



Gemeente Utrecht

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) - omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opstellers	Tijmen de Groot/ Linda Kuik
Kenmerk	32412020
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

### Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen in de regels en de motivering van het TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis.
2. Het TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWOLVENPLEIN-VA01, vast te stellen, dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht aanvult met regels voor het mogelijk maken van:
  - a. een hotel, tijdelijk verblijf, horeca, werkfuncties, een buurtvoorziening, een voetgangersbrug en;
  - b. nieuwbouw van 18 sociale en middeldure huurappartementen en 18 woningen in de vrije sector.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis (hierna TAM-omgevingsplan) biedt de juridisch-planologische grondslag voor het mogelijk maken van een programma met meerdere functies in het bestaande gevangeniscomplex, waarbij de historische structuur van het gevangeniscomplex, de bestaande singelstructuur, een duurzame herontwikkeling, bereikbaarheid van de locatie, ruimte voor ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik van ruimtes en nieuwbouw gekoppeld aan de bestaande gevangenismuur geborgd zijn.

## Context

### *Aanleiding*

Het gevangeniscomplex Wolvenplein is sinds 2014 niet meer in gebruik als gevangenis en heeft een tijdelijke invulling met bedrijvigheid. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft samen met de gemeente een Visiedocument Wolvenplein opgesteld dat op 18 juli 2019 is vastgesteld door de raad. Het Visiedocument Wolvenplein is de basis geweest voor de verkoop van het gevangeniscomplex aan de huidige eigenaren. Vervolgens heeft een consortium van partijen bestaande uit de eigenaren AM en Levenslang CV en de Utrechtse bewonersvereniging De Witte Wolf een voorstel 'Levenslang genieten' opgesteld waarin onder andere een invulling is gegeven aan de nieuwbouw, een hotelconcept, werkruimtes en maatschappelijke functies binnen de bestaande historische en groene structuur. Op 14 januari 2025 heeft het college de definitieve Bouwenvelop vastgesteld die de basis heeft gevormd voor het TAM-plan. Op 25 november 2025 heeft het college het TAM-omgevingsplan vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend.

### *Programma*

Bij de herontwikkeling van de voormalige Wolvenpleingevangenis worden meerdere functies mogelijk gemaakt, namelijk een hotel, tijdelijk verblijf, horeca, wonen, werken, een buurtvoorziening en een voetgangersbrug. Het monumentale gevangeniscomplex blijft intact en latere bebouwing zoals de gymzaal en de bebouwing tussen de voorgebouwen worden gesloopt. Daarnaast vindt er vervangende nieuwbouw plaats op twee locaties, gekoppeld aan de bestaande gevangenismuur, waarin wonen ontwikkeld wordt. Dit gaat om 18 sociale en middenhuur appartementen en 18 woningen in de vrije sector. Van de huurappartementen zijn meer dan de helft sociale huurappartementen en de overige appartementen zijn middenhuur. Uitgangspunt is een gemengd complex waarbij de verschillende functies elkaar versterken. Het totale programma voor deze ontwikkeling bedraagt maximaal 13.050 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Het voorplein wordt opnieuw ingericht en vergroend en maakt samen met een nieuwe wandelroute langs de bestaande gevangenismuur onderdeel uit van het Singelpark. Op het voorplein wordt voorzien in een gebouwde fietsenstalling en wordt kort parkeren voor fietsen mogelijk gemaakt. Er komen vier binnenhoven die zo groen mogelijk worden ingericht en die overdag openbaar toegankelijk zijn.

### *Bomen (motie 22/74)*

In maart 2022 heeft de raad verzocht om in een raadsvoorstel over een omgevingsplanwijziging accuraat aan te geven hoeveel en om welke redenen bomen zouden moeten verdwijnen (als direct gevolg van een bouwontwikkeling of bijvoorbeeld voor de inrichting van een bouwplaats). In en rondom het plangebied worden 36 nieuwe bomen geplant. Er wordt geen enkele boom verwijderd vanwege de aanleg van de voetgangersbrug. De exacte locatie van de aanlanding van de voetgangersbrug moet nog worden bepaald. In het plangebied bevinden zich 29 bomen waarvan er 5 een lage toekomstverwachting hebben. De bestaande bomen blijven met uitzondering van de boom nabij de voetgangersbrug behouden. Van deze minder levensvatbare bomen staan er 4 op het voorplein. Er worden maatregelen genomen om deze bomen zo lang mogelijk te behouden.

Het TAM-plan is op onderstaande punten uitgewerkt binnen de kaders van de vastgestelde Bouwenvelop:

### *Zoekgebied 400m<sup>2</sup> additionele bebouwing*

In de Bouwenvelop is een zoekgebied meegegeven in hof 1 om additionele bebouwing te realiseren zoals is opgenomen in het Visiedocument Wolvenplein waarbij als voorwaarde geldt dat deze bebouwing meerwaarde heeft voor de herontwikkeling. Hieraan is in het TAM-plan invulling gegeven door een ondergrondse bebouwing van maximaal 400 m<sup>2</sup> toe te staan onder het terrein van hof 1 waarbij een goede gronddekking voor groen en het inpassen van daglichtvoorzieningen als voorwaarden zijn meegegeven. De ondergrondse bebouwing heeft een entree die is uitgesneden in een groen talud. De ondergrondse bebouwing wordt de Werkplaats genoemd en is als creatief

centrum een verbinding tussen het Kruisgebouw en het verdiepte terras.



### *Tijdelijke energievoorziening*

In de Bouwvelop is aangegeven dat een energieplan volgens het Utrechts Energieprotocol als uitgangspunt geldt voor het nemen van duurzame maatregelen op het gebied van energie, zoals verschillende mogelijkheden voor warmte- en koudevoorziening, opwek en gebruik van elektriciteit en hergebruik van een inpandige traforuimte. Voordat in het op te stellen energieplan een definitieve oplossing komt voor de opslagwijze van energie en de plaatsing daarvan hebben de grondeigenaren in hun aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit bouwen een tijdelijke bovengrondse unit voor energieopslag opgenomen. Binnen de functie Tuin zijn tijdelijke energievoorzieningen van maximaal 100 m<sup>2</sup> en voor maximaal 10 jaar toegestaan.

### *Voetgangersbrug*

Tijdens de terinzagelegging van de concept Bouwvelop is gebleken dat de voetgangersbrug een zeer gewenste verbinding is voor de herontwikkeling en de omliggende wijk. Inmiddels is er financiële dekking voor de realisatie van de voetgangersbrug. De voetgangersbrug is aan de binnenzijde van de singel gesitueerd aan de westzijde van de voormalige Wolvenpleingevangenis waarbij deze een logische aansluiting heeft met het voorplein. Van de aanlanding aan de overzijde (Wittevrouwensingel) is de exacte locatie nog niet bepaald. In het TAM-plan heeft de voetgangersbrug op de verbeelding een ruime aanduiding gekregen, omdat de exacte uitvoering van de voetgangersbrug nog niet is bepaald. In het huidige bestemmingsplan Binnenstad heeft de voetgangersbrug ook al een aanduiding, maar deze is te smal voor de beoogde locatie van de voetgangersbrug. Dat heeft onder andere te maken met de schuine en de breedte van het talud. Voor het realiseren van de voetgangersbrug wordt apart een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen aangevraagd en contact gelegd met het waterschap HDSR om toestemming te krijgen voor de aanleg van de voetgangersbrug. Planning is dat het definitieve ontwerp van de voetgangersbrug voor de zomervakantie gereed is.

### *Juridische context*

#### Wijzigen omgevingsplan

Op grond van artikel 160 eerste lid onder b van de gemeentewet bereiden burgemeester en wethouders een raadsbesluit voor. Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vast. De vaststelling moet op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet voorbereid worden met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het TAM-plan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 12 december 2025 tot en met donderdag 22 januari 2026. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet).

#### TAM-omgevingsplan

TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel en is door het Rijk geïntroduceerd omdat de techniek en de standaard behorende bij een omgevingsplan op 1 januari 2024 nog te wensen overliet. Een TAM-omgevingsplan moet voldoen aan de Omgevingswet, maar de techniek en de standaard van de Wet ruimtelijke ordening worden gebruikt. Een ontwerp TAM-omgevingsplan kon tot uiterlijk 31 december 2025 ter inzage worden gelegd en dat is voor dit TAM-omgevingsplan dus tijdig gebeurd.

Vanaf 1 januari 2026 kan alleen een 'reguliere' omgevingsplanwijziging (aan de hand van de bij de Omgevingswet horende techniek) opgestart worden.

#### *Coördinatieverordening*

Door de grondeigenaren is op 4 augustus 2025 verzocht om toepassing van de Coördinatieverordening, zodat het TAM-omgevingsplan samen met de ontwerpbesluiten voor de aangevraagde omgevingsvergunningen gecoördineerd konden worden voorbereid. Dit houdt in dat zowel het TAM-omgevingsplan als de ontwerpbesluiten voor de aangevraagde omgevingsvergunningen voor iedereen ter inzage zijn gelegd. Tegen het TAM-plan en de ontwerpbesluiten voor de aangevraagde omgevingsvergunningen zijn 13 zienswijzen ingediend. De raad stelt de wijziging van het omgevingsplan vast. Het college verleent de omgevingsvergunningen voor de omgevingsplanactiviteit voor het ruimtelijk bouwen, de rijksmonumentenactiviteit en de technische bouwactiviteit. De omgevingsvergunningen en het TAM-plan worden tegelijkertijd bekendgemaakt voor de beroepsprocedure. Coördinatie zorgt ervoor dat er direct beroep openstaat bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Beslistermijn*

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor de bouw van de nieuwe woningen wordt gecoördineerd met het TAM-omgevingsplan. Om de nieuwbouw waarin het TAM-omgevingsplan voorziet te kunnen aansluiten op het elektriciteitsnet is snelle besluitvorming over het TAM-omgevingsplan nodig, uiterlijk in juni 2026. Per 1 juli 2026 wordt namelijk het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM voor de aansluiting van woningen van kracht en wordt de aansluiting van woningen op het net onzeker. Tot 1 juli 2026 kunnen aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit. Voor deze aanvragen moet er een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen en vervolgens ook een huisnummerbesluit zijn afgegeven. Als het TAM omgevingsplan in juni door de raad vastgesteld wordt en het college verleent tegelijkertijd de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, is er nog tijd om het huisnummerbesluit voor 1 juli 2026 te verlenen en een aansluiting te krijgen voor de woningen.

#### *Beoogd effect*

Met deze herontwikkeling van de voormalige Wolvenpleingevangenis wordt voorzien in de realisatie van 18 sociale huur- en middenhuur appartementen (waarvan meer dan de helft sociale huur) en 18 woningen in de vrije sector. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een bijzonder, kleinschalig en thematisch hotelconcept, werkruimtes voor uiteenlopende doelgroepen, horeca en maatschappelijke functies. Er komt een buurtvoorziening in de multifunctionele ruimte van de kerk en het terrein wordt uitgerust met vier binnenhoven. De locatie wordt deels publiek toegankelijk en omsloten door een doorgetrokken wandelroute als onderdeel van het Singelpark. Voor het autoparkeren wordt gebruik gemaakt van de Grifhoekgarage aan de Wittevrouwensingel die via een voetgangersbrug over de Singel bereikbaar is. Voor het fietsparkeren wordt een inpandige fietsstalling gerealiseerd op het voorplein en op het voorplein is eveneens kort parkeren van fietsen mogelijk.

#### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

- 15 mei 2013 [Brief PI Wolvenplein](#)
- 14 februari 2017 [Raadsbrief Herontwikkeling Wolvenplein 27](#)
- 22 juni 2018 [Raadsbrief Visie Wolvenplein](#)
- 18 juli 2019 [Raadsbesluit Vaststelling Visiedocument Wolvenplein](#)
- 14 februari 2020 [Raadsbrief Verwerking moties en amendementen voormalige gevangenis Wolvenplein](#)
- 8 juni 2021 [Raadsbrief Afronding verkoopprocedure Wolvenplein](#)
- 20 april 2022 [Raadsbrief vaststelling intentiedocument herontwikkeling Wolvenplein](#)
- 21 september 2023 [Beantwoording mondelinge vragen MV4 Wanneer horen we meer over Wolvenplein.](#)
- 16 januari 2024 [Beantwoording SV2023 nr 224 over Waar blijft de Grifhoekbrug.](#)
- 5 april 2024 [Raadsbrief Concept Bouwenvelop Herontwikkeling Wolvenplein vrijgave voor reactie.](#)
- 14 januari 2025 [Raadsbrief vaststellen definitieve Bouwenvelop Wolvenplein](#)
- 25 november 2025 [Raadsbrief over 10 TAM ontwerp omgevingsplannen](#)
- 24 februari 2026 [Raadsbrief over stand van zaken TAM-omgevingsplannen](#)

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen in de regels en de motivering van het TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis.
Argumenten	
1.1	<p><u>De zienswijzen hebben geleid tot het op enkele onderdelen aanpassen van de verbeelding, regels en motivering</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In twee zienswijzen wordt aangevoerd dat de functie Verkeer - verblijfsgebied er niet toe bijdraagt dat het voorplein groen, autovrij en een verblijfsgebied wordt. In de toelichting op de functie Verkeer - verblijfsgebied hebben wij verduidelijkt dat vanwege de flexibiliteit het voorplein deze functie krijgt toegekend, omdat binnen deze functie enerzijds de verblijfskwaliteit met behoud van groen vooropstaat, maar waar anderzijds ontsluitingsverkeer niet kan worden uitgesloten. Dit zorgt ervoor dat hulpdiensten, verkeer voor gehandicapten, kiss &amp; ride en logistiek vervoer voor aangrenzende functies mogelijk blijft. Dit gebruik is niet toegestaan binnen de functie Groen. In de regels van de functie Verkeer-Verblijfsgebied hebben wij opgenomen dat het parkeren van auto's niet mag.</li> <li>In één zienswijze wordt aangevoerd dat in de functieregel Wonen niet de juiste formulering is gekozen voor de verhouding binnen het aantal nieuw te bouwen huurwoningen tussen sociale huurappartementen en middenhuur appartementen. Met de indiener zijn wij het eens dat er niet gesproken moet worden van "tenminste 50%" of "minimaal 50%" sociale huur appartementen, maar "meer dan de helft" sociale huur appartementen. "Meer dan de helft " impliceert dat het aandeel sociale huur in elk geval boven de 50% moet liggen, terwijl "tenminste 50%" en "minimaal 50%" ook exact 50% toestaat. De formulering "meer dan de helft" is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De functieregel Wonen en de paragrafen over het programma en het woonbeleid passen wij hierop aan.</li> <li>In één zienswijze wordt aangevoerd dat de dakopbouw boven het horecagedeelte een vreemde toevoeging is en niet past in het monumentale complex. De opgenomen maatvoering was vrij ruim. De regels en verbeelding over de dakopbouw passen zijn aangepast tot datgene wat is aangevraagd.</li> <li>Er wordt in enkele zienswijzen aangegeven dat er geen gedegen onderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van deze herontwikkeling op de omgeving. Zowel de geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï van omliggende wegen op het plangebied als het stemgeluid vanwege het nieuwe terras en de nieuwbouw is onder de wettelijke en gemeentelijke geluidsnormen. Met een memo die het stemgeluidonderzoek uit 2022 actualiseert hebben we geconcludeerd dat hoewel de locatie van het beoogde terras is veranderd ten opzichte van de voorheen onderzochte locaties de geluidsbelasting van het terras door stemgeluid gunstiger is dan eerst was onderzocht.</li> </ul>
1.2	<p><u>De ambtshalve wijzigingen zijn nodig om nieuw vastgesteld beleid te verwerken in het TAM-plan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De definitie van de doelgroep voor sociale huurwoning, middenhuurwoning en betaalbare nieuwbouw koopwoning is aangepast om beter aan te sluiten bij de regelgeving van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de huisvestingsverordening gemeente Utrecht.</li> <li>Er is een aantal vastgestelde beleidsnota's en beleidsregels verwerkt in diverse onderdelen van de motivering, zoals de 'Beleidsnota Werklocaties 2035', 'Beleidsnota Ondergrond 2025-2035', 'Beleidsnota Warmte 2025-2035', de nieuwe beleidsregel voor hotels en geactualiseerde beleidsregels voor tijdelijk verblijf.</li> </ul>

Beslispunt	
2	<p>Het TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWOLVENPLEIN-VA01, vast te stellen, dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht aanvult met regels voor het mogelijk maken van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>een hotel, tijdelijk verblijf, horeca, werkfuncties, een buurtvoorziening, een voetgangersbrug en;</li> <li>nieuwbouw van 18 sociale en middeldure huurappartementen en 18 woningen in de vrije sector.</li> </ol>
Argumenten	
2.1	<p><u>De herontwikkeling geeft een nieuwe permanente functie aan het monumentale gevangeniscomplex</u></p>
	<p>Bij de planvorming is ervoor gekozen om de bebouwing en de buitenruimte van het voormalige monumentale gevangeniscomplex te herstellen zoals deze begin 20ste eeuw aanwezig was. Het vrijstaande kruisgebouw en de kerk binnen de gevangensmuur worden in ere hersteld en een aantal latere bebouwingen zoals de gymzaal en de bebouwing tussen de voorgebouwen wordt gesloopt. Dit komt het monumentale karakter van het voormalige gevangeniscomplex ten goede. Met dit initiatief worden nieuwe functies aan het voormalige gevangeniscomplex gegeven die het verleden eer aan doen, 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.</p>
2.2	<p><u>Met deze herontwikkeling wordt voldaan aan het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid</u></p>
	<p>In het TAM-plan wordt voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid op de beleidsvelden wonen, hotel, tijdelijk verblijf, horeca, werklocaties, parkeren en maatschappelijke voorzieningen. Op enkele beleidsvelden gaan wij hieronder nader in.</p> <p><i>Voor dit plan geldt de oude Woonvisie</i></p> <p>De definitieve Bouwenvelop is vastgesteld voordat de nieuwe Beleidsnota Wonen “Van Woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030” werd aangenomen door de raad. Daarom is de herontwikkeling getoetst aan zowel de nieuwe Beleidsnota als de in juli 2019 door de raad vastgestelde Woonvisie: Utrecht beter in balans. In deze woonvisie wordt gestreefd naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De herontwikkeling van de voormalige Wolvenpleingevangenis voorziet in een gemengd woningbouwprogramma van 18 sociale en middeldure huurappartementen en 18 woningen in de vrije sector. Bij de onderlinge verdeling tussen sociale en middenhuur woningen is meer dan de helft sociale huur.</p> <p>Het TAM-plan is beoordeeld volgende de oude Woonvisie en de nieuwe Beleidsnota Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het TAM-plan voldoet aan de eisen uit de Woonvisie 2019 namelijk minimaal 30% sociale huur als het definitieve programma van de huurwoningen daarop wordt afgestemd.</li> <li>Het TAM-plan voldoet daarnaast aan de eisen van de nieuwe Beleidsnota Wonen over prettig wonen in huis en buurt. De woningen zijn van goede kwaliteit en energiezuinig. Er komen verschillende soorten woningen en dus een mix aan bewoners die ten goede komt aan de onderlinge verbondenheid.</li> <li>Het woonprogramma voldoet niet aan de eis van 40% sociaal en 35% middensegment uit de nieuwe Beleidsnota Wonen, maar levert wel een bijdrage aan nieuwe en betaalbare woningen.</li> </ul> <p><i>Tijdelijk verblijf</i></p> <p>Met het opnemen van appartementen voor tijdelijk verblijf faciliteren we de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van internationale werknemers en</p>

	<p>studenten. Het zijn compacte studio's die gemakkelijker in te passen zijn dan reguliere woningen vanwege de monumentale status van het voormalige gevangeniscomplex. Door de nabijheid van het hotel kunnen diensten als schoonmaak en catering worden verleend. Daarnaast vindt toezicht op het hotel en het tijdelijk verblijf plaats waardoor overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.</p> <p><i>Dorp in de stad (horeca, maatschappelijke voorzieningen en werklocaties)</i> Met deze herontwikkeling wordt ingezet op ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik van ruimtes waarbij bewoners, ondernemers en bezoekers verantwoordelijkheid nemen voor hun omgeving en anderen daarin betrekken. Er zijn werk- en vergaderruimtes, een horecagelegenheid, een kleinschalig hotel waarbij de centrale entree dienstdoet als lobby en ontvangstruimte voor het personeel van de werkrumtes, de hotelgasten en overige bezoekers.</p> <p><i>Parkeren</i> Op basis van de beleidsregels voor auto parkeren bestaat er een auto parkeereis van 21 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond). Het parkeren bestaat voor een deel uit bewoners en bezoekers van de functies op het Wolvenplein. Bewoners kunnen tegen een commercieel tarief een parkeerabonnement kopen in de Grifhoekgarage. De restcapaciteit in de Grifhoekgarage is voldoende om de parkeerbehoefte van vier bewonersabonnementen op de verschillende momenten van de week te faciliteren. Voor bezoek geldt dat deze voor het overgrote deel van de week gebruik kunnen maken van de Grifhoekgarage. Ook kunnen bezoekers parkeren in andere garages of parkeerplaatsen straat op loopafstand van de bestemming. Daarnaast kunnen bezoekers van dit gebied, net als andere bezoekers aan de binnenstad gebruik maken van parkeren in P+R aan de rand van de stad.</p>
2.3	<p><u>Deze herontwikkeling draagt bij aan stedelijke ambities uit de Omgevingsvisie Binnenstad 2040 op het gebied van groen, wonen, mobiliteit en duurzaamheid</u></p> <p>De stedelijke ambities van de binnenstad op het gebied van groen, mobiliteit, wonen en duurzaamheid zijn vertaald in de Omgevingsvisie Binnenstad 2040. Het TAM-plan sluit goed aan bij de richtingen uit de omgevingsvisie onder andere door het publiek toegankelijk maken van het complex, het openen en vergroenen van de binnenhoven, het toevoegen van het rondje Singelpark buitenom de bestaande gevangensmuur, geen parkeren van auto's op het voorplein, parkeren van fietsen op het voorplein, bevoorradings op maat door in te zetten op vervoer over water, laden en lossen via een keerlus op het voorplein, toevoegen van een gevarieerd woonaanbod (waaronder ook sociaal en middenhuur), energie neutrale nieuwbouw en het vergroenen van het voorplein als onderdeel van het Singelpark.</p>
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<p><u>Er is momenteel onzekerheid of de beoogde woningen aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnetwerk</u></p> <p>Het gebied FGU (Flevopolders - Gelderland - Utrecht) zit op dit moment in fase 1 van netcongestie volgens de netbeheerder. Fase 1 betekent dat er een wachtlijst bestaat voor aansluitingen voor grootverbruikers (zoals bedrijven). Vanaf 1 januari 2026 is het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit tot 1 juli 2026. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst. In een recent persbericht (feb 2026) heeft TenneT aangegeven te verwachten dat de maximale capaciteit van het net in Utrecht zonder ingrijpende maatregelen in de zomer van 2026 wordt bereikt. Dit komt neer op een dreigende aansluitstop.</p>

	Alhoewel de problematiek rondom netcongestie ook ten tijde van vaststelling van de Bouwenvelop was voorzien, vergroten de recente ontwikkelingen de onzekerheid van de mogelijke aansluiting van de woningen na 1 juli 2026. Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar. Per <a href="#">brief</a> is de raad eind vorig jaar geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de netcongestie.
2.2	<u>De ontwikkelaars hebben een inspanningsverplichting de herontwikkeling volgens de afgesproken planning te realiseren</u>
	Voor de herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers en grondeigenaren van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn (financiële) afspraken gemaakt over de herontwikkeling en over de inrichting van het openbare gebied. De ontwikkelaars gaan de herontwikkeling voor eigen rekening en risico realiseren in onderlinge samenhang. Daarnaast is afgesproken dat de partijen zich inspannen het programma volgens de afgesproken planning te realiseren. Er rust geen bouwverplichting op om het gehele programma te realiseren, echter er zijn wel diverse afhankelijkheden in de realisatie en incentives om de ontwikkeling te realiseren, zoals de overdracht van het openbaar gebied naar de gemeente, de afgesproken betalingen en (bank)garanties.

## Financiën

### *Anterieure overeenkomst*

De herontwikkeling wordt gerealiseerd op privégrond. Voor de herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers en grondeigenaren van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn (financiële) afspraken gemaakt over de herontwikkeling en over de inrichting van het openbare gebied. De ontwikkelaars gaan de herontwikkeling voor eigen rekening en risico realiseren in onderlinge samenhang. Daarnaast is afgesproken dat de partijen zich inspannen het programma volgens de afgesproken planning te realiseren. De gemeente neemt het eigendom van de openbare ruimte over (ontwerp, realisatie, beheer en onderhoud). Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële en economische uitvoerbaarheid van deze omgevingsplanwijziging voldoende aannemelijk gemaakt.

### *Kostenverhaal en nadeelcompensatie*

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor deze herontwikkeling te maken kosten, zoals plankosten en kosten van bovenwijkse voorzieningen. Daarmee is het wettelijke kostenverhaal op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet verzekerd en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging van het omgevingsplan. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de grondeigenaren. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de grondeigenaren. De kosten van het maken van het TAM-plan worden betaald uit de leges die daarvoor geheven worden.

### *Financiële uitvoerbaarheid voetgangersbrug*

De gemeente stelt zich garant voor de financiële uitvoerbaarheid van de aanleg van de voetgangersbrug en heeft daarvoor budget vrijgemaakt. Daarnaast dragen de grondeigenaren ook bij aan de kosten voor de aanleg van de voetgangersbrug.

## Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website [utrecht.nl](http://utrecht.nl). De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website regels op de kaart en op de computer bij de receptie op de begane grond van het stadskantoor. Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de publicaties staat aangegeven hoe tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld kan worden. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

## **Samen stad maken**

De grondeigenaren hebben samen met de gemeente een participatieplan opgesteld voor de herontwikkeling van de voormalige Wolvenpleingevangenis. In 2022 zijn er verschillende brainstormsessies georganiseerd waarbij men kon meedenken over de herontwikkeling. In juni 2022 is een informatiebijeenkomst georganiseerd over het initiatief, het proces en de te doorlopen participatie. In april 2024 is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de aanwezigen konden reageren op de concept Bouwvelop. Door de gemeente en de grondeigenaren is op 12 januari 2026 een informatiebijeenkomst georganiseerd om het TAM-plan toe te lichten waarbij belangstellenden vragen konden stellen. Daarnaast hebben met zowel het Buurtplatform Wittevrouwensingel als Bewonersvereniging De Witte Wolf gesprekken plaatsgevonden met de grondeigenaren en de gemeente om een toelichting te geven op het TAM-plan en de ontwerpbesluiten over de aangevraagde omgevingsvergunningen.

## **Communicatie**

Zie het kopje Vervolg.

## **Niet referendabel**

Dit raadsbesluit is niet referendabel. Er is een uitzonderingsrond van toepassing omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan (artikel 1.2, lid 2, onderdeel f, van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

## **Bijlagen**

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport
- Link naar TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis op RO publiceert

Bijlagen informatief

- Het TAM-omgevingsplan Herontwikkeling voormalige Wolvenpleingevangenis in pdf