

Aan: [REDACTED]
Datum: 13 november 2025
Betreft: Memo verkeersgeneratie Wolvenplein



úw regisseur voor
de leefomgeving

Beschrijving activiteit

Het initiatief betreft de transformatie van het voormalige gevangeniscomplex Wolvenplein in Utrecht. Binnen de ontwikkeling worden meerdere functies mogelijk gemaakt, namelijk een hotel, short-stay, horeca, wonen, werken en een buurtvoorziening. Daarnaast vindt er vervangende nieuwbouw plaats op twee locaties, waar woningen ontwikkeld worden. Binnen het project worden maximaal 36 woningen gerealiseerd.

Uitgangspunt van het planvoornemen is een gemengd complex waarbij de verschillende functies elkaar versterken. Het totale programma exclusief wonen omvat een bruto vloeroppervlak van maximaal 9.500 m² BVO. Naast de transformatie van het gevangeniscomplex Wolvenplein wordt een voetgangersbrug gerealiseerd vanaf de voormalige gevangenis naar de parkeergarage de 'Grifthoek'. Door het toevoegen van deze verbinding kan het parkeren op het voorterrein worden opgeheven en draagt het bij aan het verminderen van autogebruik binnen de singel. Daarnaast zorgt de brug voor een directere verbinding en een kortere looproutes tussen de noord-oosthoek van de stad met onder andere het Griffpark en de binnenstad.

Programma

In voorliggende memo wordt een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie vanwege de voorgenomen ontwikkeling aan het Wolvenplein. Aan het Wolvenplein worden de volgende functies mogelijk gemaakt, welke een verkeersaantrekkende werking hebben:

- Hotel van 50 kamers 2.750 m²
- Horeca van 425 m²
- Werkruimte/kantoor inclusief vergader/ontmoetingsruimtes van maximaal 2.400 m² (1.700 m² werkruimtes/kantoor en 700 m² vergader/ontmoetingsruimtes)
- Wonen
 - o 18 dure koop appartementen (> 100 m²)
 - o 9 sociale huur appartementen (< 75 m²)
 - o 9 middenhuur appartementen (< 75 m²) (vrije sector)
- Tijdelijk verblijf van 10 appartementen (totaal van 500 m²)

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende kenmerken van de projectlocatie: het project ligt binnen een 'Zeer stedelijk gebied' in het 'centrum' van Utrecht. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde bandbreedte. De gemeente Utrecht classificeert dit gebied als A1 gebied. In voorliggende memo zijn de CROW normen van CROW publicatie 744 aangehouden.

Hotel

Voor het hotel binnen het projectgebied is uitgegaan van een 3* hotel met maximaal 50 kamers. Voor een dergelijk hotel binnen 'zeer stedelijk gebied' in het 'centrum' wordt een verkeersgeneratie van 5,8 verkeersbewegingen per 10 kamers aangehouden. Dit komt neer op (5,8 x 5 =) 29 verkeersbewegingen per etmaal.

Horeca

Binnen het projectgebied wordt maximaal 425 m² horeca gerealiseerd in de vorm van een restaurant. In de CROW publicatie 744 is geen norm opgenomen. Om te bepalen wat de verkeersgeneratie is van

horeca binnen het Wolvenplein moet er naar het aantal ritten per parkeerplaats en het aantal benodigde parkeerplaatsen worden gekeken. Het berekende aantal parkeerplaatsen is 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo restaurant op basis van de A1-norm. Dit resulteert in een parkeereis van $(2 \times 4,25 =) 8,5$ parkeerplaatsen. De gemeente Utrecht hanteert voor restaurants een kental van 5,83 ritten per parkeerplaats. Dit komt neer op $(5,83 \times 8,5 =) 49,6$ verkeersbewegingen per etmaal.

Werkruimte/kantoor

Voor de realisatie van 2.400 m² werkruimte/kantoor is uitgegaan van een bedrijfsverzamelgebouw. Voor een dergelijke werkruimte binnen 'zeer stedelijk gebied' in het 'centrum' wordt een verkeersgeneratie van 4,1 verkeersbewegingen per 100 m² aangehouden. Dit komt neer op $(4,1 \times 24 =) 98,4$ verkeersbewegingen per etmaal.

Wonen

Voor de realisatie van 18 dure koop appartementen ($> 100 \text{ m}^2$) is uitgegaan van 4,9 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op $(4,9 \times 18 =) 88,2$ verkeersbewegingen. Voor de realisatie van 9 midden huur appartementen ($< 75 \text{ m}^2$) in de vrije sector is uitgegaan van 1,2 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op $(1,2 \times 9 =) 10,8$ verkeersbewegingen. Voor de realisatie van 9 sociale huur appartementen ($< 75 \text{ m}^2$) is uitgegaan van 1,2 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op $(1,2 \times 9 =) 10,8$ verkeersbewegingen. In totaal zorgen de woningen voor een toename van $(88,2 + 10,8 + 10,8 =) 109,8$ verkeersbewegingen per etmaal.

Tijdelijk verblijf

Voor de realisatie van 10 appartementen ten behoeve van tijdelijk verblijf is uitgegaan van 'huur, appartement, vrije sector, $< 75 \text{ m}^2$ bvo', hierbij wordt uitgegaan van 1,2 verkeersbeweging per kamer. Er zijn maximaal 10 appartementen toegestaan wat leidt tot $(1,2 \times 10 =) 12$ verkeersbewegingen per etmaal.

Resumé

Uit de berekening kan worden afgeleid dat er een toename van verkeer zal plaatsvinden door de herontwikkeling aan het Wolvenplein. In onderstaande tabel is de toename van motorvoertuigen per etmaal schematisch weergegeven.

	Omvang	Kencijfer (verkeersbewegingen per etmaal)	Eenheid	Voertuigen per etmaal
Hotel (3*)	50 kamers	5,8	Per 10 kamers	29
Horeca	425 m ²	5,83	Per parkeerplaats	49,6
Werkruimte/kantoor	2.400 m ²	4,1	Per 100 m ² bvo	98,4
Wonen dure koop appartement ($> 100 \text{ m}^2$)	18 woningen	4,9	Per woning	88,2
Wonen midden huur appartement ($< 75 \text{ m}^2$)	9 woningen	1,2	Per woning	10,8
Wonen Sociale huur appartement ($< 75 \text{ m}^2$)	9 woningen	1,2	Per woning	10,8
Tijdelijk verblijf	10 appartementen	1,2	Per woning	12
Totaal				298,8

Conclusie

In voorliggende memo is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie vanwege de voorgenomen ontwikkeling aan het Wolvenplein. De totale toename van verkeer bedraagt ($29 + 49,6 + 98,4 + 88,2 + 10,8 + 10,8 + 12 =$) 298,8 verkeersbewegingen. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van 298,9 verkeersbewegingen per etmaal naar de Grifthoekgarage.

De verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer zal daarom afnemen binnen de singel, omdat het verkeer in de Grifthoekgarage buiten de singel gaat parkeren. Door de realisatie van de brug kan het parkeren op het voorterrein worden opgeheven. Er is een analyse uitgevoerd voor de Grifthoekgarage en de restcapaciteit bedraagt ruim voldoende (57 parkeerplekken) om de parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen te faciliteren. De effecten van verkeer buiten de singel zijn beperkt, omdat deze verkeersstructuur voldoende robuust is om de extra verkeersbewegingen naar de parkeergarage te verwerken.