

Aan: Thijmen Hamerslag
Datum: 19 maart 2026
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 'Griffoek'. 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:

- Wonen
 - o 18 sociale huur appartementen (<75 m²)
 - o 12 vrije sector koop appartementen (>100 m²)
 - o 6 vrije sector koop appartementen (75 tot 100 m²)
- Kantoor 1.680 m²
- Evenement (ontmoetings-/vergaderruimtes t.b.v. kantoor en hotel) 573 m²
- Horeca van 361 m²
- Bedrijfsverzamelgebouw 281 m²
- Hotel van 60 kamers, waarvan 10 kamers tijdelijk verblijf
- Overig (o.a. technische ruimte) van 644 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.

Wonen

Voor de realisatie van 18 sociale huur appartementen (< 75 m²) is uitgegaan van 1,2 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op (1,2 x 18 =) 21,6 verkeersbewegingen.

Voor de realisatie van 12 koop appartementen (> 100 m²) in de vrije sector is uitgegaan van 4,9 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op (4,9 x 12 =) 58,8 verkeersbewegingen.

Voor de realisatie van 6 koop appartementen (75 tot 100 m²) in de vrije sector is uitgegaan van 1,2 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op (3,3 x 6 =) 19,8 verkeersbewegingen.

In totaal zorgen de woningen voor een toename van (58,8 + 19,8 + 21,6 =) 100,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Kantoor

Voor de realisatie van 1.680 m² werkruimte/kantoor is uitgegaan van een kantoor (zonder baliefunctie). Voor een dergelijke werkruimte binnen 'zeer stedelijk gebied' in het 'centrum' wordt een verkeersgeneratie van 3,0 verkeersbewegingen per 100 m² aangehouden. Dit komt neer op $(3,0 \times 16,8 =) 50,4$ verkeersbewegingen per etmaal.

Evenement (ontmoetings-/vergaderruimtes t.b.v. kantoor en hotel)

Onder de functie evenement worden de aanwezige ontmoetings- en vergaderruimtes binnen het projectgebied bedoeld. Deze ruimtes zijn ten behoeve van de aanwezig functies hotel en kantoor. Binnen deze locaties worden vergaderingen en bijeenkomsten mogelijk gemaakt. Tezamen hebben deze ruimtes een oppervlakte van 573 m². Om de verkeersgeneratie van deze functie te bepalen is aangesloten bij de functie kantoor (zonder baliefunctie) uit de CROW. Voor een dergelijke functie binnen 'zeer stedelijk gebied' in het 'centrum' wordt een verkeersgeneratie van 3,0 verkeersbewegingen per 100 m² aangehouden. Dit komt neer op $(3,0 \times 5,73 =) 17,2$ verkeersbewegingen per etmaal.

Horeca

Binnen het projectgebied wordt maximaal 361 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 $(2 \times 3,61 =) 7,22$ parkeerplaatsen. De gemeente Utrecht hanteert voor restaurants een kentel van 5,83 ritten per parkeerplaats. Dit komt neer op $(5,83 \times 7,22 =) 42,1$ verkeersbewegingen per etmaal.

Bedrijfsverzamelgebouw

Voor de realisatie van 281 m² bedrijfsverzamel functie 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 $(4,1 \times 2,81 =) 11,5$ verkeersbewegingen per etmaal.

Hotel incl. tijdelijk verblijf

Binnen het projectgebied worden 50 hotelkamers gerealiseerd en 10 kamers ten behoeve van tijdelijk verblijf. 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 $(5,8 \times 5 =) 29$ verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de realisatie van 10 appartementen ten behoeve van tijdelijk verblijf is uitgegaan van 3* hotel, hierbij wordt uitgegaan van 5,8 verkeersbeweging per 10 kamers. Er zijn maximaal 10 appartementen toegestaan wat leidt tot $(5,8 \times 1 =) 5,8$ verkeersbewegingen per etmaal.

Overig (o.a. technische ruimte)

Binnen het projectgebied worden technische voorzieningen gerealiseerd van 644 m². Deze zogenoemde 'overige' voorzieningen hebben geen verkeersaantrekkende werking en zijn om deze reden niet meegenomen in de verkeersberekening.

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
Wonen sociale huur appartementen (<75 m²)	18 woningen	1,2	Per woning	21,6
Wonen vrije sector koop appartementen (>100 m²)	12 woningen	4,9	Per woning	58,8
Wonen vrije sector koop appartementen (75 tot 100 m²)	6 woningen	3,3	Per woning	19,8
Kantoor	1.680 m²	3,0	Per 100 m² bvo	50,4
Evenement	573 m²	3,0	Per 100 m² bvo	17,2
Horeca	361 m²	5,83	Ritten per parkeerplaats	42,1
Bedrijfsverzamelgebouw	281 m²	4,1	Per 100 m² bvo	11,5
Hotel (3*)	50 kamers	5,8	Per 10 kamers	29
Tijdelijk verblijf	10 kamers	5,8	Per 10 kamers	5,8
Totaal				256,2

Inzet deelmobiliteit en fiets

Volgens het parkeerbeleid van gemeente Utrecht is het mogelijk om de bruto parkeerbehoefte voor woningbouwontwikkelingen om te zetten naar deelauto's. Daarbij vervangt één parkeerplaats voor een deelauto vier reguliere parkeerplaatsen. Voor 50% van de woningen en bedrijven wordt ingezet op inzet van deelauto's. Dit vraagt om 3 deelautoplekken. De ontwikkelaar zorgt op termijn voor het aanbieden van deelauto's in de openbare ruimte. Deelmobiliteit biedt een alternatief voor het gebruik van de eigen auto. Een van de mogelijkheden hiertoe is de deelhub in de Griffhoekgarage.

Daarnaast biedt het parkeerbeleid de mogelijkheid om autoparkeerplaatsen om te zetten in extra fietsparkeren. In totaal wordt 30% van de autoparkeerplaatsen omgezet in extra fietsparkeerplaatsen. Hiervoor zijn 23 extra fietsparkeerplaatsen nodig. Op het terrein zal een overdekte fietsenstalling worden gerealiseerd, daarnaast is er mogelijkheid om fietsen te parkeren op of rond het voorplein.

Binnen het project wordt dus het gebruik van deelmobiliteit en de fiets gestimuleerd. Vanwege de inzet van deelmobiliteit en de fiets zal de theoretische toename van verkeer, zoals berekend in de vorige paragraaf, hoger liggen dan de feitelijke verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

In voorliggende memo is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie vanwege de voorgenomen ontwikkeling aan het Wolvenplein. De totale toename van verkeer bedraagt $(21,6 + 58,8 + 19,8 + 50,4 + 17,2 + 42,1 + 11,5 + 29 + 5,8 =)$ 256,2 verkeersbewegingen. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een totale toename van 256,2 verkeersbewegingen per etmaal naar de Griffhoekgarage. Vanwege de inzet van deelmobiliteit en de fiets zal de theoretische toename van verkeer, zoals berekend in de vorige paragraaf, hoger liggen dan de feitelijke verkeersaantrekkende werking. Het gemotoriseerd verkeer zal gaan parkeren in de Griffhoekgarage. De verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer zal daarom afnemen binnen de singel, omdat het verkeer in de Griffhoekgarage 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 Griffhoekgarage 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.