



visiedocument
**WOLVENPLEIN
UTRECHT**
Februari 2020



Inhoud

INTRODUCTIE

HOOFDSTUK 1: HUIDIGE SITUATIE

- 1.1 STEDELIJKE CONTEXT
- 1.2 HET COMPLEX
- 1.3 CULTUUR HISTORISCHE WAARDE

HOOFDSTUK 2: VISIE EN UITGANGSPUNTEN VOOR HERONTWIKKELING

- 2.1 EEN BELEEFBAAR EN LEESBAAR MONUMENT
- 2.2 EEN EIGEN IDENTITEIT BINNEN DE STAD
- 2.3 EEN KALM STEDELIJK PROGRAMMA
- 2.4 INTEGRALE KWALITEIT
- 2.5 SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN EN EISEN

BIJLAGEN

- Gemeentelijk beleid
- Beschermd stadsgezicht
- Mobiliteit
- Hotelbeleid
- Horecabeleid
- Cultuur
- Welstand
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Milieuzonering
- Externe veiligheid
- Natuur
- Water
- Bodem
- Cultuurhistorie
- Ladder van duurzame verstedelijking

Introductie

Inleiding

De Penitentiaire Inrichting ‘Het Sticht’ te Utrecht, beter bekend als de Gevangenis Wolvenplein, heeft haar functie van gevangenis verloren. Het Rijksvastgoedbedrijf gaat het complex te koop aanbieden. Marktpartijen kunnen een voorstel doen voor herontwikkeling en een bod uitbrengen.

De gemeente Utrecht en het Rijksvastgoedbedrijf hebben de uitgangspunten voor herontwikkeling samen uitgewerkt, in afstemming met een klankbordgroep met vertegenwoordigers van omwonenden, ondernemers en de wijkraad Binnenstad. 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 is een markant gebouw en is beschermd als rijksmonument. Het gebouw is gelegen in een van Rijkswege Beschermd Stadsgezicht. De gemeente ondersteunt de herontwikkeling van het gebouwencomplex, mits die in goede harmonie met het aangrenzende gebied wordt uitgevoerd.

In Utrecht hebben de laatste jaren veel verschillende gebouwen een nieuwe functie gekregen. De gemeente vindt dergelijke initiatieven waardevol voor de verdere ontwikkeling van de stad. Recente voorbeelden van geslaagde herontwikkelingen zijn: Werkspoorkathedraal, de Cereolfabriek, de watertoren Heuveloord en het postkantoor Neude (realisatiefase).

Rijk

Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van de grond en opstallen van de Gevangenis Wolvenplein. 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.

Gemeente

Het huidige bestemmingsplan ‘Binnenstad’ dateert van 2010. De bestemming van de Gevangenis Wolvenplein is voornamelijk “Maatschappelijke doeleinden – Justitiële inrichting”. De beoogde herontwikkeling vraagt om herziening van dit bestemmingsplan. De gemeente biedt met dit Visiedocument inzicht in de uitgangspunten voor de herontwikkeling.

Het Visiedocument wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is leidend bij de procedures rond de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gemeente zal zich inspannen om deze procedures tijdig te doorlopen en te begeleiden. Na verkoop zal de gemeente met de nieuwe eigenaar een anterieure overeenkomst sluiten, waarin onder meer het kostenverhaal inzake artikel 6.12 lid 2 Wro wordt verzekerd. Voor het overige behoudt de gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de publiekrechtelijke besluitvorming over de planologische maatregel.

Leeswijzer

Dit Visiedocument bevat feitelijke informatie (hoofdstuk 1) en uitgangspunten voor herontwikkeling (hoofdstuk 2). In beide hoofdstukken zijn er drie aandachtsgebieden: de stedenbouwkundige situatie, het monument zelf en het programma. Waar het beschrijvende hoofdstuk begint vanuit de ligging in de stad en inzoomt tot op gebouwniveau, begint de visie juist bij het gebouw, als monument, de kern van de opgave.

Het eerste hoofdstuk gaat over de huidige situatie. Op het niveau van de stedenbouw is extra aandacht besteed aan de omgeving. In ruimtelijke zin kan het complex beschouwd worden als onderdeel van de noordoostelijke binnenstad. Op gebouwniveau krijgt met name de historische ontwikkeling veel aandacht. Het complex kent een historische gelaagdheid waaraan bij herontwikkeling zonder twijfel een nieuwe tijdslaag zal worden toegevoegd. De cultuurhistorische waarden van het complex zijn uitgebreid beschreven. De gevangenis is een bijzonder monument. Het gemeentelijk beleid wordt beknopt beschreven met het oog op de stad van de toekomst.

Het tweede hoofdstuk gaat over de visie en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten. De wettelijke bescherming van het gebouwencomplex als rijksmonument sluit aanpassingen niet uit. Om afwegingen en keuzes zorgvuldig te kunnen maken, is als handreiking een set kernkwaliteiten benoemd en de punten die bij herontwikkeling van belang zijn:

- I. de beleefbaarheid en leesbaarheid van het monument;
- II. de betekenis van het Wolvenplein in de stad. Ruimtelijk, functioneel en cultureel;
- III. bandbreedte van de gewenste programmatische mix
- IV. de integrale kwaliteit; de integratie van oud naar nieuw en de omgeving alsook het ontwikkelingsproces

In de bijlage worden diverse beleidsaspecten kort toegelicht die specifiek van belang zijn voor de locatie Wolvenplein

Procedure

Het Rijk beoogt een verkoop waarbij gegadigden met een voorstel komen voor herontwikkeling dat:

- past binnen de uitgangspunten van dit Visiedocument;
- goed wordt afgestemd met de omgeving en de gemeente;
- leidt tot een marktconform bod.

De verkoop van het complex is geregeld in het zogenoemde Biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf. De verkoop verloopt in drie ronden. In de eerste ronde kan een gegadigde een voorstel indienen voor herontwikkeling. Dit voorstel zal op kwaliteit worden beoordeeld door een selectiecommissie, aan de hand van een beoordelingskader. Dit beoordelingskader is opgenomen in het Biedboek. Het beoordelingskader bevat criteria die gebaseerd zijn op de eisen en uitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 3 van dit Visiedocument. In de tweede ronde worden de verder uitgewerkte voorstellen van alleen die partijen, die naar het oordeel van de selectiecommissie in de eerste ronde een voorstel hebben ingediend dat voldoet aan het beoordelingskader, getoetst op consistentie. In de derde ronde worden de partijen die een consistent uitgewerkt voorstel hebben ingeleverd, uitgenodigd tot het doen van een financiële bieding. Het gevangeniscomplex zal vervolgens worden gegund aan de hoogste bieder.

Op basis van het voorstel van degene die het hoogste bod heeft uitgebracht zal de gemeente meewerken om dit met een aangepast bestemmingsplan mogelijk te maken.

Uitgebreide informatie over de verkoopprocedure is opgenomen in het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf.

Aan de hierboven vermelde informatie kunnen geen rechten worden verleend. De getoonde referentiebeelden voor herontwikkeling zijn bedoeld als inspiratiebron voor planvormers. Een al te letterlijke navolging bij herontwikkelingsvoorstellen is daarbij –uiteraard- niet het uitgangspunt.





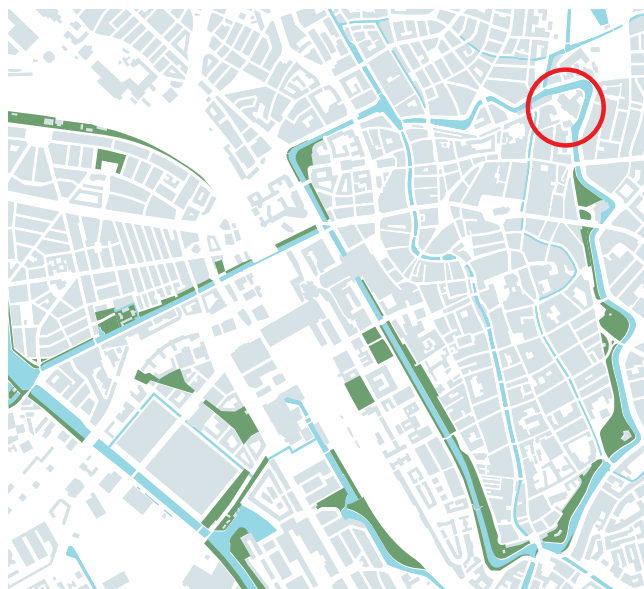
Hoofdstuk 1

Huidige situatie

1.1 STEDELIJKE CONTEXT

1.2 HET COMPLEX

1.3 CULTUURHISTORISCHE WAARDE



Locatie aan de singel, tekening rijksvastgoedbedrijf 2017



Wandelroute langs de singel, foto via <http://www.maarten1955.nl/fotoblog-2009.html>



Locatie in de buurt, luchtfoto Googlemaps



Kade aan de singel, foto Rijksvastgoedbedrijf, 2017



Rijksmonument op de burcht, Fotodienst HUA, 2009



Voorplein met kunstwerk, foto Hans Roggen, 2017

1: Huidige situatie

1.1 Stedelijke context

Ontwikkelingen in de omgeving

De stad groeit van ca. 350.000 inwoners in 2019 naar 400.000 in 2030. De gemeente Utrecht heeft besloten deze groei grotendeels binnen de bestaande stadsgrenzen op te vangen. Dat betekent dat de omvang en de betekenis van het centrum veranderen. De omvang groeit door de ontwikkelingen rond het Centraal Station en de Jaarbeurs en de betekenis verandert omdat straks meer inwoners het centrum zien als plek voor ontmoeten, wonen, werken en inspiratie.

De monumentale binnenstad heeft deze rol de afgelopen decennia met verve vervuld maar is nu te klein, mede door de toeloop van bezoekers en veranderende bezoekersmotieven. Het centrum is veranderd van een plek om boodschappen te doen in een domein waar beleving voorop staat.

Het stedenbouwkundig patroon van de monumentale binnenstad is uniek en bestaat o.a. uit grachten, het historische stratenpatroon en de singelstructuur rond de oude stad. In combinatie met een aantal bouwwerken, waaronder de Domtoren, maakt dat het centrum herkenbaar, het biedt identiteit.

De Gevangenis Wolvenplein en de singel vormen een geheel met een bovengemiddelde stedelijke betekenis.

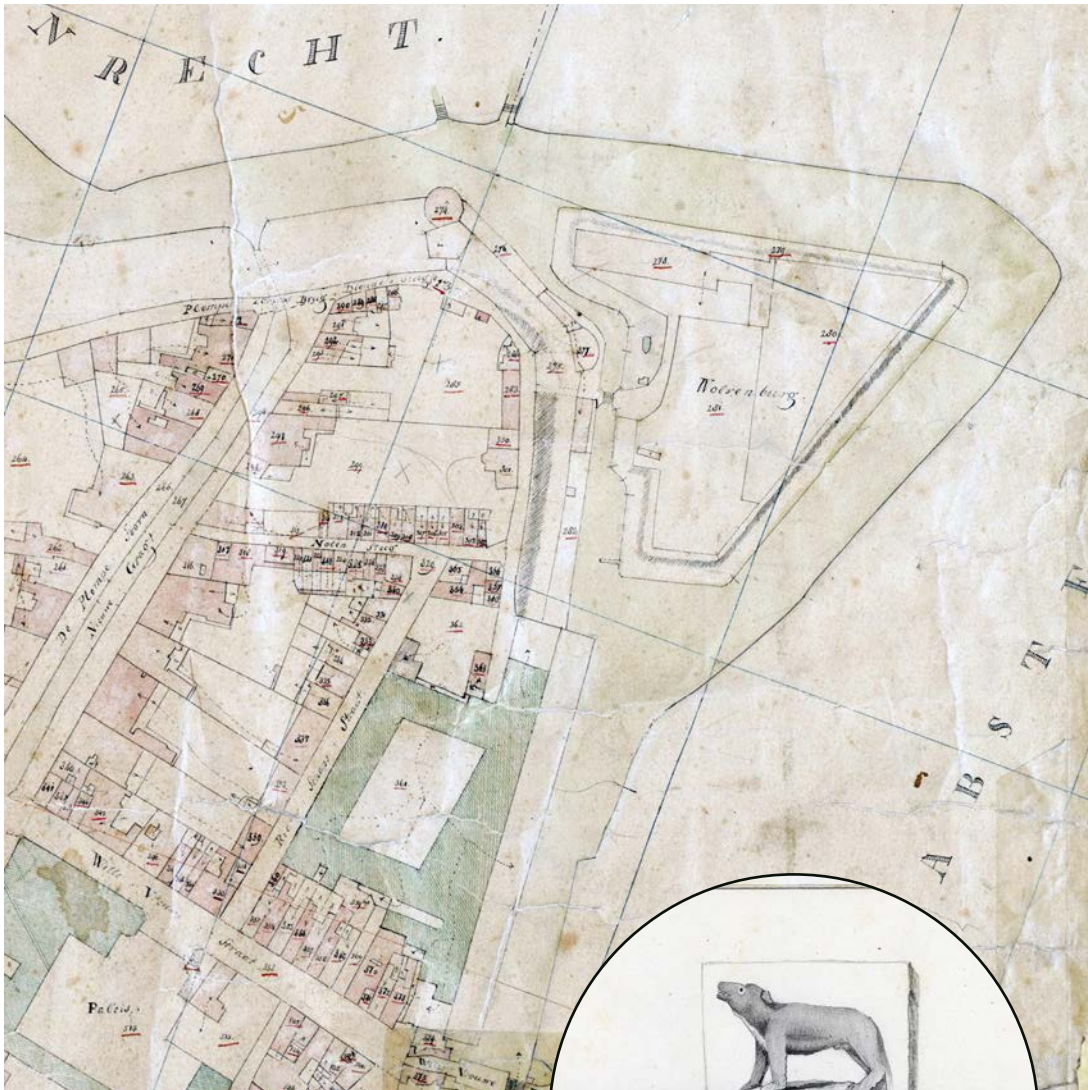
Ligging

De voormalige Wolvenpleingevangenis is één van de eerste gevangnissen 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. De singels zijn de ruimtelijke begrenzing van de monumentale binnenstad. Een fijnmazig netwerk van straatjes ontsluit de gebouwen en functies in de binnenstad. De gevangenis ligt aan de rand van de binnenstad op een bolwerk omgeven door water. De locatie heeft de potentie te worden verbonden met het naastliggende, maar buiten de singel gelegen, Griftpark. Een directe verbinding met het Griftpark door middel van een voetgangersbrug zal een goede toevoeging zijn aan de bereikbaarheid van dit deel van de binnenstad.

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. De straten omsluiten woningblokken met beneden- en bovenwoningen, appartementen, eengezinswoningen, (kleinschalige) bedrijfs-, onderwijs- en kantoorruimten. De bouwblokken hebben kleine binnenterreinen, in enkele gevallen bebouwd in het midden. Bewoners in de wijk zijn tevreden over hun woonomgeving, de leefbaarheid en de voorzieningen, en voelen zich tamelijk veilig in hun buurt. Opgave voor de komende jaren is het behoud van deze kwaliteiten en van dit aantrekkelijke woonmilieu. Veel bewoners zijn op een of andere manier actief in de wijk.

Historie gebied

Met het verlenen van de stadsrechten in 1122 kreeg de huidige binnenstad van Utrecht haar kenmerkende langwerpige vorm.



Kadastraal minuut, 1832



Gevelsteen
toren de wolf, 1844



Toren de hond, 1810-1830



De historische binnenstad van Utrecht 2006, bron Wikipedia

Belangrijke stedelijke kernen en kerkelijke gebieden werden binnen de stadsomwalling gebracht. Deze omwalling versteende al snel en er kwamen stadspoorten en torens. In dit noordoostelijk deel van de stad kwamen drie toren waaronder de Plompetoren. Bij de sterke groei van middeleeuws Utrecht bepaalden kerkelijke en stedelijke functies (wonen en handel) de ruimtelijke verkaveling, ook in dit noordoostelijk deel van de stad.

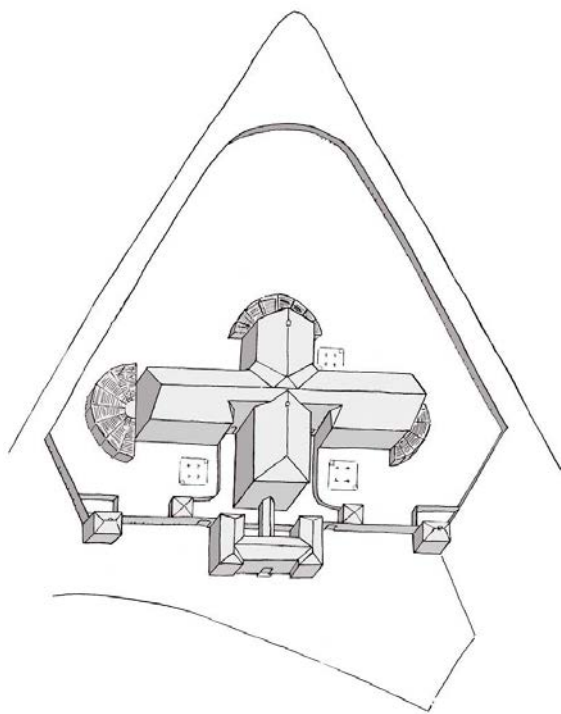
In de 16e eeuw werd de stadsverdediging gemoderniseerd: muren werden verbeterd tot wallen, nieuwe torens werden opgetrokken en stenen bastions en aarden bolwerken toegevoegd. De toren De Wolf en het aarden bolwerk Wolvenburg dateren uit deze periode.

De Reformatie had tot gevolg dat de afsluiting van een aantal kerkelijke gebieden werd opgeheven en ze onderdeel werden van de stad. Daardoor kwam er ruimte voor de aanleg van nieuwe straten en uitbreiding van het woongebied binnen de bestaande stad.

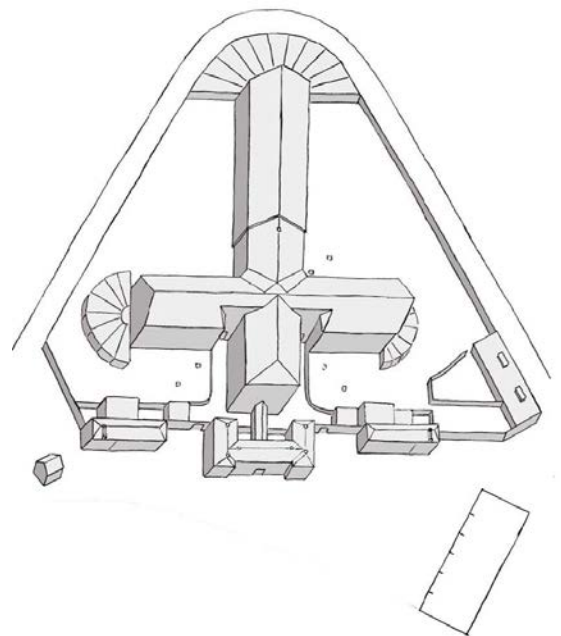
In de 19e eeuw was met de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie de inmiddels verwaarloosde stadsversterking niet meer nodig. In de plannen van landschapsarchitect J.D. Zocher werden de zuid-, zuidwest-, en de oostkant vanaf 1829 getransformeerd tot wandelgebied/park (het huidige singelplantsoen) en de overige kanten tot handelskaden. In de plannen van Zocher was ook het bolwerk Wolvenburg meegenomen (inclusief het dempen van de gracht), maar dit voornemen kwam niet tot uitvoering. In 1853 werd de gevangenis hier gebouwd, de toren De Wolf gesloopt en de gracht gedempt.



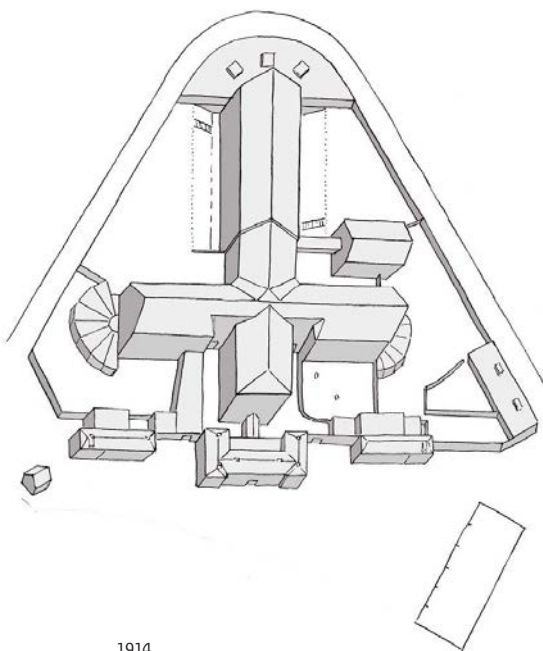
Wolvenburg Utrecht, Bron: Tooneel der Steden, Joan Bleau 1649



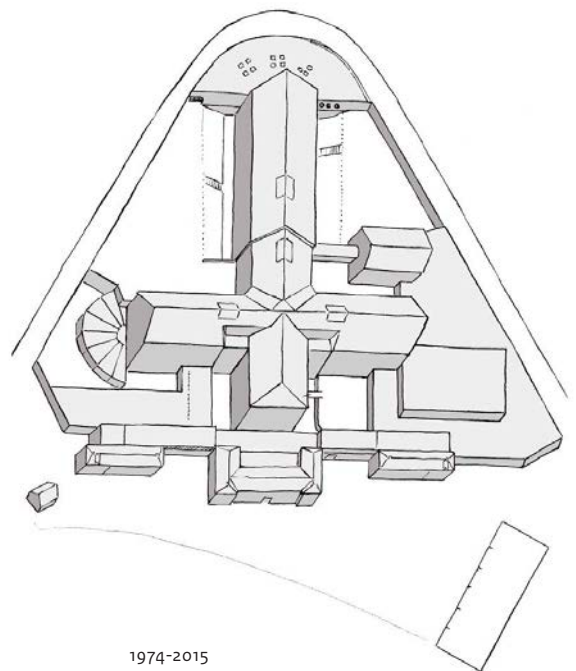
1853



1877



1914



1974-2015

Vogelvluchttekeningen gemaakt door Albo Helm, bron: website Stadsdorp Wolvenburg 2014

1: Huidige situatie

1.2 Het complex

Ontwikkeling van het complex tot 2015

De gevangenis aan het Wolvenplein 27 in Utrecht werd in 1853-1856 gebouwd naar ontwerp van I. Warnsinck met assistentie van J.G.W. Fijnje. Warnsinck liet zich inspireren door het Engelse cellulaire systeem, zoals dat bijvoorbeeld in de Pentonville gevangenis in Londen werd toegepast. Dat systeem gaat uit van cellulaire opsluiting, wat inhoudt dat de gedetineerden in een eigen cel verblijven en geen enkel contact hebben met medegevangenen. De nieuwe gevangenis verrees op het bolwerk Wolvenburg, dat tussen 1577 en 1584 op de noordoostpunt van de Utrechtse binnenstad was aangelegd. Dit bolwerk ontleende zijn naam aan muurtoren 'De Wolf', een van de muurtorens die tussen 1536 en 1538 zijn aangelegd. Op het bolwerk werd in de 18e eeuw een lakmoesfabriek gevestigd, daarna was het in gebruik als pleziertuin. De aannemer van de gevangenis was C. Boef uit Rotterdam. Op 1 juni 1856 kwam de gevangenis officieel in gebruik met afdelingen voor zowel mannen als vrouwen. Het gebouw bestond uit een ingangsboulevard met daarachter een administratiegebouw en drie haaks op elkaar staande drielaagse cellenvleugels, de vleugels A (west), B (noord) en C (oost). Om de gevangenis was een ringmuur aangebracht met op de hoeken aan de zuidzijde een bewaarderswoning. Op de koppen van de drie vleugels lagen waaiervormige luchtplaatsen.

Een eerste grote verbouwing vond in 1877 plaats naar ontwerp van architect J.F. Metzelaar. Hierbij werd de noordelijke vleugel verlengd en voorzien van nieuwe luchtplaatsen in de punt tegen de ringmuur. Er werden 77 cellen toegevoegd en een souterrain met vijf werkcellen. Zijn zoon, W.C. Metzelaar, ontwierp in 1896 een rijtje van zes dienstwoningen bij de ingang van het terrein. Hij kreeg ook in 1903 opdracht tot bouw van een kerk, die via een gemetselde gang met de gevangenis verbonden werd. In de kerk zaten de gedetineerden in aparte hokjes (stalles), opdat men elkaar niet kon zien. De vrouwelijke gevangenen werden in 1908 overgebracht naar een andere locatie. In 1913 werden de luchtcellen van de noordvleugel tot magazijn verbouwd.

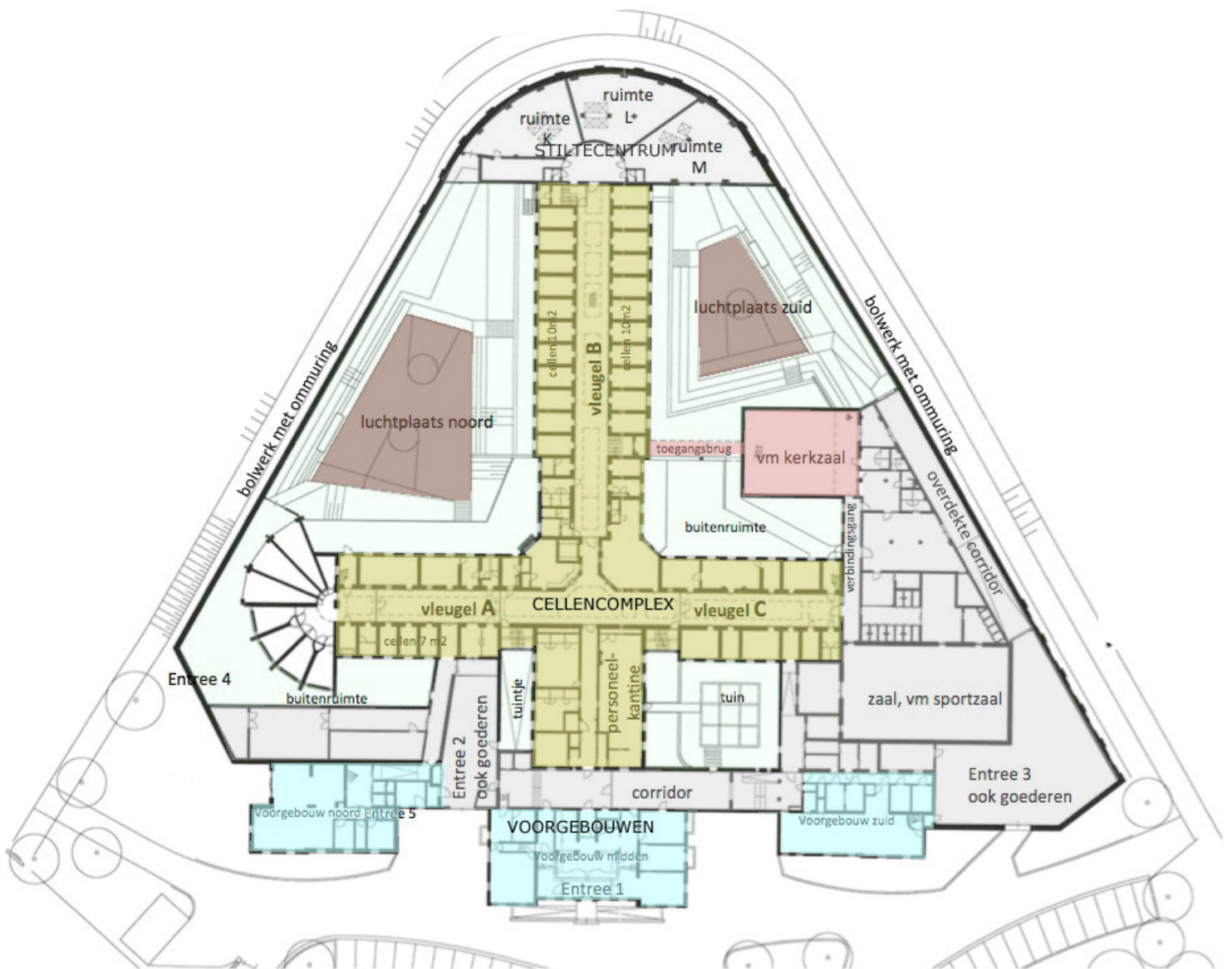
In 1917 werden de regels voor eenzame opsluiting versoepeld. Ten gevolge daarvan vonden diverse verbouwingen plaats, zo kwamen er meer gemeenschappelijke werkruimten.

Tussen 1932 en 1939 was de gevangenis vanwege een cellenoverschot niet in gebruik, maar in 1939 ging het na een

modernisering toch weer open. De belangrijkste ingreep daarbij was de vergroting van de celramen.

Na de Tweede Wereldoorlog wijzigde het gevangenisregime ingrijpend en werd resocialisatie belangrijk. Er kwamen dan ook meer gezamenlijke ruimten voor recreatie of sport. De ziekenbarak werd verbouwd tot gymnastiekzaal, de hokjes werden uit de kerk verwijderd. Diverse verbouwingen volgden. Zo verdwenen de luchtcellen aan de westvleugel ten behoeve van magazijnen en een nieuwe sportzaal.

De laatste grote verbouwing dateert uit 2000, waarbij aparte opvang voor verslaafden moest worden gerealiseerd. Op dat moment werd ook de status van rijksmonument aan het complex toegekend. De scheiding van de twee strafregimes werd zoveel mogelijk reversibel (omkeerbaar) uitgevoerd met beloopbare glazen vloeren tussen de galerijen. Ook werd de fundering van de voormalige kerk ontgraven om extra ruimte te scheppen. Voorts werden alle installaties en de cellen zelf gemoderniseerd.



Overzicht gebouw, buitenruimten en gebruik ten tijde van gebruik als gevangenis, bron: website Stadsdorp Wolvenburg, 2015

Het terrein

Het voorterrein van de gevangenis dateert in hoofdopzet uit de eerste fase. De gevelwand wordt gevormd door het ingangs- en administratiegebouw met aan weerszijden woongebouwen, onderling verbonden door een lage muur met inrijpoorten. In 1896 is aan de oostzijde van het terrein een rijtje met zes bewaarderswoningen toegevoegd. Het voorterrein is afgesloten van de stad door middel van een hekwerk (op een gemetseld muurtje) en twee poorten. De inrichting van het voorplein is in de loop der tijd gewijzigd, vooral de groene aanleg (gazons, perken en solitaire bomen) is grotendeels vervangen door verharding. Wel is aan de oostzijde nog een restant als groen talud aan de singel behouden. Het oostelijke toegangshek is niet meer aanwezig. In 2001 is het terrein heringericht door Bureau H+N+S Landschapsarchitecten.

Ommuring en randbebouwing

Het gevangeniscomplex is voor een belangrijk deel en met name aan de singelzijde omgeven door een ringmuur. Deze behoort tot de oorspronkelijk opzet uit 1853. Aan de oost- en westzijde sloot de ringmuur oorspronkelijk aan op de beide bewaarderswoningen. Aan de (zuid)oostzijde is een deel van de muur in de loop van de tijd aangepast en onderdeel van de bebouwing geworden (wel nog als onderdeel van de ringmuur herkenbaar). Aan de zuidwestzijde is een gedeelte van de ringmuur weggebroken om zicht op de tuin en de singel te verkrijgen.

Beeldende kunst

Tijdens de renovatie (2001) is in opdracht van de toenmalige Rijksgebouwendienst een (gebouwgebonden) kunstwerk vervaardigd door Suzanne Willems (in het kader van de Percentageregeling Beeldende Kunst Rijksgebouwen 1951). Het ontwerp van de kunstenaar is genaamd De Wolvin en de Eik en betreft een beeld in terracotta van een geblinddoekte wolvin, dat in het plantsoen voor de penitentiaire inrichting staat (2001).

1: Huidige situatie

1.3. CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Formele monumentbescherming

Het gehele gebouwencomplex is beschermd als rijksmonument.

Dat betekent dat vanuit het oogpunt van Monumentenzorg alle ingrepen vergunningplichtig zijn op grond van de 'activiteit monumenten' in de Omgevingswet (Wabo), ongeacht of het gaat om recentere bouwdelen of latere wijzigingen.

Voor een Omgevingsvergunning bij functieveranderingen in de toekomst en bij substantiële sloopwerkzaamheden zal aan het Bevoegd Gezag (B&W) een advies gegeven moeten worden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (OCW). Dit naast het advies van de Commissie Welstand en Monumenten van de gemeente. Die commissie is onafhankelijk en adviseert het college van B&W over aanvragen van een omgevingsvergunning.

Het terrein waarop het complex is gebouwd, is tevens beschermd als rijksmonument Historische stadswallen. Daaronder vallen alle restanten van de oude stadsversterking (veelal ondergronds) en de plantsoenaanleg van Zocher. Volgens de Indicatieve Kaart van de Archeologische waarden van de gemeente Utrecht geldt voor het gebied een hoge archeologische verwachting.

Het complex maakt deel uit van het in 1975 aangewezen Beschermd Stadsgezicht.

(Cultuur)historisch onderzoek 2015

In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf is door Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis v.o.f. (BBA) in 2015 een onderzoek verricht naar de geschiedenis en de (cultuur) historische waarden (inclusief architectuur en bouwhistorie) van het complex. De rapportage is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek, Lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester en Rijksgebouwendienst, 2009). De uitkomsten van dit wetenschappelijke onderzoek worden door het Rijksvastgoedbedrijf (en de Rijksbouwmeester) onderschreven.

Het rapport is een nadere duiding van de aanwezige waarden, zowel op het niveau van het gebouwencomplex als op het niveau van de afzonderlijke bouwdelen. Het rapport zal gebruikt worden als onderlegger en toetsingskader bij de beoordeling van gewenste wijzigingen in relatie tot de monumentale waarden.

Auteurswet

Los van een eventuele bescherming als rijksmonument, dient bij veranderingen aan het complex ook rekening gehouden te worden met de Auteurswet. Het gaat dan over met name over de tuinaanleg van H+N+S en het werk van beeldend kunstenaar Suzanne Willems. In principe dient bij transformatie zorgvuldig met dit werk omgegaan te worden: de goede naam van de maker dient niet geschaad te worden.

Binnen het Rijksvastgoedbedrijf is een standaardprocedure aanwezig voor een (ook juridisch) goed begeleiden van overdracht en/of verwijderen van kunst uit een gebouw.



Entree van de gevangenis in 1932, Bron: Utrechts Archief



Gevel, foto Hans Roggen, 2018



Hoofdstuk 2

Visie en uitgangspunten voor herontwikkeling

2.1 EEN BELEEFBAAR EN LEESBAAR MONUMENT

2.2 EEN EIGEN IDENTITEIT BINNEN DE STAD

2.3 EEN KALM STEDELIJK PROGRAMMA

2.4 INTEGRALE KWALITEIT

2.5 SAMENVATTING



Gevel, foto Hans Roggen, 2018

2.

Visie en uitgangspunten voor herontwikkeling

Het is van groot belang om dit monumentale complex voor de toekomst te behouden. Een succesvolle en toekomstbestendige herontwikkeling vraagt veelal ook ruimte voor aanpassingen en nieuwe toevoegingen. De keuzes die voor behoud en transformatie gemaakt moeten worden, dienen met inachtneming van enkele cruciale kernkwaliteiten te geschieden. Bij de realisatie van een nieuw programma in het complex is de grondgedachte dat nieuwe waarden op een respectvolle wijze worden toegevoegd aan de bestaande waarden. Interventies moeten gericht zijn op cultuurhistorische continuïteit en een juiste balans tussen oud en nieuw, waarbij het integrale eindresultaat zelf ook een (nieuwe) hoge kwaliteit tentoonspreidt.

Essentieel is dat uit een voorstel blijkt op welke wijze aan de kernkwaliteiten recht wordt gedaan. De kernkwaliteiten spelen op verschillende schaalniveaus: van het niveau van de stad via het gebouwniveau tot het niveau van de architectonische detaillering. Georganiseerd van grote naar kleine schaal worden verschillende kernkwaliteiten onderscheiden. In veel gevallen zal er sprake zijn van wisselwerking tussen de verschillende kernkwaliteiten.








Om los te komen van een formele beschrijving en klip-en-klare randvoorwaarden is gekozen voor een meer verhalende vorm om de essentie van het complex te distilleren. Deze narratieve benadering is bedoeld om initiatiefnemers uit te dagen en te inspireren om de 'geest' van het monumentale gevangeniscomplex mee te nemen in de transformatie.

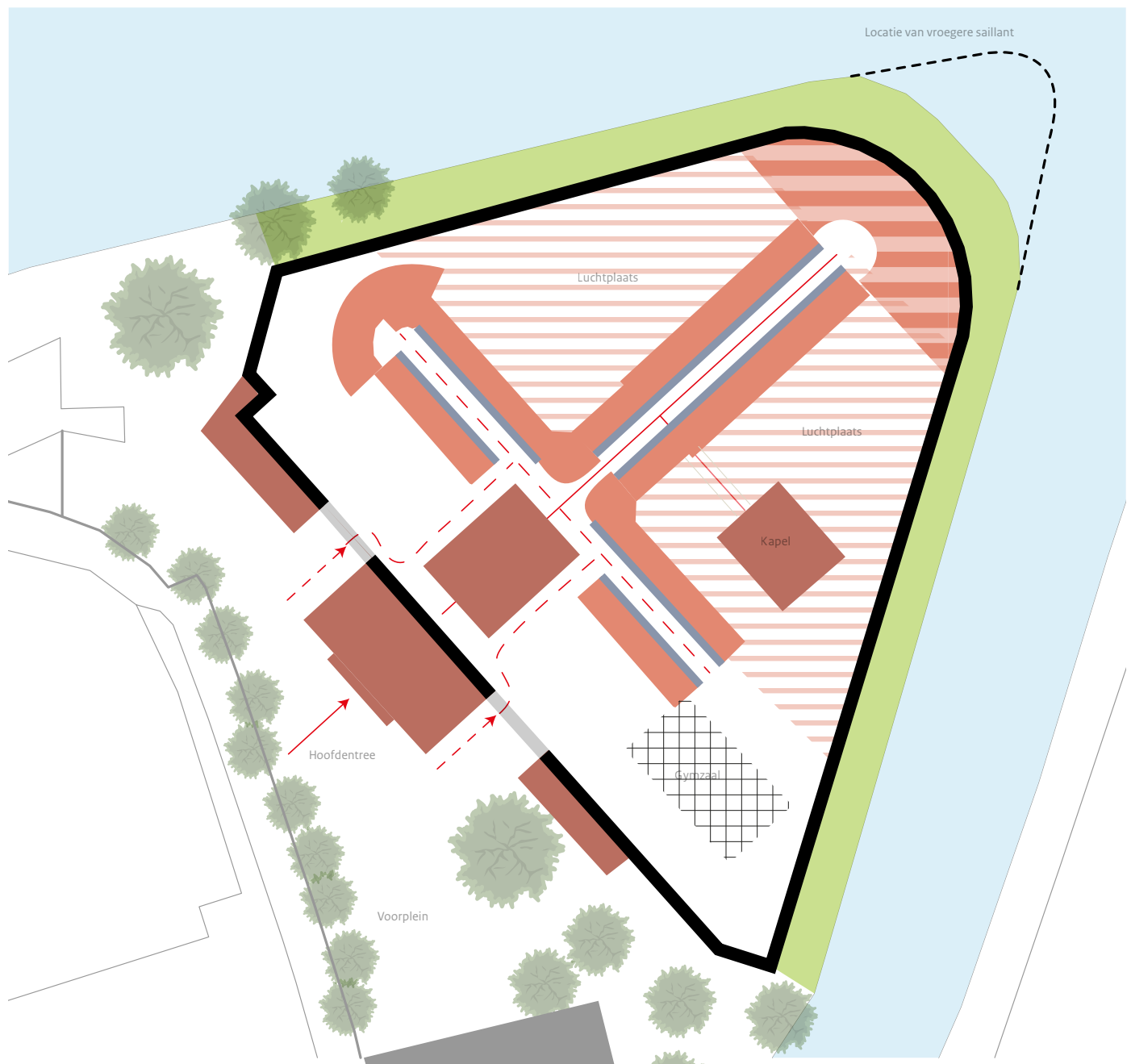
Er zijn in de loop van de tijd aanpassingen gedaan in het gebouwencomplex, ruimten samengevoegd en nieuwe volumes toegevoegd. Deze aanpassingen en wijzigingen behoren niet altijd tot de kernkwaliteiten, maar kunnen wellicht wel een rol spelen bij het inpassen van nieuwe functies of het zoeken naar transformatieruimte.

UITGANGSPUNT

1. Het is van belang dat de duale karakteristiek 'rust en reuring' herkenbaar blijft.

Geef aan waarom/hoe de keuze voor functies in het gebouw bijdraagt aan dit uitgangspunt

	Cellenstructuur		Kopcellen
	Galerij		Luchtplaatsen
	Routes		Gymzaal
	Bijzondere ruimtes en dienstwoningen		



Schematische weergave van de monumentale kernkwaliteiten zoals benoemd in paragraaf 2.1, tekening Rijksvastgoedbedrijf

2.1 EEN BELEEFBAAR EN LEESBAAR

MONUMENT

De ‘geest’ van het complex wordt in algemene zin

gekenmerkt door rust en reuring

Er zijn de gesloten hoge volumes van de cellenvleugels versus de lage, vriendelijke gebouwen van de (voormalige) bewaarderswoningen en administratieruimten aan de stadszijde. Dat uitte zich in de rust en het gesloten bolwerk enerzijds en de bebouwing aan een pleintje met een gaan en komen van mensen anderzijds. Het was ook letterlijk de plek waar stad en gevangeniswezen elkaar ontmoetten, zoals in de ruimten waar het bezoekende familielid of de advocaat de gevangene kon spreken. Aan de andere zijde is er het treffende beeld van de kop van de singel met de hoog opgaande cellenvleugel, haast als een citadel uitstekend boven de gesloten muur. Een beeld van geslotenheid en rust. Maar in gebruik was het ook vaak juist omgekeerd: binnen in het gebouw was er de reuring van de galerijen, de luchtplaatsen of de sportzaal wanneer zich daar gedetineerden en bewakers bevonden versus de relatieve rust van de administratieve ruimten aan het plein. Achter de muren kan dus de reuring plaatsvinden terwijl het op het plein rustig blijft.

Hierna worden vanuit de cultuurhistorie kernkwaliteiten en aandachtspunten benoemd die een rol spelen bij transformatie en nieuwbouw. Tevens is aangegeven hoe deze opnieuw geïnterpreteerd en verwerkt kunnen worden.

De kernkwaliteiten van het gebouwencomplex zijn:

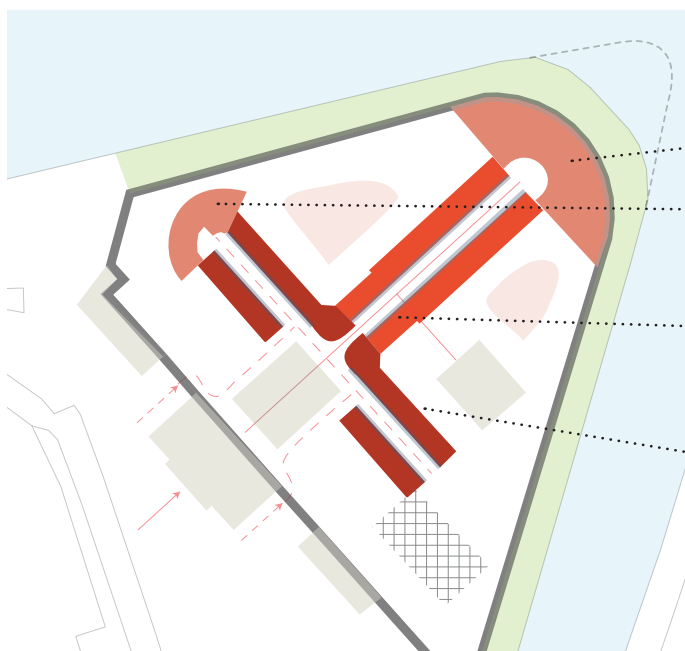
De kernkwaliteiten van het gebouwencomplex zijn:

- o Cellenstructuur
- o Galerijen en ruimtelijkheid van de (cellen)vleugels
- o Bijzondere ruimten en buitenruimten
- o Richting en route
- o Geborgen versus open
- o Technisch vernuft (uitgewerkt in hoofdstuk Integrale kwaliteit).
- o Citadel op de grens van de historische binnenstad (uitgewerkt in hoofdstuk Eigen identiteit binnen de stad)

UITGANGSPUNT

2. Het is van belang dat de cellenstructuur herkenbaar blijft.

Geef aan hoe de herkenbaarheid en toekomstbestendigheid van de cellenstructuur vertaald gaat worden.



Kop

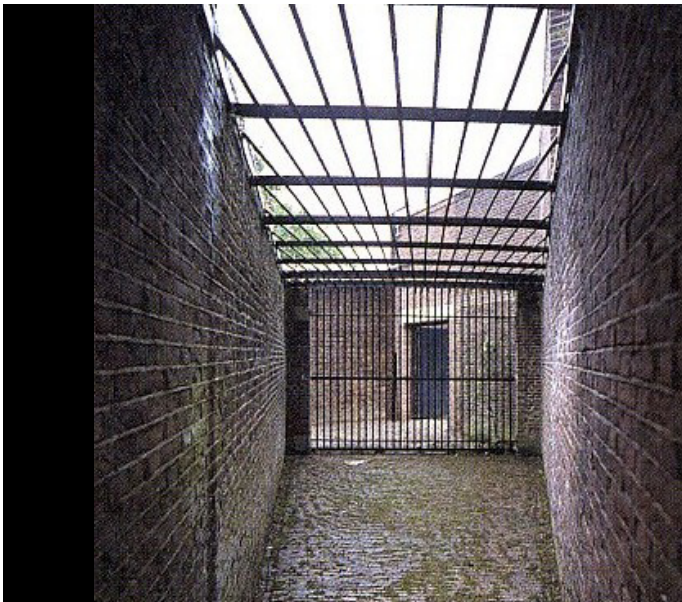
Luchtkooien

Cellen aan de centrale as:
Gebouwd in 1877
Oppervlakte 9,85 m² per stuk
In totaal 32 stuks

Cellen aan de dwars as:
Gebouwd in 1853
Oppervlakte per stuk wisselend
In totaal 30. stuks
Op de begane grond zijn veel cellen al
samengevoegd

Cellenstructuur

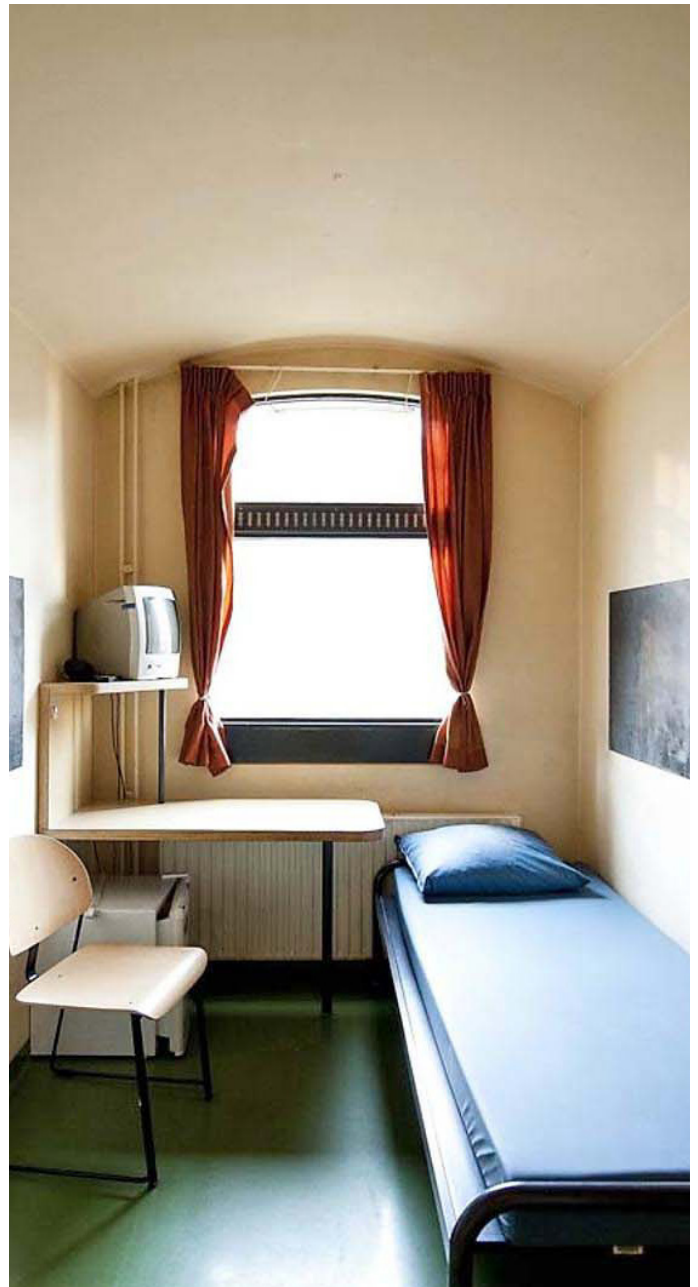
De essentie van het cellulaire systeem was de eenzame opsluiting: in de cel tot inkeer komen, tot 'penitentie'. Gelukkig mét voorzieningen om er menswaardig te kunnen verblijven: goede ventilatie, verwarming, stromend water en een toilet. Destijds luxe voorzieningen die voor veel gewone burgers nog niet beschikbaar waren. Maar het comfort was ook noodzaak omdat het isolement zeer letterlijk werd gehandhaafd, nog eens onderstreept door de dikke muren, de gesloten deur (op een kijkgaatje voor de bewaking na) en het hoog geplaatste raam. Zelfs de belangrijke noodzaak van frisse lucht en beweging - immers een gezonde geest én een gezond lichaam - vond in isolatie plaats, getuige de individuele luchtcellen. Isolatie werd gezien als 'zorg' en niet als straf, het was dan ook 'het gesticht Wolvenplein' en niet de gevangenis Wolvenplein. Het strafrecht is natuurlijk veranderd en ook het gebruik van de cellen, maar het oorspronkelijke 'penitentiair' systeem met de cellen (en luchtcellen) vormt nog steeds het DNA van het complex. Een DNA dat ook bij toekomstige ontwikkelingen identiteit zal gaan geven.



Luchtkooi, foto Rijksvastgoedbedrijf, 2017



Luchtplaats, foto Rijksvastgoedbedrijf, 2017



Cel, foto Rijksvastgoedbedrijf, 2017



Sfeerbeelden cellenstructuur.
Getransformeerde luchtkoien, Langholmen Hotel Stockholm



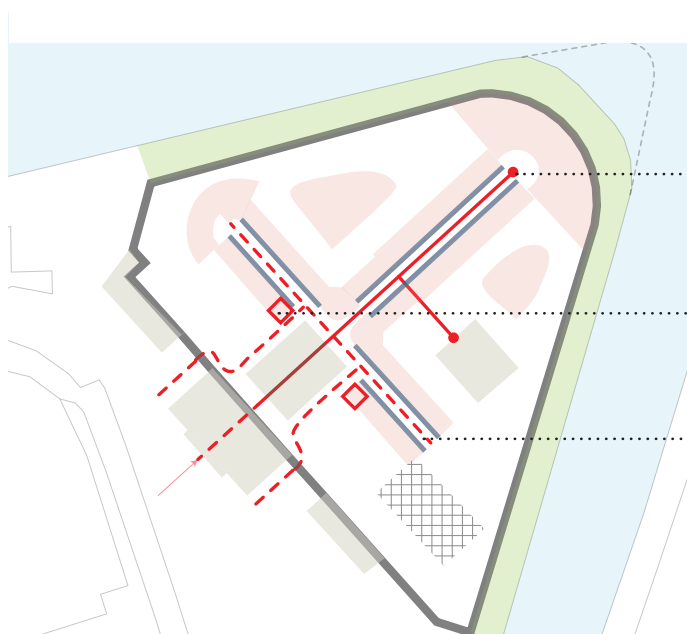
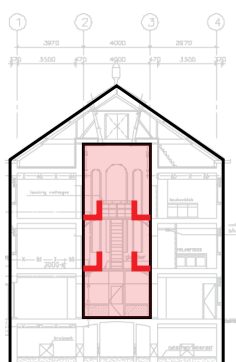
Sfeerbeelden cellenstructuur.

Hotelkamer gemaakt uit anderhalve cel in Langholmen Hotel Stockholm,
 Hotelkamer gemaakt uit drie naast elkaar gelegen cellen in Hotel Het Arresthuis Roermond

UITGANGSPUNTEN

3. Het is van belang dat het principe van de galerijen en de ruimtelijkheid van de vleugels herkenbaar blijven.

Geef aan op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven.



Galerij aan centrale as.

De twee glazen trappenhuizen maken autonome stromen mogelijk

Galerij aan de dwars as, voorzien van semitransparante vloer,.



De twee glazen trappenhuizen maken autonome stromen mogelijk, foto Hans Roggen, 2017

Galerijen en ruimtelijkheid van de (cellen)vleugels

Penitentie en isolatie kunnen alleen onder een efficiënt georganiseerd toezicht. De drie cellenvleugels zijn (waren) ongedeelde hoge ruimten met aan weerszijden galerijen met daaraan de cellen. De vleugels komen samen op één centraal punt: het vlak waarvan de bewaking alles in het oog kon houden. Ook deze opzet met de drie vleugels en de hoge ruimten met de galerijen behoort tot het wezen van het gebouw.

Het is een opzet die uitnodigt om te kijken en bekeken te worden. In latere tijden functioneerde het ook als een openbare ruimte waar de gedetineerden hangend over de balustraden keken naar en kletsten met maten op een andere verdieping. De galerijen zijn dan ook meer dan alleen een manier om bij de cel te komen.



Galerij aan centrale as, foto Hans Roggen 2017



Galerij aan de dwars as, voorzien van semitransparante vloer, foto Rijksvastgoedbedrijf



De twee glazen trappenhuizen maken autonome stromen mogelijk, foto Hans Roggen, 2017

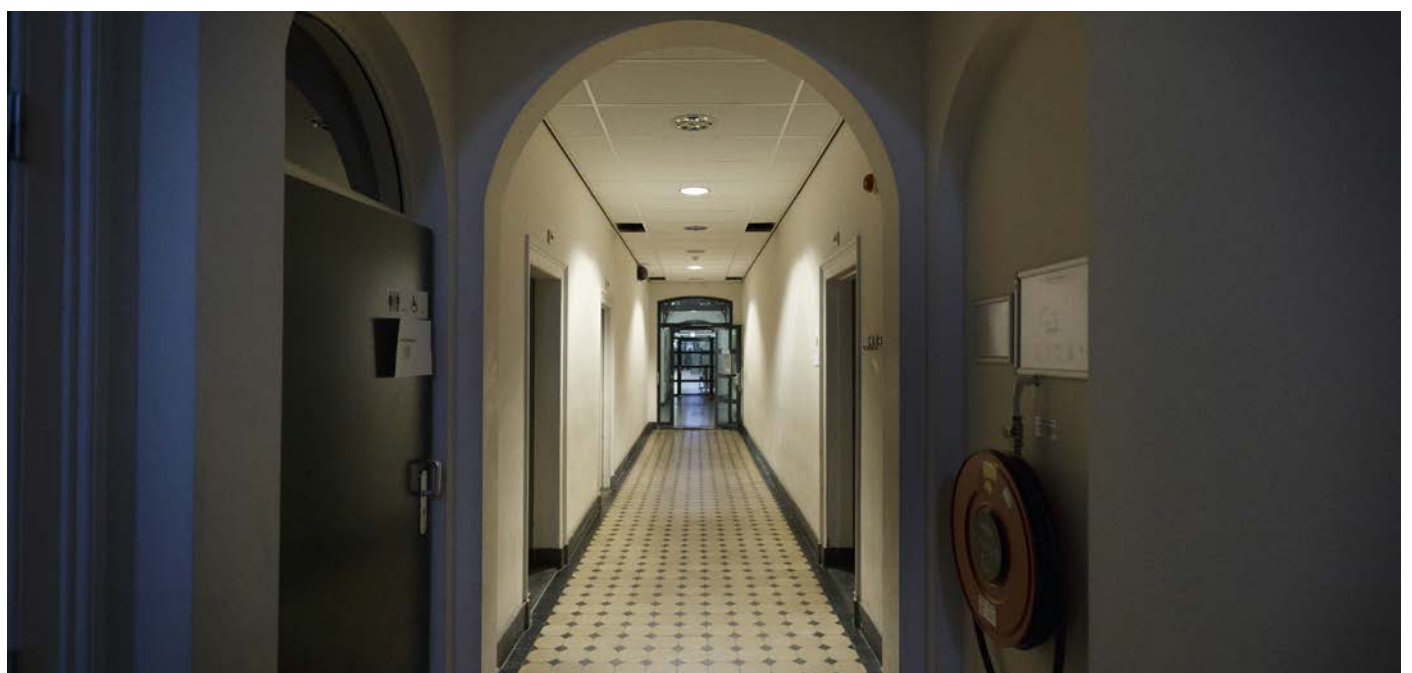
UITGANGSPUNTEN

4. Het is van belang dat de verschillende routes en richtingen worden ingezet voor het nieuwe gebruik.

Geef aan op welke wijze het initiatief daar invulling aan geeft.



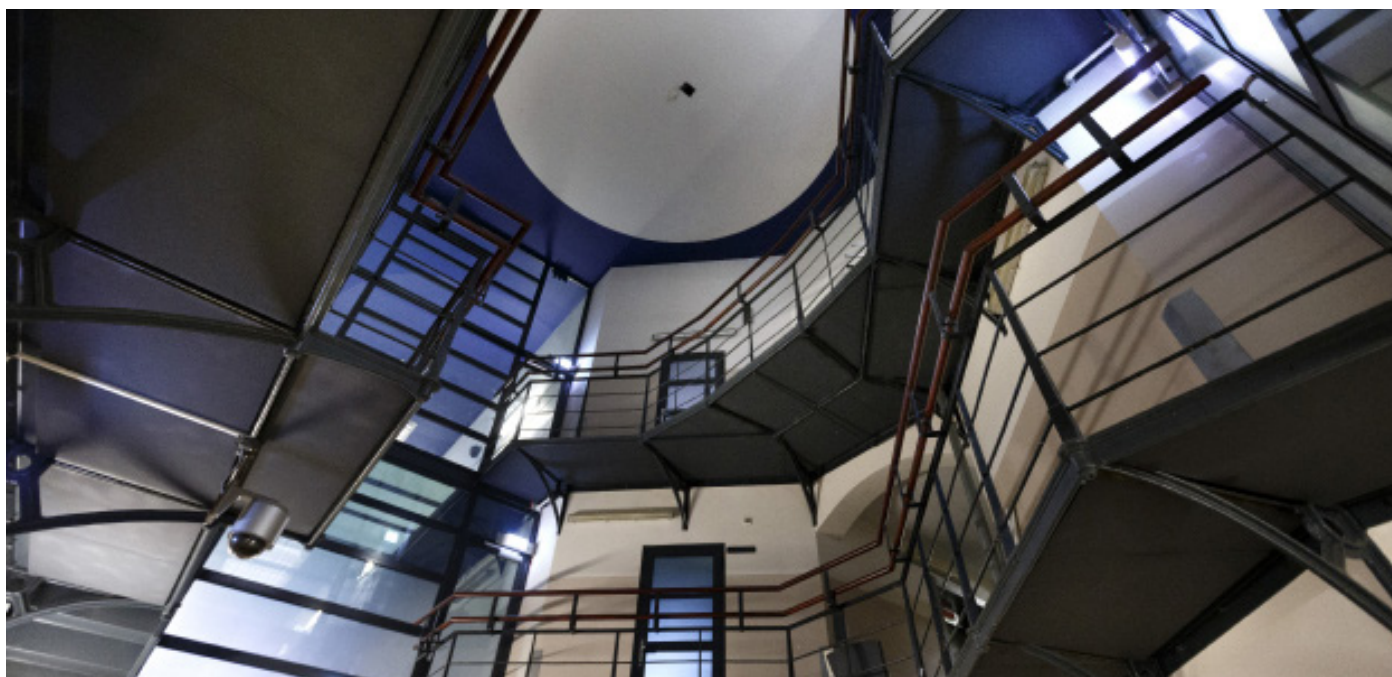
Voorplein gevangenis, foto Hans Roggen, 2017



Ruimte tussen entreegebouw en gevangenis, foto Hans Roggen, 2017

Richting en route

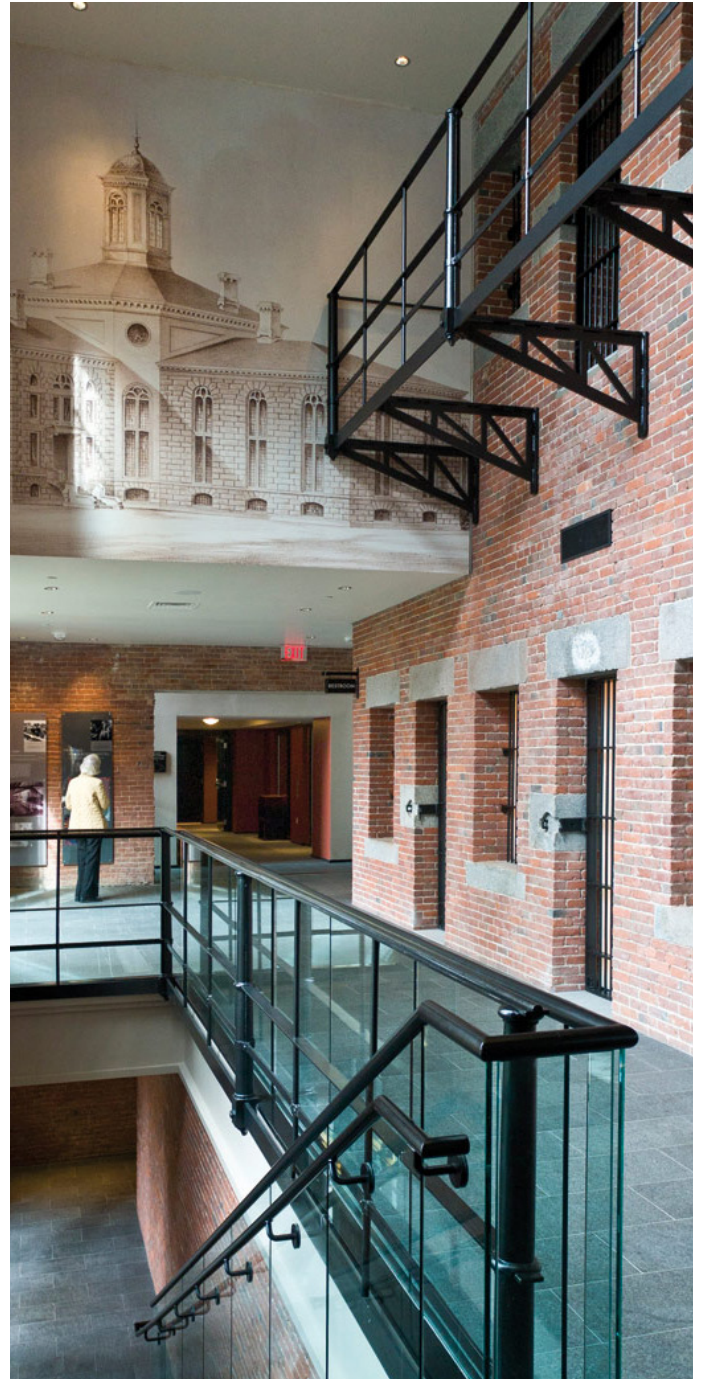
De gang van de gedetineerde naar de cel ging altijd via de stadskant en de entreegebouwen. Daar werd de vrije wereld letterlijk achtergelaten (de burgerkleding en de eigen naam afgedaan) en vond de overgang plaats naar de cellenvleugels, de gesloten wereld. Niet alleen deze twee verschillende werelden zijn in het complex herkenbaar, dat geldt ook voor de routing van buiten naar binnen, van open naar gesloten. En binnen het complex zijn nog meer betekenisvolle routes: de gang naar de kerk, de gang naar de luchtruimten en luchtcellen. In 2000 is er een extra route gecreëerd (het glazen trappenhuis), waardoor diverse stromen van gedetineerden los van elkaar en autonoom plaats konden vinden. Een ingenieuze toevoeging die maakt dat verschillend gebruik binnen het gebouw met een eigen routing kan functioneren.



Centrale hal, foto Hans Roggen, 2017



Galerij aan de centrale as, foto Hans Roggen, 2017



Sfeerbeelden galerijen

Transformatie klooster Florence door Renzo Piano Building workshop, Roberto Melosi, Mario Pittalis
Transformatie gevangenis tot The Liberty Hotel Boston



Sfeerbeelden galerijen

Transformatie klooster Florence door Renzo Piano Building workshop, Roberto Melosi, Mario Pittalis

UITGANGSPUNT

5. Het is van belang dat de geschiedenis van het gevangeniswezen ook in de aanwezigheid van ruimten met een bijzonder gebruik afleesbaar blijft.

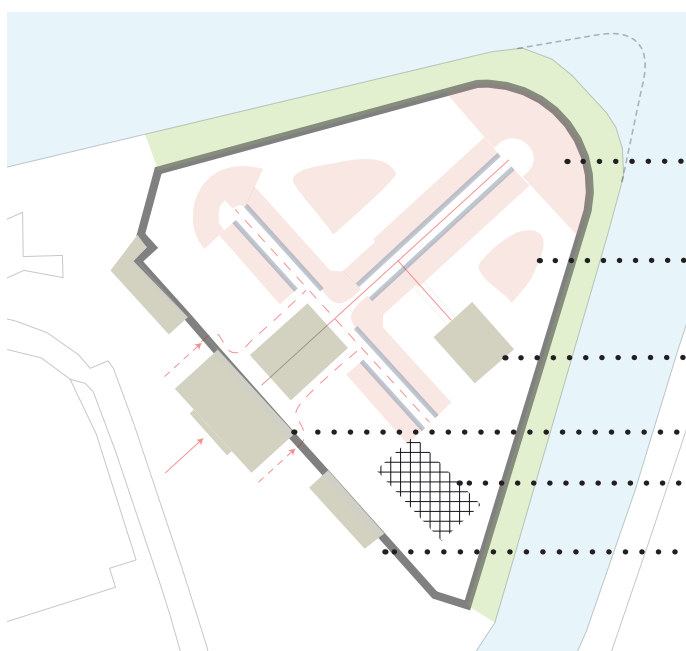
Geef aan op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven.



Zolder met originele dakspanten, fot Hans Roggen, 2017



Sportzaal, foto Hans Roggen, 2017



..... Uitbouw voormalige luchtkooien

..... Luchtplaatsen

..... Kerk

..... Hoofdgebouw

..... Sportzaal

..... Dienstwoningen

Ligging van de bijzonder ruimten

Ruimten met een bijzondere functie

De gevangenis is ook een samenleving. Er wordt gewoond en gewerkt, er wordt gerecreëerd, gesport en er wordt zeker ook nagedacht over de zin van het leven. Er zijn werkruimten, er is een kerk, een bibliotheek en er zijn luchtplaatsen. Sommige van deze ruimten werden al snel na de bouw toegevoegd, zoals de werkruimten, omdat isolatie toch niet zaligmakend bleek, men wil toch wat om handen hebben. De kerk is iets later toegevoegd, alleen bereikbaar via een smalle gang, en zou later juist dienst gaan doen als gezamenlijke creatieve ruimte. Zo is de geschiedenis van het gevangeniswezen ook afleesbaar aan de ruimten met een bijzondere functie binnen het gevangeniscomplex.



Interieur kerk, foto Hans Roggen, 2017



Buitenruimte, voormalige luchtplaats, foto Rijksvastgoedbedrijf, 2017



Sfeerbeelden bijzondere ruimten en buitenruimtes
Buitenruimte De Rechtbank, Utrecht
Tuin Villa Augustus, Dordrecht



DANIEL GOOD/GETTY IMAGES - EUROPEAN PHOTO JOURNAL

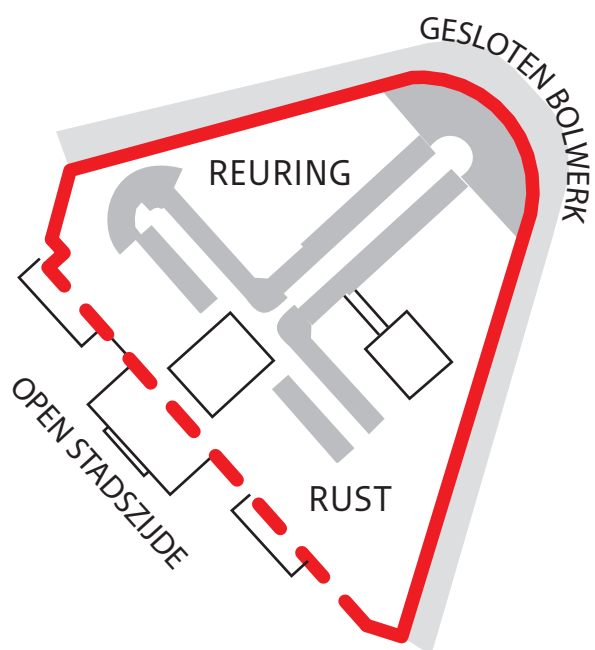


Sfeerbeelden bijzondere ruimten en buitenruimtes
Reading Prison, Reading UK
Energiehuis, Dordrecht

UITGANGSPUNT

6. Het verschil in karakter tussen de wereld binnen en buiten de muur moet herkenbaar blijven.

Geef aan hoe met het gesloten karakter van de muur wordt omgegaan en hoe het zich verhoudt tot het gebruik achter de muur.



Geborgen versus open

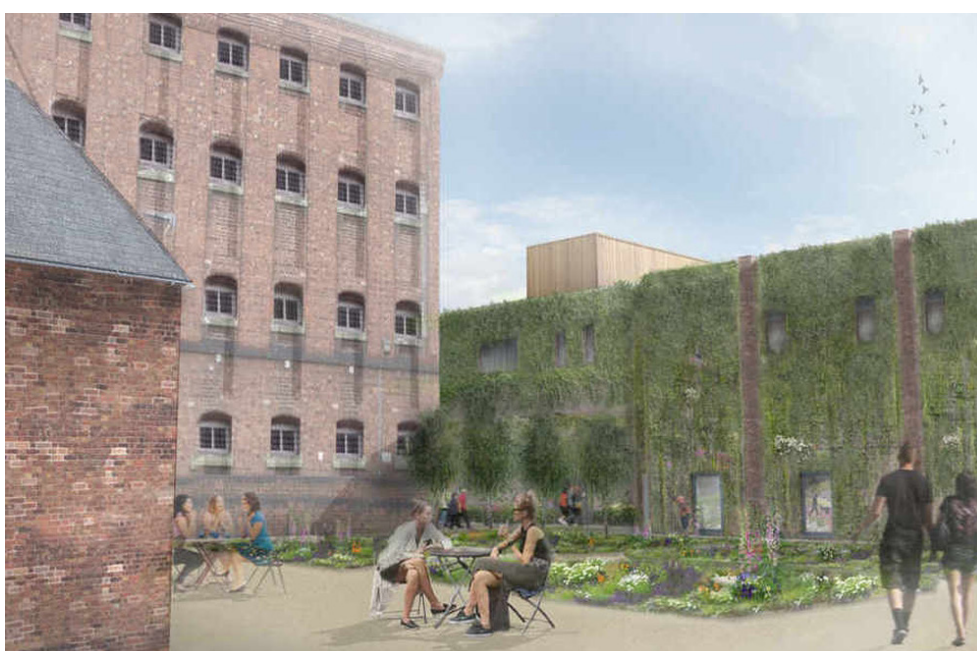
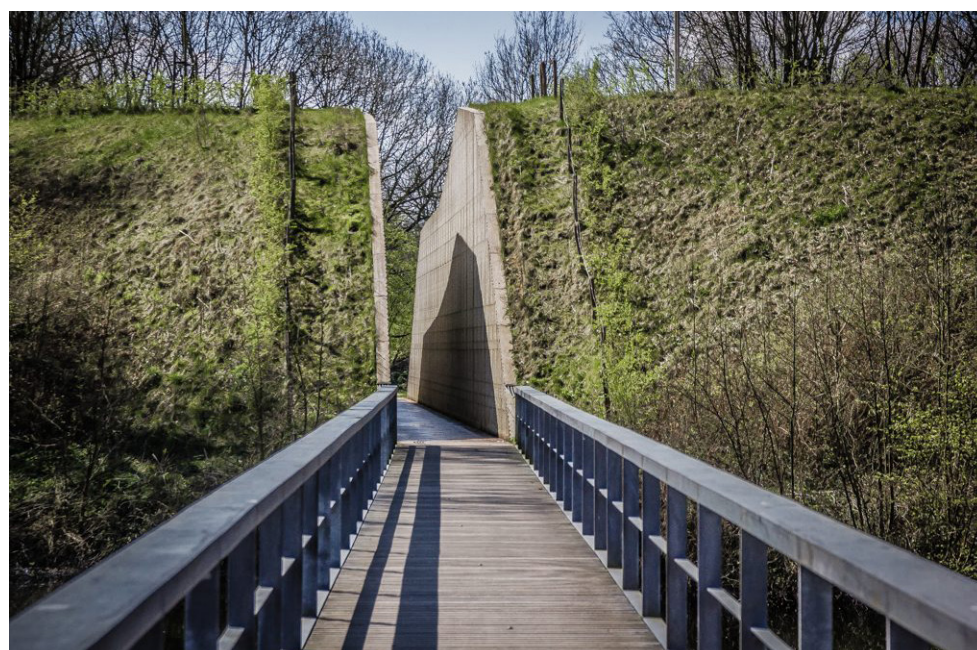
De geslotenheid van de muur speelt een grote rol aan de singelzijde. De muur refereert hier meer dan elders aan het oude bolwerk, de stadsverdediging. De muur fungeert hier ook als de bewaarder van het geheim: je kunt niet zien wat er zich achter afspeelt. Achter de muur is een bijzondere binnenwereld, een hof, een beschut plein. Muren zijn wellicht afwerend bedoeld, maar ze geven ook geborgenheid. Het ontdekken van een 'verborgen wereld' kan een manier zijn van omgaan met de muur, waarbij de geslotenheid en eventuele nieuwe openingen een overtuigend verhaal zullen gaan vormen.



Complex gezien vanaf de overzijde van de singel , foto Marco Geijtenbeek, 2017



Complex gezien vanaf voorplein, bron: website Stadsdorp Wolvenburg 2014



Sfeerbeelden geborgen versus open
Transformatie Bunker 599, RAAAF en Atelier de Lyon
Transformatie Shrewsbury Dana Prison, Shrewsbury UK



Sfeerbeelden geborgen versus open
Transformatie klooster Florence door Renzo Piano Building workshop, Roberto Melosi, Mario Pittalis
Massimo Carmassi, Pisa



Centrale hal, foto Hans Roggen, 2017



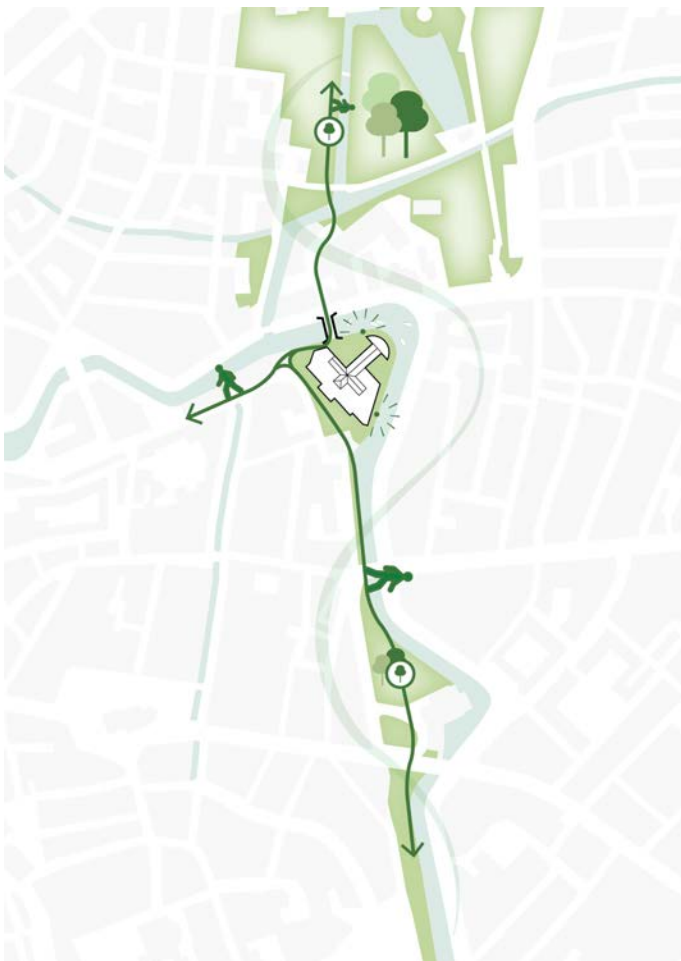
UITGANGSPUNTEN

7. Het is van belang dat in de toekomst de verschillende gezichten van de wolvenpleingevangenis ruimtelijk en functioneel herkenbaar blijven.

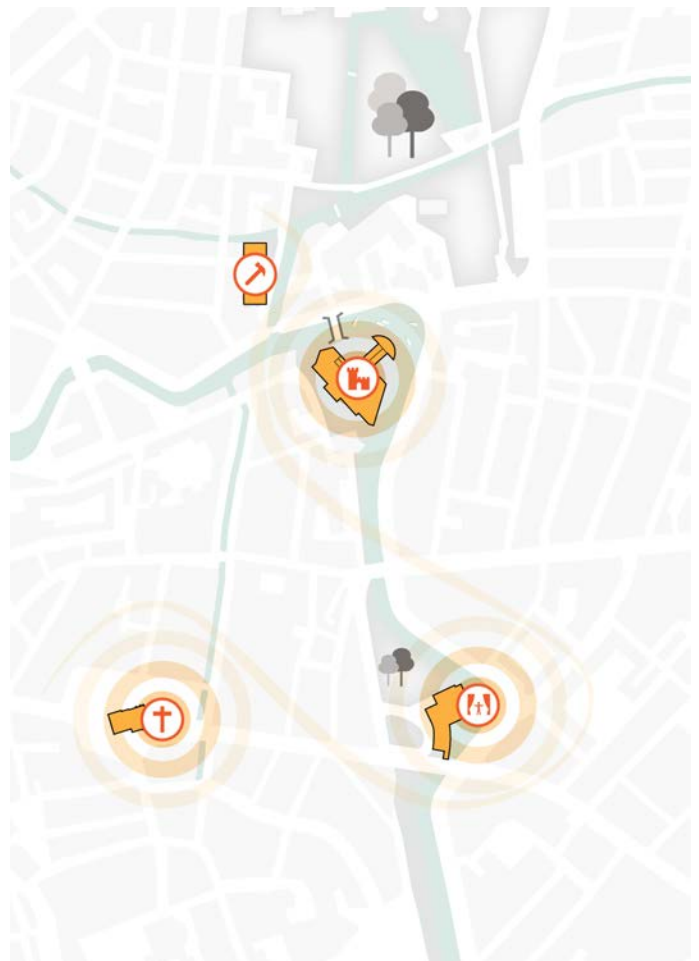
Geef aan op welke wijze deze benadering in de toekomst gestalte krijgt.

EIS:

A. Publieke toegankelijkheid van (een deel van) de gebouwen en buitenruimte van het complex is vereist.



Het wolvenplein is een herkenbaar onderdeel van de singelstructuur en van de groene route voor de voetganger, Afbeelding Gemeente Utrecht



Het programma van het toekomstige wolvenplein complex sluit aan bij de diversiteit van functies in het centrum en bij het unieke karakter van het gebouw. Vergelijkbaar met Janskerk op het plein, de schouwburg op het bolwerk en Hoog Hiemstra aan de Biltse Grift is de gevangenis een identiteitsdrager van een bijzondere plek aan de singel, Afbeelding Gemeente Utrecht

2: Visie en uitgangspunten voor herontwikkeling

2.2. EEN EIGEN IDENTITEIT BINNEN DE STAD

Binnen de singel is het samenhangend beeld van het monumentale gevangeniscomplex uniek. Dit stadsgezicht is uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gevangenis. De gevangenis is hét beeldbepalende gebouwcomplex in dit deelgebied van het centrum van Utrecht, maar ook op de grens van binnenstad en 'er buiten', namelijk als bepalend beeld vanaf de singel.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de betekenis van het complex in verschillende contexten: vanuit de binnenstad, vanuit de buurt en als onderdeel van de omsingeling. Maar ook de manier waarop het gevangeniscomplex zich op de locatie presenteert komt aan bod.

Groeiende binnenstad.

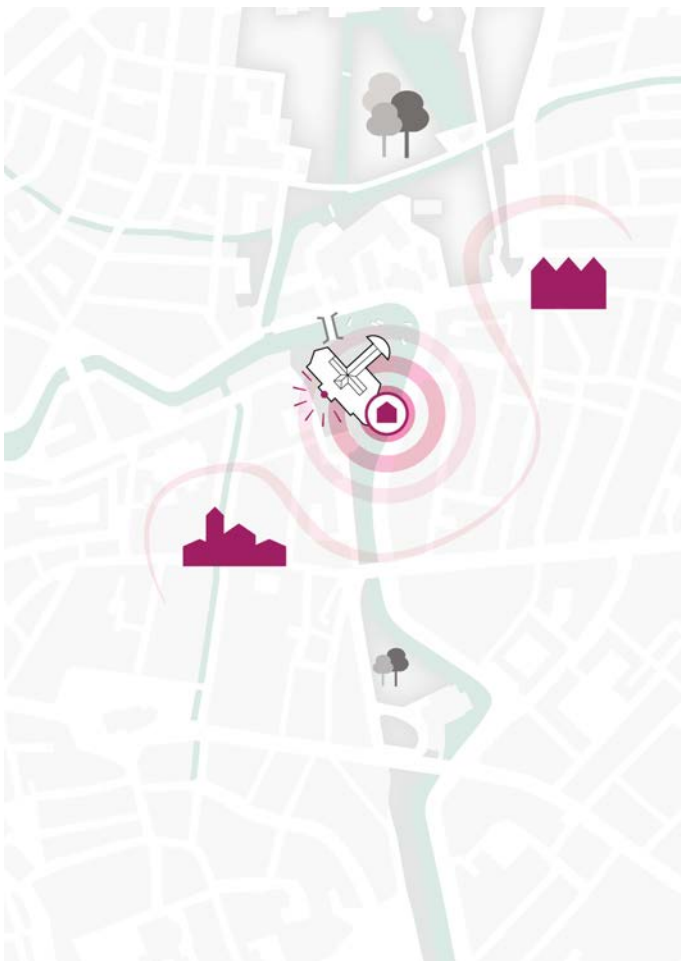
Het gezicht van het complex tekent zich afhankelijk van het perspectief verschillend af. Een frontaal perspectief is exclusief mogelijk op de gesloten zijde aan de singel vanaf de Blauwkapelseweg / het Griftpark. Hier oogt het als een 'gesloten volume', met de muur op een bastion omgeven door water en refereert aan het historische beeld van het bolwerk. Tegelijk roept de wijze waarop het gebouwencomplex achter de muur zich manifesteert op de grens van centrum en negentiende-eeuwse wijk associaties op met het beeld van een citadel. De stadszijde aan het Wolvenplein toont echter een vriendelijk geheel dat bijna doet denken aan een buitenplaats. Hier toont het complex zijn gezicht van 'kliniek voor de geest', helemaal in lijn van het denken over penitentie ten tijde van de bouw. Op het voorplein stonden grote lindenbomen achter het nog altijd aanwezige statige hek. De oorspronkelijke kleuren van kozijnen en lijsten, nu veelal wit geschilderd, gaven het geheel vroeger een nog 'zachtere' uitstraling. De luiken zijn bij de laatste renovatie aan het hoofdgebouw teruggebracht. Het voorplein is vanzelfsprekend opgenomen in het binnenstedelijke stratenpatroon.

In tegenstelling tot de harde bolwerkzijde in het oosten, maar ook anders dan de stadszijde aan het plein, toont het complex zich in diagonale lijn vanaf de Wittevrouwenbrug en de brug over de Biltsche Grift open en zacht met bomen op de voorgrond. De aanblik is hier vergelijkbaar met andere parkdelen langs de singel zoals Sterrenburg.

Het is van belang dat in de toekomst die verschillende gezichten van de gevangenis ruimtelijk en functioneel herkenbaar blijven.

Beleefbaar en toegankelijk

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.



De gebouwen vormen samen een bijzonder ruimtelijk complex en onderscheiden zich van de omliggende bebouwing. Afbeelding Gemeente Utrecht



Locatie Wolvenplein gevangenis aan de singel. Ter hoogte van de gevangenis kijkt de groene wandelroute van de singel af, kaart Rijksvastgoedbedrijf, 2017

UITGANGSPUNTEN

8. Door het complex in een bepaalde mate publiek toegankelijk te maken, wordt het deel van de stedelijke openbare ruimte. Dit vergt een afgewogen idee over de routing langs de singel. De plek van de brug heeft een directe relatie met de verschillende functies, de ruimtelijke waarden en de singel.

Geef aan op welke wijze de herontwikkeling van het complex aansluit op het netwerk van de binnenstad, o.a. op een brug over de singel.

Locatie als onderdeel van de singel.

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 binnenstadsbewoners. Er wordt gesport, gewandeld, gerecreëerd en er zijn tal van stedelijke evenementen. De gevangenis ligt in een hoek aan de binnenzijde direct aan de singel. De lengte van de singel is circa 5 kilometer en daarmee een interessant rondje om te joggen. Met name binnenstadsbewoners maken daarvan gebruik. Ook andere doelgroepen onderkennen die waarde. Ter plekke van de gevangenis is het rondje langs het water onderbroken. De ontwikkeling van het Wolvenplein biedt een uitgelezen kans om de singelroute, ononderbroken te gebruiken, buitenom langs het talud of binnendoor door het gevangeniscomplex.

Bij elke keuze om de route te verbeteren is de openbare toegankelijkheid een voorwaarde. Dat moet in samenspraak tussen gemeente en initiatiefnemer geregeld worden. Opgemerkt wordt dat een route aan de buitenzijde van de muur vanwege het steile talud niet zo maar mogelijk is, aangezien het talud ook deel uitmaakt van het rijksmonument Historische stadswallen. Een route buitenom biedt evenwel een goede mogelijkheid om ook de overkant van het water te bereiken.

In het bestemmingsplan voor de binnenstad (februari 2010) is rekening gehouden met de aanleg van een brug over de Singel, om dit deel van de binnenstad beter te verbinden met de omliggende delen. Uit het bestemmingsplan: 'De beoogde Grifthoekbrug is een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Parkeergarage Grifthoek en het noordoostelijke deel van de binnenstad. De brug heeft onder andere tot doel om de bereikbaarheid van dit deel van de binnenstad en het kernwinkelgebied aan noordoostzijde te verbeteren'. In het bestemmingsplan is een reservering voor een toekomstige brug opgenomen net buiten het terrein van de gevangenis. Het beëindigen van de functie als gevangenis maakt de aanleg van een toekomstige brug nu ook aan de buitenzijde van de ommuring van de voormalige gevangenis mogelijk. De exacte plaatsbepaling, inpassing en ontsluiting van die brug zal in onderling overleg tussen gemeente en initiatiefnemer bepaald worden. Het zoekgebied voor de locatie wordt nu mogelijk geacht vanaf de gereserveerde locatie in het vigerende bestemmingsplan tot vóór de bocht van de Singel bij de Kleine Singel. De toekomstige koper dient gelet op bovenstaande, indien dit aan de orde is, medewerking te verlenen aan een haalbaarheidsonderzoek en eventuele –in onderling overleg overeengekomen- inpassing van de brug.

EIS:

B. Het complex moet bestaan uit een mix van functies zijnde twee of meer, al dan niet binnen één bestemming. Tenminste 1.150 m² bruto vloeroppervlakte moet worden ingevuld met de functie Wonen, ook in de sociale sector en in het middensegment.

UITGANGSPUNTEN

9. Voor een succesvolle herontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de functies in de binnenstad op alle vlakken en wordt ook gewicht gegeven aan de sociaal-maatschappelijke functie van bedrijven. Daarbij wordt recht gedaan aan de kenmerkende variatie op het gebied van horeca en andere voorzieningen in de binnenstad. Voor de functie Wonen, betekent dit voor een belangrijk deel in de sociale sector en in het middensegment.

Geef aan op welke wijze de gekozen mix van functies, al dan niet binnen één bestemming, hier aan bijdraagt.

10. Binnen de wijk zijn alleen functies toegestaan, die qua milieuhinder passend zijn binnen de woonomgeving en een goed woon- en leefklimaat waarborgen in het gebied zelf en in de directe omgeving. Ook moet volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond worden dat een regionale behoefte aan de functies bestaat.

Geef aan hoe hier binnen het complex invulling aan wordt gegeven.

11. Het gebied is primair gericht op langzaam verkeer.

Toon aan dat de nieuwe functies geen extra aantrekkende werking hebben voor auto's, of dat de aantrekkende werking minder is dan bij de oude functie, zodat de verblijfswaarde op en rond het complex wordt vergroot.

2: Visie en randvoorwaarden

2.3 EEN KALM STEDELIJK PROGRAMMA

Nieuwe functies

De binnenstad, als onderdeel van het centrum van Utrecht, kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse functies. Dat maakt de binnenstad aantrekkelijk voor diverse doelgroepen, zowel bewoners als bezoekers. De gevangenis op deze bijzondere locatie kan een aanvullende bijdrage leveren aan deze diversiteit van de binnenstad.

In de binnenstad is er een samenhang tussen de maat en schaal van de monumentale panden en de functies die zich daarin bevinden. Er is sprake van een diversiteit aan volumes en daarbij passende functies.

Voor een succesvolle herontwikkeling van de gevangenis wordt aansluiting gezocht bij de functies in de binnenstad en wordt recht gedaan aan de kenmerkende variatie in de binnenstad. De gekozen mix van functies al dan niet binnen één bestemming, moet hieraan bijdragen. De functie wonen op of in een gedeelte van het complex draagt in grote mate bij aan het thema kalm stedelijk programma en is daarom een vereiste. Bij alle overige nieuwe functies die geïntroduceerd worden in het complex is het noodzakelijk dat er rekening wordt gehouden met de woonfunctie rondom en binnen het complex.

Milieuhinder en geluidsoverlast mogen het goede woon- en leefklimaat niet aantasten.

Tevens zijn dit functies waarvan duidelijk is dat hieraan een regionale behoefte bestaat zoals bedoeld in de Ladder van duurzame verstedelijking. Gewenste/ denkbaar functies naast wonen zijn in ieder geval cultuur, hotel, horeca en werkplekken.

Verkeer en parkeren

De binnenstad is het domein van de voetganger en de fietser. Op sommige plekken moeten ze deze ruimte delen met de auto. De verkeersintensiteiten van de verschillende gebruikers bepalen op welke wijze de inrichting van de openbare ruimte hierop inspeelt.

Voor het gebied rond de gevangenis is er momenteel sprake van een beperkte hoeveelheid autoverkeer. In de tijd dat de gevangenis volledig functioneerde, was er regelmatig auto- en vrachtverkeer van en naar het complex. Er kwam bezoek, goederen werden geleverd, gedetineerden werden gebracht en gehaald. Het meeste verkeer werd veroorzaakt door de personeelwisselingen drie keer per dag.

Er is geen hoofdfietsroute of doorfietsroute en daar is vanuit het fietsnetwerk ook geen specifieke behoefte aan.

Dat betekent dat de verblijfswaarde van de ruimte centraal kan staan. De hoeveelheid beschikbare openbare en onbebouwde ruimte wordt schaars in een zich verdichtende stad. Extensief en monofunctioneel ruimtegebruik, zoals het stallen van auto's moet worden voorkomen. Fietsparkeren moet zo compact en flexibel mogelijk worden opgelost.

Op basis van een mobiliteitsambitie kan een initiatiefnemer aangegeven of auto bereikbaarheid nodig is en hoe er wordt geparkeerd, hoe bevoorrading plaatsvindt (onderzoek haalbaarheid via het water) en hoe fietsen worden gestald. Er zijn diverse oplossingen die kunnen zorgen voor minder verkeer van en naar de locatie. Een voetgangersbrug over de Singel zorgt voor een korte verbinding met parkeergarage Grifthoek. Benutten van die parkeergelegenheid in de Grifthoekgarage is één van die oplossingen.

Dat maakt het mogelijk om gemotiveerd en goed onderbouwd af te wijken van de bestaande parkeernormen uit de gemeentelijke nota stallen en parkeren. De bewijslast om af te wijken van de parkeernormen ligt volgens deze nota bij de initiatiefnemer. Het mag onder meer niet leiden tot een toenemende parkeerdruk in de omliggende straten.

EISEN:

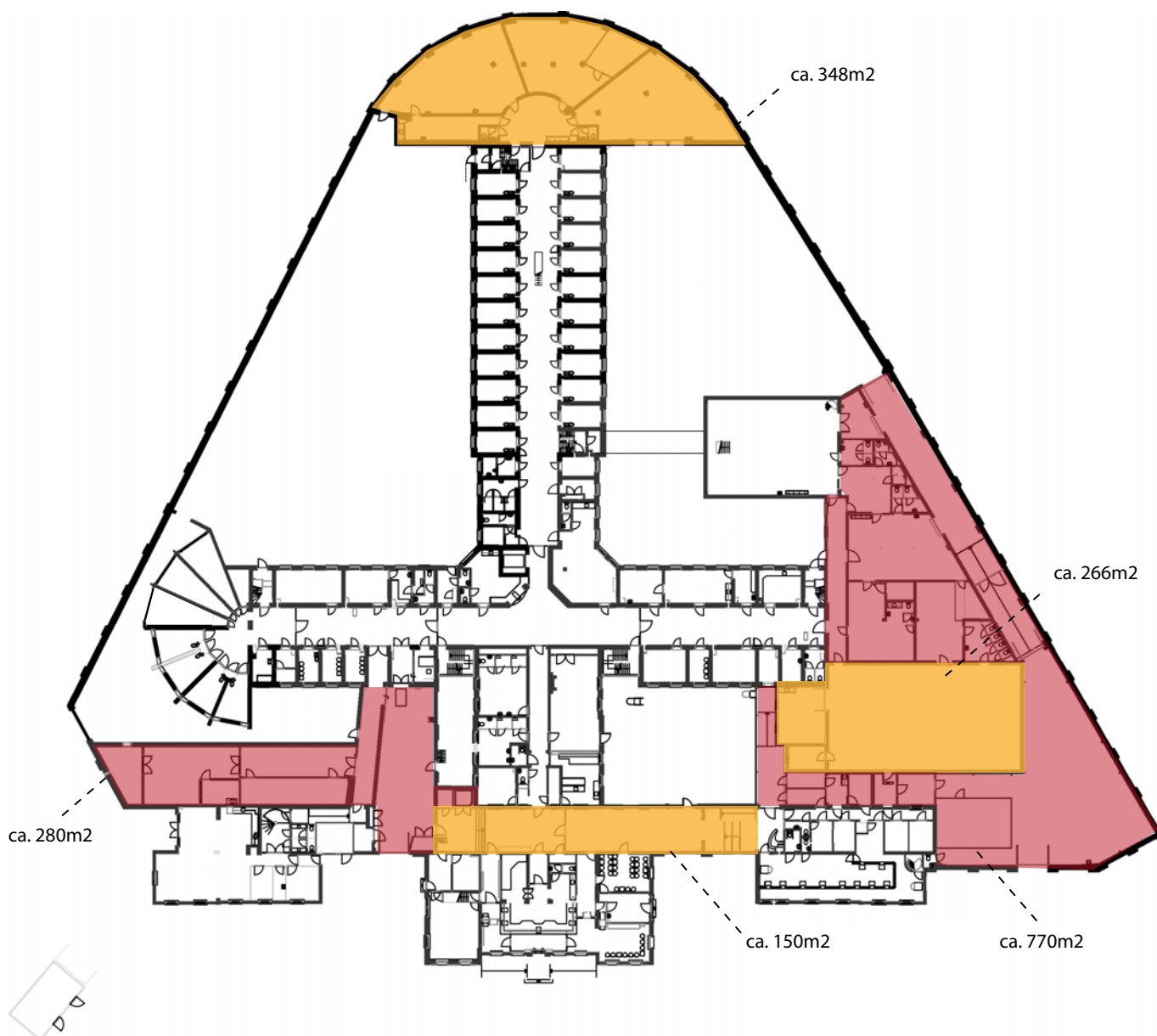
C. De bruto oppervlakte nieuwbouw mag maximaal 1.150 m² bvo zijn.

D. De bruto oppervlakte voor extra nieuwbouw mag maximaal 400 m² bvo zijn.

UITGANGSPUNTEN

12. Het is van belang dat de nieuwbouwelementen bijdragen aan de ruimtelijk programmatische herontwikkeling van het complex, de monumentale waarde en de ruimtelijke hoofdstructuur.

Toon dit aan op het niveau van het complex en op stedenbouwkundig niveau. Laat hierbij zien hoe de gevangenis zich manifesteert, in ieder geval gezien vanaf de Wittevrouwenbrug, het Griftpark en de Plompetorengracht.



Nieuw volume en programma toevoegen

Nieuw toegevoegde volumes hebben een architectonisch / ruimtelijke effect op zowel exterieur als interieur. Dit dient dan ook zorgvuldig te gebeuren. Net als bij vergelijkbare historische gebouwen (zoals kerken), kan alleen bij zorgvuldige en afgewogen architectonisch ontwerpen een balans ontstaan tussen inbreng van extra volume en behoud van monumentale waarden.

Het behoud van de monumentale waarden die het complex zowel in opzet, typologie als architectuur heeft, zal beperkingen stellen aan het oppervlak, de hoogte en de verhouding oppervlak/hoogte en het karakter van nieuwbouw tegen / naast de oudbouw. Het karakter van nieuwbouw moet niet de concurrentie aangaan met de oudbouw. Bij transformatie ingrepen aan en in het bestaande bouwvolume is de grootst mogelijke architectonische zorg noodzakelijk om het oorspronkelijke, door zijn typologie bepaalde karakter van het complex herkenbaar te laten.

Het toevoegen van nieuw volume is denkbaar:

- indien dit op een logische wijze het bestaande complex aanvult, waarbij de open ruimten een belangrijke rol blijven spelen;
- indien geen storende concurrentie met het monument wordt aangegaan;
- indien het geen ongewenste neveneffecten (aantasting privacy) oplevert voor de directe woonomgeving.


De ruimte die nodig is voor toevoegen van nieuw volume kan het beste gezocht worden op plekken waar latere toevoegingen de heldere structuur van het gebouwencomplex hebben doen dichtslibben en waar een toevoeging ook stedenbouwkundig en programmatisch een meerwaarde gaat bieden. Vanzelfsprekend leiden de nieuwe toevoegingen niet opnieuw tot dichtslibben.


Uitbreidingsmogelijkheden bouwvolume.

Om het verhaal van de gevangenis te kunnen blijven doorgeven in de toekomst is er ruimte voor nieuwbouw naast de bestaande bebouwing. Er mag 1.150 m² bvo nieuwbouw worden toegevoegd aan het huidige bestaande bruto vloeroppervlakte. De plek waar dit gerealiseerd kan worden bevindt zich uitsluitend in de zuidoosthoek van het complex. Voorwaarde hierbij is dat tenminste de 770 m² bvo bestaande bebouwing in de zuidoosthoek, met een mindere of geen monumentale waarde (zie arcering in afbeelding hiernaast), wordt gesloopt. Deze 770 m² bvo kunnen eveneens als nieuwbouw terugkomen, uitsluitend in de zuidoosthoek. Voor de gymzaal betreft het een keuze of deze wordt geïntegreerd met de nieuwbouw of gesloopt. De keuze voor de nieuwbouw mag niet leiden tot storende concurrentie voor het monument.

Om te inspireren en ruimte te aan onverwachte kansen wordt de mogelijkheid geboden om 400 m² bvo extra nieuwbouw toe te voegen mits dit een ruimtelijk programmatische meerwaarde oplevert voor het geheel. Deze oppervlakte kan worden ingezet om een mix van programma mogelijk te maken. Dit kan elders op het complex worden gerealiseerd, maar niet in de zuidoosthoek. Een mix van bijzondere functies past bij het complex, de gebouwonderdelen, de locatie en dit deel van het centrum.

Het totale bruto vloeroppervlakte mag uiteindelijk maximaal 13.050 m² bvo bedragen.

 bebouwing met een positieve monumentale waarde, totaal ca. 764 m² bruto vloeroppervlak

 bebouwing met een mindere of geen monumentale waarde, totaal ca. 1080 m² bruto vloeroppervlak

UITGANGSPUNTEN

13. Nieuwe elementen vormen een vanzelfsprekend nieuwe laag binnen het cultuurhistorisch waardevolle complex.

Geef aan hoe wordt omgegaan met de integratie van nieuwe elementen in het complex.

14. De omgeving wordt betrokken bij de herontwikkeling.

Geef aan hoe deze betrokkenheid bij de planvorming wordt vormgegeven en georganiseerd.

15. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefomgeving en stad.

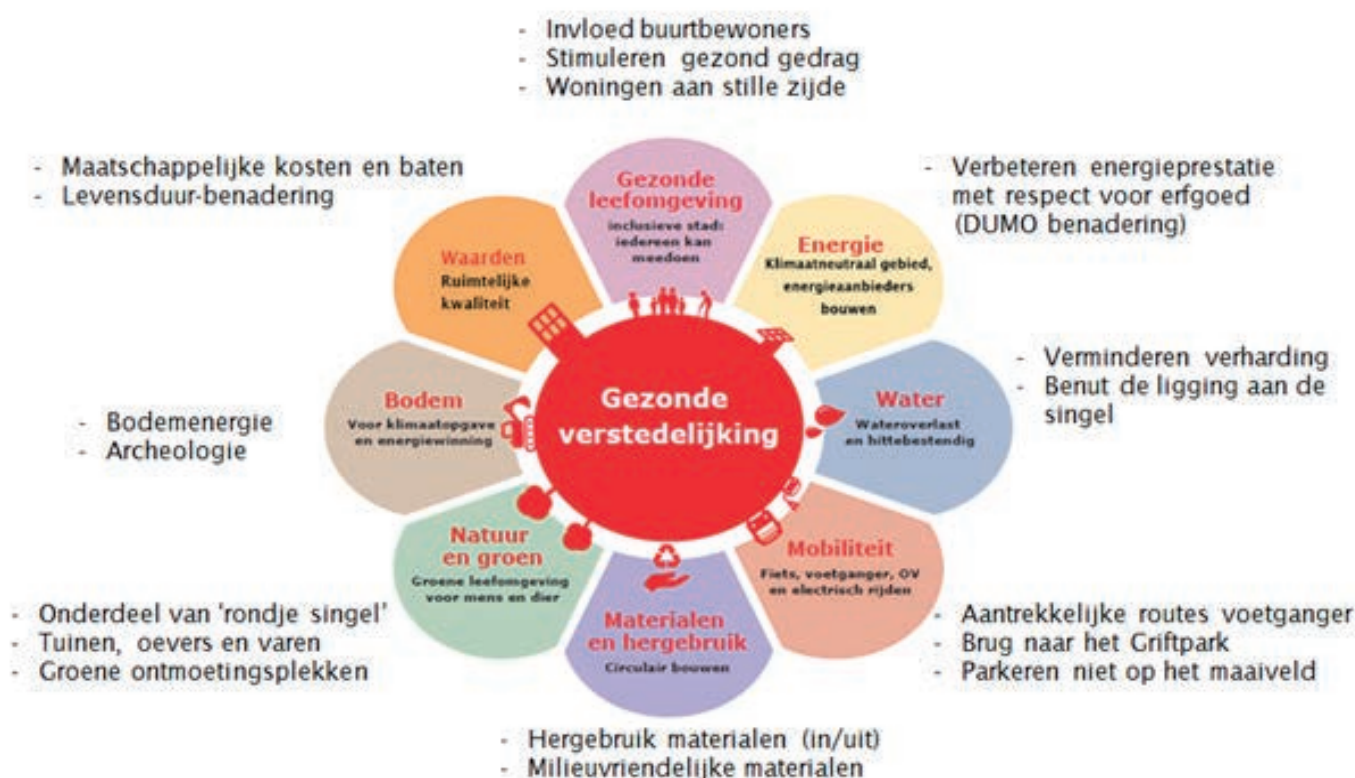
Geef een visie op een duurzame gezonde verstedelijking en hoe dit vorm krijgt op deze locatie.

16. Het is van belang dat er een realistisch transformatieproces wordt gevolgd.

Zet uiteen hoe dat transformatieproces er uit zal zien en hoe er tijdens de transformatie regie wordt gevoerd.

17. Het is van belang om een realistische en economisch duurzame exploitatie te waarborgen.

Zet uiteen hoe deze exploitatie er uit zal zien.



Gezonde-verstedelijking-bloem met inspiratie voor interventies voor het complex, Afbeelding gemeente Utrecht, 2017

2: Visie en randvoorwaarden

2.4. INTEGRALE KWALITEIT

Integreren van oud en nieuw

De basis van een succesvolle herontwikkeling van het complex is het vinden van een geschikte herbestemming van het gebouw zelf. Eventuele transformatie vraagt om zorgvuldigheid, fijngevoeligheid en affiniteit met het monument, en om technische en ruimtelijke vaardigheden voor de integratie van nieuwe elementen.

Een respectvol omgaan met het complex als geheel vraagt om inlevingsvermogen in het monumentale karakter enerzijds en om een integrale visie en kundigheid in het ontwerpen anderzijds. Met gevoel voor de cultuurhistorische waarde en hoe deze bij een nieuw en ander gebruik tot zijn recht kan komen. In een goed ontwerp zal eventuele nieuwbouw op respectvolle wijze contact zoeken met het bestaande. In deze dialoog zal de historische gelaagdheid van het complex afleesbaar zijn. Nieuw en oud zullen niet elkaars concurrenten zijn maar eerder elkaar versterken. Dit geldt evenzeer voor ingrepen op het niveau van gebouwdelen, in gevels enzovoort.

Integreren in de omgeving

Een succesvolle herontwikkeling is ook van belang voor de directe omgeving. Het mag vanzelfsprekend dat de omgeving betrokken wordt bij de herontwikkeling. Dit vraagt om een gedegen voorstel voor de wijze waarop omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken bij de planvorming, hoe zij worden geïnformeerd, hoe ze kunnen participeren, met welk doel en op welke momenten. Ook is het van belang te anticiperen op gewenste verbeteringen van de (openbare) ruimte rondom het complex.

Integrale kwaliteit: gezond, duurzaam en toekomstbestendig

Utrecht is de sterkst groeiende stad van Nederland. De stad groeit van ca. 350.000 inwoners in 2019 naar 400.000 in 2030. Utrecht kiest met haar Ruimtelijke Strategie 2016 voor binnenstedelijke verdichting. Deze binnenstedelijke verdichting zal alleen een succes worden als leefbaarheid, gezondheid en duurzaamheid voorop staan.

In een gezonde stad zijn bewoners actief bij de samenleving betrokken. Je kunt er goed wonen in een gezonde leefomgeving met schone lucht en bodem en beperkte overlast. Een omgeving die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, aanzet tot beweging, levendig is door de recreatieve en culturele functie van de stad en waar ontmoeting vanzelfsprekend is.

Er bestaat veel kennis over hoe in monumenten energiebesparing en opwekking van duurzame energie te realiseren is, zonder de monumentale waarde aan te tasten. Zie bijvoorbeeld de toolkit duurzame monumentenzorg, te raadplegen via de website van de gemeente. In de gezonde-verstedelijking-bloem hierna is te zien welke thema's een rol spelen bij duurzame, gezonde verstedelijking en zijn, als voorbeeld, een aantal maatregelen genoemd die hieraan bij kunnen dragen in dit complex. De nieuwe eigenaar moet het complex 'vergroenen' door bijvoorbeeld het binnenterrein te ontharden of het inpassen van groene daken en/of gevels bij nieuwbouw, volgens het principe van "groen/onverhard, tenzij...".

Technisch vernuft

Het belang van goede verwarming en ventilatie was één van de principiële voorzieningen van een cellulaire gevangenis. Op een moment dat daar in veel gewone huizen nog nauwelijks voorzieningen voor waren, waren de cellen voorzien van goede ventilatie, verwarming, stromend water en een toilet. In het souterrain stonden warmwaterketels die warme lucht regelden die via kanalen in de muren naar de individuele cellen ging. De lucht werd vervolgens per cel afgevoerd door een in het raam (en de lekdorpel in de buitengevel) geïntegreerd rooster, dat de gevangene zelf kon regelen vanuit de cel. Op een zelfde manier werd water – verzameld in grote waterbekkens ondergronds op het terrein – via buizen naar de cel geleid en via het toilet weer per cel afgevoerd en op de singel geloosd. Deze technische voorzieningen waren weggewerkt in de muren en vloeren. Innovatieve oplossingen worden ook voor de herontwikkeling toegejuicht.

Integraal transformatieproces

Herontwikkeling van dit bijzondere complex is een lastige opgave. Het grote belang van het behoud van de kwaliteiten van dit complex maakt het realiseren van een nieuwe programmatische en ruimtelijke invulling complex. Dit transformatieproces heeft daardoor mogelijk langere tijd nodig, zal misschien gefaseerd zijn en kent wellicht een zoekend en creatief karakter. Dit kan nodig zijn om tot een nieuwe invulling te komen die een stevige basis moet vormen voor het voortbestaan van het complex.

De aanpak moet niet leiden tot een ad-hoc proces waarin de overkoepelende bedoeling van het behoud van de eenheid en karakteristiek van het complex geleidelijk buiten beeld raakt en verloren gaat. Het is daarom van belang dat er voor de gehele duur van het transformatieproces regie gevoerd wordt, ook op de deelstappen, en dat de kwaliteit bij het latere beheer en de verdere ontwikkeling wordt geborgd in instrumenten, organisatie en middelen. Ook is het van belang dat de planvorming voor het monument en die voor de nieuwbouw gelijk oplopen. Niet alleen de herontwikkeling naar een andere invulling moet realistisch zijn, ook de exploitatie van het toekomstige complex moet economisch duurzaam zijn. De herontwikkeling moet daartoe voldoende zekerheden bieden.

2: Visie en randvoorwaarden

2.5. SAMENVATTING EISEN EN UITGANGSPUNTEN

Eisen

- A. Publieke toegankelijkheid van (een deel van) de gebouwen en buitenruimte van het complex is vereist.
- B. Het complex moet bestaan uit een mix van functies, zijnde twee of meer, al dan niet binnen één bestemming. Tenminste 1.150 m² bruto vloeroppervlakte moet worden ingevuld met de functie Wonen, ook in de sociale sector en in het middensegment.
- C. De bruto oppervlakte nieuwbouw mag maximaal 1.150 m² bvo zijn.
- D. De bruto oppervlakte voor extra nieuwbouw mag maximaal 400 m² bvo zijn.

Een beleefbaar en leesbaar monument

1. Het is van belang dat de duale karakteristiek 'rust en reuring' herkenbaar blijft.
Geef aan waarom/ hoe de keuze voor functies in het gebouw bijdraagt aan dit uitgangspunt.
2. Het is van belang dat de cellenstructuur herkenbaar blijft.
Geef aan hoe de herkenbaarheid en toekomstbestendigheid van de cellenstructuur vertaald gaat worden.
3. Het is van belang dat het principe van de galerijen en de ruimtelijkheid van de vleugels herkenbaar blijven.
Geef aan op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven.
4. Het is van belang dat de verschillende routes en richtingen worden ingezet voor het nieuwe gebruik.
Geef aan op welke wijze het initiatief daar invulling aan geeft.
5. Het is van belang dat de geschiedenis van het gevangeniswezen ook in de aanwezigheid van ruimten met een bijzonder gebruik afleesbaar blijft.
Geef aan op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven.
6. Het verschil in karakter tussen de wereld binnen en buiten de muur moet herkenbaar blijven.
Geef aan hoe met het gesloten karakter van de muur wordt omgegaan en hoe het zich verhoudt tot het gebruik achter de muur.

Een eigen identiteit binnen de stad

7. Het is van belang dat in de toekomst de verschillende gezichten van de wolvenpleingevangenis ruimtelijk en functioneel herkenbaar blijven.
Geef aan op welke wijze deze benadering in de toekomst gestalte krijgt.
8. Door het complex in een bepaalde mate publiek toegankelijk te maken, wordt het deel van de stedelijke openbare ruimte. Dit vergt een afgewogen idee over de routing langs de singel. De plek van de brug heeft een directe relatie met de verschillende functies, de ruimtelijke waarden en de singel.
Geef aan op welke wijze de herontwikkeling van het complex aansluit op het netwerk van de binnenstad, o.a. op een brug over de singel.

Een kalm stedelijk programma

9. Voor een succesvolle herontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de functies in de binnenstad op alle vlakken en wordt ook gewicht gegeven aan de sociaal-maatschappelijke functie van bedrijven. Daarbij wordt recht gedaan aan de kenmerkende variatie op het gebied van horeca en andere voorzieningen in de binnenstad. Voor de functie Wonen, betekent dit voor een belangrijk deel in de sociale sector en in het middensegment.
Geef aan op welke wijze de gekozen mix van functies, al dan niet binnen één bestemming, hier aan bijdraagt.
10. Binnen de wijk zijn functies toegestaan, die qua milieuhinder passend zijn binnen de woonomgeving en een goed woon- en leefklimaat waarborgen in het gebied zelf en in de directe omgeving. Ook moet volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond worden dat een regionale behoefte aan de functies bestaat.
Geef aan hoe hier binnen het complex invulling aan wordt gegeven.
11. Het gebied is primair gericht op langzaam verkeer.
Toon aan dat de nieuwe functies geen extra aantrekkende werking hebben voor auto's, of dat de aantrekkende werking minder is dan bij de oude functie, zodat de verblijfswaarde op en rond het complex wordt vergroot.
12. Het is van belang dat de nieuwbouwelementen bijdragen aan de ruimtelijk programmatische herontwikkeling van het complex, de monumentale waarde en de ruimtelijke hoofdstructuur.
Toon dit aan op het niveau van het complex en op stedenbouwkundig niveau. Laat hierbij zien hoe de gevangenis zich manifesteert, in ieder geval gezien vanaf de Wittevrouwenbrug, het Griftpark en de Plompetorengracht.

Integrale kwaliteit

13. Nieuwe elementen vormen een vanzelfsprekend nieuwe laag binnen het cultuurhistorisch waardevolle complex.
Geef aan hoe wordt omgegaan met de integratie van nieuwe elementen in het complex.
14. De omgeving wordt betrokken bij de herontwikkeling.
Geef aan hoe deze betrokkenheid bij de planvorming wordt vormgegeven en georganiseerd.
15. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefomgeving en stad.
Geef een visie op een duurzame gezonde verstedelijking en hoe dit vorm krijgt op deze locatie.
16. Het is van belang dat er een realistisch transformatieproces wordt gevolgd.
Zet uiteen hoe dat transformatieproces er uit zal zien en hoe er tijdens de transformatie regie wordt gevoerd.
17. Het is van belang om een realistische en economisch duurzame exploitatie te waarborgen.
Zet uiteen hoe deze exploitatie er uit zal zien.



Complex gezien vanaf de overzijde van de singel, foto Hans Roggen, 2017

Bijlagen

Gemeentelijk beleid
Beschermd stadsgezicht
Mobiliteit
Hotelbeleid
Horecabeleid
Cultuur
Welstand
Luchtkwaliteit
Geluid
Milieuzonering
Externe veiligheid
Natuur
Water
Bodem
Cultuurhistorie
Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlagen

Gemeentelijk beleid

Herontwikkeling van het complex zal leiden tot ander gebruik van de gebouwen en eventueel tot beperkte nieuwbouw. Daarom zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. De veranderende beleidskaders plus de onderbouwing zullen dan worden geleverd. Een eerste aanzet van deze onderbouwing staat in dit Visiedocument. Enkele beleidsaspecten die specifiek van belang zijn voor de locatie Wolvenplein worden hier in willekeurige volgorde en (niet uitputtend) kort toegelicht. Voor meer vastgesteld beleid zie onderstaande link: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

Beschermd stadsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde. Binnen deze dubbelbestemming gelden specifieke bouwregels en kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bouwwerken en aan de inrichting van de openbare ruimten. Het is binnen de bestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Mobiliteit

Het plan voor herontwikkeling van het complex moet aansluiten op het gemeentelijk mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (2016) en aan de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte (2016). De genoemde ambities vanuit de buurt en belangenorganisaties sluiten daar al goed bij aan. Met het mobiliteitsplan werken we gezamenlijk aan een gezonde en leefbare stad waarin op veel plekken in de stad meer prioriteit wordt gegeven aan fietsers, voetgangers en verblijf (dit zijn zone A-plekken). De voormalige Wolvenpleingevangenis ligt in een A-gebied. Omdat de beschikbare ruimte op veel plaatsen beperkt is, wordt er voor gekozen om de ruimte voor autoverkeer waar mogelijk te verminderen. Het auto- en distributieverkeer is in het A-gebied dan ook 'te gast' en heeft een bestemming in deze zone. Fietsers, voetgangers en het openbaar vervoer krijgen voorrang. In het kader van de pilots openbare ruimte binnenstad is vanaf 2012 in het centrum een eerste aanzet gegeven om de leefbaarheid en de economische vitaliteit te verhogen. Dit is gedaan door gebruik, inrichting en beheer beter op elkaar af te stemmen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers.

Hotelbeleid

Gezien het bestaande hotelbeleid is er sprake van een 'over-programmering' op basis van alle bestaande initiatieven. Voor de reguliere hotelmarkt maken we een pas op de plaats tot 1 januari 2023. 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 wel aangeboden. Daarvoor moet aangetoond worden dat het initiatief een geheel eigen vraag genereert (doelgroep-hotel of een bijzonder concept tot maximaal 50 kamers), wat moet blijken uit een door de initiatiefnemer aan te leveren haalbaarheidsonderzoek. Zie voor meer informatie: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/horeca>

Horecabeleid

Het bestaande horecabeleid is in 2018 vastgesteld. De oude gevangenis aan het Wolvenplein zal in de nabije toekomst een belangrijke functie vervullen bij de verdere identiteitsontwikkeling van het Universiteitskwartier. Het zal nog wel enige tijd vergen voor de plannen concreet worden, maar vooruitlopend hierop wil de gemeente de mogelijkheid open houden om hier horeca te starten als onderdeel van de gehele ontwikkeling van het complex. In de Nobelstraat kent de horeca vooral een avonden nachtfunctie en het Janskerkhof is met horeca en terrassen een aantrekkelijk plein voor bezoekers aan het centrum. Janskerkhof zal zich kunnen doorontwikkelen naar een ontmoetingsplein voor studenten, verenigingen en anderen, die de unieke sfeer van dit plein waarderen.

Cultuur

Omdat kunst en cultuur per definitie flexibel en creatief zijn, kunnen ze inspelen op de bijzondere eigenschappen en unieke locatie van het Wolvenplein, rekening houdend met de bewoonde omgeving en de culturele behoefte in de stad. Kunst en cultuur spelen in gebiedsontwikkeling een waarde vermeerderende rol. Cultuur kan verbinding en meerwaarde geven aan het her te ontwikkelen gebied. Het Wolvenplein biedt mogelijkheden om ruimte te bieden voor het tekort dat is ontstaan voor jong en bestaand talent en voor het blijven met de inwonersgroei van de stad. Het geeft de stad Utrecht de uitstraling die het nodig heeft als culturele metropool. De Gevangenis Wolvenplein kan een rol spelen in extra ruimte voor Beeldende Kunst, zowel in presentatie als in werkruimte voor kunstenaars.

Welstand

In de welstandsnota Utrecht wordt onderscheid gemaakt in drie beleidsniveaus die aan een gebied kunnen worden toegekend: open, respect en behoud. Welstand heeft in haar beleid voor de binnenstad en bij (rijks)monumenten het regime 'behoud' met bijbehorende criteria vastgesteld. Daaronder wordt verstaan: Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.

Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen
- authenticiteit staat voorop zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen
- geen nabouwen van maar voortbouwen op de historische context, waarbij 'voortbouwen op' zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

Luchtkwaliteit

Door de initiatiefnemer dient te worden aangetoond dat er geen (potentiële) overschrijdingen zijn van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Daarbij dient ook de luchtkwaliteit ter plaatse van gevoelige bestemmingen te worden beschouwd.

Geluid

Wat betreft verkeerslawaai moet de geluidsbelasting vanwege de Wittevrouwensingel getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Gerekend moet worden met een geluidsbelasting op de huidige bebouwing van circa 56 dB tussen de Biltstraat en Kleine Singel en van circa 50 dB tussen de Kleine Singel en de Weerdsingel O.Z. De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur straten moet getoetst worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De

verkeersintensiteit op deze wegen moet nader bepaald worden voor wat betreft de toename/afname in vergelijking met de situatie dat de gevangenis nog in gebruik was. Tenslotte is de Geluidnota Utrecht van toepassing m.b.t. de geluidluwe gevel.

Milieuozonering

De omgeving van het projectgebied is te typeren als een rustige woonwijk met een richtwaarde van 45 dB(A), behalve langs de Wittevrouwensingel oostzijde waar 50 dB(A) de toetswaarde is (gemengd gebied volgens de Geluidnota Utrecht). Bedrijvigheid in het plan moet met de richtafstanden (VNG-lijst van bedrijven) rekening houden of aantonen hoe de functie wordt ingepast. Bedrijfsfuncties volgens de Utrechtse functiemengingslijst hoeven geen afstand aan te houden, bij sommige bedrijfsfuncties moet aanpandigheid met geluidgevoelige functies worden uitgesloten (Bz). Als binnen het plangebied geluidgevoelige functies komen zoals woningen of een kinderdagverblijf, ontstaan er beperkingen voor bedrijfsfuncties vanwege aan te houden afstanden of aanpandigheid. Ook het aspect stemgeluid (van kinderopvang of een terras) kan dan een beperking opleveren vanwege grenswaarden (terras op een binnenterrein) of gemeentelijk beleid.

Externe veiligheid

Uitsluitend functies die zelf geen veiligheidsrisico vormen zijn toegestaan.

Natuur

Bij herontwikkeling is nader onderzoek nodig naar bestaande natuurwaarden. Daarnaast is het van belang om zo veel mogelijk natuur-inclusief te bouwen/ontwikkelen, met behoud van bestaande of creëren van nieuwe groene waarden. In 2018 is het geactualiseerde groenstructuurplan vastgesteld. Het gehele terrein ligt hierdoor in de stedelijke groenstructuur. In het plangebied staat een aantal monumentale bomen, die behouden moeten blijven.

Water

In de visie vergroening voor de Stadsbuitengracht (geschreven in opdracht van de gemeente Utrecht) wordt gepleit voor een meer natuurlijke overgang tussen land en water met bij voorkeur een natuurvriendelijke oevers. De gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) ondersteunen deze wensen. Locatie specifiek wordt er gekeken naar de haalbaarheid. Voor het overige wordt verwezen naar de regelgeving van HDSR, met name beleidsregel 13, inzake lozingen vanaf verhard oppervlak. Eventuele uitbreiding van verhard oppervlak met meer dan 500 m² vergt compensatie met open water.

Bodem

Voor de locatie Wolvenplein blijkt het volgende:

- In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft Tauw in 2017 een voor-, verkennend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie. Binnen de locatie is op twee plaatsen een sterke verontreiniging van lood in de ondergrond aangetoond. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat bij één locatie (binnenplaats) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op een diepte van 0,5 tot 1,0 m –mv met een omvang van 38 m³. Bij de andere locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodem binnen het onderzoeksgebied is verder matig tot licht verontreinigd met verschillende parameters.
- Historie verdachte activiteiten: ondergrondse brandstoftank

op Wolvenplein 27 (gesaneerd in 2000), schietbaan, bewaarplaats voor munitie, voormalige bedrijven in omgeving (o.a. metaalbewerking, houtbewerking, kalkblusserij, limonadefabriek, garagebedrijven, gasfabriek Griftpark), gedempte sloot aan westzijde.

Bij herontwikkeling is het volgende van belang:

- Nieuw bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstig gebruik (NEN 5740 en NEN 5707). Bij sloop van gebouwen ook daar onderzoek verrichten (na sloop).
- Gebied ligt in dynamische zone van gebiedsplan. Bij grondwateronttrekking kan aansluiting worden gezocht bij het gebiedsplan als er diepere grondwaterverontreinigingen zijn (melding activiteit ondergrond).
- Zettingsgevoeligheid: minder gevoelig, dicht bij gracht matig gevoelig voor zetting.
- Archeologie: gebied met hoge waarde. In opdracht van Rijksvastgoedbedrijf heeft Transect in juni en juli 2017 een archeologische analyse uitgevoerd in het kader van de op handen zijnde transactie. Bij grondroerende werkzaamheden is verder onderzoek nodig en een vergunning.
- Nota bodembeheer: Ontgravingsklasse industriekwaliteit, toepassingseis woonkwaliteit (Bbk). Vrijkomende grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik.
- Geen bestaande bodemenergiesystemen bekend in directe omgeving.
- Bodemenergiesystemen mogen de scheidende laag tussen het eerste en het tweede watervoerende pakket niet doorboren. Dit betekent een toegestane diepte van maximaal 50 m.

Cultuurhistorie

Het gebied Wolvenburg is ook rijksmonument als onderdeel van de historische stadswallen.

Complexnummer :	529108
Complexnaam :	Historische stadswallen
Status :	rijksmonument
Kadaster deel/nr. :	1971/114

De historische stadswallen omvatten:

De aanleg (1) van de rondom de oude binnenstad van Utrecht gelegen in oorsprong 12e eeuwse verdedigingswerken bestaande uit (restanten van) wallen, muren, torens en poorten en de grachtengordel, te weten de singelgracht met kademuren of taluds aan weerszijden. Dit verdedigingswerk is in de 16de eeuw onder Karel V versterkt met de drie stenen bolwerken, Zonnenburg (2), Sterrenburg (3) en Manenburg (4) en de citadel Vredenburg (5). Tot de historische stadswallen worden tevens gerekend de omstreeks 1580 aangelegde vijf arden bolwerken, te weten het Begijnbolwerk (6), het Wolvenbolwerk (7), het Lucasbolwerk (8), Lepenburg (9) en het Mariabolwerk (10). Tussen 1829 en 1885 zijn de verdedigingswerken geslecht en naar plannen van J.A. Zocher rondom gemoderniseerd, waarbij het zuidelijk deel tot plantsoen (11) is herschapen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) heeft als doel een efficiënt ruimtegebruik. Er moet onderbouwd worden dat er een behoefte bestaat aan de functies die worden toegevoegd. Omdat het Wolvenplein een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, is dit een vereiste.

COLOFON

STATUS

Visiedocument Wolvenplein Utrecht

DATUM

februari 2020

SAMENSTELLERS

Gemeente Utrecht

Bettina van Santen

Han Schrader

Laura van der Noort

Ruud Hilhorst, Johan Klein

Rijksvastgoedbedrijf

Michiel von Bönninghausen

Marc van Roosmalen

Riëtte Bosch

Anne-Linde van Gameren

Manon Smeets