

Aan: Gemeente Utrecht
Van: PartnersRO
Datum: 15-10-2025
Project: Wolvenplein, Utrecht
Betreft: Onderbouwing behoefte programma Wolvenplein
ladder voor duurzame verstedelijking

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

1 Inleiding

Het complex Wolvenplein is gelegen aan Wolvenplein 27, 3512 CK in het Universiteitenkwartier van de binnenstad van Utrecht. Het voormalige gevangenis complex Wolvenplein wordt sinds 2014 niet meer gebruikt als gevangenis en heeft sindsdien een tijdelijke invulling. Het terrein 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 complex ligt in een gemengd gebied van wonen en werken en wordt aan de noordzijde omsingeld door de buitensingels, de oude verdedigingsgracht rond de stad. Het gebied is grotendeels gebaseerd op de historische situatie zoals deze al in de eerste helft van de 19e eeuw aanwezig was.



Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast. Hierbij dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Deze toets wordt ook wel 'laddertoets' genoemd.

Hieronder volgt eerst het wettelijk kader. Vervolgens wordt het project beschreven en per nieuwe functie een kwalitatieve onderbouwing gegeven van de behoefte per functie.

2 Wettelijk kader

Stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt er voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- Functies wijzigt
- Een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt.
- Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Definitie stedelijk gebied

De afweging met betrekking tot de behoefte aan functies moet volgens artikel 5.129g Bkl vooral plaatsvinden *buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing* van het stedelijk gebied.

Grens stedelijk gebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bro. Zo vormen gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig die functie worden gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

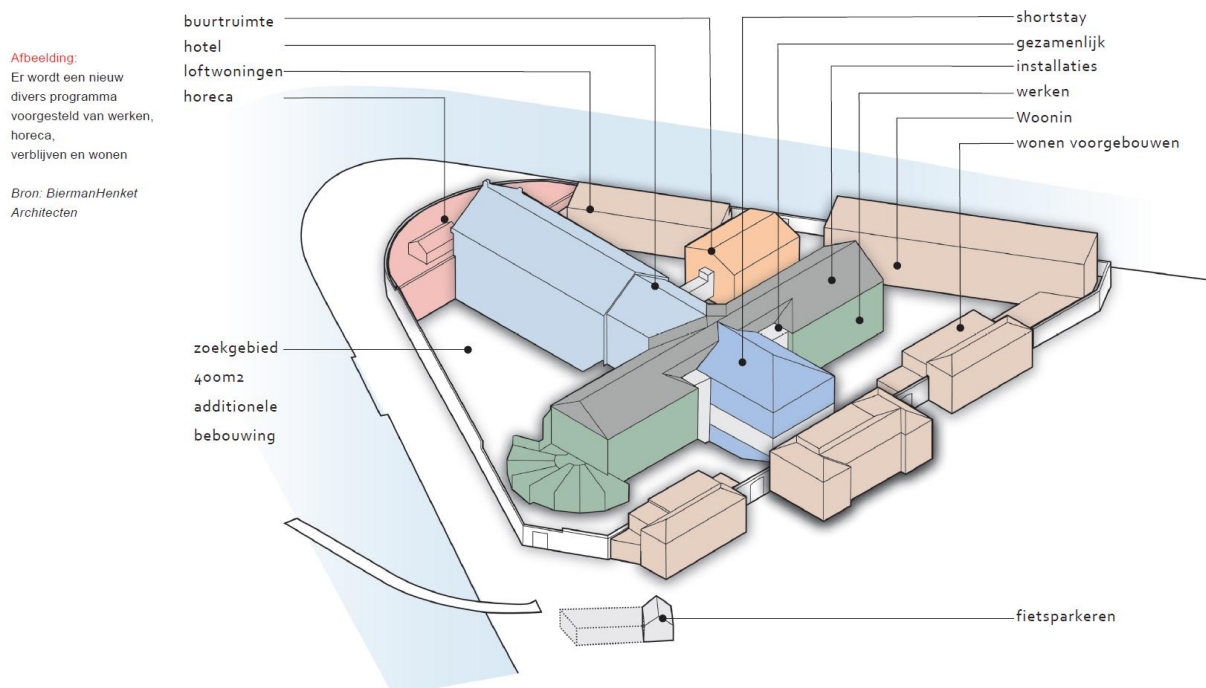
Wolvenplein ligt in Stedelijk gebied

De herontwikkeling van het Wolvenplein ligt in Stedelijk gebied. De locatie ligt in het centrum van Utrecht binnen de singelstructuur.

3 Project

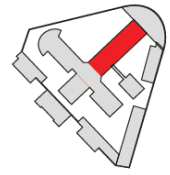
Het complex Wolvenplein is gelegen aan Wolvenplein 27, 3512 CK in het Universiteitenkwartier van de binnenstad van Utrecht. Op dit moment wordt deze voormalige gevangenis gebruikt voor gemengde functies. Het project voornemen voorziet in 18 sociale- en middenhuurappartementen en 18 vrije sector koopwoningen/appartementen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept. 2 van de gevangenisvleugels worden werkruimtes en daarnaast zijn er ruimtes voor maatschappelijke functies. Ook wordt er horeca gerealiseerd. Het totale programma voor deze ontwikkeling mag maximaal 13.050 m² BVO bedragen. De verschillende functies worden in onderstaande afbeelding weergegeven.

Functie	m2 bvo	Opmerkingen
Hotel	2.750	Max. 50 kamers
Horeca	425	-
Werkruimte	1.700	
Wonen	3.740	Circa 36 woningen
Short stay	630	
Gezamenlijk	1.700	Waaronder ontmoeting, kerk, gangzones, toiletgroepen en 50-150m2 buurtruimte.
Installaties	1.170	
Fietsenstalling	95	
Additionele bebouwing ntb	400	Nog in te vullen. Conform visie, niet in de zuidoosthoek.
TOTAAL	12.605	



4 Ladderonderbouwing hotel

De herontwikkeling van het Wolvenplein bestaat uit maximaal 2.750 m² BVO aan hotel. Dit komt neer op maximaal 50 kamers, waarbij sprake is van maximaal 170 bedden. Het hotel krijgt een bijzonder karakter als gevangenis hotel, waarbij samenwerking wordt gezocht met de andere te ontwikkelen functies.



Hotel

Beleid

Beleidsnota Hotels 2010-2020 en actualisatie 'Room with a View'

De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld.

Utrecht is een bruisende stad met een groeiend aantal inwoners. In 2010 bezochten 22 miljoen bezoekers Utrecht centrum en in 2018 waren dit er 29 miljoen. Opvallend is dat er meer dag bezoekers zijn dan meerdaagse bezoekers. De bezoekersmix is daarmee niet in balans. Een uitdaging voor de kwalitatieve doorontwikkeling is het huidige aantal hotelbedden, dat beperkt is voor de omvang van de stad. Bestaande plannen zullen de komende jaren een flink aantal bedden toevoegen aan het aanbod, zodat dit beter in balans is. Hierna volgt een pas op de plaats, om de hotels de laten landen in de stad en de markt op adem te laten komen.

De gemeente staat voor de opgave om de Utrechtse hotelmarkt in balans te houden, omdat een hotelstudie van Bureau Stedelijke Planning (1 februari 2029) heeft aangetoond dat er de komende jaren (inclusief de geplande ontwikkelingen) meer aanbod dan vraag is op de Utrechtse hotelmarkt. Met de (geplande) uitbreiding van het aanbod hotelkamers met 1.500-1.800 kamers in de komende drie jaar vanaf 2019 zal de gemiddelde bezettingsgraad tot 2022 naar verwachting niet boven de 60 procent uitkomen. De gemeente maakt daarom een pas op de plaats voor nieuwe ontwikkelingen tot 2022.

Nieuwe initiatieven vanaf 2022 mogelijk

Het hotel aan het Wolvenplein is met maximaal 50 kamers nog niet opgenomen in de bestaande planvoorraad. Uit het onderzoek van bsp uit 2019 en het coalitieakkoord van 1 juni 2022 blijkt dat nieuwe initiatieven vanaf 2022 weer mogelijk zijn, hierbij is een middelgroot hotel van circa 50 kamers gewenst. Daarnaast zet de gemeente zich met name in voor realisatie van een 'experience' hotel. Een hotel is een 'experience' hotel als het aan twee van de volgende drie eisen voldoet:

1. Het hotel moet in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest zijn;
2. Het hotel biedt een voor Nederland uniek concept waarin het overnachten nevens geschikt is aan een andere leisurefunctie als sport of wellness;
3. Het hotel moet een unieke (one of a kind) inrichting hebben of het hotel moet zulke bijzondere kwaliteiten hebben dat het op zichzelf een grote aantrekkende werking heeft op nieuwe doelgroepen en verblijfsforisten die de stad aandoen.

Het hotel aan het Wolvenplein voldoet aan het eerste criterium, omdat het wordt gehuisvest in een rijksmonumentaal kruisgebouw. Daarnaast voldoet het aan het derde criterium omdat het zich voornamelijk richt op de doelgroep die het leuk vindt om te overnachten in bijzondere gebouwen en kennis te nemen van de geschiedenis in het gevangenis hotel. Het hotel vormt een mooie aanvulling op het thematisch werkconcept. Bepaalde bedrijven kunnen bewust kiezen voor een werkruimte in Wolvenplein vanwege de aanwezigheid van het hotel en visa versa.

Hotelstudie van Bureau Stedelijke Planning (1 februari 2019)

Op basis van het recente marktonderzoek van Bureau Stedelijke Planning scherpen we de vermelde criteria nader aan en sturen we op een onderscheidende, kwalitatieve ontwikkeling. We willen voor bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers en bijzondere doelgroep hotels een uitzondering kunnen maken ('nee, tenzij'), omdat deze in Utrecht beperkt aanwezig zijn en een unieke toevoeging op het bestaande aanbod kunnen vormen. Om voor een uitzondering in aanmerking te komen, dient aan alle van de volgende criteria te worden voldaan:

- Locatie: het hotel biedt duidelijke meerwaarde aan een gebiedsontwikkeling of is in monumentaal of bijzonder pand gehuisvest.
- Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging van ontwikkelaar en exploitant voor de realisatie van het hotel, waarbij bewezen referenties zijn van reeds gerealiseerde plannen.
- Segmentatie: bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten (eigen businessplan en marktonderzoek met inzicht en vraag, aanbod en onderscheiden vermogen zijn verplicht), zodat hiermee in een kwalitatieve verbreding van het aanbod wordt voorzien.
- Duurzaamheid: het concept is bij voorkeur alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld om te vormen naar woningen) en draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie Gezond Stedelijk Leven voor iedereen. Dat kan bijvoorbeeld door invulling te geven aan sociaal ondernemerschap (social return), gezonde horeca, faciliteren van gezonde mobiliteit, het beperken van hinder voor de buurt en het creëren van voordelen voor de buurt. Het initiatief ook bij aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energie neutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuur inclusief en klimaat adaptief (her)-ontwikkelen van het gebouw.

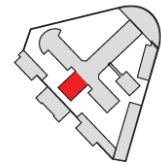
De definitie van een bijzonder concepthotel is een middelgroot hotel van maximaal 50 kamers, met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat zowel voor directe omwonenden als bezoekers aantrekkelijk is en met ten minste een andere publieksfunctie dan alleen logies. De definitie van een bijzonder doelgroep hotel is een (keten)hotel met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat vanuit een onderscheidend thema een voor Utrecht specifieke doelgroep weet te bedienen. Voor beide uitzonderingen geldt dat ze nadrukkelijk kunnen voorzien in een eigen vraag en de markt zodoende verruimen hiermee aanvullend gaan functioneren op het bestaande hotelaanbod.

Conclusie

Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan een hotelfunctie op voorliggende locatie. De realisatie van het gevangenshotel voorziet in de regionale behoefte.

5 Ladderonderbouwing tijdelijk verblijf

De herontwikkeling van het Wolvenplein realiseert maximaal 630 m² BVO aan tijdelijk verblijf. Deze appartementen krijgen een oppervlakte van minimaal 18 m². Het betreft een tijdelijk verblijf vanaf twee weken tot zes maanden.



Shortstay in het
administratiegebouw

Beleid

Beleid tijdelijk verblijf

In maart 2020 is het beleid tijdelijk verblijf vastgesteld. Hierin worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Waar dit mogelijk is, faciliteren we de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van internationale werknemers, internationale studenten;
- Tijdelijk verblijf gaat niet ten koste van de woningvoorraad;
- Het toevoegen van woningen heeft in principe prioriteit boven het toevoegen van tijdelijk verblijf accommodaties;
- Overlast (geluid, gedrag, vuilnis) door tijdelijk verblijf wordt zoveel mogelijk voorkomen;
- Aantasting van de leefbaarheid van de buurt (door te veel bezoekers, te veel tijdelijke bewoners te trekken) wordt zoveel mogelijk voorkomen;
- We creëren een eerlijk economisch speelveld met betrekking tot belasting betalen en het naleven van regelgeving (Bouwbesluit etc.), om oneerlijke concurrentie met de reguliere hotelbranche te voorkomen;
- Er mag geen onveilige, ongezonde of onhygiënische verhuur plaatsvinden;
- Het genot van het eigendom wordt niet onnodig ingeperkt (vrijheid verhuur).

Naast deze uitgangspunten wordt in het beleid aangegeven dat er *meer vraag is naar tijdelijk verblijf* voor internationale werknemers en internationale studenten. Bij het realiseren van tijdelijk verblijf zijn er vier voorwaarden van belang.

1. De toename van tijdelijk verblijf accommodaties mag niet leiden tot verdere vergroting van de spanning op de woningmarkt en tot verdere prijsopdrijving.
2. De huurders van een accommodatie voor tijdelijk verblijf moeten worden beschermd tegen excessen (bijv. te hoge huren of servicekosten)
3. Het faciliteren van tijdelijk verblijf mag de leefbaarheid in bepaalde delen van de stad (voornamelijk de binnenstad) niet verder onder druk zetten.
4. Er moet een gelijk speelveld gelden voor aanbieders van tijdelijk verblijf en hoteliers, wanneer het over eenzelfde product gaat.

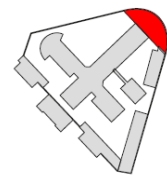
Naast deze vier voorwaarden is er in het beleid tijdelijk verblijf een juridisch kader en toetsingskader voor nieuwe aanvragen opgesteld. Het tijdelijk verblijf aan het Wolvenplein is kleinschalig van aard. Verder wordt het tijdelijk verblijf gecombineerd met de hotelfunctie, waarbij sprake is van toezicht op het hotel en het tijdelijk verblijf. Hiermee worden onwenselijke situaties zoals, overlast en aantasting van de leefbaarheid voorkomen. Daarmee wordt de tijdelijk verblijfsfunctie binnen het juridisch- en toetsingskader gerealiseerd en past daarmee binnen het beleid.

Conclusie

Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan een tijdelijk verblijf op voorliggende locatie. De realisatie van tijdelijk verblijf voorziet in de regionale behoefte.

6 Ladderonderbouwing horeca

De herontwikkeling van het Wolvenplein realiseert maximaal 425 m² BVO (ca 250 m² VVO) aan horeca. Momenteel is er nog geen horeca in het te realiseren gebied aanwezig. De horecafunctie bevindt zich in de kop van de gevangenis en past binnen de categorie D1, middelzware horeca. Binnen het gevangenis hotel wordt ruimte geboden voor additionele horeca in de vorm van een ontbijtzaal voor hotelgasten. Het gaat om een vorm van horeca die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. En deze ondersteunt of aanvult. Los van het hotel wordt er ook zelfstandige horeca gerealiseerd, de koppeling tussen deze twee vormen van horeca zit vooral in de bevoorrading, delen van koelingen en bijvoorbeeld servies. De ontbijtzaal van het hotel zal onder het restaurant gesitueerd worden.

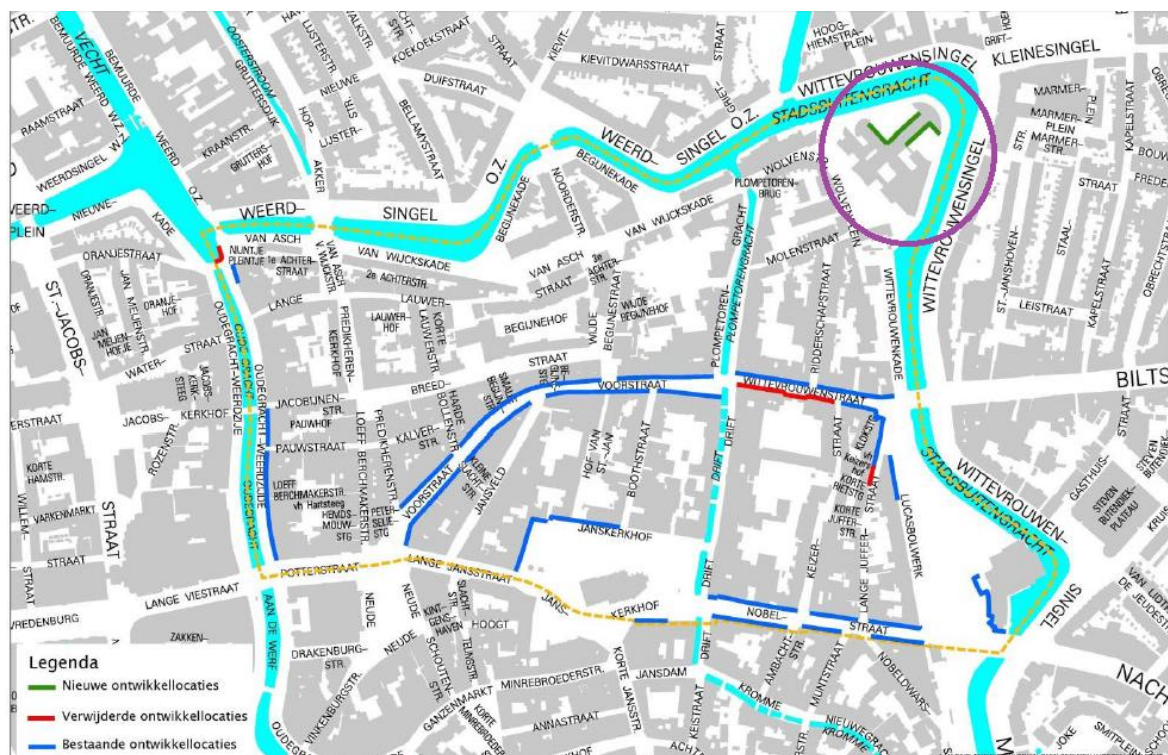


Horeca

Beleid

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht

Met het ontwikkelkader Horeca Utrecht 2018 wilt de gemeente Utrecht inspelen op nieuwe trends en een gezonde groei van de stad waarborgen. Binnen deze visie heeft de gemeente ontwikkellocaties aangewezen, hierin is het Wolvenplein aangewezen als ontwikkellocaties.



De oude gevangenis aan het Wolvenplein zal in de nabije toekomst een belangrijke functie vervullen bij de verdere identiteitsontwikkeling van het Universiteitskwartier. De visie geeft de mogelijkheid om hier horeca te starten als onderdeel van de gehele ontwikkeling van het complex. In de Nobelstraat kent de horeca vooral een avond en nachtfunctie en het Janskerkhof is met horeca en terrassen een aantrekkelijk plein voor bezoekers aan het centrum.

De visie stelt dat voor het Wolvenplein op voorhand de komst van horeca op het Wolvenplein niet wordt uitgesloten. Of horeca daadwerkelijk gewenst is en welke categorie dit dan betreft, is echter nog niet duidelijk. Met bewoners en de ontwikkelende partij wordt bekeken welke invulling hier het beste past. Daarom is er wel een zonering aangegeven in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, maar is daar geen categorie aangekoppeld. Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor het Wolvenplein door de gemeenteraad.

De behoefte aan horeca kan kwalitatief worden onderbouwd:

- Horeca als ontmoetingsfunctie: Horeca stimuleert ontmoetingen en daarmee verhoogt het de levendigheid van een gebied. Horeca heeft niet alleen een functie voor bewoners en hotelgasten, maar ook voor werknemers en overige bezoekers van het gebied. Dit zorgt voor reuring, levendigheid en daarmee voor een aantrekkelijk, levendig en dynamisch gebied.
- Locatie biedt veel potentie. De locatie biedt een unieke sfeer voor een horecagelegenheid in een voormalig gevangenisland. Door horeca aan deze locatie toe te voegen zal de aantrekkelijkheid van het gebied worden vergroot, waardoor ook meer mensen in het gebied willen wonen, werken recreëren.
- Past bij de stedelijke levensstijl. Horeca is een groeimarkt. Mensen gaan meer buiten de deur eten en drinken. In stedelijke omgevingen zoals in het Universiteitskwartier wordt gerealiseerd, leeft dit bij de bewoners in nog grotere mate.

Conclusie

Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan een horecavoorziening op voorliggende locatie. De horecavoorziening voorziet in de regionale behoefte.

7 Ladderonderbouwing wonen

De herontwikkeling van het Wolvenplein realiseert maximaal 3.740 m² BVO aan wonen. Het woonprogramma bestaat uit een gemengd programma, bestaande uit 18 sociale en middeldure huurappartementen en circa 18 koopwoningen in de vrije sector. Alle woningen beschikken over een eigen tuin en/of buitenruimte.



Wonen

Beleid

RSU 2040

De vraag naar woningen in Utrecht blijft onverminderd hoog. Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst wil de gemeente de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. Utrecht telt momenteel ongeveer 157.000 woningen. Dat is ruim 70 procent van de gewenste woningvoorraad in 2040. De woningen die worden toegevoegd moeten in de bestaande omgeving. Op basis van het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) zullen tot het jaar 2030 ruim 40.000 woningen gerealiseerd worden. Voor de periode tussen 2030 en 2040 zal dus nog ruimte nodig zijn voor 20.000 extra woningen om de geprognosticeerde vraag van op te kunnen vangen.

Woonvisie juli 2019

In juli 2019 is de woonvisie: Utrecht beter in balans vastgesteld. In deze visie wordt gestreefd naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken; Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters. In de visie staan vijf speerpunten centraal:

1. Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
We benutten de groei van de stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar de streefpercentages voor de lange termijn.
2. Meer gemengde wijken;
De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
3. Doorstroming;
Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de midden categorie zorgen voor een betere doorstroming.
4. Een (t)huis voor iedereen;
We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
5. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

De herontwikkeling van het Wolvenplein voorziet in een gemengd woningbouwprogramma. Het programma bestaat uit circa 36 woningen, waarvan; circa 18 sociale en middeldure huurappartementen en circa 18 koopwoningen in de vrije sector, bestaande uit; 5 nieuwbouw loftwoningen (variërend tussen 60 m² tot 90 m² GBO) en transformatie van bestaande gebouwen naar appartementen en/of eengezinswoningen met een oppervlakte variërend van circa 60 m² tot 125 m² GBO. De onderlinge verdeling tussen sociaal en midden huur is minimaal: 2/3^e (12 woningen) sociale huur. Daarbij beschikken alle woningen over een eigen tuin en/of buitenruimte en is toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

Beleidsnota Wonen 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'

Op 12 juni 2025 is de nieuwe Beleidsnota Wonen 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030' vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de doelstellingen voor wonen voor de komende jaren opgenomen.

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.

Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders.

3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen moeten een goede kwaliteit hebben. Ook werken we aan gemengde wijken. Dat betekent dat in elke wijk verschillende soorten woningen staan. En dus verschillende soorten mensen wonen. We willen dat mensen prettig wonen in hun huis en buurt, doordat zij met elkaar delen en naar elkaar omkijken.

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht

Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

De Bouwenvelop voor Wolvenplein is vastgesteld vóór de vaststelling van het nieuwe woonbeleid. Daarom moet het woonprogramma van Wolvenplein voldoen aan de voorwaarden uit de Woonvisie 'Utrecht beter in Balans' (2019). Voor middenhuurwoningen (huizen voor middeninkomens) gelden de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur (7 december 2017). De toewijzing en verhuring van de middenhuurwoningen en de sociale huurwoningen is conform de huisvestingsverordening Regio Utrecht.

De herontwikkeling van het Wolvenplein voorziet in een gemengd woningbouwprogramma. Het programma bestaat uit circa 36 woningen, waarvan; circa 18 sociale en middeldure huurappartementen en circa 18 koopwoningen in de vrije sector, bestaande uit 5 nieuwbouw loftwoningen en transformatie van bestaande gebouwen naar appartementen en/of eengezinswoningen. In de onderlinge verdeling tussen sociaal en middenhuur is meer dan de helft sociale huur. Daarbij beschikken alle woningen over een eigen tuin en/of buitenruimte. De woningen zijn daar waar mogelijk toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

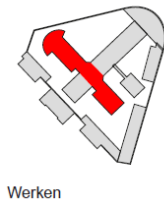
Conclusie

Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan woningen op voorliggende locatie. De circa 36 nieuwe woningen voorzien in de regionale behoefte.

8 Ladderonderbouwing werken

De herontwikkeling van het Wolvenplein voorziet in maximaal 1.700 m² BVO aan werkruimte. Hiervan is maximaal 1.500 m² kantoorgebruik vrij van doelgroepen. De resterende 200 m² bvo kan, naast ondersteunend aan de hoofdfunctie, ook ingezet worden voor kleinschalige creatieve bedrijvigheid. Dit zijn 'kantoorachtige' functies tbv creatieve ondernemers die niet strak onder de bestemming kantoor worden gerekend maar dus onder de bestemming creatieve bedrijvigheid. Onder creatieve bedrijvigheid wordt verstaan:

- Creatieve vormgeving; reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
- Bedrijven gericht op het ontwerpen/producen van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen;
- Toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerpbureaus tbv mode, interieur.



Werken

Beleid

Kantorenbrief 2019

De laatste jaren is de kantorenmarkt sterk veranderd. De vraag groeit sterk en er zijn minder kantoren beschikbaar. Daarom gaan we aan de slag met een aantal actiepunten:

- We maken het makkelijker om kantoren te ontwikkelen in het stationsgebied bij Utrecht Centraal en in Leidsche Rijn Centrum. Ontwikkelaars mogen hier in bepaalde gevallen bouwen met andere regels over voorverhuur. Voorverhuur betekent dat een kantoor voor een bepaald percentage verhuurd moet zijn voordat begonnen mag worden met de bouw. Bij deze 2 locaties kan het percentage voorverhuur lager liggen, of ontwikkelaars kunnen hier bouwen zonder voorverhuur na het doorlopen van een procedure (bijvoorbeeld een tender of grondruil). We kunnen dit bij deze locaties doen, omdat de kans op leegstand hier laag is. Het zijn gemengde (hoog)stedelijke OV-locaties met een leegstand lager dan 5%.
- Bij het transformeren van kantoorgebouwen naar andere functies maken we per locatie een goede afweging. Transformatie ligt minder voor de hand in gebieden waar weinig kantoren beschikbaar zijn. En er moet een evenwicht zijn tussen transformatie naar woonruimte en behoud van kantoorruimte.
- We vragen de provincie om het mogelijk te maken om kantoorlocaties uit te ruilen. Dit betekent dat als een kantoor verdwijnt door sloop of transformatie, er op een andere plek een kantoor teruggebouwd mag worden. Deze uitruil kan tussen aangewezen kantorenlocaties gebeuren, maar ook van een aangewezen kantorenlocatie naar een andere locatie in de stad. Op die manier zorgen we dat kantoren op de juiste locaties gebouwd worden. Het aanbod van kantoren sluit dan beter aan op de vraag.

Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040

In de RSU 2040 staan de doelen op lange termijn beschreven, zo ook over werk en werklocaties. De behoefte aan 70.000 extra arbeidsplaatsen is in de onderstaande tabel verdeeld over kantoren, bedrijventerreinen, wetenschap, detailhandel en werklocaties in de wijken.

Categorie		
Kantoren		28.000
Bedrijventerrein		13.000
Wetenschap (met name USP)		4.000
Detailhandel		1.000
Werklocaties in wijken		24.000
• Werken vanuit woningen	10.000	
• Solitaire bedrijfspanden	1.000	
• Overige (maatschappelijk, leisure, zorg)	13.000	
Totaal		70.000

Aantal toe te voegen arbeidsplaatsen tot 2040
(naar type werklocaties)

De gemeente kiest op het gebied van werklocaties voor drie richtinggevende kaders:

1. Werklocaties optimaliseren: enerzijds door meer functiemenging op daarvoor geschikte huidige werklocaties en anderzijds door het realiseren van nieuwe gemengde woon-werk-locaties in de A12-zone en bij Lunetten Koningsweg.
2. Werken in de wijken versterken: enerzijds door het behouden van de bestaande werkgelegenheid in de wijken en anderzijds het toevoegen van meer werkfuncties waar dat mogelijk is.
3. Vitale winkelgebieden realiseren: door enerzijds te sturen op basis van de hoofdwinkelstructuur en anderzijds functionele verbreding met passende publieksgerichte functies, zoals horeca, cultuur, sport, maatschappelijk.

Met name het 2^e kader is van belang voor het Wolvenplein. In de RSU 2040 laat de gemeente door middel van vijf punten zien hoe de wijk economie gestimuleerd kan worden.

1. Geen vanzelfsprekende transformatie van bedrijven in de wijk naar wonen. Daar waar werkgelegenheid in de wijk verdwijnt als gevolg van bijvoorbeeld transformatie, dient deze zo veel mogelijk in de wijk te worden gecompenseerd. Dit kan ook een andere vorm van werkgelegenheid zijn, bijvoorbeeld maatschappelijk
2. Toevoegen van werklocaties (kleinschalige bedrijfsruimte en werken vanuit de woning, multifunctionele of bedrijvenverzamelgebouwen) in woonwijken en nieuwe gebiedsontwikkelingen
3. Fijnmazige (nieuwe) verbindingen tussen woonwijken met werklocaties in de wijk zodat functies/voorzieningen dubbel gebruikt kunnen worden
4. Interventies om betaalbare werkruimtes/ werkruimtes met laag huur- niveau te kunnen blijven bieden ten behoeve van bijvoorbeeld starters en creatieve bedrijven. Daarmee versterkt Utrecht haar functie als de broedplaats voor werkgelegenheid en behoud van werkgelegenheid
5. Een aantal bedrijventerreinen waar maakindustrie en circulaire economie kan groeien, niet mengen met wonen

De ontwikkeling voldoet aan het eerste punt. De voormalige gevangenisfunctie was namelijk een werkfunctie. In dit geval wordt deze voormalige werkfunctie vervangen door wonen en een andere werkfunctie. Het Wolvenplein voorziet in het tweede punt door kleinschalige bedrijfsruimte te creëren in woonwijken. Daarnaast voorziet het Wolvenplein in het derde punt door nieuwe werkruimtes te creëren in een gebouw waar meerdere functies mogelijk worden gemaakt.

Beleidsnota Werklocaties over wijk economie (concept)

Aansluitend op de RSU onderscheiden we in deze nota vijf typen werklocaties: bedrijventerreinen, kantoren, innovatielocaties (RSU: wetenschap), Winkelgebieden (RSU: detailhandel) en wijk economie.

Onder wijk economie verstaan we alle werkplekken die buiten de vier andere typen werklocaties liggen. Dit betreft solitaire bedrijfspanden, werken vanuit woningen en maatschappelijke, leisure-, sport- en

zorgbanen in de wijken. De wijk economie kan worden gezien als een onderdeel van de bredere lokale economie. Het gaat om de economische activiteiten die zich afspelen op het niveau van een buurt of wijk, waarbij de focus ligt op kleinschalige bedrijven en dienstverleners. De wijk economie heeft dan ook een sterke samenhang met de winkelgebieden.

De doelstellingen van wijk economie zijn:

1. Utrecht is een 10-minutenstad door ruimte te behouden voor werken en maatschappelijke functies in de wijken, en deze ruimte mee te laten groeien met de groei van de stad.
2. Utrecht heeft een wijk economie die bijdraagt aan leefbare en levendige wijken.

Uitgangspunten 2030

- Transformatie van werkpanden naar wonen is ongewenst.
- Bij herontwikkelingsprojecten het wijk perspectief aanhouden, niet per ontwikkeling bepalen of werk wel/niet behouden blijft.
- Kwalitatieve groei in balans: Werkruimten/voorzieningen groeien mee en worden afgestemd op de behoefte in de wijk.
- Behouden en versterken van de plekken in de wijken met hogere intensiteit werken.

Doelgroepen 2030

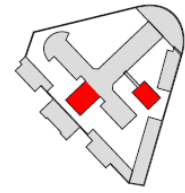
- Verspreide detailhandel. Horeca.
- Zorg en gezondheid. Sport. Leisure. Atelierruimte.
- Kleinschalige wijk distributie (pakketpunten, microhubs).
- Zzp'ers.

Conclusie

Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan een werkruimte op voorliggende locatie. De nieuw te realiseren werkruimte voorziet in de regionale behoefte.

9 Ladderonderbouwing maatschappelijk

De herontwikkeling van het Wolvenplein maakt een ontmoetingsruimte en een buurtvoorziening mogelijk. De ontmoetingsruimte komt in de entreezone van het kruisgebouw van circa 300 m². De kerk wordt multifunctioneel ingezet als vergader- en ontmoetingsruimte van circa 200 m². Daarnaast krijgt het complex een buurtvoorziening van circa 50-150 m² BVO. ‘



Buurtvoorziening/
ontmoeten

Beleid

RSU 2040

Maatschappelijke voorzieningen zijn voor iedereen toegankelijk en in de nabijheid te bereiken, zowel wijkvoorzieningen als grootstedelijke voorzieningen. Ze stimuleren ontmoeting en zorgen voor verbinding tussen de verschillende bewoners. Ze dragen bij aan mentale en fysieke gezondheid, ontwikkeling, recreatie en ontspanning.

Utrecht erkent het belang van een hoogwaardig voorzieningenniveau. Tegelijkertijd neemt de druk op de nog beschikbare ruimte toe. Daarom maakt de gemeente de expliciete keuze om maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de stad. Om die reden heeft de gemeente het Koersdocument Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen (2020) vastgesteld.

De gemeente Utrecht stelt drie kwalitatieve kaders centraal op het gebied van maatschappelijke voorzieningen:

1. Utrecht beschikt over hoogwaardige voorzieningen op buurt-, wijk- en stedelijk niveau;
2. Utrecht realiseert buurt- en wijkvoorzieningen in de nabijheid van inwoners en dragen bij aan de gemeenschapskracht;
3. Een evenwichtige spreiding van stedelijke voorzieningen over de stad.

Koersdocument Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen (2020)

Voor de ontwikkeling van leefbare buurten en goede maatschappelijke voorzieningen gelden zeven uitgangspunten. Het laten landen van deze uitgangspunten in een wijk of buurt vraagt maatwerk. Een stedelijke blauwdruk is hiervoor niet mogelijk, omdat elk gebied uniek is. De zeven uitgangspunten zijn:

1. Participatie
2. Ontmoeting centraal
3. Open wijken voor alle voorzieningen
4. Toegankelijke voorzieningen
5. Slim ruimtegebruik
6. Flexibel bouwen
7. Thuis voor iedereen

Het Wolvenplein realiseert een ontmoetingsruimte en buurtvoorziening en draagt daarmee bij aan de zeven uitgangspunten zoals uitgewerkt in het koersdocument. De maatschappelijke voorziening dragen bij aan buurt- en wijkvoorzieningen in de nabijheid van inwoners en dragen bij aan de gemeenschapskracht.

Conclusie

Uit het beleid blijkt dat er behoefte is aan maatschappelijke functies op voorliggende locatie. De maatschappelijke functies voorzien in de regionale behoefte.