussen oudbouw- en nieuwbouw zullen plaats vinden?
- Met betrekking tot verdere, aanvullende onderzoeksvragen behoud de afdeling Erfgoed zich het recht voor deze te stellen als er een nader uitgewerkt voorontwerp beschikbaar is.

Programma (wonen, maatschappelijk, kantoor en horeca)

Wonen

- Hoe ziet het woonprogramma er exact uit? Graag een totaaloverzicht van de woningen met daarbij vermeld: het segment, woningtype, de oppervlakte (GBO) en de huur-/koop prijs.
- Wat is de visie van AM over de groepen bewoners die in dit project komen wonen en komt dit overeen met het woonprogramma?
- Heeft AM zicht op bewonersinitiatieven uit de buurt (De Witte Wolf is genoemd; zijn er nog meer)? Hoe geeft AM daar invulling aan in het woonprogramma?
- Er wordt in het Visiedocument gesproken over het 'Consortium Wolvenplein', die o.a. bestaat uit een vereniging van bewoners voor de ontwikkeling, realisatie en gebruik neming van vrije sector koopwoningen. Zijn alle vrije sector koopwoningen aan deze groep toebedeeld? Welke kansen op vrije sector koopwoningen worden geboden aan woningzoekenden buiten dit consortium?
- Welke ideeën zijn er over bijzondere woonconcepten op deze locatie en hoe worden verschillende groepen woningzoekenden daarin bediend?
- Welke buitenruimtes zijn er bij de sociale en middeldure woningen en de lofts? Privé buitenruimtes? Graag een toelichting op de buitenruimtes bij de verschillende woningtypen/ prijs categorieën.
- AM is partner van het Stadsakkoord Wonen. Hoe geven zij daar invulling aan in het Wolvenplein?

Hotelconcept

- Hoe komt de ontwikkelaar tot een hotelconcept passend binnen het vigerend horecabeleid? (businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen)

Horecaconcept

- Hoe wordt samen met bewoners en gemeente gekomen tot een goede invulling van het horecaconcept en een nader te specificeren horecacategorie (D1 of D2 of D3) passend binnen het vigerende horecabeleid?
- Het grand café is in het plan nadrukkelijk gekoppeld aan het hotel (gezamenlijke horeca en terras). Wordt het plan voor de horeca anders wanneer het hotel wegvalt? Wat zijn dan de te verwachten wijzigingen?
- Welke rol in relatie en verbondenheid voor de horeca ziet de ontwikkelaar met de 'oude' buurt en de nieuwe bewoners?
- Wat moeten wij ons voorstellen bij '.... een plek waarUtrechters zich kunnen buigen over nieuwe duurzame initiatieven in de stad'? (uit de omschrijving van de horeca) Graag concreet uitwerken.
- Welke impact verwacht de ontwikkelaar op de directe leefbaarheid, zowel positief als negatief? En welke maatregelen beoogd de initiatiefnemer om de negatieve effecten in te perken of zoveel mogelijk te vermijden?

Mobiliteit

- Is de brugverbinding alleen voor voetgangers of ook voor fietsers?
- Heeft de parkeergarage Grifthoek voldoende capaciteit om de parkeerbehoefte van Wolvenplein op te vangen? De capaciteit van parkeergarages dient in overleg met afdeling parkeer exploitatie, onderzocht te worden.
- De mogelijkheden voor autoverkeer binnen de singels is beperkt. Hoe wordt de kiss&ride/pakketbezorgers ingepast?
- Logistiek via het water; hoe loopt deze route, waar liggen de boten, waar worden ze geladen?
- Onderzocht dient te worden of de brug over de singel verkeerstechnisch en veilig ingepast kan worden op de voorgestelde locatie.
- Op welke wijze worden de voldoende laadpunten voor elektrische voertuigen gerealiseerd?

Gezond leefklimaat

Groen en ecologie

- Op welke wijze kan op deze locatie worden bijdragen aan de versterking van de groen – blauwe structuur van de Singel en hoe kan dit samengaan met versterken van de biodiversiteit en klimaat adaptieve maatregelen?
- Op welke wijze en wanneer wordt natuurinclusief bouwen voldoende concreet gemaakt zodat het daadwerkelijk ecologisch functioneel wordt voor gebiedskenmerkende doelsoorten?
- Op welke wijze gaan de maatregelen voor natuurinclusief bouwen voor gebouwen en buiten- /binnenterrein ecologisch verbonden worden met de groene en ecologische waarden van de Singel en haar oevers?
- Op welke wijze kan een veilige route voor mensen langs de Singel samengaan met het verhogen van de ecologische waarde met voldoende dekking?
- Op welke wijze kan de brug (onderlangs) faunapasseerbaar worden gemaakt voor oevergebonden soorten fauna?
- Op welke wijze en in welke mate worden voldoende maatregelen op effectieve wijze voor diervriendelijk bouwen gerealiseerd?

- Op welke wijze zal het gebruik door mensen in de tuinen en op daken samengaan met het natuurinclusief maken ervan?
- Op welke wijze worden de natuurvriendelijke oevers voldoende robuust om als leefgebied te kunnen fungeren voor flora en fauna?
- Hoe wordt de biodiversiteit van de oevers van de singel rondom de gevangenis uitgevoerd?
- Hoe wordt het groen op daken en in de hoven uitgevoerd, inclusief de boomgaard en de voedselproductie, zoals opgenomen in het voorstel ‘Levenslang genieten’?

Gezondheid, milieu en duurzaamheid

- Aangevoerd moet worden hoe rekening wordt gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodemkwaliteit, geluid, geur en externe veiligheid.
- Hoe wordt een eventuele looproute op het smalle stukje tussen muur en singel veilig uitgevoerd?
- Hoe zorgt het ontwerp ervoor dat het horecaterras niet voor geluidhinder bij de woningen zorgt?
- Op welke wijze voldoet dit initiatief aan de nota volksgezondheid (zie de toelichting onder deel Ic en zie <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/gezondheid/>):
- Is een vormvrije MER-beoordeling nodig? Indien wel, dan wordt geadviseerd deze tegelijk uit te voeren met de andere onderzoeken voor de bouwvelop.
- Hoe zorgt uw plan ervoor dat er geen verslechtering en mogelijk zelfs een verbetering van de lokale luchtkwaliteit wordt bereikt?
- Welke maatregelen treft u om geluidsoverlast van installaties in de bebouwing te minimaliseren?
- Welke maatregelen treft u om geluid tussen verblijfsruimtes, en tussen buiten en binnen te minimaliseren?
- Hoe speelt uw plan in op het faciliteren en stimuleren van gezonde mobiliteit?
- Hoe speelt uw plan in op het faciliteren van ontmoeten tussen personen? Zijn er bijvoorbeeld zitgelegenheden of gezamenlijke verblijfplaatsen met hoge kwaliteit in het ontwerp geplaatst?
- Welke maatregelen treft u om gezonde beweging te stimuleren?
- Kan bijvoorbeeld het sportieve karakter van één van de vier binnenhoven behouden blijven en toegankelijk voor de buurt?
- Wat is de GPR-score van de nieuwbouw? Gebruik hiervoor GPR Gebouw 4.3. De gemeente kan hiervoor kosteloos een licentie verschaffen. Stuur daarvoor een e-mail naar duurzaamheidsteam@utrecht.nl.

Energietransitie

Voldoet het project aan het Utrechts Energieprotocol?

- Wat is de energievisie bij het project en wat is het beoogde duurzame energieconcept? Toon aan dat dit haalbaar is, met voldoende comfort voor de eindgebruiker zonder hoge energielasten. Houdt hierbij rekening met de netcongestie zoals door Stedin afgekondigd (<https://www.stedin.net/zakelijk/congestiemanagement-en-transportprognoses/utrecht>).
- Hoe kan Wolvenplein zoveel mogelijk worden voorzien van eigen opgewekte energie in combinatie met stadsverwarming?
- Is het mogelijk is om systemen te koppelen om zo energie tussen bestaande bouw en nieuwbouw onderling uit te wisselen?

- Bij ontwikkelingen van deze schaal zal er nagedacht moeten worden over de locatie en grootte van netwerkstations/klantstations. De gemeente ziet deze graag in pandig opgelost, onderzoek hoeveel klantstations en/of transformatorstations er nodig zijn en waar deze ingepast kunnen worden.

Circulair slopen, bouwen en inrichten

- Wat zijn uw ambities (van beide ontwikkelende partijen) op het gebied van circulaire economie en hoe komen deze ambities (liefst meetbaar) terug in dit project?
- Draagt u bij aan de Utrechtse leeragenda voor circulaire gebiedsontwikkeling? Zo ja, op welke wijze?
- Hoe zou de gemeente Utrecht kunnen helpen bij het realiseren van uw circulaire ambities, zoals de door u genoemde uitvoering in hout van de nieuwbouw?
- Wat is de MPG-doelstelling voor de nieuwbouw? Binnen gemeente Utrecht hebben we de ambitie de MPG Schaduwprijs zo snel mogelijk naar €0,50/m²bvo.jr te brengen.
- Op welke wijze wordt ingegaan op de suggestie “technisch vernuft” uit het gemeentelijk visiedocument (par. 2.4, pag. 27): “innovatieve oplossingen (voor verwarming en waterberging) worden ook voor de herontwikkeling toegejuicht”?

Klimaatadaptatie en dakenvisie

- Op welke wijze wordt voldoende rekening gehouden met de eisen en ambities voor klimaatadaptatie (berging piekbuien, voorkomen hittestress, voorkomen droogte en biodiversiteit) in combinatie met de ligging binnen de stedelijke groenstructuur?
- Hoe kunnen de daken van nieuwbouw én de bestaande bouw, gegeven dat het een rijksmonument is, ingezet worden voor de gemeentelijke ambitie om ‘geen dak onbenut’ te laten.

In hoeverre voldoet het project aan de eisen in de Visies Klimaatadaptatie en Water en Rioleringswet te weten:

- Hoe wordt hemelwater afgevoerd (zie de voorkeursvolgorde in par. 5.2.1 van de visie water en rioleringswet)?
- Kan een extreme bui van 80 mm in één uur worden verwerkt zonder schade aan gebouwen en vitale infrastructuur?
- Welk percentage van de jaarlijkse neerslag wordt opvangen in de bodem (streven is 90–100%)?
- Welk percentage groen in het horizontale vlak (daken + maaiveld) wordt gerealiseerd (streven is 40%)?
- Welk percentage van de routes van en naar de brug heeft in de zomer schaduw (streven is 30%)?
- Liggen de woningen binnen 200 meter van een koele groene verblijfsplek van minimaal 200 m² in de openbare ruimte?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het vastgestelde Visiedocument Wolvenplein bevat eisen en uitgangspunten voor de herontwikkeling van Wolvenplein en is de basis voor het vervolg. Voor deze ontwikkeling wordt het Utrechts Plan Proces voor bouwvlekontwikkeling gevolgd (UPP2). Na vaststelling van het intentiedocument en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst wordt een Bouwvelop (BE) opgesteld als randvoorwaardenkader.

De inhoud van de Bouwvelop moet aansluiten bij de uitgangspunten en eisen uit het vastgestelde Visiedocument Wolvenplein door de raad. De bouwvelop wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Gelijktijdig met het vaststellen van de bouwvelop wordt de anterieure overeenkomst getekend. Vervolgens wordt de procedure van het omgevingsplan (bestemmingsplan) doorlopen.

Parrallel aan dit proces wordt het voorstel Levenslang genieten door de eigenaren verder uitgewerkt tot een integraal plan binnen de vastgesteld kaders, dat wil zeggen met één benadering vanuit de gehele ontwikkeling van het plangebied. De opdrachtverstrekking aan de architecten BiermanHenket en Karres&Brands voor de verdere planvorming van het project wordt in principe voortgezet, om deze integrale benadering te behouden.

In de volgende fase wordt een integraal voorontwerp opgesteld dat goed beoordeeld kan worden, zodat vooroverleg met de RCE kan plaatsvinden.

Het op laten stellen van een integraal DUMO-advies of het inschakelen van een duurzaamheidsadviseur met aantoonbare ervaring op het gebied van het verduurzamen van (rijks)monumenten wordt nadrukkelijk geadviseerd.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

De gemeente is in overleg met AM en Levenslang het 'Utrechts planproces' gestart om te komen tot ruimtelijke en programmatische ambities en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Wolvenplein. Deze ambities en randvoorwaarden stelt de gemeente in samenwerking met AM en Levenslang en in afstemming met de omgeving op.

Rolverdeling

De gemeente is kaderstellend. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de bouwvelop. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het omgevingsplan (bestemmingsplan). Beide producten zijn op grond van het UPP nodig om te komen tot de realisatie van het plan. Gemeente is penvoerder voor het opstellen van de bouwvelop en het omgevingsplan.

AM en Levenslang zijn beide voor deel eigenaar van de grond en de gebouwen. Zij hebben voor de komende jaren een gebiedsregisseur aangesteld voor de coördinatie tussen alle betrokkenen/actoren en dus ook de afstemming met de gemeente. Hij zal voor de gemeente het eerste aanspreekpunt zijn zoals de

gemeentelijke projectmanager dat voor de gemeente is. De gebiedsregisseur verzorgt tevens het omgevingsmanagement vanuit AM en Levenslang.

Samenwerking

Het proces om te komen tot een bouwvelop en een omgevingsplan voor dit initiatief, vergt een nauwe samenwerking tussen AM/Levenslang en de gemeente. Voor de samenwerking zal een overlegstructuur worden ingericht die steeds passend is bij de te doorlopen fases binnen het ontwikkelingsproces van dit initiatief. Dit overleg zal onder andere worden gebruikt om tot een bouwvelop te komen en om elkaar over en weer te informeren en de laatste stand van zaken van het project te bespreken.

Projectstructuur

Het project wordt begeleid door een gemeentelijke projectmanager. Het kernteam zal in ieder geval bestaan uit stedenbouwkundigen, groen-/milieuadviseurs, erfgoedadviseur, mobiliteit-/verkeersadviseur en een projectmanager. De gemeente zal structureel overleg voeren met AM/Levenslang. Dit zal op ambtelijk niveau plaatsvinden.

Indien afspraken gemaakt moeten worden op bestuurlijk niveau, zal dit tussen de partijen nader worden bepaald.

Participatie

Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door de gebiedsregisseur van AM en Levenslang worden opgesteld, in overleg met de Gemeente. De Gemeente levert een format voor een participatieplan aan bij de gebiedsregisseur. Hiervoor wordt in ieder geval een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is. In deze krachtenveldanalyse wordt aangegeven wie de (belangrijkste) stakeholders zijn en wat hun belangen zijn. Vanuit deze analyse zal bepaald worden wie, hoe en in welke mate de partijen in de (in)directe omgeving betrokken zullen worden. Het participatietraject wordt door AM en Levenslang uitgevoerd, waarbij de Gemeente een bijdrage levert tijdens bijeenkomsten. De Gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over de gemeentelijke besluitvormingsprocessen en de gekozen randvoorwaarden. Waar mogelijk wordt de communicatie van AM en Levenslang met de buurt gecombineerd met communicatie van de Gemeente. AM en Levenslang hebben voor zover dat binnen de kaders van de verkoopprocedure mogelijk was de participatie met belanghebbenden reeds ingezet.

Communicatiemiddelen en participatiemiddelen

De keuze voor communicatiemiddelen en participatiemiddelen welke kunnen worden ingezet om betrokkenen te informeren over de voorgestane ontwikkelingen worden bepaald aan de hand van de krachtenveldanalyse en de insteek voor de participatie. Dit kan variëren van een wijkbericht, consultatie- en/of informatieavond of het inzetten van een projectwebsite, social media, internetpanel en dergelijke.

g. Planning

Het project hanteert het Utrechts Planproces als leidraad voor de te nemen processtappen. Voor de herontwikkeling van Wolvenplein worden de volgende stappen doorlopen:

- Opstellen Bouwvelop: circa 9 maanden

– Omgevingsplan traject: circa 9–12 maanden

De genoemde doorlooptijden zijn een indicatie en is onder voorbehoud.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht haar kostenverhaal als gevolg van planontwikkeling op de betrokken initiatiefnemer te verhalen. In principe geldt dat de gemeente alleen haar medewerking aan (particuliere) planontwikkeling kan verlenen wanneer het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op eigen grond. Er is geen sprake van gronduitgifte en/of een grondexploitatie. Met de twee grondeigenaren (AM en Levenslang) zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die na de vaststelling van het Intentiedocument worden gemaakt, worden verhaald op de grondeigenaren. Met de twee grondeigenaren zal één Intentie- en Plankostenovereenkomst ter dekking van de ambtelijke plankosten worden gesloten. Deze Intentie- en Plankostenovereenkomst zal samen met dit Intentiedocument aan het college van B&W ter besluitvorming worden aangeboden.

Na vaststelling van het Intentiedocument wordt als voorschot op de totale gemeentelijke plankosten, een voorschotbedrag van EUR 50.000,- in rekening worden gebracht bij de grondeigenaren, zoals afgesproken in de intentie- en plankostenovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt met het heffen van leges.

Gelijktijdig met het vaststellen van de bouwvelop door het college, wordt met de twee grondeigenaren één anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over de (definitieve) plankosten vanaf 1 september 2021 worden vastgelegd, maar ook zaken met betrekking tot onder andere inrichting en aansluiting op de openbare ruimte, aanleg brug over de singel, inrichting openbare ruimte langs de singel en planschade. De economische haalbaarheid van de ontwikkeling is voor rekening en risico van de twee grondeigenaren.

Afspraken over een financiële bijdrage aan bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen, indien van toepassing, worden ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Brug over de singel

De brug over de singel is onderdeel van het ingediende voorstel ‘Levenslang genieten’ en valt binnen het exploitatiegebied van de herontwikkeling. Het ontwerp en de voorbereiding van de aanleg van de brug zijn integraal onderdeel van de verdere uitwerking en primair voor rekening van AM en Levenslang. In de volgende fase (Bouwvelop) wordt onderzocht in welke mate de brug het initiatief dient, en in welke mate gemeentelijke wensen worden gediend. Op basis daarvan zal worden onderzocht of een gemeentelijke

bijdrage aan de kosten van ontwerp, voorbereiding en de realisering van de brug kan worden verstrekt. De beschikbaarheid van de bijdrage vanuit de gemeente is afhankelijk van een Raadsbesluit.

Planschade

Er moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Planschadeclaims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De grondeigenaren zullen een planschaderisico-inventarisatie moeten laten uitvoeren. In de anterieure overeenkomst zal in een paragraaf de planschade worden geregeld zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Hierin wordt opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de grondeigenaren.

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

Er is sprake van eigendom en geen erfpacht/economische meerwaarde.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan evenals de kosten voor de vergunningaanvraag worden door middel van de verschillende leges gedekt.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit zie legesverordening Utrecht die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag. [Product – Omgevingsvergunning aanvragen – Online loket \(utrecht.nl\)](#)

Voor akkoord tekenen

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord getekend te Utrecht op [datum]

Initiatiefnemer
Door:
Datum:
Bijlagen:

Gemeente Utrecht
Door:
Datum: