

Herontwikkeling voormalige gevangenis Wolvenplein

Bouwenvelop



Januari 2025

Reactienota en
tweekolommenstuk

Reactienota

Op 5 april 2024 heeft het college de concept-bouwenvelop voor de herontwikkeling van Wolvenplein vrijgegeven voor reacties. Tot en met 17 mei 2024 kon ieder die dat wilde, reageren. We hebben in totaal 33 reacties ontvangen, waaronder veel van direct omwonenden en een aantal gezamenlijke reacties vanuit groepen of een straat. In deze reactienota gaan we in op de reacties en beantwoorden we die inhoudelijk. In deze reactienota zijn de reacties geanonimiseerd opgenomen en voorzien van ons antwoord.

Op 24 april 2024 organiseerde de gemeente een informatieavond op de locatie. Het was een geslaagde avond met meer dan 100 geïnteresseerde bezoekers, waarbij veel inhoudelijke vragen zijn beantwoord. Veel van de ingediende reacties zijn net als op de informatieavond in eerste instantie positief. Daarnaast worden er ook zorgpunten genoemd.

1. Positieve punten

- Door de mix van functies, oog voor de historie, zorg voor kwaliteit, duurzaamheid en groen wordt het complex een aanwinst voor de buurt, in interactie met de buurt.
- Een brug over de singel wordt gezien als grote toegevoegde waarde door de lokale toename van voetverkeer door de nieuwe woningen en horeca. En het maakt parkeren buiten de singel nog aantrekkelijker voor deze hoek van de stad.

2. Zorgpunten

- Een aantal reacties over het proces en de doorlopen participatie. Mensen die zich onvoldoende gehoord voelen.
- 8 reacties zijn positief over het plan om een brug over de singel te realiseren, en maken zich zorgen over de haalbaarheid van het plan als deze brug er niet komt.
- 9 reacties met zorgen over kap van bomen op het voorplein
- 2 reacties over nut van het rondje buitenom de muur.
- Verder veel reacties over de inrichting van het voorterrein, zoals over de afvalcontainers, mogelijkheid voor deelauto's, fietsen(stalling), bankjes, speelvoorziening etc
- Een paar mbt programma: zorgen over geluidsoverlast en aantrekkend verkeer, nut van short stay en hotel (omvang), wat is D1, vragen over de beheergroep.
- En een paar over de bebouwing: over 400 m2 extra, volume en hoogte nieuwbouw in relatie tot rijksmonument en het zicht daarop.

3. Veel genoemde thema's

Hieronder een toelichting op de veelgenoemde thema's.

Stand van zaken voetgangersbrug.

Uit veel reacties blijkt dat de beoogde voetgangersbrug een zeer gewenste verbinding is met toegevoegde waarde voor de ontwikkeling en de buurt. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. In de concept bouwenvelop was aangegeven dat de realisatie van de brug nog onder voorbehoud van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen vanuit de gemeente was. Hierover kwamen bezorgde reacties. Met het vaststellen van de Voorjaarsnota en het Meerjarenperspectief Ruimte 2024 is de financiële dekking voor de realisatie beschikbaar. We hebben de bouwenvelop hierop aangepast en streven naar een gelijktijdige ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) voor de brug met de herontwikkeling van Wolvenplein.

De brug is aan de binnenzijde van de singel voorzien aan de westzijde van de gevangenis waar deze een logische aansluiting heeft op het voorplein als onderdeel van de routing rondje Singelpark. Van de aanlanding aan de overzijde (Wittevrouwensingel) is de exacte positie nog niet bepaald, deze is onderdeel van de verdere uitwerking in de volgende fase. Gemeente is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie van de brug.

Inrichting en functies voorterrein

In een aantal reacties zijn vragen gesteld over het functioneren en de inrichting van het voorterrein en de route buitenom. In de huidige situatie heeft het voorplein de functie van een ontvangstgebied. Het complex wordt hier ontsloten en er kan nu worden geparkeerd. Met de ontwikkeling van Wolvenplein wordt het voorplein onderdeel van het openbare Singelpark, krijgt het een groenere invulling en verdwijnen de parkeerplaatsen. Wat blijft is dat het complex ontsloten wordt vanaf het voorplein. Door het opheffen van de parkeerplaatsen gaat het aantal verkeersbewegingen omlaag t.o.v. de huidige situatie. Daarnaast is ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers maar het wordt vooral een gebied voor de voetganger. Bevoorrading en afval zal voor een deel over water georganiseerd worden en voor een deel plaatsvinden vanaf het voorplein via de keerlus welke wordt geïntegreerd als onderdeel van de padenstructuur.

Er komen meer woningen aan het voorplein te liggen waarmee de sociale veiligheid wordt vergroot en het gebied krijgt een meer uitnodigend en openbaar karakter. Door de aanleg van een brug over de singel zal het voorplein, als onderdeel van het Singelpark, ook een doorgangsfunctie krijgen voor voetgangers. De route buiten de muur om langs het water wordt ook openbaar toegankelijk. Hier wordt een meer extensief gebruik voorzien met ruimte voor zowel mens als natuur met een natuurvriendelijke oever en een smal wandelpad.

Behoud van bomen op het voorterrein.

In een aantal reacties zijn grote zorgen geuit over bomen die o.b.v. de concept bouwenvelop gekapt zouden worden op het voorterrein.

In de concept bouwenvelop (paragraaf 3.5) wordt aangegeven dat er enkele minder levensvatbare bomen zijn op het voorplein, deze worden gekapt en gecompenseerd op andere plekken in het plangebied. En daarbij is een indicatieve bomenkaart opgenomen, waarop deze met rode cirkels staan aangegeven. Hieronder vallen ook een drietal Prunussen aan de binnenzijde van het hekwerk langs de Wolvenstraat. Specifiek deze bomen worden door omwonenden erg gewaardeerd en aan de noodzaak van kap van deze bomen wordt getwijfeld. We hebben als gemeente dezelfde wens voor behoud van deze bomen, het voorstel is daarom om de bomen zo lang mogelijk te behouden. Dit past binnen de kaders en uitgangspunten uit de bouwenvelop, namelijk om het voorterrein zo groen mogelijk in te richten.

De herinrichting van het voorterrein wordt gerealiseerd in opdracht van de ontwikkelaar. Na realisatie wordt het voorterrein overgedragen aan gemeente Utrecht. In overleg met de gemeentelijke boombeheerder en de boomadviseur die het onderzoek naar de conditie van de bomen heeft gedaan is nog eens specifiek naar de mogelijkheden van behoud van de drie Prunussen langs het hekwerk gekeken. Uit het boomonderzoek is gebleken dat deze bomen zijn aangetast door zwam. Dit is de voornaamste reden dat deze bomen zijn beoordeeld met een onvoldoende conditie en waarom is voorgesteld deze te rooien.

Om de bomen (zo lang mogelijk) te kunnen behouden worden de volgende maatregelen genomen:

- Op het moment dat de bomen in gemeentelijk beheer komen worden deze opnieuw beoordeeld.
- Met de herinrichting zal de (ondergrondse) groeiplaats van de bomen nader worden onderzocht en waar mogelijk worden verbeterd.
- Tijdens de bouw worden voor alle bomen, waaronder deze drie, beschermende maatregelen genomen, zoals gebruikelijk en vastgelegd in gemeentelijk bomenbeleid.
- Mocht een boom in de toekomst toch in conditie merkbaar achteruitgaan en als deze een gevaar vormt voor de veiligheid dan zal deze alsnog gerooid worden.

Afvalcontainers.

In een aantal reacties zijn vragen gesteld over de eventuele afvalcontainers op het voorterrein. Gemeente Utrecht wil in de toekomst nog zo min mogelijk afval via zakken aan de straat inzamelen. Daarom wordt er door de hele stad onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor ondergrondse containers, voor bestaande en nieuwe woningen. Het voorplein wordt na de herontwikkeling onderdeel van het Singelpark, het heeft daarom de voorkeur om een container bedoeld voor de woningen van Wolvenplein en de bestaande woningen in de buurt buiten het voorplein te plaatsen. Dit is een moeilijke zoektocht, daarom wordt parallel onderzocht of er een geschikte locatie is op het voorplein. Indien deze gevonden wordt gaat de container mee in het ontwerpproces van de openbare ruimte van Wolvenplein. Tot die tijd sluiten de toekomstige bewoners aan bij het huidige afvalinzamelingssysteem van de omgeving (huis aan huis).

In bijna de hele stad is het Nieuwe Inzamelen ingevoerd. Dit beleid is ook van toepassing op de binnenstad. Echter in de binnenstad is het ingewikkeld om geschikte locaties voor ondergrondse containers te vinden. [Het Nieuwe Inzamelen | gemeente Utrecht](#). Voor het gebied waarin Wolvenplein ligt trekken we daarvoor samen op met de herontwikkeling. Indien we uitkomen op een locatie buiten het plangebied wordt hiervoor een separaat traject doorlopen door de gemeente.

Nieuwbouw woningen.

In een aantal reacties zijn vragen gesteld over de nieuwbouw woningen met name de locatie binnen het plangebied en de hoogte daarvan in relatie tot het Visiedocument. In het Visiedocument Wolvenplein Utrecht, Februari 2020 is een maximaal aantal vierkante meters aangegeven qua uitbreiding en ook dat deze uitbreiding hoofdzakelijk in de zuidoosthoek zou moeten landen. De vastgestelde maximale vierkante meters bewaken de grens tussen het maken van een haalbaar en betaalbaar plan en het behouden van het karakter van het complex (niet te vol zetten met volumes). Daarnaast is in het Visiedocument de functie Wonen als eis opgenomen. Beoordeling van de randvoorwaarden uit het Visiedocument heeft plaatsgevonden bij de verkoopprocedure. Indien het plan niet voldeed aan één van de randvoorwaarden kon het niet door naar de volgende ronde. Het ingediende plan 'Levenslang genieten' voldeed aan alle randvoorwaarden. De selectiecommissie bestond uit leden van het Rijksvastgoedbedrijf en Gemeente Utrecht, waaronder erfgoeddeskundigen.

BiermanHenket (architect) heeft een voorstel gemaakt met twee volumes die horizontaal de gevangenis muur volgen. En daarmee gebruiken zij het concept van de gevangenis voor deze uitbreiding; zij ontwerpen de nieuwbouw als een uitbreiding op de gevangenis muur. Waarbij, gelijk aan een gevangenis muur, het gesloten karakter aan de buitenzijde zit en het open en toegankelijke karakter aan de binnenzijde (balkons/galerijen). Binnen het gevangeniscomplex gaat de toevoeging van de nieuwbouwwoningen specifiek over één zijde van het complex, het complex heeft meer zijden die in aanzicht nauwelijks wijzigen. Het verschuiven van volume naar de andere hoven is geen optie, dat past niet in de visie. De hoven zijn namelijk de dragers van het plan door het open en toegankelijk maken van het complex, dit heeft aanzienlijke toegevoegde waarde voor de stad.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) hebben al kennisgenomen van het plan en worden ook bij de uitwerking naar het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp verder betrokken en om preadvies worden gevraagd. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt steeds rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het bouwhistorisch rapport zijn opgenomen.

Geluid.

In een aantal reacties zijn zorgen geuit over geluidsoverlast. Dit is ook besproken in de brainstormgroepen. Er bestaat in het algemeen vrees voor (met name) vertrekkende bezoekers en de overlast die hier mogelijk mee gepaard gaat. Daarom is op voorspraak van buurtbewoners gekozen om een beheergroep te formeren waarin de eigenaar, de horeca ondernemer en vertegenwoordigers uit de buurt regelmatig overleg voeren en het functioneren van de horeca evalueren.

In de Wet geluidhinder is onder andere vastgelegd wat de maximale geluidsniveaus mogen bedragen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Er dient te worden onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau voor de bestaande omliggende woningen en de nieuw te bouwen woningen binnen het bestaande gevangeniscomplex. Toetsing hierop vindt pas plaats bij het wijzigen van het Omgevingsplan.

Short stay.

In een aanvullend gesprek met één van de indieners en de ontwikkelaar is gesproken over de zorgen met betrekking tot short stay in relatie tot de community. Afgesproken is dat er minder short stay appartementen komen en de oppervlakte van een aantal appartementen groter wordt. Door ook grotere appartementen te realiseren is deze functie ook geschikt voor meerpersoonshuishoudens en gezinnen. Deze doelgroepen zullen naar verwachting gemiddeld langer verblijven dan personen die alleen komen en kunnen een actievere bijdrage leveren aan de community. Daarnaast worden toekomstige gebruikers van short stay vooraf op de hoogte gesteld van de community en de eventuele actieve bijdrage daaraan. Verder is afgesproken dat de kwalitatieve invulling van de short stay appartementen nader wordt uitgewerkt.

4. Aanpassingen

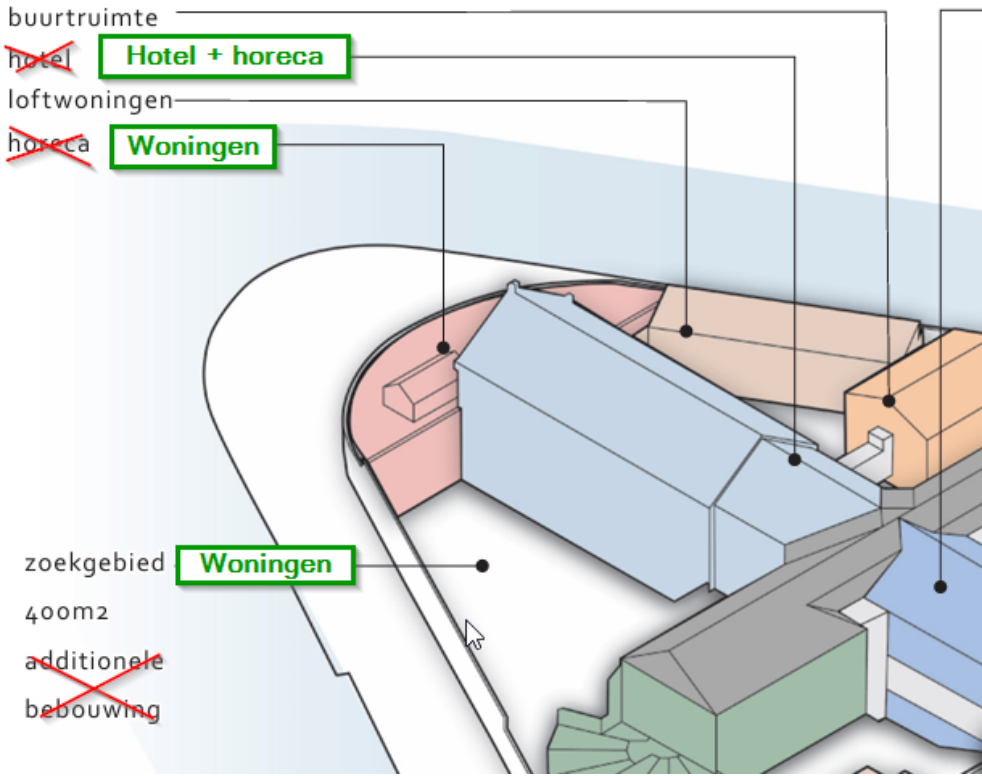
Onderstaande punten hebben we aangepast in de bouwvelop Wolvenplein naar aanleiding van de reacties.

- 1.1 Aanleiding. 'verkocht aan gebiedsontwikkelaar AM en Levenslang', vervangen door: 'Gebiedsontwikkelaar AM, Levenslang CV en beheervereniging Wolvenplein zijn momenteel eigenaar'. En 'AM en Levenslang hebben gewerkt aan hun voorstel' vervangen door 'een consortium van partijen heeft gewerkt aan hun voorstel'.

- 1.2 Initiatief. Aantallen verwijderd. 'onder andere in sociale- en middenhuurappartementen en vrije sector koopwoningen/ appartementen'. Deze aantallen per functie staan in hoofdstuk 3, uitgangspunten.
- 3. Uitgangspunten. Aantal short stay appartementen is aangepast van 12 naar 10. Deze short stay appartementen zijn voorzien op de 1e en 2e verdieping. Voor het souterrain wordt in de nadere uitwerking een andere invulling gezocht.
- 3.2 Functies - Hotel. 'een mooie aanvulling' vervangen door 'een aanvulling'.
- 3.2 Functies – Short stay. Zin '*De short-stay appartementen zijn een extra toevoeging op het initieel voorgestelde woonprogramma.*' is verwijderd, gezien deze verwarring oproept.
- 3.2 Functie – Short stay. Zin toegevoegd: *Hiermee ontstaat een divers aanbod dat geschikt is voor verschillende doelgroepen. Door ook grotere appartementen te realiseren is deze functie ook geschikt voor meerpersoonshuishoudens en gezinnen. Deze doelgroepen zullen naar verwachting gemiddeld langer verblijven en een actievere bijdrage kunnen leveren aan de community dan personen die alleen komen. De kwalitatieve invulling van de short stay appartementen wordt nader uitgewerkt. De bestaande gangzones worden zoveel mogelijk behouden om zo de bestaande structuur van het complex te handhaven.*
- 3.2 Functies – Wonen. Tekst mbt community gedachte aangevuld met: *Het gemengde woonprogramma biedt ruimte om een community gedachte vorm te geven met een diversiteit van huurders en kopers. Door de stedenbouwkundige opzet van de woningen aan de gemeenschappelijke hoven wordt ontmoeting gestimuleerd.*
- 3.2 Functies – Wonen. Tekst mbt bewonersvereniging De Witte Wolf, op hun verzoek verwijderd: *Door de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt met bewonersvereniging De Witte Wolf over de optie dat zij de koopwoningen kunnen afnemen. Het woonprogramma sluit aan bij het programma zoals opgenomen in de ingediende visie en welke is opgesteld in samenwerking met De Witte Wolf.*
- 3.2 Functies – Wonen. Omvang van de 5 nieuwbouw loftwoningen is aangepast. '*variërend 60 tot 90 m2 GBO*' vervangen door '*variërend 60 tot 100 m2 GBO*',
- 3.2 Functies – Werken. Tekst mbt creatieve ondernemers toegevoegd: '*Hieronder waren ook creatieve ondernemers.*' En aangevuld 'Bij de invulling is het van belang dat ook de buurt, ZZP'ers en kleine/creatieve ondernemers van de werkplekken gebruik kunnen maken.'
- 3.4 Verkeer en parkeren – afval. Tekst mbt ondergrondse containers is aangepast.
- 3.5 Openbare ruimte. Visie Singelpark. Er komt geen visie voor het Singelpark Noord, deze teksten zijn aangepast.
- 3.5 Openbare ruimte – groene kwaliteit. Tekst mbt de bomen op het voorplein en indicatieve bomenkaart is aangepast.
- 3.5 Openbare ruimte - Uitgangspunten voorplein. Intermediaire zone geldt voor de woningen op het voorplein ipv voor gebouwen. Tekst aangepast: *Intermediaire zone voor de woningen maakt onderdeel uit van het voorplein, individuele erfscheidingen zijn niet toegestaan, kleinschalig verblijf zoals een bankje wel;*
- 3.5 Openbare ruimte – Binnenhoven. De binnenhoven worden niet allemaal onderling verbonden met een voetpad aan de binnenzijde van de muur. Tekst aangepast: *De verschillende functies worden zowel aan de oostzijde als de westzijde onderling verbonden door routes via de binnenhoven, welke de gebouwdelen, nieuw en oud, met elkaar verbinden.*
- 3.8 Groen en ecologie – biodiversiteit. Tekst mbt beplanting is aangepast. *Het is een wens om van elke soort niet meer dan 5 stuks aan te planten.*
- 3.7 Duurzaamheid, energie en klimaat – Energietransitie. Tekst aangescherpt en zin toegevoegd: *We spannen ons in om binnen het rijksmonument een zo hoog mogelijke energieambitie te realiseren.*
- 3.7 en 5.11. '*Langzaamverkeer*' vervangen door '*voetgangers*'. De brug is alleen bedoeld voor voetgangers en niet voor fietsers.
- 3.9 Brug – functionele eisen. Tekst toegevoegd: *Dit betekent dat er ook varianten onderzocht worden die niet aan onze richtlijnen voor toegankelijkheid voldoen.*
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid. Tekst mbt voorbehoud van financiële middelen tbv de aanleg van de brug is aangepast.
- 7.2 Het gevolgde participatieproces. Deze paragraaf is aangevuld naar aanleiding van de informatieavond op 24 april 2024.
- 8.4 Planning. De planning is geactualiseerd: *Naar verwachting zal de bouw/verbouwing van het vastgoed in 2026 starten (onder meer afhankelijk van juridische procedures t.a.v. de wijziging van het omgevingsplan en/of omgevingsvergunning). Oplevering staat gepland voor eind 2027 tot medio 2028.*
- Een aantal termen en schrijfwijzen zijn consequent gemaakt in de bouwvelop.

Individuele reacties met antwoorden

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
1	Bij deze enkele punten.	Bedankt voor uw reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord op uw reactie.
1	*Ik wil gaarne minimaal 2 parkeerplekken voor deelauto's. Dit is mijns inziens niet meer dan logisch. De doelgroep die hier komt te wonen is grotendeels ouder en vaak minder ter been. Dan te moeten lopen naar een auto 500 meter verder geparkeerd is zeer ongepast. De parkeerplekken kunnen volledig opgaan in de groene omgeving. Half verhard, grotendeels uit zicht. Elektrisch als norm, 1 kleine stadsauto en een grotere voor buitenstads of vervoer van spullen.	Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase, deelauto's kunnen onderdeel zijn van het mobiliteitsplan. De eventuele locatie daarvan, passend binnen loopafstanden, wordt in de volgende fase nader onderzocht. In combinatie met de brug over de singel, wordt onderzocht hoe de smalle straten in de omgeving van Wolvenplein zoveel mogelijk ontlast kunnen worden en het voorplein zo groen mogelijk ingericht kan worden als onderdeel van het Singelpark.
1	*Wat wordt er bedoeld met 400m2 extra bebouwing?	Het Visiedocument Wolvenplein biedt de mogelijkheid om, aanvullend op het nieuwe programma 400m2 nieuwbouw te realiseren, los van de zuidoosthoek mits dit een ruimtelijk programmatische meerwaarde oplevert voor het geheel. Deze bouwvlek is deels in het huidige plan nog niet benut, maar kan mogelijk gerealiseerd worden in hof 1 in de vorm van een ondergronds gebouw zodat het beoogde groene karakter van deze hof behouden kan blijven.
1	*Hoe wordt betaalbaar bouwen vormgegeven? Wat doet de gemeente om de koopwoningen en huurwoningen betaalbaar voor iedereen te houden. Het lijkt nu vooral een project te worden voor de rijkere cq juppen. Er zijn zeker nog andere punten, maar hier houd ik het even bij.	Van de circa 36 woningen worden door de ontwikkelaar 18 appartementen verkocht aan Woonin en worden in de sociale huur respectievelijk middeldure huur verhuurd. Deze 18 woningen vallen dus in het betaalbare segment, wat betekent dat de huurprijzen worden gereguleerd (sociale huurwoningen hebben een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens van 879,66 euro en de prijzen van de middenhuurwoningen worden gereguleerd met het Actieplan Middenhuur). Voor deze woningen gelden minimale exploitatietermijnen, waardoor ze langjarig in het betaalbare segment blijven.
2	Een brug over de singel lijkt mij van grote toegevoegde waarde gezien de lokale toename van voetverkeer door de nieuwe woningen en horeca. En het maakt parkeren buiten de singel nog aantrekkelijker voor deze hoek van de stad.	Bedankt voor uw reactie. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
3	Ik vind het een top plan en een mooi, strak proces tot op heden. Ga ervoor en ik hoop op een mooie brug, ondanks de budgettaire uitdagingen. Complimenten!	Bedankt voor uw positieve reactie en leuk dat u zo enthousiast bent.
4	Ik ben heel blij met de plannen tot zover. Door de mix van functies, oog voor de historie, zorg voor kwaliteit, duurzaamheid en groen wordt het complex een aanwinst voor de buurt, in interactie met de buurt. Dat biedt kansen. Verschillende opmerkingen uit de buurt zijn meegenomen in de uitwerking. Verder vind ik dat de brug over de Stadsbuitengracht er onvoorwaardelijk moet komen.	Bedankt voor uw positieve reactie. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
4	Als laatste een opmerking over het eventueel plaatsen van ondergrondse afvalcontainers bij de ciperswoningen. Dat mag in geen geval gebeuren.	Gemeente Utrecht wil in de toekomst nog zo min mogelijk afval via zakken aan de straat inzamelen. Daarom wordt er door de hele stad onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor ondergrondse containers, voor bestaande en nieuwe woningen. Bij de verdere uitwerking van het voorterrein van Wolvenplein wordt een goede locatie voor inpassing van een ondergrondse container onderzocht op het terrein zelf en in de omgeving van Wolvenplein, zodat de nieuwe bewoners ook bij dit systeem kunnen aansluiten. Het voorplein wordt na de herontwikkeling onderdeel van het Singelpark, het heeft daarom de voorkeur om een container bedoeld voor de woningen van Wolvenplein en de bestaande woningen in de buurt buiten het voorplein te plaatsen. Dit is een moeilijke zoektocht, daarom wordt parallel onderzocht of er een geschikte locatie is op het voorplein. Indien deze gevonden wordt gaat de container mee in het ontwerpproces van de openbare ruimte van Wolvenplein. Zie nadere toelichting over afvalcontainers onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
5	Goed plan! Het is een prachtig gebouw, en hoe meer groen, des te fijner de leefomgeving. Het zou ook superfijn zijn als er een bescheiden en toch ook mooie wandelbrug komt over de Wittevrouwensingel. Dat past ook in de traditie: al vanaf de Middeleeuwen zijn er bruggen aangelegd over water. De wandelroute 'linksom' is niet ideaal: ook over de stoep is altijd - niet prettig - zicht op de hasjboot met beveiligers en sneue halfverslaafden. Als je geen liefhebber bent, word je daar niet vrolijk van.	Bedankt voor uw positieve reactie. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
6	Hoe wordt er geoordeeld over dit concept Bouwenveloppe als de burgemeester het lintje doorknipt in 2028?	De gemeente voorziet dat er met dit plan veel kwaliteiten worden toegevoegd aan dit deel van de binnenstad door het publiek toegankelijk maken van het complex, het openen van de binnenhoven, het toevoegen van het rondje buitenom de muur en geen autoparkeren meer op het voorterrein.
6	Al jarenlang is er een groot tekort aan (betaalbare) woning in Utrecht. In het plan wordt 70% van het beschikbare brute vloeroppervlak NIET gebruikt voor de bouw van woningen. Slechts 30% van het vloeroppervlak wordt beschikbaar gesteld voor	Voorafgaand aan het proces voor deze bouwenvelop is het Visiedocument Wolvenplein Utrecht (Februari 2020) vastgesteld voor deze locatie. Hierin liggen de kaders vast voor de uitwerking en toetsing van de herontwikkeling. De visie heeft grotendeels een verhalende vorm, bedoeld om

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	woningbouw. Er komt wel een hotel in ondanks dat er genoeg hotelcapaciteit is in Utrecht. Er komt horeca in ondanks dat horeca in de nabije omgeving ruimschoots beschikbaar is. Ik denk dat politiek en bewoners zich nu, op dit moment, de vraag moeten stellen of dit niet anders kan en moet. Er zijn talloze concepten die meer vloeroppervlak voor woningenbouw realiseren. Bijvoorbeeld:  Door deze kleine aanpassing komt er 800m2 extra beschikbaar voor woningen. Het percentage van het vloeroppervlak stijgt daarmee van 30% naar 35%. Nog altijd een onbevredigend percentage, maar dit is ook alleen laaghangend fruit. Mijn verzoek is aan de gemeente is om dit concept kritisch tegen het licht te houden, te zoeken naar meer woonoppervlak en bovenal zichzelf niet te verschuilen achter excuses om dit niet te doen. De gemeente kan zich gesteund voelen door raadsbesluiten zoals "Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018".	initiatiefnemers uit te dagen en te inspireren om de 'geest' van het monumentale gevangeniscomplex mee te nemen in de transformatie en voor een aantal onderwerpen zijn harde voorwaarden opgenomen: In de visie is aangegeven dat er voor een succesvolle herontwikkeling aansluiting wordt gezocht bij de functies in de binnenstad op alle vlakken (en daarmee geen nadruk op wonen) 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. Het toevoegen van horeca draagt bij aan het bevorderen van de toegankelijkheid van het bijzondere gebouw en om de verbinding met de wijk te versterken. In het Visiedocument is dit als volgt opgenomen: Voor de functie Wonen, betekent dit voor een belangrijk deel in de sociale sector en in het middensegment. Verder moet het complex 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. Hier voldoet de bouwenvelop aan. 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. De cellenstructuur en locatie van deze cellen lenen zich goed voor de functie Hotel. Terwijl de eisen en wensen voor wonen zich beter lenen voor een nieuw te bouwen volume en o.a. op de plek waar vroeger ook gewoond werd (voorgebouwen). 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. Deze gebouwdelen zijn gesitueerd in de zuidoost hoek van het complex en bieden ruimte voor sloop en daarmee voor het toevoegen van nieuw volumes. De heldere structuur kan hiermee hersteld worden. Het verschuiven van volume naar de andere hoven is geen optie. Dat past namelijk niet in de visie, want de hoven zijn dragers van het plan; het open en toegankelijk maken van het complex heeft aanzienlijke toegevoegde waarde voor de stad. Horeca 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. De locatie van Horeca op dit adres is in het Horecabeleid uit 2018 vastgelegd. Horeca in deze ontwikkeling krijgt een karakter passend bij deze locatie, anders dan bijv. de horeca in de Nobelstraat (avonden nachtfunctie) en het Janskerkhof (terrassen een aantrekkelijk plein voor bezoekers aan het centrum). Hotel 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 tenzij deze een unieke toevoeging op het bestaande aanbod kunnen vormen. Aangezien vergelijkbare voormalige monumentale gevangeniscomplexen elders een succesvolle herontwikkeling kennen als hotel is deze mogelijkheid tot transformatie wel aangeboden. Daarvoor moet aangetoond worden dat het initiatief een 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. Dit concept past binnen de eisen en uitgangspunten van het vastgestelde Visiedocument Wolvenplein en is in lijn met het vastgestelde intentiedocument.
7	Ik heb een paar vragen naar aanleiding van de bouwenvelophe Wolvenplein waar jullie wellicht antwoord op kunnen geven in de reactienota.	

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
7	- De brug. Alles staat of valt met de brug. Autoparkeren, rust in de stad, bereikbaarheid, aanzicht voorplein. Het valt mij op dat in de uitgangspunten in het algemeen en in visie documenten algemeen uitgebreid een toelichting wordt gegeven op mobiliteit maar er nimmer funding bestaat voor bruggen. Dit maakt het visie document en de uitgangspunten bijna waardeloos. Begin eerst eens met die funding/financiering ipv er achteraf op bezuinigen. Als we leefbaarheid, bewegen, ontmoeten, recreatie, groen belangrijk vinden zorg dan ook dat dmv mobiliteitsoplossingen het mogelijk is deze uitgangspunten en kaders te realiseren. - Waar komt de brug (als het komt?) In de buurt van parkeergarage? Maar waar? - Ik begrijp dat bewoners protesteren. De protesten vind ik niet terecht. Het is een oplossing voor het veel grotere mobiliteitsprobleem en geeft veel meer rust in de buurt.	Bedankt voor uw reactie. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's. De brug is voorzien aan de westzijde van de gevangenis, met een aanlanding aan de overzijde (Wittevrouwensingel) de exacte positie is nog niet bepaald en is onderdeel van de verdere uitwerking in de volgende fase. Gedurende de participatie zijn zorgen geuit over overlast door de nieuwe verbinding. Om het risico hierop zoveel als mogelijk te beperken is uitgangspunt dat de brug enkel bestemd wordt voor voetgangers en niet voor fietsers.
7	De Witte Wolf? Vrijwilligers bij de witte wolf krijgen voorrang bij keuze huis? Ik lees dit ergens tussen de regels door. Is dat zo? Veel burgers leveren een positieve bijdrage aan de stad door vrijwilligerswerk. Vrijwilligers bij een sportvereniging betalen gewoon contributie. Als je elders vrijwilligerswerk doet en een aandeel levert voor de stad, kan het toch niet zo zijn dat je ongelijk behandeld wordt en mensen die actief zijn bij de witte wolf voorrang krijgen bij aanwijzing of gunning. Of lees ik het verkeerd? Misschien kunnen jullie dat toelichten.	Het plan van de ontwikkelaar waarmee zij de ontwikkeling gegund hebben gekregen is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Utrechtse bewonersvereniging De Witte Wolf. De ontwikkelaar maakt afspraken over de samenwerking met bewonersvereniging De Witte Wolf. Over de optie dat zij (een deel van) de koopwoningen kunnen afnemen zijn zij met elkaar in gesprek. Gemeente vindt het belangrijk om bewonersinitiatieven een plek te geven in de stad. Het plan voorziet onder andere in ruimte voor bewonersinitiatieven zoals gezamenlijk gebruik van de hoven en een buurtvoorziening.
7	Wat is het nut van Short Stay? Maak er dan studentenwoningen van. De stad heeft een woningtekort voor ingezetenen. Short Stay levert daar geen bijdrage aan. Daarnaast zullen zij vanwege "short Stay" ook op termijn geen positieve bijdrage leveren aan hun omgeving/stad. Ik begrijp dat vluchtroutes een probleem zijn en daarom geen extra woonruimte of andere voorzieningen. Speelt dat niet ook bij Short Stay?	Nut van short stay: Utrecht heeft veel internationale kenniswerkers waarvan een deel een kortere periode in Utrecht wil verblijven. Totdat er beleid was (2020) maakte deze groep vooral gebruik van reguliere woningen. Dat was onwenselijk. De gemeente heeft daarom besloten om maximaal 300 eenheden in Utrecht voor short stay toe te staan t.b.v. expats. Deze vallen onder een logiesfunctie en niet onder wonen. De eenheden van Wolvenplein maken onderdeel uit van de maximaal 300 eenheden voor de gemeente Utrecht. Vluchtroutes: Voor short stay gelden andere eisen ten aanzien van de brandveiligheid. Wat onder andere bij de functie short stay niet geldt is dat je niet door een andere functie mag vluchten. Short stay kan daardoor aansluiten op het centraal brandveiligheidssysteem dat wordt aangelegd in het kruisgebouw, samen met de alle andere functies in het kruisgebouw. Ook kan short stay gebruik maken van dezelfde vluchtroutes als de andere functies, hiervoor hoeft geen separate vluchtweg gerealiseerd te worden.
8	Ten eerste hartelijke dank voor de organisatie van de informatiebijeenkomst op 24 april. In een gesprek kan toch meer van gedachten gewisseld worden. In een gesprek met de projectmanager van de gemeente heb ik aangegeven dat ik de gemeentelijke aanwezigheid in de meedenkavonden in 2022 gemist heb. Dat bevreesde mij omdat een behoorlijk deel van het gebied van het bolwerk gemeentelijk eigendom en beheer gaat worden. Ook de mogelijke brug lijkt mij meer een gemeentelijk meedenk onderwerp dan dit over te laten aan de ontwikkelaars. Een gemiste kans, zeker als de gemeente voorstaat om ruimte te geven voor participatie. De bouwenvelop, waar we lang op hebben moeten wachten. Ik heb daarover een aantal reacties, maar bedoeld als vragen.	Bedankt voor uw reactie en het meedenken met ons proces. Los van de beantwoording van deze reactie zijn wij met u in gesprek gegaan voor een verduidelijking op een aantal punten. De participatie is vormgegeven conform de Utrechtse participatie leidraad. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de participatie van het plan. De landschapsarchitect van gemeente Utrecht heeft deelgenomen aan de Brainstormgroep Openbare Ruimte Wolvenplein, waar onder andere gesproken werd over het voorterrein en de brug. Daarnaast was de gemeente aanwezig bij de afsluitende bijeenkomst van alle brainstormgroepen.
8	1. Voor zover ik heb begrepen past een bouwenvelop in het proces voor het vaststellen van een (gebieds-) Omgevingsplan. De Omgevingswet heeft toch als uitgangspunt dat, bijvoorbeeld doordat alle informatie openbaar moet zijn of is, een vernieuwd omgevingsplan gebaseerd moet worden op vigerend beleid? Ofwel op door de gemeenteraad vastgesteld beleid, toegepast op een locatie en op plannen van een initiatiefnemer?	Voor een gebiedsontwikkeling is een vastgestelde bouwenvelop vaak het 'startdocument' voor het opstellen van een ontwerp-wijziging van het omgevingsplan. Maar dit startdocument kan ook iets anders zijn, bijvoorbeeld een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (door de raad vastgesteld). Ook kan het zijn dat er vanwege nieuw vastgesteld beleid nieuwe regels in het omgevingsplan opgenomen moeten worden (dus niet gekoppeld aan een gebiedsontwikkeling). Voor de beleidsmatige onderbouwing moeten wij op grond van de Omgevingswet voldoen aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat betekent -kort gezegd- dat de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan integraal en goed onderbouwd moet zijn. Daaruit volgt dat in de juridische regeling en in de motivering (de onderbouwing) van de wijziging van het omgevingsplan, inderdaad uitgegaan wordt van geldende regelgeving, beleid en besluiten. Omdat het proces van (de ter inzagelegging van) de eerste ontwerp-wijziging tot de vaststelling van het omgevingsplan best een lang traject is, kan het zijn dat er in de tussentijd nieuw beleid wordt vastgesteld. Bijvoorbeeld een nieuwe Nota voor geluid en trillingen. Dit nieuwe beleid wordt dan toegepast in de besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan. Daarbij kijken we wel – weer met het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties- of het redelijk en haalbaar is om te eisen dat de betreffende ontwikkeling aan het nieuwe beleid voldoet en of er bijvoorbeeld privaatrechtelijk al andere afspraken over het betreffende onderwerp zijn gemaakt. Vervolgens wordt in het raadsvoorstel voor de vaststelling

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
		gemotiveerd aangegeven waarom de ontwikkeling wel of niet (helemaal) past in het nieuwe vastgestelde beleid.
8	2. Alleen bij toepassen van bestaand beleid op nieuwe plannen kan een initiatiefnemer toch voorbereid zijn op wat hem/haar te wachten staat en hebben ook alle omwonenden en andere belanghebbenden daardoor zicht op beperkingen en mogelijkheden?	De verkoopprocedure heeft plaatsgevonden op basis van het vastgestelde Visiedocument Wolvenplein door de gemeenteraad, mede op basis hiervan wisten initiatiefnemers wat ze konden verwachten. Daarnaast is bestaand beleid inderdaad van toepassing en het uitgangspunt, zoals vastgelegd in de bouwvelop. Een bouwvelop betreft altijd maatwerk, dat geldt ook voor Wolvenplein gezien het een bijzonder rijksmonument is op een prominente plek aan de singel.
8	3. In de bouwvelop wordt vooruitgelopen op toekomstig gewenst beleid, van wie? Is een bouwvelop de plek om kennis te nemen van nieuw gewenst beleid wat nog de goedkeuring behoeft van de gemeenteraad? Anders dan vastgesteld beleid toegepast op plannen van een initiatiefnemer?	In de bouwvelop wordt aangegeven indien nieuw beleid in de maak is, zoals bij het hotelbeleid. Nieuw beleid wordt niet door middel van een bouwvelop vastgesteld, dit kent een eigen besluitvormingsproces. Nieuw beleid kan in de volgende fase nog effect hebben op het plan. Zie ook hierboven de reactie bij 8.1. Echter de concept bouwvelop beschrijft aan welke eisen en randvoorwaarden het plan moet voldoen, dit is gebaseerd op vigerend beleid, zodat wij het uiteindelijke ontwerp kunnen beoordelen.
8	4. Het heeft lang geduurd voordat de bouwvelop er kwam. Vindt u deze lange periode gewenst, mede in het licht dat al in 2020 een drie jaar daarvoor voorbereide Visie voor het Wolvenplein werd bekrachtigd?	Er waren veel zaken die nader uitgezocht moesten worden, waaronder de voetgangersbrug over de singel. Dit heeft meer tijd gekost dan we eerder verwacht hadden.
8	5. Wat ik graag gezien had was een pleidooi om de gevangenis toegankelijk te maken (of te houden) voor elk inkomensniveau. Daarbij denk ik ook nadrukkelijk aan ex-ge-detineerden en/of hun familie, waarvan al velen op bezoek zijn geweest op het Bezoekersuur. Het RijksVastgoedBedrijf wilde alleen verkopen voor het hoogste bod na gelijkwaardig beoordeelde plannen op kwaliteit. Na de verkoop heeft nu de ontwikkelaar veel tijd en daarmee geld hebben gestoken in de uitgebreide bouwvelop met veel inhoud die met deskundigheid ingevuld moest worden voordat de gemeente de bouwvelop kon schrijven. Is het gewenst dat de kosten die hiermee gemoeid zijn, kostenverhogend werken op de herontwikkeling en daarmee het prijsniveau van het uiteindelijk gebruik zal verhogen en mogelijk de toegankelijkheid voor eenieder zal beperken?	Zoals ook vastgelegd in het Visiedocument is het voor de gemeente bij de herontwikkeling van de gevangenis belangrijk dat de voormalige cellenstructuur behouden blijft, en dat het complex deels publiektoegankelijk wordt en openstaat voor een breed publiek, onder andere door een mix van functies met wonen. De bouwvelop voldoet hieraan. In Utrecht werken we bij ingewikkeldere plannen volgens het Utrechts planproces (UPP). De kosten die voor rekening van de initiatiefnemer komen zijn wettelijk bepaald. Gemeente en de ontwikkelaar hebben hierover afspraken vastgelegd in een plankostenovereenkomst.
8	6. Als de bouwvelop bedoeld is als tussentijds middel in het Utrechts PlanProces om te komen tot een nieuw omgevingsplan, waarom staat dan in deze bouwvelop veel detailniveau (voorbeeld beplanting, afvalverwijdering etc) van onderwerpen die in het nog te maken Omgevingsplan van bolwerk Wolvenburg niet opgenomen worden?	De bouwvelop heeft meerdere functies voor de stappen in het vervolgtraject; het fungeert als startdocument voor het omgevingsplan en daarnaast staan hierin ook eisen en randvoorwaarden van het plan waarop de gemeente het uiteindelijke ontwerp kan beoordelen.
8	7. Op pagina 40 staat de zin: 'de oorspronkelijke hoofdentrees tussen de hoofdentres worden in ere hersteld'. De oorspronkelijke entree in het middengebouw vervalt echter als entree voor het kruisgebouw. Nu wordt een wat onhandige route voorgesteld, waar gasten vanaf het voorplein geen zicht hebben op de entree van het kruisgebouw die zich achter het voorgebouw bevindt. Is het te overwegen om een nadere studie te doen wat de entree voor het kruisgebouw mag en kan worden, bijvoorbeeld van de hoofdboort naar een entree in de gevel van vleugel A, daar waar de Binnenkomst Afdeling Detentie zich bevond? Of vanaf de poort in de gevangenisommuring nabij de geplande brug naar een te maken entree op de locatie waar nu de isolatiecellen zich bevinden, ook de voormalige afdeling BAD.	Er is uitgebreid studie gedaan naar verschillende oplossingen en invullingen van de entrees. De inrichting en het ontwerp van het voorplein is geënt op de twee entrees, naast het hoofdgebouw, hoe de oplossing achter het hoofdgebouw moet worden kan nog onderwerp van onderzoek zijn tijdens het verder uitwerken van het ontwerp.
8	8. In de bouwvelop wordt tweemaal gesproken over afvalverwijdering, en dan ook als het gaat om de woningen. Vigerende beleid van afvalverwijdering is toch voor bewoners van toepassing? Dan had in de bouwvelop de zin volstaan: Afvalverwijdering bewoners conform de afvalverwijdering binnenstad. Moeten omwonenden in een bouwvelop lezen dat er andere gewenst beleid is op dit gebied en er al voorkeuren zijn voor bijvoorbeeld locaties van containers of hoort dit onderwerp in een ander door de gemeente voor te bereiden besluit?	In bijna de hele stad is het Nieuwe Inzamelen ingevoerd. Dit beleid is ook van toepassing op de binnenstad. Echter in de binnenstad is het ingewikkeld om geschikte locaties voor ondergrondse containers te vinden. Het Nieuwe Inzamelen gemeente Utrecht . Vanuit de gemeente wordt onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor ondergrondse containers. Voor het gebied waarin Wolvenplein ligt trekken we daarvoor samen op met de herontwikkeling. Indien we uitkomen op een locatie buiten het plangebied wordt hiervoor een separaat traject doorlopen door de gemeente. Mochten er concrete plannen zijn om de inzamelmethode voor het afval van de bestaande bewoners te wijzigen, dan zullen zij daar altijd over worden geïnformeerd.
8	9. In de bouwvelop wordt aangestipt dat het riool in de aanpalende Wolvenstraat, Wittevrouwenkade en het Wolvenplein aan vervanging toe is. Het lijkt mij niet wenselijk om deze vervanging tijdens de verbouw met bouwverkeer van de gevangenis te doen. Het lijkt me ook niet gewenst om na de openstelling van de gevangenis voor nieuw gebruik, het wonen, werken en de horeca, de aanpalende straten op te berekenen voor een nieuw riool. Is de rioolvervanging in 2025 voor de verbouw van Wolvenplein mogelijk en de definitieve herbestrating in 2028 of na de verbouw?	De fasering van deze werkzaamheden worden door gemeente en ontwikkelaar op elkaar afgestemd. Er wordt nog nagedacht over de meest praktische volgorde.
8	10. De geplande brug en nieuw gebruik van de gevangenis: naar mijn idee zijn ze niet los van elkaar te zien. In 2011 mislukte het plan voor een nieuwe brug. Die werd toen vooral gepland voor bezoekers van de stad. Met het nu geplande gebruik van de garage voor bewoners en gasten van het bolwerk en voor het gewenste autovrij maken van de binnenstad vervallen een aantal bezwaren. Beste gemeente: daar is toch wel budget voor te vinden? Waarom ons daarover in onzekerheid laten?	Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding.
8	11. Toch nog weer de geplande brug: de Martinus Nijhoffbrug over de Catharijnesingel is twee meter breed en uitsluitend voor voetgangers. Die voldoet. Waarom de nieuw geplande brug twee meter vijftig breed maken als dat alleen maar leidt tot mogelijk niet gewenst fietsverkeer?	2,50m is de aangegeven buitenmaat. De netto maat binnen de leuningen kan wat smaller uitvallen. De breedte van de brug is één van de aspecten van belang bij het weren van fietsers. Bij de verdere architectonische uitwerking vormt dit een aandachtspunt.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
8	12. In de Visie is opgenomen om het 'rondje rond de binnenstad' compleet te maken. Dit onderwerp is aan de 'meespreektafels' besproken, maar in het 'Cherry pikken' van goede suggesties gesneuveld. Niet te weerspreken was indertijd de wens om dat te doen, aldus het antwoord wat de ontwikkelaars doorgaven namens de gemeente die niet aanwezig was. Geen duidelijkheid werd gegeven om de reden waarom. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid naar haar ambtenaren, naar de burgers, de flora, de fauna en veel meer. Waarom geen stuk groen van de binnenstad voor die flora en fauna houden. Moeten wij als mensen alles willen controleren, beheersen en in gebruik nemen? Is smalle rand rond het bolwerk, waar decennia niemand kon komen, zo beslist nodig voor een rondje langs de singel die aan de randen naar de Wittevrouwenkade en aan de Wolvenstraat zijde toch al niet rond kan worden? Van wie, voor wie en met welke afwegingen ten opzichte van andere bestemmingen?	De gemeente heeft de ambitie om het Singelpark aan de Noordzijde van de binnenstad te versterken. Hier gaat het zowel om continuïteit in ecologische-/groene kwaliteit als het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid. Het pad buitenom zal een beperkte breedte krijgen en is secundair ten opzichte van de route over het 'voorplein'. Een toekomstige verbinding richting Wittevrouwenkade is wel een wens in de ambitie voor het Singelpark.
8	13. Het voorplein van Wolvenplein gaat in eigendom over naar de gemeente inclusief het beheer. In het plan van de ontwikkelaars wordt al een gedetailleerd plan opgenomen voor de indeling en de beplanting. In de buurt leven ideeën voor (gedeeltelijk) zelfbeheer door omwonenden. Is dat idee bespreekbaar inclusief bespreking over gewenste beplanting en onderhoud?	Het ontwerp en de realisatie van zowel het voorplein als het talud langs de Singel is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, passend binnen de kaders van gemeente Utrecht. Na realisatie gaat dit deel in eigendom over naar de gemeente. Beiden worden daarmee straks onderdeel van het te continueren Singelpark. Op dit moment wordt er op meerdere plekken langs de Singel door bewoners(groepen) meegewerkt aan het beheer van het Singelpark (bijv. Willemsplantsoen en straks Park Paardenveld) voor Wolvenplein is dit ook denkbaar.
8	14. Op het voorplein is tegen de bebouwing van de Wolvenstraat een ruimte gepland voor een af te sluiten en overdekte fietsenstalling. In deze buurt is geen buurtstalling. Is het mogelijk om deze ruimte te bestemmen als buurtstalling en daarvoor ook groter te maken? Is dat idee bespreekbaar?	Het onderwerp buurtstalling is meegenomen en besproken in het onderzoek voorafgaand aan de bouwvelop. N.a.v. het vaststellen van de hoeveelheid fietsen is besloten het gebouw in te zetten als inpandige fietsenstalling voor gebruikers van het complex Wolvenplein. Het wordt al hele opgave om parkeerbehoeft van Wolvenplein zelf inpandig op te lossen op deze locatie. Het nog verder vergroten van deze gebouwde voorziening gaat ten koste van groen en ruimte voor het park en is niet wenselijk.
8	15. Op het voorplein staat aan de Wolvenstraat zijde een klein vrijstaand gebouwtje van de gevangenis. In de concept bouwvelop wordt het bestemd als fietsenstalling. De geplande nieuwbouw zou daartoe ook vergroot kunnen worden. Zou dit gebouwtje bestemd mogen worden voor buurtactiviteiten, zoals groen onderhoud of buurtbijeenkomsten? Is dat idee bespreekbaar, ook om het als casco beschikbaar te stellen en andere voorwaarden?	Conform het ontwerp van de ontwikkelaar is in dit gebouw een inpandige fietsenstalling voorzien. Voorafgaand aan het opstellen van de bouwvelop zijn meerdere opties voor de locatie van de fietsenstalling onderzocht, deze locatie is uiteindelijk opgenomen in het ontwerp. De buurtvoorziening wordt in een andere ruimte van het complex voorzien, dit wordt nog onderzocht, bijvoorbeeld in het souterrain van de kerk.
9	Hiermee wil ik graag reageren op de bouwvelop Wolvenplein. Ik was aanwezig op de informatieavond. Ik vind het vooral belangrijk om te melden dat ik de plannen heel goed vind, blij ben met het leven dat in en rond de gevangenis gaat plaatsvinden en dat er zo'n diversiteit in de plannen zit qua wonen, groen, werken en horeca.	Bedankt voor uw positieve reactie en leuk dat u de diversiteit in het voorstel zo waardeert.
9	Deze mail is om u deze feedback te geven, maar ook om mijn GROTE zorg door te geven dat de voetgangersbrug mogelijk niet door kan gaan vanwege afwegingen van B & W Utrecht. Het hele plan staat of valt met deze brug. Als die er niet zou komen voorzie ik en met mij veel burens veel autoverkeer in onze straat en op het voorplein. Gasten en bewoners en hun bezoek moeten dan met hun rolkoffertjes naar de parkeergarage omlopen, of zetten hun passagiers en koffers af en rijden dan naar de garage. Veel onrust en ongemak, zeker ook voor de buurt. Ik wil dan ook met klem pleiten voor het bouwen van deze brug!!! Als de brug er komt, ben ik een grote fan van alle veranderingen, ook al hebben wij een periode te lijden onder bouwlawaaai.	Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
9	Graag wil ik nog een opmerking toevoegen aan mijn reactie op de concept bouwvelop. Dat betreft de prunussen op het voorplein. Ik geniet ieder jaar weer van de prachtige bloei van de prunussen en zou het heel erg vinden als deze gekapt zouden worden. ik ben natuurlijk geen boomdeskundige, maar zie deze mooie bomen al 15 jaar gezond zijn, dus zou bij jullie willen pleiten voor het behoud ervan.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
10	Er wordt aan een mooi plan gewerkt. Een gevarieerd programma, goed gebruik makend van de mogelijkheden die het gebouw biedt. De bouwvelop biedt op een aantal punten nog niet genoeg duidelijkheid. Eisen en wensen lopen door elkaar. Soms is de bouwvelop erg globaal, soms is er een overdaad aan detaillering. Met name de onduidelijkheid over de brug moet worden opgelost. Hierna ga ik op enkele punten in, met name op de uitgangspunten.	Bedankt voor uw reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord op uw reactie.
10	Paragraaf 3.4 Verkeer en parkeren In deze paragraaf mis ik de kwantitatieve uitgangspunten. Naar mijn mening horen die thuis in een bouwvelop en kan er niet worden volstaan met verwijzing naar een onderzoeksrapport. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig, gegeven de functies die een plek krijgen in het plangebied? Waar komen die parkeerplaatsen terecht? Allemaal buiten het plangebied aan de overkant van de singel, zoals tot nu toe het uitgangspunt was?	Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase. Dit dient door de ontwikkelaar onderbouwd te worden bij de wijziging van het omgevingsplan.
10	Aan het eind wordt de haalbaarheid van de voetgangersbrug in twijfel getrokken. Gesuggereerd wordt dat het parkeren dan wel op het voorplein kan worden opgelost. Volgens mij is dit in strijd met de eerdere uitgangspunten. Als er geen brug komt, kan niet worden voldaan aan de parkeernorm en is het plan economisch niet haalbaar. Realisatie van de brug moet als keiharde randvoorwaarde in de bouwvelop staan.	Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Indien de brug niet gelijktijdig met de herontwikkeling van Wolvenplein gerealiseerd kan worden treedt een tijdelijk terugvalscenario in werking. In dit tijdelijke scenario, zonder brug kan worden voldaan aan de parkeernorm, dit scenario heeft echter niet de voorkeur.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
10	Hoeveel fietsplekken zijn minimaal noodzakelijk? Voor bewoners, gebruikers en bezoekers? Passen die op de beoogde plekken (in het bestaande gebouwtje en op het voorplein). Waarom komen er geen fietsenrekken? Komen er wel 'nietjes'? Wordt het op deze manier geen chaos op het voorplein en langs het hek?	Hoeveel fietsparkeerplekken er minimaal noodzakelijk zijn wordt berekend in de volgende fase op basis van het definitieve programma. De plekken voor bewoners en gebruikers zijn voorzien in het bestaande gebouw op het voorplein, deze wordt hiervoor aan de achterzijde uitgebreid. Ten behoeve van bezoekers komen er fietsparkeerplekken langs het pad op het voorterrein, waarbij de wens is zo min mogelijk obstakels op het moment dat er geen fietsen geparkeerd staan. De fietsparkeerplekken zijn bedoeld voor bezoekers en daarmee kort parkeren.
10	Voor bewonersafval is feitelijk nog geen oplossing gevonden. De kans is groot dat de ontwikkelaar dit liever buiten het plangebied oplost. Als omwonende zit ik daar niet op te wachten. In de bouwvelop zal een oplossing voor het huishoudelijk afval binnen het plangebied moeten worden gevonden. Paragraaf 3.5 Openbare ruimte en 3.6 Groen en ecologie Op sommige punten staan de uitgangspunten voor de openbare ruimte op gespannen voet met paragraaf 3.4. Met name als het gaat om afval. 'Een toekomstige ondergrondse restafvalcontainer wordt bij voorkeur buiten het voorplein geplaatst'. Daar zitten omwonenden niet op te wachten.	In principe sluiten de toekomstige bewoners in de getransformeerde panden aan bij het huidige afvalinzamelingssysteem van de omgeving (dat zijn nu nog zakken op straat). Gemeente Utrecht wil in de toekomst nog zo min mogelijk afval via zakken aan de straat inzamelen. Daarom wordt er door de hele stad onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor ondergrondse containers, voor bestaande en nieuwe woningen. Het voorplein wordt na de herontwikkeling onderdeel van het Singelpark, het heeft daarom de voorkeur om een container bedoeld voor de woningen van Wolvenplein en de bestaande woningen in de buurt buiten het voorplein te plaatsen. Zowel binnen als buiten het plangebied wordt gekeken naar geschikte containerlocaties.
10	Voor een goede aansluiting op de structuur van het Singelpark zou een wandelverbinding via een korte steiger tussen de Wittevrouwenkade en het talud rond de gevangenis een aanwinst zijn. Daardoor ontstaat een korte en logische verbinding direct langs het water.	Met de verdere uitwerking in de planvorming van het Noordelijke Singelpark heeft een fijnmazige en logische routing voor voetgangers onze aandacht. Ook deze voorgestelde verbinding zullen we daarin beschouwen.
10	Als het gaat om klimaatadaptatie en ook in paragraaf 3.6 over Groen en ecologie vliegt de bouwvelop naar mijn mening uit de bocht door een te grote mate van detaillering. Ik noem één voorbeeld: 'van elke soorten worden niet meer dan vijf stuks aangeplant'. In 3.6 is sowieso niet duidelijk of het om eisen of wensen gaat. In de bouwvelop moeten die naar mijn idee goed worden onderscheiden.	Omdat het ontwerp en het beplantingsplan voor park en de oevers nog uitgewerkt dient te worden dienen deze als richtlijnen gelezen te worden. <i>De beplanting is gevarieerd. Het is een wens om van elke soort niet meer dan 5 stuks aan te planten.</i> Dit wordt aangepast in de bouwvelop.
10	3.9 Brug Het is teleurstellend dat niet duidelijk is waar de brug exact komt. Ook is mij niet duidelijk of het wel mogelijk is een brug te realiseren op deze plek die aan alle technische eisen voldoet.	De brug is aan de binnenzijde van de singel voorzien aan de westzijde van de gevangenis waar deze een logische aansluiting heeft op het voorplein als onderdeel van de routing rondje Singelpark. Van de aanlanding aan de overzijde (Wittevrouwensingel) is de exacte positie nog niet bepaald, deze is onderdeel van de verdere uitwerking in de volgende fase.
10	6. Economische uitvoerbaarheid Ik concludeer dat de economische uitvoerbaarheid op dit moment nog niet is gegarandeerd. Ik maak ernstig bezwaar tegen het terugvalscenario voor de brug, namelijk door tijdelijk parkeerplaatsen op het voorplein te realiseren. Dat is in strijd met de tot nu toe gepresenteerde uitgangspunten, zoals 'geen overlast geven in de directe woonomgeving'. De tijdelijkheid van deze oplossing kan bovendien niet worden aangetoond: wie garandeert dat er ooit wel genoeg geld voor een brug is.	Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. In het terugvalscenario wordt het voorterrein zo groen mogelijk ingericht conform de uitgangspunten uit de bouwvelop, daarbij wordt een deel van de huidige parkeerplaatsen opgeheven en blijft een deel (maximaal 20) behouden op het voorterrein. Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
11	Ten aanzien van het Concept Bouwvelop Wolvenplein, maken wij de volgende opmerkingen/verbeterpunten, wat betreft herinrichting smalle deel voorplein richting noord: Wij zien in de bouwvelop paragraaf 5.11 Gezondheid dat het de bedoeling is, om de druk op gezondheid door hitte, zowel geluid en luchtverontreiniging zo laag mogelijk te krijgen.	Bedankt voor uw reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord op uw reactie.
11	1) Kappen van 3 Prunusbomen Indien het de intentie is om de grote volwassen prunusbomen te vellen/verwijderen en met name de grote prunus, recht tegenover de hoofdingang van de gevangenis aan het Wolvenplein bij het versmallende deel van het voorplein, is het om een aantal redenen belangrijk hiervoor, om op dezelfde locatie een gelijkwaardig grote boom of bomen met grote blad kruin terug te plaatsen. Toelichting: A) Er ontstaat een steeds groter wordende hitteontwikkeling in de binnenstad, zeker ook ten aanzien van de aanliggende straat Wolvenplein. Deze wordt nu door de grote prunussen met veel blad en grote kruin als gevolg van de schaduw ook richting de stenen straat fors gereduceerd. B) Met name de geluiddemping in het versmallende voorplein deel (taps toelopend naar de singel waar de loopbrug gaat komen), tussen de hoofdingang van het hoofd gevangenisgebouw en de steeds korter daarop aanliggende woningen van het Wolvenplein, is door de grote bomen nu zeer essentieel. Er ontstaat snel veel resonantie van geluid tussen de gebouwen. Het is een amfitheater wat geluid betreft in dit deel ter hoogte van het voorplein (toekomstig park) C) Tevens is een grote boom (groepje van grote bomen) met veel blad belangrijk voor koolzuurreductie en zuurstofafgifte.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
11	2) Speelvoorzieningen Aangezien er al een openbaar toegankelijke speelplaats (VVE Wolvenhof) is, met gemeentelijke speeltoestellen, grenzend op 30 meter direct aan de voorzijde/straatzijde van het Wolvenplein, is de plaatsing aan de voorzijde, van een extra speelvoorziening, onnodig. Bovendien is door de ontsluiting van de geplande loopbrug reeds op 5 minuten lopen een	Op het voorplein van Wolvenplein komen geen 'standaard' speeltoestellen. Wel wordt bij de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden met de behoefte aan speelplekken en gekeken op welke wijze het ontwerp en de inrichtingselementen een meerwaarde kunnen bieden als spelaanleiding.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	uitgebreide speelvoorziening in het nu aangrenzende Griftpark. Nergens in de Zocherpark ontwerpen zijn speeltoestellen en staan de omliggende gebouwen er zo kort op als hier aan het Wolvenplein.	
11	3) Plaatsing zitvoorzieningen Helaas, is gezien de realiteit van dit moment, met veel overlast door drugsgebruikers/dealers, daklozen en hangjongeren in de directe omgeving en aan het Wolvenplein, de plaatsing van zitvoorziening (banken) sterk af te raden. We zien nu al dat er op zeer veel plaatsen extra camera's uit noodzaak geplaatst zijn. Bovendien is de ruimte aan het voorplein zeer beperkt en blijft ook de verkeersrotonde met instap/uitstapmogelijkheden. Er is tevens echt véél resonantie van geluid. Op andere plaatsen aan het Zocherpark is er veel meer ruimte voor zitmogelijkheid, staan de gebouwen er veel verder vanaf, of zit er een wal tussen de woningen en het groendeel en is er veel vrije ruimte naar de Singel.	Met name het voorplein zal een plek worden voor verblijf en ontmoeting. Hier is ruimte voor zitmogelijkheden zoals bijv. bankjes. Met de dynamiek van bewoners en bezoekers en het feit dat hier verschillende woningen met de voorzijde aan het park grenzen is er een goede sociale controle in dit gebied. Het rondje buitenom de muur is rustiger en hier zijn geen bankjes voorzien.
11	Gezien gezondheid, geluid en oplopende hitte en milieutechnische aspecten in de behoorlijk beperkte ruimte tussen het gevangenisgebouw en de direct aangrenzende gebouwen, is het belangrijk dat deze essentiële aspecten in de bouwenvelop meegenomen worden naar de gemeente Utrecht. Erop vertrouwend dat al deze aspecten met nuanceringen naar de gemeente Utrecht gecommuniceerd worden.	
12	Wij hebben het mooie plan met interesse gelezen en zijn benieuwd naar het eindresultaat! Onze belangstelling gaat vooral uit naar de brug tussen de parkeergarage Grifhoek en het Wolvenplein. Wij kunnen niet wachten tot deze brug er is, want het zou voor ons een stuk schelen als we van ons huis in Noordoost naar de binnenstad willen lopen. Wij stellen het op prijs als dit een brug wordt voor alleen voetgangers. In Noordoost wonen ook veel mensen die loophulpmiddelen gebruiken en dan wat meer ruimte innemen dan voetgangers zonder hulpmiddelen. Als gewone voetganger leg je het altijd al af tegen fietsers, laat staan als je wat minder goed ter been bent. Wij willen graag zonder gedoe de brug kunnen belopen. Een "voetpad" bord alleen is daarvoor beslist niet genoeg. Op de zeer smalle voetgangersbrug bij de Weerdsdijk rijden ook veel fietsers, die het "voetpad" bord ter plaatse compleet negeren. Er moeten ook fysieke barrières komen. Fietsen en scooters mogen wat ons betreft zo veel mogelijk geweerd worden, het is maar een klein stukje doorfietsen naar een van de verkeersbruggen.	Bedankt voor uw reactie. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Bij de verdere architectonische uitwerking vormt het weren van fietsers een aandachtspunt Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
12	Het is wel zaak dat men vanaf de aanlanding gemakkelijk verder de stad in kan lopen. Dat zal meestal richting het winkelgebied zijn. De Wolvenstraat is echter geen prettige straat om te lopen, omdat de stoepen smal en overhellend zijn, en er veel fietsers zijn zodat je ook niet op straat kunt lopen. Ook de Plompetoengracht is geen fijne loopomgeving omdat daar geen stoep of voetpad is en er redelijk wat verkeer is. De Voorstraat is erg druk en heeft veel obstakels in de vorm van terrassen, bankjes, verkeersborden, auto's, plantenbakken, reclameborden, containers en dergelijke. De fijnste looproute is via de van Asch van Wijckskade. Wellicht kan de looproute na aanlanding verbeterd worden. Wij hopen dat u hier rekening mee wilt houden en wensen u veel succes met het uitvoeren van het plan.	Zowel de Asch van Wijckskade als de Wolvenstraat maken onderdeel uit van het gebied waar de gemeente de ambitie heeft om het (Noordelijke) Singelpark te versterken. Een verbeterde toegankelijkheid voor voetgangers heeft hierbij nadrukkelijk prioriteit. Dit is echter geen onderdeel van het project Wolvenplein.
13	In het kader van de ontwikkeling van de Wolvenplein gevangenis laat ik u graag weten dat ik als buurtbewoner veel waarde hecht aan de voetgangersbrug over de singel om te voorkomen dat het autoverkeer in onze wijk sterk toeneemt. Ook is de aansluiting met de grifgarage veel logischer en zal die goed gebruikt gaan worden. Nu is die afstand te groot. Hopelijk helpt deze e-mail bij de besluitvorming over de brug.	Bedankt voor uw reactie. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
14	Als bewoner van het Wolvenplein wil ik graag benadrukken dat de aanleg van een voetgangers- en fietsersbrug over de Singel naar de Grifgarage een enorme verbetering zou betekenen. Ik hoop dat het door kan gaan.	Bedankt voor uw reactie. Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Zie nadere toelichting over de stand van zaken van de brug onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
15	In reactie op de concept-bouwenvelop herinrichting Wolvenplein, wil ik een aantal bezwaarlijke/zorgelijke punten onder uw aandacht brengen.	Bedankt voor uw reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord op uw reactie.
15	Punt 1 GELUID. Wat te lezen staat in de concept-bouwenvelop is niet in overeenstemming met de eisen en uitgangspunten van het vastgestelde visiedocument Wolvenplein. Dit betreft de visie op rust & reuring. Het voorplein zou volgens het visiedocument rustig moeten zijn, met het oog op het geen overlast geven in de directe woonomgeving en het niet aantrekken van meer auto's. Gezien de vele nieuw geplande activiteiten in en om het complex, die via het voorplein gaan verlopen, zal het aantal bewegingen en geluid van mensen en vervoersmiddelen extra geluid en overlast gaan geven. Geplande activiteiten zijn:	In de visie wordt aangegeven dat het gebied primair gericht is op langzaam verkeer en dat ingezet wordt op een kalm stedelijk programma. Onder ander door het opheffen van autoparkeren op het voorplein en een brug alleen toegankelijk voor voetgangers te maken. Er komt een andere mix van functies dan nu aanwezig, en daarmee een andere dynamiek. Ook met het huidige en voormalige gebruik waren verkeerbewegingen op het voorplein. Het nieuwe programma sluit aan bij de eisen en uitgangspunten van het vastgestelde visiedocument Wolvenplein. De functies die voorgesteld zijn moeten voldoen aan wet- en regelgeving, ook m.b.t. geluid. Dit wordt getoetst bij het aanvragen van het omgevingsplan.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	- Voorplein is de centrale entree voor alle functies van het complex! De nieuwe entrees in de muur zijn ondergeschikt. Dit voor: horeca/restaurantgasten, hotelgasten met rolkoffers, taxi's met hotelgasten, verhuisbusjes voor short-stay huurders, werkenden en bezoekers van het complex, bewoners, vergaderen/evenementen, bezoekers die willen verblijven en spelen op het voorplein met speelaanleidingen, wandelaars op het Singelpad dat via het voorplein loopt, pakketbezorging met kort parkeermogelijkheid, vuilophaaldienst voor ondergronds afvalcontainers, laden & lossen. - Er zal extra geluid komen vanuit het nieuwbouwcomplex, vooral nu de balkons aan de Wolvenpleinzijde zijn gepland, wat het al aanwezige klankkast- effect op het voorplein nog verder zal doen toenemen. Bovendien is het verticale groen, wat geluid kan absorberen voorzien aan de singelzijde en het betreft mogelijk slechts 10% van de oppervlakte van het gebouw. - Het voorplein is opgenomen in binnenstedelijk stratenpatroon en is openbaar toegankelijk, wat extra bewegingen en geluid gaat opleveren. - Onduidelijkheid bestaat nog over extra verkeersbewegingen en parkeren van auto's, omdat de brug mogelijk niet wordt aangelegd. Bovendien is altijd gesproken over een voetgangersbrug maar er wordt nu gesproken over een brug voor langzaam verkeer! - Vrachtauto's tot 9 meter worden toegestaan op het voorplein. Eerdere toezeggingen vanuit het visiedocument worden nu met heel veel interpretatieruimte omschreven, bijvoorbeeld: - Het voorplein wordt zo groen mogelijk ingericht, eerder is gesproken over een park aan de voorzijde. - De reguliere stromen van logistiek voor de horeca, het hotel en de werkruimtes, zullen voor zover mogelijk plaatsvinden via het water. - Er wordt onderzocht of hotelgasten vanaf Utrecht CS per elektrische fluisterboot kunnen worden opgehaald. - Er wordt ingezet op auto parkeren buiten het plangebied en in pandige fietsvoorziening voor bewoners en gebruikers. - Er komt geen tot zeer beperkte ruimte voor laden en lossen op het voorplein. 12 short-stay appartementen binnen vingerend beleid - als er meer ruimte ontstaat in vingerend beleid dan wel nieuw beleid, zijn er meer appartementen mogelijk. De concept-bouwenvelop bevat ook tegenstrijdige teksten, bijvoorbeeld: Uitgangspunt is dat voor zowel de parkpaden als de keerlus voor verkeer aansluiting wordt gezocht bij het beeld van de half verharde parkpaden. Hiermee wordt het gebruik door voetgangers aangemoedigd en ontstaat er eenheid in beeld. Een pagina later; Parkpaden worden in half verharding uitgevoerd, in hetzelfde type als de rest van het Singelpark, alleen de keerlus wordt verhard om verkeer te faciliteren. Kortom het voorplein wordt de plek van beweging, verblijf en ontmoeting, zijnde niet rust maar reuring met heel veel extra geluid en geluidsoverlast! Er wordt wat betreft het onderdeel geluidhinder alleen gesproken over mogelijk geluidsoverlast voor de bewoners van het nieuwbouwcomplex, de bestaande woningen aan het Wolvenplein worden niet genoemd. In paragraaf 6.2, Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt geluidsoverlast zelfs niet benoemd als zorg van de buurtbewoners, terwijl dit uitgebreid aan de orde is geweest tijdens de participatiebijeenkomsten. Er dient te worden onderzocht en onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Een geluidsniveau in lijn met de wet geluidshinder waarin de vastgestelde maximale geluidsniveaus op de gevels voor de bestaande omliggende woningen, inclusief de bestaande woningen aan het Wolvenplein, niet worden overschreden, voordat de definitieve bouwenvelop ter beoordeling wordt voorgelegd.	De brug is alleen bedoeld voor voetgangers niet voor langzaam verkeer. Dit staat ook zo omschreven in de bouwenvelop. Onder kopje 5.11 in de concept bouwenvelop stond per abuis 'brug voor langzaam verkeer' dit hebben we aangepast. En ook onder 3.7 stond 'langzaam verkeerroute' benoemd, ook deze hebben we aangepast. De keerlus zal verhard moeten worden omdat hier auto's kunnen voorrijden. Qua beeld dient deze verharding aan te sluiten op parkpaden van halfverharding. Dit kan bijvoorbeeld door het asfalt af te strooien met een zelfde soort materiaal. Zie nadere toelichting over inrichting en functies voorterrein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's. Zorgen over geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers voor bestaande bewoners, staat in paragraaf 6.2 genoemd onder het kopje 'Horeca categorie'. Geluidsniveau wordt conform de Wet geluidhinder getoetst bij wijziging omgevingsplan. Dit is geen onderdeel van de bouwenvelop.
15	Punt 2 HOOGTE NIEUWBOUW. Het nieuw geplande appartementenblok van 3 woonlagen met een plat dak, wijkt sterk af van de gebouwen van het huidige complex met schuine daken. Daarmee is het blok dus niet in stijl met de uitgangspunten en kenmerken van het krachtige ontwerp van Warnsinck en vader en zoon Metzelaar. Er wordt aangegeven dat het gebouw maximaal 6 meter boven de gevangenismuur uitkomt. Er wordt helaas niet gesproken over de totale hoogte. Tijdens de participatiebijeenkomsten is er veel gesproken over de hoogte van de nieuwbouw omdat de buurtbewoners hier grote zorgen over hebben. De laatst gedeelde informatie vanuit AM tijdens de participatiebijeenkomsten, was een maximale hoogte van 9.15 meter voor de nieuwbouw (uitgangspunt is ontwerp met verlaagde dakrand, liftschacht op ander plaats is +/-0,7 m en verlagen maaiveld +/- 0,4 m, geeft in totaal een mogelijkheid om het dak 1,2 meter te laten zakken, wat betekent dat het gebouw maximaal 9.15 meter hoog wordt).	In het Visiedocument Wolvenplein Utrecht, Februari 2020 is een maximaal aantal vierkante meters aangegeven qua uitbreiding en ook dat deze uitbreiding hoofdzakelijk in de zuidoosthoek zou moeten landen. De vastgestelde maximale vierkante meters bewaken de grens tussen het maken van een haalbaar en betaalbaar plan en het behouden van het karakter van het complex (niet te vol zetten met volumes). BiermanHenket (architect) heeft een voorstel gemaakt met twee volumes die horizontaal de gevangenismuur volgen. En daarmee gebruiken zij juist wel het concept van de gevangenis voor deze uitbreiding; zij ontwerpen de nieuwbouw als een uitbreiding op de gevangenismuur. Waarbij, gelijk aan een gevangenismuur, het gesloten karkater aan de buitenzijde zit en het open en toegankelijke karakter aan de binnenzijde (balkons/galerijen).

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Door de bouw van de geplande nieuwbouw met een hoogte van 8 à 9 meter, wordt mijn uitzicht tot aan de Wittevrouwensingel, met heel veel groen, ontnomen. Dit zal mijn appartement minder aantrekkelijk maken en in waarde doen dalen.	Omdat het in een bouwenvelop gaat om het vaststellen van kaders en het plan nog niet gedetailleerd genoeg is uitgewerkt kan nu nog niet gezegd worden wat exact de totale bouwhoogte gaat worden. De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd bij de wijziging van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling. De definitieve hoogtes worden uiteindelijk vastgelegd in de omgevingsvergunning. Een eventueel nadeel van het plan kan worden onderzocht nadat de omgevingsvergunning voor dit project gepubliceerd is.
15	PUNT 3 GROEN. Door verschillende stukjes informatie uit de bouwenvelop over bomen en groenbeplanting krijg ik de indruk dat een aantal bomen die langs het hek staan van het voorplein, gekapt gaan worden. Ik baseer dit op de volgende informatie: • 5 bomen van de 29 hebben een lage toekomstverwachting en dus is behoud van deze bomen over het algemeen niet zinvol. • Minder levensvatbare bomen op het voorplein, worden geveld en elders gecompenseerd. • Zo is het ruimtelijk van belang dat er een zichtrelatie blijft tussen de straat Wolvenplein en het voorplein, en dat de zone bij het hek niet volledig met heesters wordt beplant. Mocht mijn interpretatie over het kappen van bomen langs het hek correct zijn, dan is dit voor mij onacceptabel, omdat deze bomen ook qua geluid een dempend effect hebben en direct zicht op een druk voorplein, in ieder geval gedurende de zomer, minimaliseert.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
15	Ik vind het niet ok dat aansluiting met het Singelpark gezocht wordt via het voorplein, omdat dit weer extra bewegingen zijn, naast de al zoveel extra bewegingen vanwege de geplande functies van het complex. Zoals aangegeven in het verkeersplan voor de Wolvenbuurt – juni 2016 (zie bijlage) door de bewonersgroep Wolvenbuurt, zou de aansluiting tussen het Singelpark en het nieuw aan te leggen struinpad langs de gevangenismuur het best gepland worden aan het eind van de Wittevrouwenkade, aan de oostzijde van de ciperswoningen, in plaats van via het voorplein.	Zowel het voorplein als het talud buitenom worden in de uiteindelijke situatie onderdeel van het Singelpark. Een toekomstige verbinding richting Wittevrouwenkade zullen we met de uitwerking van het Noordelijke Singelpark beschouwen. Deze mogelijke verbinding wordt wel als aanvullend gezien op de route via het voorplein en niet als alternatief.
16	Wij hebben de bouwenvelop met belangstelling gelezen. Het belooft een mooie herontwikkeling van de gevangenis en het voorplein te worden. Desalniettemin hebben wij na lezing wel een aantal vragen, opmerkingen en bezwaren. In algemene zin hebben wij de indruk dat de ciperswoningen en de bewoners daarvan, onvoldoende worden meegenomen in het denken over de herontwikkeling, en in het bijzonder de herontwikkeling van de buitenruimte. Op blz 12 worden de woningen voor het eerst genoemd met meteen daarachteraan: 'Deze vallen buiten het plangebied'. Hoewel dat in strikte zin natuurlijk waar is, (b)lijkt zich dit in de praktijk te vertalen naar een zeer beperkt meewegen van onze belangen in de herontwikkeling. Een voorbeeld hiervan, en alvast vooruitlopend op een van onze kritiekpunten, is dat in het document even terloops wordt genoemd dat als afvalcontainers niet buiten het plein geplaatst kunnen worden, ze dan voor de ciperswoningen geplaatst zullen worden. Zéker niet in de zichtlijn vanaf de singel. Over onze zichtlijn en ongemakken geen woord. In het document worden de woningen slechts benoemd in de beschrijving van de situatie, als hulpmiddel om te duiden waar het pad komt te lopen én dus waar het afval geplaatst kan worden. Slechts eenmaal een soort van positieve connotatie: dat wij een vraag hebben gesteld over evt. aansluiting op de warmtevoorziening. Overwegingen ten aanzien van aansluiting op het voorplein, overgang van publiek en privé etc, worden wel voor de nieuwe woningen en bewoners beschreven, maar niet voor ons. Op de recente informatieavond begrepen wij dat de bouwenvelop een stuk is van de gemeente, en niet van de ontwikkelaar. We mogen van de gemeente toch verwachten dat zij bij de ontwikkeling van een dergelijk project juist de belangen van de huidige bewoners van het terrein terdege meeweegt en niet achteloos het afval voor onze deur zet? Dit 'wegdenken' van de ciperswoningen en haar bewoners lijkt kenmerkend voor het project tot nu toe: ook in eerdere inspraakavonden waarbij schetsen van de plannen werden getoond werden de ciperswoningen stelselmatig niet meegenomen. Pas na meerdere opmerkingen hierover werd dat toentertijd aangepast. En dat terwijl de ciperswoningen onderdeel uitmaken van (het aangezicht) van het plein, beschermd stadsgezicht zijn en als onderdeel uitmaken van de geschiedenis van de gevangenis. Gezien deze indruk en ervaring willen wij een overleg met degene die gaat over inrichten van het voorplein zodat onze belangen, zorgen en ideeën tijdig meegenomen kunnen worden in (het uitwerken van) de plannen. Anderzijds kunnen wij dan meegenomen worden in de knelpunten en (on)mogelijkheden die er zijn. Hieronder volgt puntsgewijs en enigszins op thema en met enige overlap onze opmerkingen, vragen en bezwaren.	Bedankt voor jullie gezamenlijke reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord op de reactie. De participatie is vormgegeven conform de Utrechtse participatie leidraad. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de participatie van het plan. Zij organiseerden diverse brainstormbijeenkomsten waar iedereen zich voor kon aanmelden. In de bouwenvelop staan de wensen en kaders voor de inrichting van de openbare ruimte/voorterrein. De uitwerking daarvan in een ontwerp wordt door de ontwikkelaar gedaan na vaststelling van de bouwenvelop. De ontwikkelaar heeft aangegeven over dit onderwerp in gesprek te treden met gemeente en de bewoners van de ciperswoningen.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
16	Voorplein - Graag vermelden dat de bewoners van de ciperswoningen recht van overpad hebben. - In algemene zin lijkt er een veelheid aan plannen/funcities te zijn mbt het voorplein: fietsen, spelen, ontmoeten, recreëren, afval. Wij maken ons zorgen over de onrust/geluidsoverlast/ die dat met zich mee kan brengen. - blz 40: Voor horeca en nachttoegang tot het hotel is er een route beschikbaar aan de noordwestzijde van de het complex in de buurt van de brug. --> maar die brug komt er misschien niet? Wat betekent dat voor de drukte op het plein? - Blz 40 Ontsluiting en entrees: Hier wordt alleen uitgelegd hoe de ontsluiting van de gebouwen is. De ontsluiting van het voorplein wordt niet beschreven. Wordt deze helemaal open of blijft het huidige hek, met de hoofdingang en de nu gesloten zijingang gehandhaaft? - blz 43: Voor bewoners wordt deels ingezet op deelauto's, dit wordt in de uitwerking nader onderzocht. --> waar wordt dan aan gedacht? Waar komen die auto's? - Blz 50 Overgang privé – openbaar terrein/intermediaire zone: De uitdaging die hier beschreven wordt voor de nieuw te realiseren woningen aan het plein geldt ook voor de bestaande ciperswoningen (zowel aan de voorkant als aan de zijkant). De oplossingen zullen bij voorkeur gelden voor alle aan het plein gelegen woningen in de eindsituatie. De kwaliteitseisen aan de intermediaire zone is voor alle woningen identiek. - Blz 51 Materialen en verharding: De bestrating moet geluidsdempend zijn ivm hotelgasten met rolkoffers en bezoekers buiten normale tijden. - blz 51: Subtiel en goed passend in de context van het park en tegelijk voldoende duidelijk om wild geparkeerde fietsen te voorkomen --> zeer de vraag of dat gaat werken: Nederlanders zetten hun fiets overal neer. Zie binnenstad, stationsgebied.	Recht van overpad: Het is bekend dat er een recht van overpad is voor de eigenaren van de woningen Wolvenplein 19 t/m 24 om te komen en te gaan over de stoep van ongeveer 2 meter breed voor de woningen. Dit recht van overpad blijft bestaan, alleen als de eigenaren van de woningen er mee instemmen kan het komen te vervallen. Dit recht van overpad is geen onderdeel van de bouwenvolop. In de huidige situatie heeft het voorplein al de functie van een ontvangstgebied. Het complex wordt hier ontsloten en er wordt nu geparkeerd. Met de ontwikkeling van Wolvenplein wordt het voorplein onderdeel van het openbare Singelpark, een stadspark voor iedereen. Het gebied krijgt een groenere invulling en de parkeerplaatsen verdwijnen. Wat blijft is dat het complex ontsloten wordt vanaf het voorplein. Door het opheffen van de parkeerplaatsen gaat het aantal verkeersbewegingen omlaag t.o.v. de huidige situatie. Daarnaast is ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers maar het wordt vooral een gebied voor de voetganger. Bevoorrading en afval zal voor een deel over water georganiseerd worden en voor een deel plaatsvinden vanaf het voorplein via de keerlus welke wordt geïntegreerd als onderdeel van de padenstructuur. Er komen meer woningen aan het voorplein te liggen waarmee de sociale veiligheid wordt vergroot en het gebied krijgt een meer uitnodigend en openbaar karakter. Door de aanleg van een brug over de Singel zal het voorplein, als onderdeel van het Singelpark, ook een doorgangsfunctie krijgen voor voetgangers. De route buiten de muur om langs het water wordt ook openbaar toegankelijk. Hier wordt een meer extensief gebruik voorzien met ruimte voor zowel mens als natuur met een natuurvriendelijke oever en een smal wandelpad. Voorplein zonder brug: Zonder brug zal het naar verwachting niet drukker worden op het voorplein dan met brug. Zonder brug wordt het voorplein dan immers alleen gebruikt door voetgangers die als bestemming Wolvenplein hebben. Indien de brug er wel komt zullen er minder bezoekers via het voorplein komen, maar komen er extra voetgangers als doorgaand verkeer. Voor bezoekers die op de fiets komen is de route in beide gevallen (met en zonder brug) via het voorplein. Ontsluiting voorplein: Het hek blijft gehandhaafd en het voorstel is dat beiden entree's worden geopend. Dit wordt verder uitgewerkt in het ontwerp van de openbare ruimte. Deelauto's: Deelauto's komen bij voorkeur in bestaande garages (zoals de Grifhoekgarage) of mogelijk in de openbare ruimte in de omliggende straten. Dit is nader te onderzoeken. Intermediaire zone: de kwaliteitseisen aan de intermediaire zone zijn voor alle woningen identiek en gelden ook voor de ciperswoningen. Met de kanttekening dat er voldoende ruimte moet zijn voor de bewoners om van en naar hun woning te kunnen gaan (erfdienstbaarheid). Materialen en verharding: Met de verharding wordt aangesloten bij de materialisering van de paden in het Singelpark. Dit is halfverharding of asfalt met een afstrooilaa. Hier wordt voor de paden geen elementenverharding toegepast zoals bijvoorbeeld klinkers of keien. Fietsparkeren: Voor het fietsparkeren voor bezoekers wordt een gemiddelde gebruiksdruk goed gefaciliteerd, bijvoorbeeld met fietsenbeugels (nietjes). Daarnaast dient de openbare ruimte voldoende flexibel te worden ingericht om zo op piekmomenten extra ruimte te kunnen bieden aan bijvoorbeeld fietsparkeren. Een beeld van permanent fout geparkeerde fietsen in het park is niet wenselijk.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	- Blz 52 Afvalvoorzieningen: Welke plek wordt bedoeld met 'bij de cipierswoningen'? We vrezen zwerfvuil en geluidsoverlast in de late avond/nacht bij het brengen van afval. Dus NIET bij de cipierswoningen (zie intermediaire zone). Daarbij: wat betekent dit voor ons uitzicht? Als het gaat over ondergrondse afvalcontainer: betreft dit alleen huisvuil of gaat het over een afvalscheidingsstation (papier, glas etc). - Blz 52 uitgangspunten voorplein. Wij pleiten voor een beheergroep van het voorpleinpark plus taluds. Aanwonenden, hotel, horeca plus handhavers. - blz 52: Er komt kleinschalige verblijfskwaliteit voor de bezoeker, in de vorm van gemaaid gazon en zitmogelijkheden. --> waar komt dat? Wat betekent dit voor de avonduren? Ook hier: de eerder geuite zorgen over geluidsoverlast. Deze zorgen staan zeker ook in verband met de huidige (daklozen- en gebruikers)overlast aan deze kant van de stad (Lucas Bolwerk, Wittevrouwenkade). Er is sprake van een waterbedeffect bij de bestrijding daarvan en we vrezen dat het inrichten van het Wolvenplein voor recreatie een aantrekkende werking heeft voor dergelijke overlast. Dit geeft ook zorgen over de veiligheid. - Blz 54 Singel en talud: Hoe is het toezicht op het talud? Er wordt gevreesd voor een aantrekkende werking voor daklozen. - Blz 56 Geluid: Deze passage lijkt vooral te gelden voor de omgeving binnen de muren (de hoven/de galerij) maar zou ook moeten gelden voor het voorplein, ook daar is het van belang dat er keuzes worden gemaakt om te voorkomen dat het plein een klankkast blijft. Nu is er weinig verkeer/bezoek maar dit zal toenemen. Het geluidsniveau op het voorplein zal ook toenemen en daarom is geluidsdemping belangrijk. - Zekerheid over welke bomen nu blijven staan. Betreft met name de bomen in de nabijheid van onze woningen.	Antwoord gemeente Afvalvoorzieningen: Het voorplein wordt na de herontwikkeling onderdeel van het Singelpark, het heeft daarom de voorkeur om een container bedoeld voor huisafval van de woningen van Wolvenplein en de bestaande woningen in de buurt buiten het voorplein te plaatsen. Dit is een moeilijk zoektocht, daarom wordt parallel onderzocht of er een geschikte locatie is op het voorplein. Indien deze gevonden wordt gaat de container mee in het ontwerpproces van de openbare ruimte van Wolvenplein. Beheergroep voorplein: Dit is ook besproken in de brainstormgroepen. Hier is op voorspraak van buurtbewoners gekozen om een beheergroep te formeren waarin de eigenaar, de horeca ondernemer en vertegenwoordigers uit de buurt regelmatig overleg voeren en het functioneren van de horeca evalueren. Zitgelegenheid/ overlast: - De uitwerking van het ontwerp van het voorplein volgt in de volgende fase waarmee verder invulling wordt gegeven aan de functies, zoals bijv de zitgelegenheden en uitwerking van het beplantingsplan. - Met de dynamiek van bewoners en bezoekers en het feit dat hier verschillende woningen met de voorzijde aan het park grenzen is er een goede sociale controle in dit gebied. Talud: Het pad buiten de muur is onderdeel van het Singelpark en zal ook in die hoedanigheid gebruik gaan worden. Er is bij dit stuk pad niet alleen zicht vanaf de overkant van het water maar ook de nieuwbouwwoningen en Horeca hebben daglichtopeningen in de muur langs een groot deel van het pad. Geluid: Met de ontwikkeling van Wolvenplein wordt het voorplein onderdeel van het openbare Singelpark, krijgt het een groenere invulling en verdwijnen de parkeerplaatsen. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van geluidsoverlast op het voorplein. Bomen: Gemeente Utrecht heeft de wens om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's
16	Hotel/Horeca - Wat betekent D1 horeca? Kan dat ook betekenen 'feesten en partijen'? M.a.w.: is er meer duidelijkheid te geven over de openings en sluitingstijden? Wat zijn 'restauranttijden'? - Wanneer wordt definitief besluit genomen over type horeca? Blijkbaar staat D1 nog niet vast. Kan dat ook nog zwaardere horeca worden? - Klopt het dat er geen hotelbar komt? - Die beheergroep: wordt die opgericht? Blijft die ook tijdens de exploitatie bestaan? - Is de receptie 7*24 open of is er een uiterlijke inchecktijd (ivm hotelgasten op het voorplein met rolkoffers).	D1 horeca: is middelzware horeca. Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden, met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor vermaakje. Zie voor een nadere toelichting het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, 2018- Ontwikkelingskader-Horeca-Utrecht-2018.pdf Restauranttijden houdt in dat een gelegenheid open kan blijven zolang er eten geserveerd wordt (en de keuken dus open is). Definitief besluit: Categorie Horeca wordt definitief vastgelegd bij de wijziging van het omgevingsplan. Het plan van de ontwikkelaar voorziet niet in een zwaardere horeca categorie en gemeente is niet voornemens om hier een zwaardere categorie toe te staan. Hotelbar: Binnen het gevangenisshotel wordt ruimte geboden voor additionele horeca in de vorm van een ontbijtzaal voor hotelgasten. Het gaat om een vorm van horeca die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en deze ondersteunt of aanvult. Een hotelbar is niet voorzien. Beheergroep: Ja de beheergroep is voorzien voor tijdens de exploitatieperiode. Receptie 7x24: Dit wordt niet vastgelegd in een bouwenvelop. In de horecaverordening (artikel 12) is opgenomen dat het verboden is een horecabedrijf voor bezoekers geopend te hebben indien er geen leidinggevende in het horecabedrijf aanwezig is. Er dient dus 24x7 toezicht te zijn, maar dit zegt niet dat er ook gedurende deze tijdstippen incheckmogelijkheid is.
17	Via deze e-mail wil ik mijn grote zorgen uiten over de plannen van het park voor het Wolvenplein project. Zorgen:	Zorgen over overlast: - Zowel het voorplein als het talud langs de Singel gaat in eigendom over naar de gemeente. Beiden worden daarmee straks onderdeel van het Singelpark. Continuïteit in routes, in

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Er is veel overlast van criminaliteit, geweld en harddrugsgebruik in en rondom het Lucasbolwerk. Ik zie het als zorgelijk dat deze overlast naar het voorgestelde park voor het Wolvenpleincomplex komt. Ook omdat vlakbij een tussenvoorziening zit. Plannen: Ik ben groot voorstander van meer groen in de stad, dus daarom sta ik achter het intekenen van een stuk groen in het plan van de Bouwenvelop. Wat niet te doen: Geen park opzetten waarin bankjes staan. Dus geen bankjes in het park. Dit lokt overlast van criminaliteit, geweld en harddrugsgebruik uit. Alternatieven: Ik zie drie alternatieven: 1 - Laat het hek staan en maak een gemeenschappelijke (moes)tuin voor de bewoners van het complex. Dit zorgt voor groen en voor verbinding van de bewoners en omwonenden. 2 - Laat het hek staan en stel de grond onder erfpacht beschikbaar aan de koopwoningen onder erfpacht. Hierdoor wordt de verkoopbaarheid van de koopwoningen vergroot, maar houdt de gemeente het recht voor herinrichting als dat nodig is. 3 - Laat het hek staan en maak een speeltuin, zoals dat gedaan is binnen het project "De achtertuin" achter de Gildstraat https://denkmee.utrecht.nl/nl-NL/projects/de-achtertuin/2 --> hiermee creer je een kindvriendelijke omgeving voor de gehele wijk, voor zowel de bestaande omwonende, de nieuwe bewoners en de hotelgasten Samenvatting Maak een park zonder bankjes, vanwege groot risico op verplaatsing van overlast van criminaliteit, geweld en harddrugsgebruik vanuit het Lucasbolwerk. Vul het groen in met een Speeltuin zoals "De achtertuin" achter de Gildstraat https://denkmee.utrecht.nl/nl-NL/projects/de-achtertuin/2	vormentaaal en openbare toegankelijkheid vormen uitgangspunt. Een geheel andere invulling van het voorplein is daarmee geen optie. - Met de dynamiek van bewoners en bezoekers en het feit dat hier verschillende woningen met de voorzijde aan het park grenzen is er een goede sociale controle in dit gebied. - Met de ontwikkeling van Wolvenplein wordt het voorplein onderdeel van het openbare Singelpark, een stadspark voor iedereen. Het wordt vooral een gebied voor de voetganger met een meer uitnodigend en openbaar karakter. - De route buiten de muur om langs het water wordt ook openbaar toegankelijk. Hier wordt een meer extensief gebruik voorzien met ruimte voor zowel mens als natuur met een natuurvriendelijke oever en een smal wandelpad. - Op het voorplein van Wolvenplein komen geen 'standaard' speeltoestellen. Wel wordt bij de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden met de behoefte aan speelplekken en gekeken op welke wijze het ontwerp en de inrichtingselementen een meerwaarde kunnen bieden als spelaanleiding.
18	Tot mijn spijt kan ik zeer weinig waardering opbrengen voor het plan tot herontwikkeling van de voormalige gevangenis Wolvenplein. 1. Het terrein wordt m.i. veel te vol gebouwd met toevoegingen, voornamelijk woningen. Daarnaast is er in het complex een hotelfunctie gepland. Alles bijeen is er sprake van een veel te vol programma aan functies.	De uitgangspunten in de Bouwenvelop Wolvenplein, sluiten aan op het Visiedocument Wolvenplein. Hierin is een maximaal aantal vierkante meters aangegeven qua uitbreiding. En ook dat deze uitbreiding hoofdzakelijk in de zuidoosthoek zou moeten landen. De vastgestelde maximale vierkante meters bewaken de grens tussen het maken van een haalbaar en betaalbaar plan en het behouden van het karakter van het complex (niet te vol zetten met volumes). 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. Deze gebouwdelen zijn gesitueerd in de zuidoost hoek van het complex en bieden ruimte voor sloop en daarmee voor het toevoegen van nieuw volumes. De heldere structuur kan hiermee hersteld worden.
18	2. De onderbouwing van de hotelfunctie is zwak. Er zijn al heel veel hotels in Utrecht. De Concept Bouwenvelop Wolvenplein (hierna: "Bouwenvelop"), blz. 66, meldt daarover zelfs: "Hotelbeleid. De gemeente staat voor de opgave om de Utrechtse hotelmarkt in balans te houden, omdat een hotelstudie van Bureau Stedelijke Planning heeft aangetoond dat er meer aanbod dan vraag is op de Utrechtse hotelmarkt." Uit blz. 67 van de Bouwenvelop begrijp ik dat de hotelfunctie min of meer uit nood in het plan is gekomen. Namelijk omdat de brandveiligheidseisen voor hotels anders zijn dan voor woningen, in dit geval voor de projectontwikkelaar gunstiger.	Het huidige hotelbeleid bewaakt de balans tussen vraag en aanbod door te sturen op een onderscheidende, kwalitatieve ontwikkeling. Bij indiening van bestemmingsplanwijzigingen staan we in principe geen nieuwe hotels meer toe tenzij deze aan een unieke toevoeging op het bestaande aanbod kunnen vormen. Bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers die voldoen aan een aantal criteria (zie pagina 12 van het hotelbeleid) zijn hierdoor mogelijk. Het voorgestelde hotel moet voldoen aan deze criteria en zorgt hierdoor voor aanvullend aanbod en draagt bij aan de balans tussen vraag en aanbod. In het Visiedocument Wolvenplein Utrecht, Februari 2020, is aangegeven dat er voor een succesvolle herontwikkeling aansluiting wordt gezocht bij de functies in de binnenstad op alle vlakken (en daarmee geen nadruk op wonen) en wordt ook gewicht gegeven aan de sociaal-maatschappelijke functie van bedrijven. In het visiedocument is dit als volgt opgenomen: Voor de functie Wonen, betekent dit voor een belangrijk deel in de sociale sector en in het middensegment. Verder moet het complex 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. Hier voldoet de bouwenvelop aan.
18	3. Bovendien valt te vrezen dat het hotel en het restaurant tot geluidsoverlast zullen leiden. Dit geldt ook voor het, afzonderlijk te vergunnen, terras (Bouwenvelop blz. 68 en blz. 74).	Dit is ook besproken in de brainstormgroepen. Er bestaat in het algemeen vrees voor (met name) vertrekkende bezoekers en de overlast die hier mogelijk mee gepaard gaat. Daarom is op voorspraak van buurtbewoners gekozen om een beheergroep te formeren waarin de eigenaar, de

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
		horeca ondernemer en vertegenwoordigers uit de buurt regelmatig overleg voeren en het functioneren van de horeca evalueren. Een terras is een los te vergunnen activiteit die wenselijk is in hof 1. Voor het terras geldt dat door de ontwikkelaar, door middel van een geluids-onderzoek aangetoond moet worden dat een terras passend is op deze locatie.
18	4. Op zichzelf is er in Utrecht wel veel behoefte aan woningen, maar het is de vraag of dit complex geschikt is om er woningen in te realiseren. Inpandig is het blijkbaar moeilijk i.v.m. de brandveiligheidseisen. (Hoewel ik mij dan afvraag hoe het dan kan dat huisvesting van gevangenen in ditzelfde complex wel toelaatbaar was). En wat nu in de Bouwenvelop staat, te weten nieuwbouw op het binnenterrein, is totaal niet passend bij dit monumentale complex.	Bij de verkoop is de functie wonen als eis opgenomen. Wonen kan niet in bestaande cellenvleugels, omdat deze structuur dan te veel aangetast zou worden. Hotel is wel een passende functie waarbij deze structuur behouden kan worden. De voorgebouwen, waar vroeger ook gewoond werd, zijn wel geschikt voor wonen. Dit staat los van de brandveiligheidseisen. Vanwege brandveiligheidseisen is de combinatie van functies binnen één gebouw, die ieder een eigen regime hebben, lastig te combineren. 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. De cellenstructuur en locatie van deze cellen lenen zich goed voor de functie hotel. Terwijl de eisen en wensen voor wonen zich beter lenen voor een nieuw te bouwen volume en o.a. op de plek waar vroeger ook gewoond werd (voorgebouwen). BiermanHenket (architect) heeft een voorstel gemaakt met twee volumes die horizontaal de gevangensmuur volgen. En daarmee gebruiken zij juist wel het concept van de gevangenis voor deze uitbreiding; zij ontwerpen de nieuwbouw als een uitbreiding op de gevangensmuur. Waarbij, gelijk aan een gevangensmuur, het gesloten karkater aan de buitenzijde zit en het open en toegankelijke karakter aan de binnenzijde (balkons/galerijen).
18	5. En zo kom ik bij het belangrijkste punt: Het gehele complex (de gymzaal uitgezonderd) is een rijksmonument en is gelegen binnen een rijksbeschermd stadsgezicht. Door de geplande nieuwbouw zullen het monument en het beschermd stadgezicht ernstig worden aangetast. Als ik goed ben geïnformeerd zal de nieuwbouw aan de zijde van de Wittevrouwensingel zelfs met ongeveer 6 meter boven de gevangensmuur uitsteken. Ik kan mij niet voorstellen dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed over dit plan positief zal adviseren.	Omdat het in een bouwenvelop gaat om het vaststellen van kaders en het plan nog niet gedetailleerd genoeg is uitgewerkt kan nu nog niet gezegd worden wat exact de totale bouwhoogte gaat worden. Uitgangspunt in de BE voor de nieuwbouw is maximaal 6 meter boven de muur. In het Visiedocument Wolvenplein Utrecht, Februari 2020 is een maximaal aantal vierkante meters aangegeven qua uitbreiding en ook dat deze uitbreiding hoofdzakelijk in de zuidoosthoek zou moeten landen. De vastgestelde maximale vierkante meters bewaken de grens tussen het maken van een haalbaar en betaalbaar plan en het behouden van het karakter van het complex (niet te vol zetten met volumes). BiermanHenket (architect) heeft een voorstel gemaakt met twee volumes die horizontaal de gevangensmuur volgen. En daarmee gebruiken zij juist wel het concept van de gevangenis voor deze uitbreiding; zij ontwerpen de nieuwbouw als een uitbreiding op de gevangensmuur. Waarbij, gelijk aan een gevangensmuur, het rustige en gesloten karkater aan de buitenzijde zit en de reuring aan de binnenzijde (balkons/galerijen). 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. Deze gebouwdelen zijn gesitueerd in de zuidoost hoek van het complex en bieden ruimte voor sloop en daarmee voor het toevoegen van nieuw volumes. De heldere structuur kan hiermee hersteld worden. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) hebben al kennisgenomen van het plan en worden ook bij de uitwerking naar voorlopig ontwerp en definitief ontwerp verder betrokken en om preadvies worden gevraagd. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt steeds rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het bouwhistorisch rapport zijn opgenomen.
19	Via de bouwenvelop voor de ontwikkeling van de voormalige penitentiaire inrichting op het Wolvenplein Utrecht hebben wij begrepen dat het plan is de prachtige prunussen op het voorplein te kappen.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Dit vinden wij onbegrijpelijk. Deze prunussen zijn het hele jaar door voor iedereen, bewoners van het gebouw Wolvenplein PI , alle bewoners van het hele Wolvenplein, voorbijgangers een lust voor het oog. Het vellen van deze bomen past toch totaal niet in het beleid het goede te bewaren en goed om te gaan met de natuur? Daarom dienen wij protest aan tegen het vellen van deze bomen.	
20	Ik maak bezwaar tegen het kappen van de drie prachtige bomen op hèt wolvenplein. Ze zijn een sieraad voor onze straat en staan als allereersten begin maart al in volle bloei. Ze zijn kerngezond en vertonen geen enkel symptoom van ziekte of lage levensvatbaarheid. In deze tijd drie kerngezonde volwassen bomen kappen voor niets, beschouw ik als een misdad tegen de natuur die toch al zo schaars is in onze stad.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
21	Ik heb de bouwveloppe bestudeerd en ziet er goed uit, ben als buurtbewoner erg verheugd dat er een mooie bestemming komt. Echter ik heb een groot bezwaar; De grote prunusbomen aan het Wolvenplein staat dat ze in bedenkelijke staat zijn. Dit is volgens mij niet waar ze staan er ieder jaar goed bij en zien er ook super uit. Dit geeft het aanzien van de straat van het Wolvenplein een schitterende uitstraling dus ik vind dat deze passage eruit moet en de bomen behouden blijven.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
22	In de concept bouwvelop mbt de ontwikkeling van de gevangenis staat onder meer dat de prunussen op het voorplein gevelde zullen worden omdat deze 'in relatief slechte staat zijn' (pagina 13). Op pagina 48 wordt gesproken over bomen die 'minder levensvatbaar zijn, die worden geveld'. Dat gaat dus over de 3 prachtige volwassen prunussen op het voorplein en dat zou doodzonde zijn. Ieder jaar genieten wij van de prachtige bloesem en de 3 prunussen staan inmiddels vol in glanzend en sappig blad. Hoezo minder levensvatbaar? Vellen is ongelooflijk zonde en zal de lommerrijke aanblik van het Wolvenplein enorm aantasten. Zeker ook omdat compensatie op een compleet andere plek in het plangebied mogelijk is. Ik zou graag zien dat bomen kunnen blijven staan of anders dezelfde bomen worden teruggeplaatst.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
23	Graag in reactie op de conceptbouwvelop Wolvenplein met betrekking tot ontwikkeling van de gevangenis uw bijzondere aandacht voor het volgende. Ik ben woonachtig op Wolvenpleinen kijk vanuit mijn woon- en slaapkamer op het voorplein van de gevangenis. In het concept lees ik dat prunussen op het voorplein gevelde zullen worden omdat deze 'in relatief slechte staat zijn' (pag 13). Tevens wordt (pag 48) gesproken over bomen die 'minder levensvatbaar zijn, die worden geveld'. Als direct omwonende zou mij dit zeer aan het hart gaan. We spreken hier over drie schitterende prunussen op het voorplein, die thans vol in de bloesem staan en die beeldbepalend voor het Wolvenplein zijn. Mijn klemmend verzoek is derhalve deze bomen onder geen beding te vellen.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
23	Een ander punt is dat ik met oog op de rust op het voorplein dringend zou willen verzoeken hier geen speelplaats van te maken (met referentie aan pag 48 en pag 50), dat wil zeggen er (recreatieve) ruimtes te creëren en/of apparaten te installeren die de rust zouden kunnen verstoren, voor zowel de bestaande omwonenden alsook voor de bewoners die in de toekomst in de appartementen zullen gaan wonen die in de gevangenis zullen worden ontwikkeld. Tegen die achtergrond is het goed te lezen (pag 50) dat er: "geen officiële speelvoorzieningen en er komen geen klassieke speeltoestellen, zoals een schommel." Verder is van essentieel belang dat, zoals wordt vermeld, 'de beschikbare ruimte beperkt is'. Dit pleit ervoor op het voorplein enkel park te voorzien, in de zin van een groenruimte om doorheen te lopen. Een van de grote charmes van het Wolvenplein is dat het in het gewoel en gedruis van de Utrechtse binnenstad een kleine oase van rust is. Het verdient sterke aanbeveling dit te behouden.	Op het voorplein van Wolvenplein komen geen speeltoestellen. Wel wordt bij de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden met de behoefte aan speelplekken en gekeken op welke wijze het ontwerp en de inrichtingselementen een meerwaarde kunnen bieden als spelaanleiding.
24	Ik ben verbaasd te lezen dat de 3 prachtige volwassen prunussen op het voorplein geruimd gaan worden. Dat zou doodzonde zijn. Ieder jaar genieten wij van de prachtige bloesem en de 3 prunussen staan inmiddels vol in glanzend en sappig blad. Hoezo minder levensvatbaar? Vellen is ongelooflijk zonde en zal de lommerrijke aanblik van het plein verlagen.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
25	Hierbij maak ik bezwaar tegen het voornemen om de 3 prachtige prunussen op het voorplein van de Wolvenpleingevangenis te vellen. Als reden wordt gegeven dat die 'in relatief slechte staat' zouden zijn dan wel 'minder levensvatbaar'. Dat is niet te zien. Ieder jaar genieten we weer van deze bomen, eerst hun bloesem en nu hun bijzondere en volle bladerdak. Er is geen enkele reden om op dit moment, terwijl er nog niets aan de hand is, gezonde volwassen bomen te vellen. Voor hetzelfde geld gaan ze nog jaren mee. Vellen van volwassen bomen is in strijd met de eigen uitgangspunten van de gemeente als het gaat om vergroening. Laat bomen staan zolang ze nog leven. Vellen is ongelooflijk zonde en zal de lommerrijke aanblik van het Wolvenplein enorm aantasten. Compensatie elders binnen het plangebied klinkt geruststellend, maar is dat natuurlijk niet voor de direct aanwonenden.	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
25	Dan nog iets over het hotel: Er is altijd gesproken over 50 kamers. Normaliter zijn dat dus 100 gasten die naar beoogd waardering hebben voor het concept sleeping behind bars. Nu zie ik dat er maximaal 170 bedden worden geprognosticeerd. Dit door zogenaamd diagonaal te classificeren, waarbij er in het laagste segment een aantal slaapzalen komt. Dat zal een geheel ander soort publiek aantrekken: gasten die zich vermoedelijk voornamelijk laten leiden door de lage kosten dan door 'het	Vanuit het hotelbeleid geldt het uitgangspunt van maximaal 50 kamers. Het hotelbeleid stelt geen maximaal aantal bedden. Het voorzien van grotere kamers met meerdere bedden is conform het hotelbeleid, mits het aan de overige gestelde voorwaarden voldoet (gesteld op pagina 12 van het ' beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels ').

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	concept'. Met navenant meer (logistieke) bewegingen, aan- en afvoer van goederen, rolkoffers etc. en dus overlast tot gevolg. Zeventig extra gasten die afkomen op de mogelijkheid om vooral lekker goedkoop te overnachten in een slaapzaal, en dat iedere nacht weer. Misschien ook niet direct aantrekkelijk voor de andere hotelgasten overigens.	Het concept 'sleeping behind bars' conflicteert niet met het gemengde aanbod aan kamers. Dit gebeurt ook in vergelijkbare concepthotels in binnen- en buitenland, bijvoorbeeld in de oude gevangenis in Leeuwarden . Het aanbieden van kamers in verschillende prijsklassen maakt dat dit erfgoed voor verschillende doelgroepen toegankelijk is.
26	Uit het onderzoek " de Stille Stad" blijkt dat stadsbewoners vanuit de behoefte aan rust, steeds vaker de stille plekken van de stad opzoeken. De plannen, beschreven in de concept-bouw envelop, voorzien ook ten dele in deze behoefte, d.m.v. het verlengen van het Zocherpark via het Wolvenplein, en het creëren van de hoven. De balans tussen rust en reuring staat in de envelop centraal. Met deze laatste zin voor ogen, is het met name de balans op het voorplein, waar ik mij zorgen over maak. Het heeft een woonfunctie gekregen en valt daarmee in de categorie rust. De akoestiek van het voorplein en de smalle historische straten er om heen, versterken de geluiden. De straten hebben als voornaamste functie het wonen en vragen om een rustig klimaat. Bewonersgroep Wolvenbuurt heeft daar in het verleden regelmatig aandacht voor gevraagd. In de afgelopen jaren hebben de direct aanwonenden van het Wolvenplein veel overlast ervaren van de activiteiten op het Wolvenplein.(restaurant de Village, de Lik, Gétir enz.)  Binnenstadoverleg. msg De gemeente is hiervan op de hoogte. In dit verband zal de eventuele komst van horeca D1 en het terras, te zwaar zijn voor de buurt. Hetzelfde geldt voor het hotel, wat een 24 uren bereikbaarheid moet hebben, dus ook in de nacht. We weten uit ervaring, dat de horeca voor veel komende en gaande bezoekers zal zorgen, zowel overdag als s'avonds. Dit zal het woon en leef klimaat ten nadele beïnvloeden. Additieve horeca zou wel kunnen.	Met de ontwikkeling van Wolvenplein wordt het voorplein onderdeel van het openbare Singelpark, een stadspark voor iedereen. Het gebied krijgt een groenere invulling en de parkeerplaatsen verdwijnen. Wat blijft is dat het complex ontsloten wordt vanaf het voorplein. Door het opheffen van de parkeerplaatsen gaat het aantal verkeersbewegingen omlaag t.o.v. de huidige situatie. Daarnaast is ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers maar het wordt vooral een gebied voor de voetganger. Bevoorrading en afval zal voor een deel over water georganiseerd worden en voor een deel plaatsvinden vanaf het voorplein via de keerlus welke wordt geïntegreerd als onderdeel van de padenstructuur. Er komen meer woningen aan het voorplein te liggen waarmee de sociale veiligheid wordt vergroot en het gebied krijgt een meer uitnodigend en openbaar karakter. Door de aanleg van een brug over de Singel zal het voorplein, als onderdeel van het Singelpark, ook een doorgangsfunctie krijgen voor voetgangers. De route buiten de muur om langs het water wordt ook openbaar toegankelijk. Hier wordt een meer extensief gebruik voorzien met ruimte voor zowel mens als natuur met een natuurvriendelijke oever en een smal wandelpad. Zorgen geluid: Met bewoners en de ontwikkelende partij is bekeken welke invulling van de horeca het beste past. We voorzien hier middelzware horeca (categorie D1), omdat dit het beste past bij de locatie. D1 biedt geen vaste sluitingstijden maar er mogen geen activiteiten plaatsvinden na restauranttijden. Sluiting is gewenst binnen redelijke termijn na sluiting keukens. Dit zorgt voor spreiding van vertrekkende bezoekers. Om regie op eventuele overlast te houden wordt door de eigenaar een beheergroep opgericht met direct betrokkenen om periodiek te evalueren en zo nodig maatregelen te treffen. Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats bij het vaststellen van de wijziging van het Omgevingsplan voor het Wolvenplein door de gemeenteraad.
26	De brug komt uit op het Wolvenplein. Om de voetgangersstromen te verdelen, gaat onze voorkeur ernaar uit, om de brug iets verder richting de Kleine Singel te plaatsen. Daarmee zou voor een deel het voorplein worden ontlast. Mijn hoop gaat uit naar een eerlijke balans tussen rust en reuring voor de nieuwe en al bestaande bewoners op en rondom het voorplein.	Met de ontwikkeling van Wolvenplein wordt het voorplein onderdeel van het openbare Singelpark, een stadspark voor iedereen. Het gebied krijgt een groenere invulling en de parkeerplaatsen verdwijnen. Wat blijft is dat het complex ontsloten wordt vanaf het voorplein. Door het opheffen van de parkeerplaatsen gaat het aantal verkeersbewegingen omlaag t.o.v. de huidige situatie. Daarnaast is ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers maar het wordt vooral een gebied voor de voetganger met een meer uitnodigend en openbaar karakter. Door de aanleg van een brug over de Singel zal het voorplein, als onderdeel van het Singelpark, ook een doorgangsfunctie krijgen voor voetgangers. Zicht op de brug vanaf het voorplein is hierin belangrijk. Daarnaast heeft de brug ruimtelijk een behoorlijke impact en worden de kop van het complex en de Singel vanuit de monumentale waarde vrij gehouden. De route buiten de muur om langs het water wordt wel openbaar toegankelijk. Hier wordt een meer extensief gebruik voorzien met ruimte voor zowel mens als natuur met een natuurvriendelijke oever en een smal wandelpad.
27	Vergroening Singel030 (VS030) heeft al bij het opstellen van het Visiedocument Wolvenplein meegesproken over de wensen voor de inrichting van de voormalige gevangenis en speciaal de omgeving daarvan. Met name zagen wij kansen voor het realiseren van een natuurvriendelijke oever tegenover de Wittevrouwensingel. Deze wens is ook overgenomen in het document. Ook in de participatie bijeenkomsten met de projectontwikkelaar hebben wij meegesproken over de inrichting van de openbare ruimte. Het realiseren van een natuurvriendelijke oever kon toen op algemene instemming rekenen. We zijn zeer teleurgesteld over de wijze waarop een natuurvriendelijke oever nu in de bouwenvelop wordt gepresenteerd. Op pagina 77 van de bouwenvelop wordt gesproken over “kansen voor de stadsnatuur.....gedacht kan worden aan natuurvriendelijke oevers.....”. Dit geeft weinig houvast over het realiseren van deze oevers binnen het kader van het project Wolvenplein. Wie het initiatief hiertoe moet nemen is blijkbaar nog geen punt voor de overeenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar geweest.	De route buiten de muur om langs het water wordt als onderdeel van het rondje Singel openbaar toegankelijk. Hier wordt een extensief gebruik voorzien met ruimte voor zowel mens als natuur met een natuurvriendelijke oever en een smal wandelpad. In de uitwerking zal verder onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van een natuurvriendelijke oever in deze binnenbocht van de Singel. Ook zal er gezamenlijk met de stadsecoloog gekeken worden naar de gradiënt van nat naar droog, de beplantingskeuzen voor zowel de waterkant als het talud en de beheerstrategie.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Door de gemeente is de wenselijkheid van het ontwikkelen van natuurvriendelijke oevers vastgelegd in de Visie Stadswater. De stadsbuitengracht valt onder de wateren waarvoor de Kader Richtlijn Water geldt. De (ecologische) waterkwaliteit dient hier aan de gestelde normen te voldoen in 2027. De projectorganisatie Gezond Water dient de maatregelen in dit kader te coördineren. We hebben begrepen dat de beschoeiing langs de singel onder de verantwoordelijkheid van de nieuwe eigenaren valt. Deze is wellicht aan onderhoud toe. Nu is het moment daar om werk met werk te combineren. Dit zou dan ook in de Bouwenvelop Wolvenplein vastgelegd moeten worden.	
28	Hierbij als belanghebbende omwonenden onze zienswijze m.b.t. de op 5 april 2024 gepubliceerde Concept Bouwenvelop herontwikkeling Wolvenplein.	Deze reactie hebben wij van meerdere indieners (nummer 28, 31 en 33) ontvangen. Bedankt voor jullie reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord.
28	Bezwaar tegen het gevolgde participatieproces UPP2. Wij zijn van mening dat volgens de voor Utrecht geldende regels van participatie het Utrechts Planproces 1 (UPP1) gevolgd had moeten worden en niet het gevolgde UPP2. In het onderstaande lichten wij toe waarom er tot op heden niet voldaan wordt aan de door de gemeente Utrecht zelf opgestelde regels m.b.t. het Utrechts Planproces: · Het is een complex project met meerdere eigenaren, verschillende belangengroepen en een grote diversiteit aan functies, zoals wonen, hotel, restaurant, short-stay appartementen, werkruimtes en algemene voorzieningen. · Het project omvat niet alleen de renovatie van meerdere gebouwen en herinrichting van de omgeving, maar er worden ook twee nieuwe woonblokken aan het complex toegevoegd. · Het project omvat meerdere wijzigingen met impact op de omliggende openbare ruimte, zoals parkeren, bevoorrading hotel/restaurant, looproute langs de Stadsbuitengracht en een loopbrug over de Stadsbuitengracht. · Het beschermd stadsgezicht Wittevrouwensingel verdwijnt door de geplande hoogbouw. · In het Visiedocument Wolvenplein staat (blz. 53, regel 17): "Integreren in de omgeving. Een succesvolle herontwikkeling is ook van belang voor de directe omgeving. Het mag vanzelf spreken 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." Ook op grond van deze beschrijving in het visiedocument zijn wij van mening dat het UPP1 had moeten worden toegepast. Het UPP2 proces is om tijd te winnen als formaliteit doorlopen. Helaas hebben hierdoor niet alle belanghebbenden de kans gekregen deel te nemen aan het participatieproces. Voor belanghebbende omwonenden was het onmogelijk om deel te nemen aan het proces. De eis was namelijk dat alleen een afvaardiging van vooraf door de projectontwikkelaar geselecteerde belangengroepen mocht deelnemen aan het participatieproces. Dit is niet in overeenstemming met de uitgangspositie van buurtbetrokkenheid bij de planvorming zoals geformuleerd in het Visiedocument. Zonder aansluiting te vinden bij een door de projectontwikkelaar geselecteerde belangengroep was het dus niet mogelijk geweest te participeren als omwonenden. Bijzonder was te vernemen dat leden van de vereniging De Witte Wolf een voorrangspositie hebben op het verkrijgen van een woning in het complex. Hiermee hebben zij een andere rol in het genoemde participatieproces. Concrete voorbeelden van mislukte participatie met direct belanghebbende buurtbewoners: » Inhoudelijke verslaglegging van de brainstormgroepen moest afgedwongen worden bij de projectontwikkelaar. Presentaties mochten niet gedeeld worden op de website van de projectontwikkelaar. Toegezegde actiepunten werden niet opgevolgd (bijv. de toegezegde perspectieftekening van het ontwerp gezien vanaf de Wittevrouwensingel ter hoogte van nr. 66, om de impact van de hoge bebouwing te tonen, is tot op de dag van vandaag niet aangeleverd). Tijdens de brainstormsessies van de groep wonen werden ingebrachte bezwaren en voorstellen voor alternatieve oplossingen (met meer woningen) ter kennisneming in ontvangst genomen zonder de betrokkenheid en inbreng van gemeentelijke vertegenwoordigers.	Bij het vaststellen van het Intentiedocument Wolvenplein door het college in april 2022, is besloten om voor deze ontwikkeling het UPP2 te doorlopen. Argumenten daarvoor zijn: - Een bouwvlekontwikkeling sluit het beste aan bij de aard en omvang van het initiatief, namelijk een complexe ontwikkeling op één locatie en geen gehele buurt of wijk. - De raad heeft de belangrijkste voorwaarden voor deze ontwikkeling al vastgelegd in het Visiedocument Wolvenplein. Daarom kan worden volstaan met het opstellen van een bouwenvelop, die het ruimtelijke kader zal vormen voor de te doorlopen planologische procedure. - Door het proces te vervolgen met een UPP-2 traject is er een mogelijkheid voor versnelling. Het vaststellen van een bouwenvelop is een bevoegdheid van het college, waardoor we een tijds winst kunnen behalen, ten opzichte van een SPvE dat via de raad gaat. Zodra de bouwenvelop werd vrijgegeven voor reacties uit de stad is deze ook met de raad gedeeld, zodat zij goed geïnformeerd blijven over dit project. Daarna wordt de bouwenvelop ter vaststelling aangeboden aan het college. Na dit collegebesluit wordt de raad op de hoogte gesteld. Voordelen van een versnelling zijn; 1. kostenbesparing en 2. snellere bijdrage aan de oplossing voor het woningtekort in de stad. Wat betreft inspraakmogelijkheid vanuit de buurt is er geen verschil tussen UPP1 en UPP2. In beide gevallen dient er door de ontwikkelaar, samen met gemeente, een participatieplan gemaakt te worden. Dit participatieplan is altijd project specifiek, en niet afhankelijk van het gekozen UPP-traject. Voor het opstellen van een participatieplan wordt de participatieleidraad van gemeente Utrecht gebruikt. Bij de start van de definitiefase van de herontwikkeling van Wolvenplein heeft de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, een participatieplan opgesteld. In juni 2022 is de buurt geïnformeerd over het initiatief, het proces wat doorlopen moet worden en de mogelijkheden voor participatie. Ook konden alle aanwezigen op verschillende thema's aangeven waar zij zorgen hadden of juist kansen zagen. In 2022 waren er verschillende bijeenkomsten met brainstormgroepen. Geïnteresseerden, belanghebbenden en buurtbewoners konden zo meedenken over de herontwikkelingsplannen voor Wolvenplein. Het voorstel 'Levenslang genieten' van de ontwikkelaar is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Utrechtse bewonersvereniging De Witte Wolf en diverse andere partners uit Utrecht. We vinden het belangrijk om bewonersinitiatieven een plek te geven in de stad. Notulen van deze bijeenkomsten en het participatieplan en -verslag zijn te lezen op de projectpagina van de ontwikkelaar: www.wolvenpleinontwikkelt.nl De genoemde zorgpunten vanuit de participatie zijn in december 2022 besproken met jullie, de ontwikkelaar en gemeente. En in januari 2023 zijn de specifieke punten met betrekking tot erfgoed besproken met jullie en de afdeling erfgoed van gemeente Utrecht besproken. Om de impact op de bebouwing te kunnen ervaren heeft de brainstormgroep dmv een VR-bril het complex vanuit verschillende standpunten kunnen bekijken.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Zicht vanaf Wittevrouwenbrug, zonder en met geplande nieuwbouw 6 meter boven de muur. » Tijdens het 3e participatie overleg Werken en Horeca is een geluidsrapportage van de herontwikkeling toegezegd en een 4e participatie overleg. Beide toezeggingen zijn niet nagekomen. De verslaglegging van het 3e overleg is nooit goedgekeurd. In plaats hiervan heeft AM Levenslang de participatie enkelzijdig beëindigd en zelf geformuleerde eindconclusies gepresenteerd. De participatie begeleider van de gemeente is hiervan op de hoogte en heeft besloten niet in te grijpen. » In een door het Buurtplatform Wittevrouwensingel gehouden enquête, d.d. 17 juni 2022 m.b.t. de plannen voor herinrichting van het Wolvenplein komt, naast de vele positieve reacties op een groot deel van de plannen, nadrukkelijk naar voren dat het voor nagenoeg alle omwonenden bezwaarlijk is dat er plannen zijn voor hoogbouw boven de muur, die het beschermd stadsgezicht en de monumentale uitstraling geweld aan doen. Ook blijkt dat de omwonenden zich zorgen maken over geluid en overlast door horeca, verkeer en wonen in combinatie met de al aanwezige geluidsdruk. AM en Levenslang hebben niets met de uitslagen van deze enquête (bijlage-1) gedaan. » Tijdens de gemeentelijke informatieavond Wolvenplein van 28 juni 2022, waar o.a. de kansen en zorgen t.a.v. de plannen voor de herinrichting van het Wolvenplein werden geïnventariseerd waren er bij het thema wonen (bijlage-2) nagenoeg bij alle deelnemers grote zorgen over de geplande hoogbouw boven de muur, omdat dit het karakteristieke historische beeld van het rijksmonument, de voormalige Wolvenplein gevangenis, zal aantasten. Ook blijkt dat de omwonenden zich zorgen maken over geluid en overlast door geplande horeca, verkeer en wonen in combinatie met de al aanwezige geluidsdruk. Met deze zorgen is niets gedaan. Bovenstaande in acht nemende had volgens de Utrechtse regels voor participatie het UPP1 proces moeten worden gevolgd. Helaas is hier ondanks ons protest en zonder voor ons duidelijke redenen van afgeweken. Door alle geconstateerde tegenstrijdigheden m.b.t. participatie, randvoorwaarden uit het Visiedocument en AM/Levenslang plannen en ons streven meer duidelijkheid te krijgen in het besluitvormingsproces hebben we op 12 januari 2023 een beroep gedaan op de Wet Open Overheid en gevraagd om informatie openbaar te maken inzake "De planning en beoordelingen van de kwalitatieve eisen en wensen van de winnende partij AM B.V. op de verkoop van de voormalige penitentiare inrichting Wolvenplein". Het resultaat: 1 document waarin alle relevante informatie is gemaskeerd (bijlage-3). Een volledig gebrek aan openheid van de overheid. Wat is hiervan de reden?	Gemeente heeft van de ontwikkelaar begrepen dat zij een geluidmeting hebben laten uitvoeren en dat de rapportage hiervan is toegelicht door de adviseur en verspreid is onder de deelnemers van de brainstormgroep. Dit is ook terug te lezen in het participatieverslag. We nemen hier kennis van. Het Woo-besluit waarnaar u vereist is niet door de Gemeente Utrecht genomen. Als u het niet eens bent met de beantwoording van dit Woo-verzoek dan had u daartegen bezwaar moeten maken bij het Ministerie van BZK.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	 Zicht vanaf kade Wittevrouwensingel. Hoogte geplande nieuwbouw gemarkeerd met ballonnen.	
28	Bezwaren tegen de in de Concept Bouwenvelop Herontwikkeling Wolvenplein gepresenteerde plannen voor de nieuwe hoogbouw: - De geplande hoogbouw is strijdig met de randvoorwaarden voor nieuwbouw zoals deze in het door de Utrechtse raad vastgestelde Visiedocument Wolvenplein zijn opgesteld (bijlage-4). In het volgende hoofdstuk worden de strijdigheden met het Visiedocument opgesomd. - Het Visiedocument Wolvenplein is een conditioneel onderdeel van de tender voor verkoop en herontwikkeling van het Wolvenplein complex. Het College van B&W heeft de goedkeuring van de gemeenteraad om het aanbestedingsproces en het opstellen van de bouwenvelop zonder tussentijdse toetsing door de raad uit te voeren, zolang er niet afgeweken wordt van de in het Visiedocument Wolvenplein genoemde randvoorwaarden. Dit is bevestigd door B&W in de brief “Vaststelling intentiedocument herontwikkeling” met kenmerk 9847871 20-04-2022. Ten aanzien van de geplande hoogbouw wordt er aantoonbaar afgeweken van de randvoorwaarden. Het College van B&W had voor deze afwijking goedkeuring aan de gemeenteraad moeten vragen en bij goedkeuring de tender opnieuw moeten uitvoeren of de plannen bij moeten stellen binnen de gestelde randvoorwaarden van het tender Visiedocument. Dit is niet gebeurd, waartegen wij bezwaar maken. - De geplande nieuwe hoogbouw voldoet niet aan de opgestelde maatstaven van welstand zoals beschreven in de Welstandsnota de Utrechtse Aanpak. Deze maatstaven zijn opgenomen in het Visiedocument (blz. 58, regel 87). Het geldende beschermde stadsgezicht Wittevrouwensingel wordt door de geplande hoogbouw geweld aangedaan wat volgens de nota juist voorkomen moet worden. - Daarnaast missen we in deze nieuwbouwplannen de ambitie om de beeldtaal van het Zocherpark c.q. Singelpark aan de Stadsbuitengracht ter hoogte van het Wolvenplein voort te zetten. De Zocherpark beeldtaal wordt zelfs geweld aangedaan door een flat aan het water te plannen. Nergens in het Zocherpark staat detonerende hoogbouw zo direct aan het water.	Het voorstel wat ten grondslag ligt aan de Bouwenvelop is getoetst aan en paste in het Visiedocument Wolvenplein Utrecht, februari 2020. Voor het visiedocument is gekozen voor een verhalende vorm, bedoeld om initiatiefnemers uit te dagen en te inspireren om de ‘geest’ van het monumentale complex mee te nemen in de transformatie. Er zijn in het visiedocument om die reden bijvoorbeeld geen bouwhoogtes aangegeven, maar alleen een maximaal te bouwen vierkante meters + de locatie (zuidoosthoek). Deze opzet heeft voor- en nadelen, maar de opzet heeft wel degelijk gewerkt gezien de diversiteit aan plannen die ingeleverd zijn. BiermanHenket (architect) heeft een voorstel gemaakt met twee volumes die horizontaal de gevangensmuur volgen. En daarmee gebruiken zij juist wel het concept van de gevangenis voor deze uitbreiding; zij ontwerpen de nieuwbouw als een uitbreiding op de gevangensmuur. Waarbij, gelijk aan een gevangensmuur, het gesloten karkater aan de buitenzijde zit en het open en toegankelijke karakter aan de binnenzijde (balkons/galerijen). Binnen het gevangeniscomplex gaat de toevoeging van de nieuwbouwwoningen specifiek over één zijde van het complex, het complex heeft meer zijden die in aanzicht nauwelijks wijzigen. Het verschuiven van volume naar de andere hoven is geen optie, dat past niet in de visie. De hoven zijn namelijk de dragers van het plan door het open en toegankelijk maken van het complex, dit heeft aanzienlijke toegevoegde waarde voor de stad. Dit voorstel voldoet daarmee aan de balans tussen het monumentale complex en het toevoegen van een nieuwe laag refererend aan de gevangenis. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) hebben al kennisgenomen van het plan en worden ook bij de uitwerking naar voorlopig ontwerp en definitief ontwerp verder betrokken en om preadvies worden gevraagd. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt steeds rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het bouwhistorisch rapport zijn opgenomen.
28	Strijdigheden met de in het Visiedocument Wolvenplein vastgelegde randvoorwaarden: Visiedocument Wolvenplein blz. 4, regel 16. “De gevangenis is een markant gebouw en is beschermd als rijksmonument. Het gebouw is gelegen in een van Rijksweg Beschermd Stadsgezicht. De gemeente ondersteunt de herontwikkeling van het gebouwencomplex, mits die in goede harmonie met het aangrenzende gebied wordt uitgevoerd.” De geplande hoogbouw is niet in harmonie met het aangrenzende gebied. Het beschermde stadsgezicht wordt geweld aangedaan omdat de beeldbepalende elementen van het rijksmonument zal verdwijnen achter de geplande detonerende hoogbouw.	Bij de verkoopprocedure heeft de beoordeling van de randvoorwaarden plaatsgevonden. Indien het plan niet voldeed aan één van de randvoorwaarden kon het niet door naar de volgende ronde. Het ingediende plan ‘levenslang genieten’ voldeed aan alle randvoorwaarden. Gemeente Utrecht maakte deel uit van de selectiecommissie. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) hebben al kennisgenomen van het plan en worden ook bij de uitwerking naar voorlopig ontwerp en definitief ontwerp verder betrokken en om preadvies worden gevraagd. Toelichting Bouwhoogte nieuwbouwappartementen: Met name bewoners van (een deel van) de Wittevrouwensingel hebben moeite met de hoogte van de nieuwbouw appartementen achter de gevangensmuur. In de gesprekken in het kader van het

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	  Zicht vanaf Wittevrouwensingel t.h.v. nr. 63 Visiedocument Wolvenplein blz. 21, regel 6. “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.” Er is geen balans tussen oud en nieuw. Het oude wordt vanaf de Wittevrouwensingel onzichtbaar door het nieuwe. Het eindresultaat is een dominant niet passend woonblok zonder relatie met de monumentale muur en het rijksmonument. Visiedocument Wolvenplein blz. 44, regel 1. “Het is van belang dat in de toekomst de verschillende gezichten van de Wolvenpleingevangenis ruimtelijk en functioneel herkenbaar blijven.” Vanaf een groot deel van de Wittevrouwensingel zal het markante beeld van de Wolvenpleingevangenis verdwijnen achter de geplande hoogbouw en wordt er derhalve niet voldaan aan deze randvoorwaarde.  	Antwoord gemeente participatieproces is hier uitgebreid bij stil gestaan en waar mogelijk is de bouwhoogte licht beperkt. Op 21 maart 2023 heeft CWM het initiatief vooruitlopend op de formele procedure besproken in de vergadering in het bijzijn van enkele buurtbewoners. De commissie is van mening dat het gebouw past binnen de uitgangspunten van de visie Wolvenplein en heeft enkele suggesties meegegeven voor de uitwerking. Zie hier het verslag van deze bijeenkomst. Verslag van (welstandutrecht.nl) Het voorstel wat ten grondslag ligt aan de Bouwenvelop is getoetst aan en paste in het Visiedocument Wolvenplein Utrecht, februari 2020. Voor het visiedocument is gekozen voor een verhalende vorm, bedoeld om initiatiefnemers uit te dagen en te inspireren om de ‘geest’ van het monumentale complex mee te nemen in de transformatie. Er zijn in het visiedocument om die reden bijvoorbeeld geen bouwhoogtes aangegeven, maar alleen een maximaal te bouwen vierkante meters + de locatie (zuidoosthoek). Deze opzet heeft voor- en nadelen, maar de opzet heeft wel degelijk gewerkt gezien de diversiteit aan plannen die ingeleverd zijn. BiermanHenket (architect) heeft een voorstel gemaakt met twee volumes die horizontaal de gevangensmuur volgen. En daarmee gebruiken zij juist wel het concept van de gevangenis voor deze uitbreiding; zij ontwerpen de nieuwbouw als een uitbreiding op de gevangensmuur. Waarbij, gelijk aan een gevangensmuur, het gesloten karkater aan de buitenzijde zit en het open en toegankelijke karakter aan de binnenzijde (balkons/galerijen). Binnen het gevangeniscomplex gaat de toevoeging van de nieuwbouwwoningen specifiek over één zijde van het complex, het complex heeft meer zijden die in aanzicht nauwelijks wijzigen. Het verschuiven van volume naar de andere hoven is geen optie, dat past niet in de visie. De hoven zijn namelijk de dragers van het plan door het open en toegankelijk maken van het complex, dit heeft aanzienlijke toegevoegde waarde voor de stad. Dit voorstel voldoet daarmee aan de balans tussen het monumentale complex en het toevoegen van een nieuwe laag refererend aan de gevangenis.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Zicht vanaf Wittevrouwensingel t.h.v. nr. 65. Visiedocument Wolvenplein blz. 51, regel 1. “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.” De geplande hoogbouw voldoet niet aan deze randvoorwaarde. Doordat er direct achter de muur zo een hoog gebouw gepland is dat concurreert in volume met en niet past bij de monumentale oude gebouwen. Visiedocument Wolvenplein blz. 51, regel 7. “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.” De geplande hoogbouw voldoet niet aan deze randvoorwaarde. De geplande nieuwbouw concurreert met de oudbouw door de hoogte en locatie t.o.v. de oudbouw met muur. Het maakt het rijksmonument onzichtbaar vanaf de Wittevrouwensingel en tast het monumentale karakter van het complex aan.  Zicht vanaf Stadsbuitengracht. Visiedocument Wolvenplein blz. 51, regel 20. “Het toevoegen van nieuw volume is denkbaar: indien geen storende concurrentie met het monument wordt aangegaan.” Er wordt niet voldaan aan deze randvoorwaarde. De geplande nieuwbouw gaat nadrukkelijk de concurrentie aan met het monument en onttrekt deze volledig aan het zicht vanaf de Wittevrouwensingel. Visiedocument Wolvenplein blz. 51, regel 22. “Het toevoegen van nieuw volume is denkbaar: indien het geen ongewenste neveneffecten (aantasting privacy) oplevert voor de directe woonomgeving.” Er wordt niet voldaan aan deze randvoorwaarde. De hoogbouw tast de privacy van de woonboten aan doordat er een directe inkijk vanuit de woonflat in de woonboten wordt gecreëerd. Overigens zijn we niet tegen toevoegen van nieuw volume. We hebben zelfs voorstellen gedaan voor meer woningen dan nu in het plan staan, maar wel zodanig dat de karakteristieke, historische uitstraling van het Rijksmonument behouden blijft evenals het beschermde stadsgezicht van de Wittevrouwensingel. Visiedocument Wolvenplein blz. 51, regel 40. “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.” De gymzaal is qua hoogte, locatie en oriëntatie goed geïntegreerd in het complex. Ons voorstel om de gymzaal duurzaam te renoveren en om te bouwen tot woningen is niet opgepakt. De geplande nieuwbouw, die hiervoor in de plaats komt, voldoet niet	

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	aan bovengenoemde randvoorwaarde. De geplande hoogbouw gaat qua hoogte, locatie en oriëntatie nadrukkelijke de concurrentie aan met het rijksmonument (gebouw en muur). Vanaf de Wittevrouwensingel wordt het rijksmonument onzichtbaar en verdwijnt het beschermd stadsgezicht. Visiedocument Wolvenplein blz. 53, regel 11. “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.” Aan deze randvoorwaarde wordt niet voldaan. De geplande nieuwbouw is niet een goed geïntegreerd element of waardevolle c.q. inventieve toevoeging, maar concurreert nadrukkelijk in bouwhoogte en vorm met de huidige historische bebouwing. De contouren van het complex, als een eiland in de stad, loopt van laag (gevangenismuur) naar hoog (hoofdgebouw). Het beschermde stadsgezicht wordt geweld aangedaan zodra het karakter en de beeldbepalende elementen van het rijksmonument (hoofdgebouw met muur) onzichtbaar worden door niet bijpassende, geplande detonerende hoogbouw.  Doorsnede Wolvenpleincomplex met geplande nieuwbouw. Visiedocument Wolvenplein blz. 54, regel 22. “Het is van belang dat in de toekomst de verschillende gezichten van de wolvenpleingevangenis ruimtelijk en functioneel herkenbaar blijven.” Aan deze randvoorwaarde wordt niet voldaan. Vanaf een groot deel gezien vanaf de Wittevrouwensingel verdwijnt de wolvenpleingevangenis achter de geplande nieuwe hoogbouw. Visiedocument Wolvenplein blz. 55, regel 2. “Nieuwe elementen vormen een vanzelfsprekend nieuwe laag binnen het cultuurhistorisch waardevolle complex.” Aan deze randvoorwaarde wordt niet voldaan. De geplande nieuwbouw is niet een goed geïntegreerd element of een vanzelfsprekende nieuwe laag in het complex, maar concurreert nadrukkelijk in bouwhoogte en vorm met de huidige historische bebouwing. Visiedocument Wolvenplein blz. 58, regel 87. “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.” Aan deze randvoorwaarde wordt niet voldaan. Het aanwezige bebouwingsbeeld verdwijnt, gezien vanaf de Wittevrouwensingel, achter hoge nieuwbouw. De bestaande historisch bepaalde karakteristieke beeld van het rijksmonument verdwijnt en wordt onzichtbaar vanaf een markante en veel gebruikte weg langs de Stadsbuitengracht.	
28	Visiedocument Wolvenplein blz. 58, regel 108. “Wat betreft verkeerslawaaï 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	In de bouwenvolop worden de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling opgesteld. Daarnaast is de geluidnota Utrecht een kader. Toetsing hierop vindt pas plaats bij het opstellen van de wijziging omgevingsplan.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	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.”  Aan bovenstaande randvoorwaarde is niet voldaan. Er heeft geen toetsing plaatsgevonden en/of inventarisatie van impact op de verkeersintensiteit. Er zijn wel snelheidsmetingen gedaan die laten zien dat de 30 km/h zone niet functioneert. Er wordt consequent te hard gereden (> 50 km/h) met topsnelheden van boven de 80 km/h! Door weerkaatsing van verkeerslawaaï tegen het geplande woonblok zal de geluidsoverlast veroorzaakt door het drukke en veel te hard rijdende verkeer op de Wittevrouwensingel verder toenemen. Volgens het Actieplan Geluid Utrecht is het juist de doelstelling deze ernstige geluidsoverlast op de Wittevrouwensingel te verminderen. De al aanwezige geluidsoverlast van meer dan 70 dB (metingen gemeente Utrecht 2021) zal toenemen terwijl voor dat stuk Wittevrouwensingel 56 dB de maximale toegestane waarde is. Anno 2024 is de verkeersintensiteit met bijbehorende overlast (geluid, luchtvervuiling en trillingen) gegroeid en zal nog verder groeien door de geplande activiteiten op het Wolvenplein. Uit WOO-verzoek 2023-0272 (bijlage-5) waarin alle documenten over geluidsrapportages Wolvenplein opgevraagd zijn blijkt dat er op 22-06-2023 enkel een beoordeling geluidsemissie stemgeluid van horeca terras en woningen beschikbaar was. Geluid door verkeer, hotel, bevoorrading en andere functies zijn nog niet bekend. Visiedocument Wolvenplein blz. 59, regel 5. “Milieuzonering 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 (B2). 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.” Aan bovenstaande randvoorwaarden is niet voldaan. Wij maken bezwaar tegen het niet toetsen aan en het weglaten uit de Bouwenvelop van de vastgestelde eisen uit het Visiedocument met betrekking tot geluid en milieuzonering. Wij maken bezwaar tegen het separaat beoordelen van het horeca terras en het niet kunnen beoordelen van bebouwing waaraan (nog) geen functie is gegeven.	De geluidnota Utrecht is gemeentelijk beleid en is een aanvulling op wetgeving. Toetsing aan de geluidnota vindt tegelijk plaats met de toetsing aan de Wet geluidhinder. Bij de toetsing wordt de wettelijke methodiek toegepast.
28	1. Wij doen hierbij een dringend beroep op u, college van B&W, om u aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, vastgelegd in het Visiedocument Wolvenplein Utrecht van februari 2020, te houden en de hoogte van de nieuwbouw te verlagen zodat deze voldoet aan de gestelde randvoorwaarden uit het tendervisiedocument Wolvenplein. Dit hoeft niet te betekenen dat er minder woningen op het terrein gebouwd kunnen worden. We hebben voorstellen gedaan voor juist meer woningen. Wij zijn niet tegen het bouwvolume, maar tegen de hoogte van het geplande detonerende bouwwerk. Door de woningen lager te bouwen en op meer plaatsen op het terrein met de muur te integreren, kan hetzelfde aantal woningen zo niet meer woningen gebouwd worden en het beschermd stadsgezicht behouden blijven. 2. De Bouwenvelop plannen zijn niet getoetst aan de Wet geluidshinder, niet aan de Geluidnota Utrecht en ook niet aan de randvoorwaarden zoals beschreven in het Visiedocument Wolvenplein m.b.t. tot geluid en milieuzonering. Wij maken hier bezwaar tegen. Wij verzoeken B&W daarom de eisen t.a.v. geluid en milieuzonering volledig over te nemen in de Bouwenvelop.	Dank voor uw reactie. Zie een uitgebreide beantwoording per punt hierboven. 1. De bouwenvelop voor de herontwikkeling van Wolvenplein past binnen het vastgestelde Visiedocument Wolvenplein en wordt op dit punt niet herzien. 2. Onderzoeken conform de Wet geluidhinder worden in de volgende fase (wijziging omgevingsplan) uitgevoerd en getoetst.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	We verzoeken B&W tevens een plan uit te werken waarmee geluid en overlast voorkomen worden en maximale toegestane waarden niet overschreden worden in het plangebied en op de Wittevrouwensingel. 3. Tevens verzoeken wij u voor het project Herinrichting Wolvenplein het UPP1 proces te volgen, overeenkomstig de voor Utrecht geldende regels van participatie, zodat alle belanghebbenden de kans krijgen om overeenkomstig de regels van Het Utrechts Planproces voor complexe Ruimtelijke Projecten voldoende betrokken te worden bij de plan- en besluitvorming.	3. Voor dit project is UPP2 passend. Met betrekking tot participatie is er geen verschil tussen UPP 1 en UPP2.
29	Graag reageren wij, op de concept Bouwenvelop, versie 14 februari 2024, Herontwikkeling voormalig Wolvenpleingevangenis van de gemeente Utrecht. In het kort In de concept Bouwenvelop wordt De Witte Wolf met haar lange betrokkenheid bij het Wolvenplein, haar inhoudelijke bijdragen aan de visie en de ontwikkeling in verschillende opzichten niet, onjuist of onvoldoende genoemd. Ook zijn we van mening dat de tekst en het taalgebruik niet consequent, vaak vaag of verhullend zijn, waardoor geen consistent en goed leesbaar geheel is ontstaan dat recht doet aan de gewonnen tender en het gevoerde (plan)proces. Op meerdere terreinen stellen we vast dat het ambitieniveau verlaagd is. Het risico daarvan is dat dat het innovatieve karakter van het plan sterk afbreuk doet. Daarnaast staan er tot onze verbazing nieuwe – voor ons onbekende- bepalingen in, zoals de 12 short-stay appartementen; loftwoningen die 2 meter boven de muur uitsteken en een breed pad van 1,80 m langs het talud buiten de muur. Onze reactie bestaat uit twee delen: - De inleiding met bijzondere aandacht voor de positie van onze vereniging, aangenomen moties en amendementen. - We behandelen vervolgens per pagina onze bezwaren, opmerkingen of vragen over de tekst van de bouwenvelop en dragen alternatieven aan. We beperken ons daarbij vooral tot onderwerpen die de toekomstige bewoners raken.	Bedankt voor jullie reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord. Wij bieden u aan om los van de beantwoording van deze reactie in gesprek te gaan met ons voor een verduidelijking op een aantal punten. Dit gesprek heeft reeds plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit gesprek zijn aanpassingen gedaan in de bouwenvelop mbt short stay en duurzaamheid. Het voorstel van AM waarmee zij de winnende partij waren van de verkoopprocedure van het RVB is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Utrechtse bewonersvereniging De Witte Wolf. Dit vormde de basis voor het intentiedocument en de overeenkomst tussen gemeente Utrecht en de ontwikkelaars (AM en Levenslang) voor deze ontwikkeling. Het opstellen van de bouwenvelop is gedaan op basis van een verder uitgewerkt plan van de ontwikkelaars. De bouwenvelop staat los van verdere afspraken tussen de ontwikkelaar en derden, zoals bewonersvereniging De Witte Wolf en Woonin. Gemeente Utrecht heeft geen afspraken gemaakt met deze partijen.
29	Inleiding De positie van onze vereniging als toekomstige eigenaren en bewoners Vereniging De Witte Wolf is grondlegger van het gedachtengoed achter de tender. Onderwerpen als de buurt als partner, autoluw, het concept delen, een openbaar park, een buurtruimte, meer groen, duurzaam monument en het creëren van een mix van woonplekken tussen alle andere functies, komen uit haar koker. Het opgestelde manifest uit 2015 van De Witte Wolf (DWW) was de basis voor andere partijen als AM, Woonin (Mitros) en de hoteleigenaar om zich aan te sluiten en samen als consortium een bieding te doen. De onderhandelingen en politieke lobby over de sociale huurwoningen, de m2 wonen en het aanleggen van meer groen is gevoerd door de vereniging. Om deze ideeën uit te werken is vervolgens een ambitiestuk geschreven, dat samen met de andere consortiumleden is gebruikt als basis voor de tender en dat heeft geleid tot een concreet aanbod middels het tenderdocument Levenslang Genieten. Die erkenning zien we graag terug in de tekst van de bouwenvelop. Daarnaast vragen wij als actieve vereniging de Witte Wolf de toezegging dat de gemeente de positie die de vereniging heeft in deze ontwikkeling, opneemt in de bouwenvelop zoals vastgelegd in het tenderdocument op basis waarvan de verkoop heeft plaatsgevonden. In het tenderdocument van het consortium staat de tekst die u vindt in de kolom rechts hiernaast. ~ hun aandeel en de exploitatie daarvan. Het aandeel in de koopwoningen blijft de verantwoordelijkheid van de gebiedsontwikkelaar die de woningen op basis van een (gescheiden) koop-aannemingsovereenkomst doorlevert aan de toekomstige bewoners/leden van de vereniging van Het bevreemdt ons dat bepaalde stukken uit de openbare tender dusdanig zijn gewijzigd dat er ons inziens sprake is van concurrentievervalsing t.o.v. andere tenderbieders. Vervolgens vinden wij dat de moties en amendementen die opgenomen zijn in het door de gemeenteraad goedgekeurde visiedocument niet tot hun recht komen in de bouwenvelop. Wij noemen er 3.	Gemeente Utrecht waardeert de inzet van bewonersvereniging De Witte Wolf en vindt het ook belangrijk om bewonersinitiatieven een plek te geven in de stad. De bouwenvelop staat los van verdere afspraken tussen de ontwikkelaar en derden, zoals bewonersvereniging De Witte Wolf en Woonin. De bouwenvelop Wolvenplein is een document met eisen en randvoorwaarden waaraan de ontwikkeling moet voldoen. De ontwikkelaar heeft hun voorstel zoals opgenomen in het tenderdocument verder uitgewerkt, oa op basis van de onderzoeksvragen uit het intentiedocument. De bouwenvelop is opgesteld in samenspraak met de ontwikkelaars (AM en Levenslang) op basis van het verder uitgewerkte voorstel. Deze kan op punten afwijken van het ingediende visiedocument van de ontwikkelaar. In de bouwenvelop worden niet de afspraken over welke partijen dit organiseren vastgelegd.
29	1. Motie – Voeg groen toe aan het Wolvenplein “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...”.” De afbeeldingen in de bouwenveloppe (pagina 49) drukken dit niet uit en geven daardoor minder ruimte aan groen.	Deze motie is vertaald in het Visiedocument Wolvenplein. Voor de transformatie van het complex en het voorplein geven de ontwerpschets op pagina 16 in hoofdstuk 3 en de toelichting in hoofdstuk 3.5 van de bouwenvelop de ambitie weer voor de vergroening.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Graag zien we passende plaatjes die ‘groen tenzij’ benadrukken en het voorplein een groen karakter geven. De wens van DWW en de buurt is om dit voorterrein in zelfbeheer verder te ontwikkelen en te beheren. Door co-creatie in samenwerking met de gemeente zodat het groen zoveel mogelijk aansluit bij de behoefte van de buurt, zoals ook in de tender beschreven staat. In de bouwvelop ontbreekt een passage dat dit voor zowel gemeente als eigenaren van het complex een welkom uitgangspunt is.	Het plan voor het voorplein moet aansluiten bij het beeld van het Singelpark en maakt hier onderdeel van uit. Het Singelpark is een openbaar stadspark voor iedereen. Hier gaan groen en gebruik hand in hand. Het schetsontwerp op pagina 51 geeft een realistisch beeld van wat er op deze locatie mogelijk is. De afbeeldingen op pagina 49 van de bouwvelop zijn bedoeld als referenties en geen ontwerpvisualisaties. Het ontwerp en de realisatie van zowel het voorplein als het talud langs de Singel is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, passend binnen de kaders van gemeente Utrecht. Na realisatie gaat dit deel in eigendom over naar de gemeente. Beiden worden daarmee straks onderdeel van het te continueren Singelpark. Op dit moment wordt er op meerdere plekken langs de Singel door bewoners(groepen) meegewerkt aan het beheer van het Singelpark (bijv. Willemsplantsoen en straks Park Paardenveld) voor Wolvenplein is dit ook denkbaar.
29	2. Amendement – een sociaal Wolvenplein In een eis en een uitgangspunt is opgenomen dat “Tenminste 1.150 m2 bruto vloeroppervlakte moet worden ingevuld met de functie Wonen” aangevuld met “ook in de sociale sector en in het middensegment.” Een uitgangspunt is aangevuld met de zin “Voor de functie Wonen, betekent dit voor een belangrijk deel in de sociale sector en in het middensegment.” - In het tenderdocument waren op bladzijde 19 vier appartementen ingetekend voor wonen. - Nu zijn dat 12 Short-Stay eenheden geworden met zelfs de ruimte dat, afhankelijk van het te ontwikkelen beleid, dat er meer mogen worden. De ‘nieuwe’ eigenaar Levenslang CV wilde geen woonfunctie in het hoofdgebouw. De 12 Short-Stay eenheden die nu voorzien zijn in de bouwvelop, zijn dus in de plaats gekomen van de 4 oorspronkelijke appartementen. - De doelgroep buitenlandse werknemers vinden we niet passen bij de sociale cohesie en de te vormen community die al jaren in dit project door De Witte Wolf en de omliggende buurt nagestreefd wordt. Het idee is dat zowel kopers, (sociale- en midden)huurders, buurtgenoten, en de werkenden onderdeel zijn van de community op dit terrein. Elk met hun eigen rol en inzet. Buitenlandse werknemers, dat wil zeggen 12 expats naast 18 toekomstige eigenaar-bewoners (koopwoningen) en 18 huurders(huurwoningen) zouden ons inziens het evenwicht in de toekomstige community verstoren ipv versterken. Deze mensen hebben geen binding met dit terrein en de community. - Gezien de druk van die 12 op een community lijkt ons dat de invulling en de gekozen doelgroep niet leiden tot een duurzame community. Beperking van het aantal van 12 tot het oorspronkelijk genoemde aantal van 4 short-stay appartementen is gewenst. - Door de short-stay optie van het tenderdocument wordt 547 m2 bvo uit de Visie Levenslang genieten niet aangewend voor wonen en dat vinden wij een groot bezwaar. De gemeente onttrekt daarmee woningen aan de woningmarkt. Daarom moet deze ruimte o.i. toegevoegd worden aan het woonoppervlak.	In een aanvullend gesprek met de indieners en de ontwikkelaar is gesproken over dit zorgpunt. Afgesproken is dat er minder short stay appartementen komen en de oppervlakte van een aantal appartementen groter wordt. Door ook grotere appartementen te realiseren is deze functie ook geschikt voor meerpersoonshuishoudens en gezinnen. Deze doelgroepen zullen naar verwachting gemiddeld langer verblijven dan personen die alleen komen en kunnen een actievere bijdrage leveren aan de community. Daarnaast worden toekomstige gebruikers van short stay vooraf op de hoogte gesteld van de community en de eventuele actieve bijdrage daaraan. Dit is verwerkt in de bouwvelop. Het short stay beleid is er juist op gericht de bestaande woningmarkt te beschermen. Dat is de reden dat in Utrecht het aantal eenheden voor short stay gemaximaliseerd is. Utrecht heeft veel internationale kenniswerkers waarvan een deel een kortere periode in Utrecht wil verblijven. Totdat er beleid was (2020) maakte deze groep vooral gebruik van reguliere woningen. Dat was onwenselijk. De gemeente heeft daarom besloten om maximaal 300 eenheden in Utrecht voor short stay toe te staan t.b.v. expats. Deze vallen onder een logiesfunctie en niet onder wonen. De eenheden van Wolvenplein maken onderdeel uit van de maximaal 300 eenheden voor de gemeente Utrecht. De 10 short stay appartementen passen binnen het gemaximaliseerde aantal appartementen voor short stay, conform vigerend beleid dat is vastgesteld door de raad.
29	3. Amendement – Rust, Reuring & Return “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.” Hier zou de invulling van het soort huurder van het bedrijvenverzamelgebouw scherper kunnen worden omschreven. Welke sociaal maatschappelijke functie wordt vervuld? De buurt ruimte zal hier een rol in spelen maar hoe gaat de rest van deze sociaal maatschappelijke functie ingevuld worden? DWW streeft er samen met Stadsdorp Wolvenburg naar de buurt ruimte in de toekomst te beheren. Door de ruime marge van 50 tot 150 m2 te noemen in de bouwvelop (pg 35), ondermijnt de gemeente het bestaan en de levensvatbaarheid van de buurt ruimte. Het gaat ons hier om de ondergrens van 50 m2. Met 50m2 kan dit niet ingevuld worden. Wij zijn van mening dat 150 m2 hier op zijn plek is om de buurt ruimte als een echt buurthuis met een gezonde begroting en programmering mogelijk te maken.	In de bouwvelop is vastgelegd dat het complex ruimte krijgt voor een buurtvoorziening. Waar deze ruimte komt is niet vastgelegd. Het souterrain onder de kerk is een van de ruimten die geschikt zou kunnen zijn voor een buurtvoorziening. Er wordt ook nog gekeken naar andere locaties binnen het complex. Hierover worden nadere afspraken gemaakt tussen bewonersvereniging De Witte Wolf en de ontwikkelaar. Waarbij de kaders uit de Bouwvelop leidend zijn.
29	Opmerkingen per pagina (Paragraaf/pagina, oorspronkelijke tekst, Opmerking / Alternatief of vraag)	Hieronder volgt een reactie per punt
29	1.1 / p. 4 <i>Op basis van het visiedocument Wolvenplein en de hierop volgende verkoopprocedure met voorselectie hebben AM en Levenslang gewerkt aan hun voorstel ‘Levenslang genieten’. Dit voorstel ‘Levenslang genieten’ is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Utrechtse bewonersvereniging De Witte Wolf en diverse andere partners uit Utrecht.</i> Zoals in de Inleiding uiteengezet is, is De Witte Wolf initiatiefnemer van het consortium van partijen die aan de tender heeft deelgenomen. Zie ook pagina 40 van de visie Levenslang Genieten: Deze visie is een weergave van de gemeenschappelijke ambities van partijen met een langjarige betrokkenheid en intensieve onderlinge samenwerking met als doel deze visie om te zetten in de herontwikkeling, de instandhouding en de exploitatie van het complex voor privaat, gemeenschappelijk en	Tekst in de bouwvelop is hierop aangepast. Op basis van het visiedocument Wolvenplein en de hierop volgende verkoopprocedure met voorselectie is het voorstel ‘Levenslang genieten’ opgesteld door een consortium van partijen. Dit voorstel ‘Levenslang genieten’ is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Utrechtse bewonersvereniging De Witte Wolf en diverse andere partners uit Utrecht.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	openbaar gebruik, “een dorp in de stad”. De oorsprong en de kracht van het consortium is gelegen in een actieve vereniging van bewoners die de passie en ambities voor de transformatie van Het Wolvenplein heeft weten over te brengen aan een breed aantal professionele partijen uit Utrecht. Al deze partijen hebben een bijzondere binding met Utrecht en een aantoonbare grote maatschappelijke betrokkenheid en zijn in hun werkveld commercieel succesvol en/of hebben een financieel gezonde bedrijfsvoering. Een dergelijke meer gelijkende omschrijving zouden we graag terug zien. Dus in de trant van: ...heeft een consortium van partijen aan hun Visiedocument Levenslang genieten gewerkt. Dit consortium van partijen bestaat uit initiatiefnemer Bewonersvereniging De Witte Wolf, ontwikkelaar AM, Woonin, de Stadstuin en Star Lodge Hotels. Levenslang bv kwam er veel later bij en heeft het Visiedocument geaccepteerd.	
29	1.1 <i>In de bouwenvelop wordt aangegeven dat het Rijksvastgoedbedrijf het gebouw heeft verkocht aan AM en Levenslang CV.</i> Conform de voorwaarden van de tender mocht 1 partij een bod doen. In dit geval was dat AM. AM werd formeel eigenaar van het terrein en pand. Levenslang CV is vervolgens een aantal dagen later van een deel van het complex eigenaar geworden via de verkoop van AM aan Levenslang CV. Graag dit juridisch onjuiste stuk vervangen voor de werkelijke gang van zaken. Zo ook zal het gebouw voor de (sociale en midden)huur verkocht worden aan Woonin. En de koopwoningen aan de vereniging De Witte Wolf.	Tekst in de bouwenvelop is hierop aangepast. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), de toenmalige eigenaar, heeft de voormalige gevangenis middels een openbare verkoopprocedure verkocht. Gebiedsontwikkelaar AM en Levenslang zijn momenteel eigenaar van het complex.
29	1.2 / p. 4 <i>Het voorstel ‘Levenslang genieten’ voorziet...</i> In de tekst worden alleen aantallen genoemd voor het wonen, andere elementen en functies worden niet benoemd. Dus òf alle functies benoemen en kwantificeren of geen. Dit lijkt ons de plek om de visie Levenslang Genieten in hoofdlijnen te introduceren. We missen daarbij thema’s en onderwerpen als inclusief, delen, eigenaarschap, duurzaamheid, natuur als partner, mix aan functies, community. Deze onderwerpen zijn van belang om de visie en de bouwenvelop te kunnen begrijpen en kunnen benoemd worden als inleiding van de visie op Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en 3.1 Concept.	Tekst in de bouwenvelop is hierop aangepast: Het voorstel ‘Levenslang genieten’ voorziet onder andere in sociale- en middenhuurappartementen en vrije sector koopwoningen/ appartementen.
29	3.2 / p. 20 <i>Short-stay 630 m2 max 12 stuks* nogmaals</i> 630 m2 aan de functie short-stay maakt geen onderdeel uit van de oorspronkelijke tendervisie: Gemengd stedelijk programma voorziet ‘wonen’ in het kruis. Visie Levenslang genieten februari 2021 vulde dat in met 4 appartementen en 547 m2 bvo. En dat *indien er meer ruimte ontstaat nog meer short-stay appartementen mogen bijkomen, niet in verhouding staat tot het beperkte woonprogramma van 18 koop- en 18 huurwoningen. De verhouding hotelgasten + short- stay gasten ten opzichte van het aantal bewoners wordt, gezien de community gedachte uit balans. Maak er weer Wonen van zoals het in de Visie Levenslang genieten was opgenomen met 4 appartementen. Of denk bijvoorbeeld aan bijzondere doelgroepen die onderdeel van de community-gedachte kunnen zijn (bv, begeleid wonen, jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt etc). Als er buitenlandse werknemers tijdelijk kunnen wonen dan kunnen dit soort doelgroepen dat ook!	Zie ook antwoord bij 29. 2 Amendement – een sociaal Wolvenplein In overleg is afgesproken dat de short stay appartementen onderdeel blijven van het plan, aangezien deze bijdragen aan de diversiteit en rijke functiemix in het gebouw dat één van de uitgangspunten is het Visiedocument Wolvenplein. Hierover zijn aanvullende afspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de bouwenvelop.
29	p. 24 <i>Het hotel vormt een mooie aanvulling op het thematisch werkconcept.</i> Nee, deze onderbouwing is onjuist. Alle functies passen in de community-gedachte zoals die in de visie is verwoord. Zie ook opmerking op p.32 wonen.	Tekst in de bouwenvelop is hierop aangepast: Het hotel vormt een aanvulling op het thematisch werkconcept.
29	p. 28 <i>Short-stay is een andere vorm van verblijf dat wordt toegevoegd als onderdeel van de levendige functiemix.</i> duidelijk wordt hier dat het om een vorm van verblijf gaat, en o.i. om logeren gaat, en aansluit bij de hotelfunctie.	Bij de ontwikkeling van Wolvenplein is gekozen voor een mix van functies. Short stay is één van deze functies. Short stay sluit aan bij de hotelfunctie, maar is een verbijzondering hiervan omdat mensen hier langer verblijven (2 weken tot 6 maanden met uitloop tot 12 maanden).
29	p. 28 <i>De short-stay appartementen zijn een extra toevoeging op het initieel voorgestelde woonprogramma.</i> Dit is onjuist; short-stay is geen onderdeel van het woonprogramma (die 630 m2 staat dan ook niet bij het wonen benoemd). Short-stay valt in de regelgeving onder de definiëring ‘logeren’ en is op te vatten als uitbreiding van de hotelfunctie. En de beoogde doelgroepen (tijdelijke buitenlandse werknemers) voegen ook niets aan de community-gedachte toe. Zie ook de Inleiding en opmerking p.32 wonen	Short stay is een logiesfunctie waar voor langere tijd verbleven wordt. Met deze zin is beoogt dat de toevoeging van short stay, een aanvulling is op/ niet ten koste is gegaan van het initieel voorgestelde woonprogramma (36 woningen). Gezien deze zin verwarring oproept verwijderen wij deze uit de bouwenvelop.
29	p. 28 <i>Short-stay versus wonen</i> Dit is een gezocht argument om de woonfunctie te vervangen door short-stay.	Zie reactie hierboven, bij punt 3.2 / p. 20 Tekst in de bouwenvelop is hierop aangepast.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
29	p.67 <i>Tijdelijk verblijf (short-stay)</i> <i>Het nieuw vastgestelde beleid verzoekt een onderbouwing waarom short-stay wenselijker en geschikter is dan reguliere woningen voor de beoogde locatie. Short-stay is beoogd in het kruisgebouw, op deze locatie is regulier wonen niet geschikt omdat op grond van het bouwbesluit ten aanzien van de brandveiligheid voor de functie Wonen andere eisen gelden dan voor de Logies functie.</i> Er wordt toegeschreven naar de nieuwe functie short-stay. Dat blijkt ook op p.67.	Op basis van de “beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht is in artikel 4 opgenomen dat een onderbouwing gegeven moet worden waarom short stay op deze locatie wenselijker en geschikter is. Deze paragraaf bevat deze onderbouwing.
29	p. 29 <i>Adviesbureau Nieman heeft met betrekking tot dit onderwerp onderzoek gedaan naar vluchtroutes, geluidsbelasting, brandveiligheid, privacy en bewegingsvrijheid. Uit dat onderzoek blijkt dat op het vlak van vluchtroutes en geluidsbelasting reguliere woningen moeilijk te combineren zijn met de monumentale status en het voorgestelde gebruik van het pand.</i> Kort gesteld: als short stay kan, dan is wonen ook mogelijk. Short-stay is bovendien geen onderdeel in de visie geweest	Met veel bouwkundige aanpassingen (ten koste van het monument) zou het gebouw ook geschikt gemaakt kunnen worden voor woningen. Echter, in de beleidsregels gaat het om wenselijker en geschikter. Hieraan voldoet het plan.
29	p.67 <i>Zo is het bij een woonfunctie verboden om te vluchten door een andere functie. Om toch wonen mogelijk te maken dient er een extra beschermde vluchtroute door de andere functie gemaakt te worden of een eigen brandtrap om aan deze eisen te kunnen voldoen in Wolvenplein.</i> En, in het Visiedocument Wolvenplein Utrecht (februari 2020) wordt gesteld ‘de twee glazen trappen maken autonome stromen mogelijk’, en ‘dat verschillend gebruik binnen het gebouw met een eigen routing kan functioneren’. Terwijl in die visie sprake is van een woonfunctie in het kruis.	Hiervoor zijn er ingrijpende aanpassingen nodig, hiervoor zijn meerdere scenario’s bestudeerd. De appartementen moeten conform het bouwbesluit een eigen beveiligde vluchtweg naar buiten hebben. Vanaf de locatie waar de woonfunctie overgaat naar een andere functie moet er sprake zijn van zo’n extra beschermende vluchtweg. Deze extra beschermde vluchtweg moet zelf ook aan strenge eisen voldoen. Deze gangen mogen dan niet meer voor andere doeleinden gebruikt worden, zoals ruimte voor ontmoeting. Ook moeten er voor het realiseren van deze gangen meerdere brandwerende wanden cq. puien geplaatst worden, over alle vleugels en verdiepingen worden geplaatst in de ontvangstruimte en ook in het trappenhuis op de eerste verdieping. Een andere optie zou het creëren van een eigen inpandige brandtrap (ter plaatse van het deel met de appartementen) zijn waarvoor grote aanpassingen gedaan zullen moeten worden die ten koste gaan van de ontvangstruimte en impact hebben op de bestaande monumentale structuur van de voormalige gevangenis. Alle benodigde aanpassingen staan daarmee haaks op de geest en wens van de gevangenis, namelijk een open en toegankelijk gebouw. De gangzones worden teruggebracht in originele staat. Dit is niet mogelijk met brandwerende wanden die de gangen afsluiten.
29	p. 32 wonen <i>Het woonprogramma biedt ruimte om een community gedachte vorm te geven, in gegeven door de stedenbouwkundige opzet van de woningen aan de gemeenschappelijke hoven.</i> We begrijpen deze zin en redentatie niet als het gaat om een community-gedachte vorm te geven. In de visie Levenslang genieten op o.a. p. 33 staat de community-gedachte als volgt veel beter omschreven: Om de sociale relatie met de buurt te versterken, zullen ook de nieuwe bewoners van het complex zich verbonden moeten voelen met de omgeving en connecties aan willen gaan met omwonenden. De plekken van ontmoeting binnen het complex en de buurtactiviteiten zullen deze connecties stimuleren. Te denken valt aan bewoners die niet alleen in het complex wonen maar ook werken of vrijwillig bijdragen aan het beheer van de algemene ruimten. Door een diversiteit aan huurders en kopers na te streven, ontstaat een inclusief stadsdeel, waaruit de kracht van maatschappelijke betrokkenheid spreekt en waarin iedereen een plek krijgt.	Tekst in de bouwenvelop is hierop aangepast: <i>Het gemengde woonprogramma biedt ruimte om een community gedachte vorm te geven met een diversiteit van huurders en kopers. Door de stedenbouwkundige opzet van de woningen aan de gemeenschappelijke hoven wordt ontmoeting gestimuleerd.</i>
29	p.33 <i>Bewonersinitiatieven</i> <i>De Witte Wolf is in 2015 opgericht met als doel invloed uit te oefenen op de toekomstige invulling van de gevangenis en het creëren van een woonproject. Van daaruit is het ‘consortium’ van partijen ontstaan dat nu werkt aan de realisatie van de transformatie.</i> Waarom wordt De Witte Wolf hier pas geïntroduceerd terwijl het aan de basis van de herontwikkeling heeft gestaan? Bovendien vreemd dat het onder Bewonersinitiatieven (meervoud) staat vermeld? Tekst komt niet overeen met zoals vermeld op p. 4. Een dergelijke introductie (van alle betrokken partijen?) hoort thuis in Hoofdstuk 1 Inleiding.	Tekst in de bouwenvelop is hierop aangepast: Het kopje ‘bewonersinitiatieven’ passen we aan naar ‘bewonersinitiatief’. Bewonersvereniging De Witte Wolf, wordt geïntroduceerd in Hoofdstuk 1 Inleiding. En wordt hier verder genoemd als onderdeel van het woonprogramma.
29	p. 33 <i>Door de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt met bewonersvereniging De Witte Wolf over de optie dat zij de koopwoningen kunnen afnemen. Het woonprogramma sluit aan bij het programma zoals opgenomen in de ingediende visie en welke is opgesteld in samenwerking met De Witte Wolf.</i> Wij kennen deze afspraken niet. En is bovendien nogal vrijblijvend geformuleerd, optie, dat zij kunnen afnemen? Wat is de afspraak? En waarom wordt hier alleen gesproken over het afnemen van koopwoningen? In de visie wil de Witte Wolf een community vormgeven waarbij het niet uitmaakt of je huurder of koper, werker of hotelgast bent.	Gemeente Utrecht heeft vanuit de ontwikkelaar begrepen dat deze afspraken gemaakt zijn. Gemeente Utrecht kent deze afspraken niet. Bij navraag aan ontwikkelaar wordt aangegeven dat overleg is over deze afspraken, maar dat deze heden nog niet overeengekomen zijn. Gezien deze afspraken nog niet gemaakt zijn, verwijderen wij deze zin uit de bouwenvelop De tweede zin geeft aan dat de toevoeging van short stay, een aanvulling is op/ niet ten koste is gegaan van het initieel voorgestelde woonprogramma (36 woningen).

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	We vragen ons ook af waarom hier expliciet vermeld wordt dat het programma aansluit bij de ingediende visie? Want dat is niet het geval. Zie opmerkingen over Short-stay ipv 4 koopappartementen	We verwijderen deze gehele passage.
29	p. 33 <i>Daarnaast wordt nagedacht over gemeenschappelijke ruimten, zoals het gebruik van de hoven en een ontmoetingsruimte in het bestaande gevangeniscomplex, bijvoorbeeld de kerk, die toegankelijk zijn voor de buurt en ruimte bieden voor bewonersinitiatieven in de gebruiksfase. Gebruik van de ontmoetingsruimte is in nadere afstemming samen met de eigenaar (Levenslang).</i> Ook hier begrijpen we het verhullende taalgebruik over gemeenschappelijke ruimtes niet. Is er na anderhalf jaar schrijven aan de bouwenvelop niet meer te zeggen dan 'dat er nagedacht wordt'. Wat wordt bedoeld met 'het gebruik van de hoven', welke 'ontmoetingsruimte in het bestaande complex, bijvoorbeeld de kerk' gaat het over en wat of wie zijn de bewonersinitiatieven in de gebruiksfase? Nadere afstemming over wat? De visie Levenslang genieten was duidelijk: souterrain (onder de kerk) = ruimte voor de buurt en 157 m2 bvo. Zo is ook de ontmoetingsruimte bij de hoofdingang van het kruisgebouw gemeenschappelijke .	Dit betreft afspraken tussen bewonersvereniging De Witte Wolf en de eigenaar, deze worden niet vastgelegd in de bouwenvelop Wolvenplein.
29	p.34/35 <i>Naast de algemene receptie van het complex en bijvoorbeeld pakketpunt voor de buurt is er het plan om een informatiepunt in de vorm van een expositie in te richten met informatie over de geschiedenis van het complex en de herbestemming.</i> De Witte Wolf hoopt dat er in de omgeving van de entree ruimte komt om het erfgoed en diens historie verder over het voetlicht te brengen en werkt hier graag aan mee. Dit kan ook de thuisbasis worden van waaruit de gidsen bezoekers kennis laten maken met de historie van de gevangenis. Ook andere openbare ruimten, waaronder buurtruime moeten gastvrijheid uitstralen en de verbinding met het erfgoed, de identiteit vormen.	Dit betreft afspraken tussen bewonersvereniging De Witte Wolf en de eigenaar, deze worden niet vastgelegd in de bouwenvelop Wolvenplein.
29	p. 37 <i>De bezoeker maakt hier ook kennis met de historie van het complex, in de inrichting is ruimte voor verwijzingen naar het verleden.</i> De grote waarde die door ons gehecht wordt aan het levend houden van de gevangenis historie blijkt ook uit het symposium dat De Witte Wolf en buurtinitiatief Stadsdorp Wolvenburg in de gevangenis organiseerden op 28 maart. Het Symposium 'Gastvrije gevangenis' ging over 'hoe richten we de herbestemde gevangenis zó in dat bezoekers zich welkom voelen en, hoe richten we de gevangenis op zo'n manier in dat ook in de toekomst het erfgoed tot leven komt'.	Fijn dat dit gewaardeerd wordt.
29	p. 35 <i>Buurtfunctie</i> <i>Uitgangspunten buurtvoorziening/ontmoeten</i> <i>Het complex krijgt ruimte voor een buurtvoorziening, oppervlakte circa 50-150m2 BVO</i> <i>Het souterrain onder de kerk is een van de ruimten die geschikt zou kunnen zijn voor een buurtvoorziening. Er wordt ook nog gekeken naar andere locaties binnen het complex zoals het souterrain in de kop aan het hof. Er kunnen activiteiten worden georganiseerd die aansluiten bij zowel de functies van Wolvenplein als de lokale initiatieven. Het organiseren van de beschikbaarheid voor de buurt wordt in een volgende fase uitgewerkt samen met bewonersvereniging De Witte Wolf.</i> Zie eerdere reactie over p.33 DWW streeft er samen met Stadsdorp Wolvenburg naar de buurtruimte in de toekomst te beheren. Door de ruime marge van 50 tot 150 m2 te noemen in de bouwenvelop (pg 35), ondermijnt de gemeente het bestaan en de levensvatbaarheid van de buurtruimte. Het gaat ons hier om de ondergrens van 50 m2. Met 50m2 kan dit niet ingevuld worden. Wij zijn van mening dat 150 m2 hier op zijn plek is om de buurtruimte als een echt buurthuis met een gezonde begroting en programmering mogelijk te maken. Waarom weer vaag en inconsistent taalgebruik: de termen buurtfunctie, buurtvoorziening, buurtruimte worden door elkaar gebruikt. Dat is verwarrend. Verder 'geschikt zou kunnen zijn', 'kunnen activiteiten georganiseerd worden' zijn vaag omschreven. Wat betekent het organiseren van de beschikbaarheid voor de buurt? Wordt met de volgende fase het Voorlopig Ontwerp / Definitief Ontwerp/afgeven bouwvergunning bedoeld? Graag opheldering hierover. 'locale' initiatieven? Waarom wordt Stadsdorp Wolvenburg niet genoemd, het buurtinitiatief dat zich al 10 jaar inzet!	Dit betreft afspraken tussen bewonersvereniging De Witte Wolf en de eigenaar, deze worden niet vastgelegd in de bouwenvelop Wolvenplein. Term 'buurtvoorziening' is consequent aangepast in de bouwenvelop.
29	p. 35 <i>Zowel het souterrain als de kerk met balkon kunnen door de bedrijven die een werkruimte huren in Wolvenplein, het hotel en de buurtbewoners gebruikt worden.</i> Het souterrain is in de eerste plaats buurtruimte, zoals omschreven in het Visiedocument. Uiteraard kunnen anderen na overleg ook gebruik maken van deze ruimte	Dit betreft afspraken tussen bewonersvereniging De Witte Wolf en de eigenaar, deze worden niet vastgelegd in de bouwenvelop Wolvenplein.
29	p.38	Het VO wordt verder uitgewerkt door de ontwikkelaar.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	<i>7. Duurzame herontwikkeling</i> <i>Uitgangspunt voor de transformatie is dat dit een duurzame herontwikkeling gaat worden. Het begrip duurzaamheid geïnterpreteerd in de breedste zin van het woord, zoals bijvoorbeeld circulair bouwen, energietransitie, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie, maar ook sociale duurzaamheid.</i> Circulair bouwen is een grote uitdaging, maar voor De Witte Wolf een logische keus. Bestaande materialen uit het eigen project en van elders toepassen niet alleen bij de nieuwbouw, maar ook bij de verbouw van het monument. Dit hergebruik is niet altijd mogelijk of toereikend. In die gevallen zal gekozen moeten worden voor biobased materials en veel minder voor traditionele bouwmaterialen als beton en staal, die enorm veel energie kosten. De genoemde uitgangspunten voor circulair bouwen deelt DWW en denkt in de VO-fase daar graag over mee.	
29	p. 40 <i>De poort in de zuidoosthoek is met name bestemd voor de bewoners, deze leidt naar een relatief rustige hof waar vooral gewoond wordt. De naastgelegen poort op het voorplein zal frequenter gebruikt worden voor de rest van de functies (het hotel, de werkruimtes en de horeca) en sluit goed aan op de hoven met meer 'reuring'. Voor horeca en nachttoegang tot het hotel is er een route beschikbaar aan de noordwest-zijde van de het complex in de buurt van de brug.</i> Waarom wordt dit onderscheid in toegangen gemaakt en hoe wordt er in het ontwerp of anderszins rekening mee gehouden? We verwachten dat mensen via de kortste weg naar hun doel/eindbestemming gaan en niet de poort kiezen zoals bedacht.	Deze passage in de bouwvelop schetst het te verwachten gebruik. Er is dus geen sprake van een formele 'bestemming' van de entree's. Afhankelijk van de richting waar bewoners of bezoekers vandaan komen kunnen zij het gebied inlopen en krijgen beiden entree's een uitnodigend en openbaar karakter.
29	p.42 <i>Verkeer en parkeren</i> <i>Op het voorplein is een keerlus voorzien ten behoeve van hulpdiensten, minder validen en logistiek waarvoor het water geen oplossing biedt.</i> p.51 <i>Laden en lossen</i> <i>In het ontwerp is een keerlus voorzien. Deze is gedimensioneerd op voertuigen van maximaal 9m, de gebruikte standaardmaat in de binnenstad.</i> Momenteel verhindert de slagboom ongecontroleerd het voorterrein inrijden. Een dergelijke voorziening ontbreekt in de bouwvelop met als risico dat willekeurige automobilisten zomaar een rondje/rondjes over de keerlus op het voorterrein komen rijden.	De huidige slagboom zorgt voor afsluiting van het particuliere terrein met bestaande parkeerplaatsen, ter voorkoming van ongecontroleerde parkeerders. In de nieuwe situatie is het voorplein onderdeel van de openbare ruimte en zijn er geen parkeerplaatsen voorzien. De keerlus kan wel gebruikt worden om iemand af te zetten. Een slagboom is mede daarom niet voorzien.
29	p. 46 <i>Buiten de aanbestedingstijden voor inzameling dienen de minicontainers op eigen terrein te staan.</i> Wat is het eigen terrein voor het bedrijfsafval? En waar wordt het bedrijfsafval wat niet over water wordt afgevoerd, neergezet om opgehaald te worden? Elke reststroom kan door meerdere vervoerders op verschillende momenten worden opgehaald. Dit vraagt echt om meer aandacht dan wat er nu staat.	Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase.
29	p.52 <i>Binnenhoven</i> <i>De hoven worden onderling verbonden door een voetpad dat langs de binnenzijde van de muur loopt en alle gebouwdelen, nieuw en oud, met elkaar verbindt.</i> Dit voetpad loopt slechts in 1 hof langs de binnenzijde van de muur en niet door alle hoven heen. En zo ja, hoe dan? Door muren heen?	De verschillende functies worden zowel aan de oostzijde als de westzijde onderling verbonden door routes via de binnenhoven, welke de gebouwdelen, nieuw en oud, met elkaar verbinden. Tekst in de bouwvelop is aangepast.
29	p.54 <i>Singel en Talud</i> <i>De route buitenom is secundair aan de route over het voorplein en via de Wolvenstraat, omdat de ruimte op het talud beperkt is. Verwacht mag worden dat dit wel een veelgebruikt onderdeel van de groene structuur van het Singelpark gaat worden. De route is daarom openbaar en altijd toegankelijk. Het uitgangspunt is om waar de ruimte beschikbaar is, een pad van 1,80m breed te maken, met een minimale breedte van 1,50m. Hierdoor wordt er zoveel mogelijk comfort geboden aan de gebruikers van de route, en ontstaat er voldoende ruimte om elkaar comfortabel te kunnen passeren</i> “een spannend struinp pad van halfverharding loopt langs de buitenzijde van de gevangensmuur”, stond in Visie levenslang genieten. Wij verwachten dat er geen mogelijkheid is om een pad van de voorgestelde breedte van tenminste 1.50 m breed aan te leggen zonder de beschermd status van het monumentale bolwerk ingrijpend aan te tasten. Dat is genoemd in Visiedocument Wolvenplein Utrecht, februari 2020: 'route aan de buitenzijde van de muur is vanwege het steile talud niet zomaar mogelijk, aangezien het talud ook deel uitmaakt van het rijksmonument Historische Stadswallen (p.47). De foto van de muur een het talud op p.56 in dit document is illustratief.	Het pad buitenom zal een beperkte breedte krijgen en is secundair ten opzichte van de route over het 'voorplein'. De breedtemaat van het pad dient in de vervolgfase verder onderzocht te worden. Indien er fysiek gezien te weinig ruimte blijkt, zonder aantasting van het rijksmonument, dan zal dit uitgangspunt heroverwogen worden. Openbare toegankelijkheid van de route langs het talud, vormt het uitgangspunt. Mocht het nodig zijn dan kan een nachtelijke afsluiting in de toekomst altijd worden overwogen.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
	Wij vragen om dit voornemen van een breed pad te heroverwegen. Een spannend struinpad hoort smal, laat het talud heel, passanten gaan even opzij om elkaar te laten passeren, en de geplande groene begroeiing nodigt uit om rustig wandelend te genieten en ontmoedigt tevens 'verblijven', wat op deze plek ongewenst is en overlast voor bewoners zal veroorzaken. Tevens vragen wij een heroverweging van het principe 'altijd toegankelijk (dus ook in de nacht) vanwege sociale veiligheid. Waarom niet een afsluiting zoals bij verschillende stadsparken?	
29	p.56 <i>Geluid</i> <i>Alle apparatuur die noodzakelijk buiten moet worden opgesteld zal worden uitgevoerd in Low-noise.</i> <i>Bij de keuze voor het bouwsysteem van de nieuwbouwwoningen wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met het beperken van contactgeluid</i> De keuken van het restaurant is gepland vlak naast de loftwoningen. Van apparaten als afzuiginstallaties moeten afvoeren niet aan de zijde van de woningen uitkomen om geluidshinder voor de bewoners van de loftwoningen te voorkomen. Contactgeluid moet in nieuwbouw voorkomen kunnen worden. Verhullend taalgebruik 'rekening houden met' is betekenisloos.	Horeca, woningen en alle andere functies moeten voldoen en worden getoetst aan de geldende regelgeving.
29	p.57 <i>Energietransitie</i> <i>Het complex was vroeger een voorbeeld van "technisch vernuft".</i> <i>Innovatieve oplossingen (voor verwarming en waterberging) worden ook toegepast in de transformatie, maar dan met de beste techniek van vandaag.</i> In de bouwenvelop wordt bij de transformatie gekozen voor beproefde maar vooruitstrevende systemen met veel comfort. De uitdaging zou wat DWW betreft een stap verder mogen gaan. Opdat het voor de stad weer een voorbeeld kan zijn van technisch vernuft bij de transitie van een monument. Bijvoorbeeld: 1. Bij de nieuwbouw wordt gekozen voor energie neutrale woningen. Dat is gewoon de norm anno 2024. Voor de monumentale oudbouw moet minimaal voldaan worden aan energielabel C, maar de ambitie is Label B. Stel B als eis, dan is er sprake van een uitdaging. En die begint bij optimalisering van het isoleren, waardoor veel minder warmte gevraagd zal worden. 2. Eneco komt (voorlopig) tot de conclusie dat variant 2 het meest kansrijk is. Al decennialang bestaande systemen, geen innovatie dus. Variant 3 gaat een stapje verder door oppervlaktewater in te zetten als bron voor de warmtepomp. En dat water ligt voor de deur! Uitdagender nog is aansluiting zoeken bij een burgerinitiatief als Wijkcoöperatie Griftstroom. Niet blindelings volgen wat Eneco voorstelt (koop bij ons!) maar zoeken naar slimme, lokale systemen. 3. DWW denkt in de VO-fase graag mee om tot vooruitstrevender energiesystemen te komen.	Gemeente kan op dit punt geen hogere eisen stellen in de bouwenvelop Wolvenplein. We kunnen wel de initiatiefnemer verleiden tot het maken van de meest duurzame keuzes. We spannen ons in om binnen het rijksmonument een zo hoog mogelijke energieambitie te realiseren. Tekst in de bouwenvelop is op dit punt aangevuld.
30	Hierbij een reactie op de concept-bouwenvelop van de Wolvenplein herontwikkeling. Ik ben buurtbewoner, wonend in de Ridderschapstraat. Voor een groot deel zijn het mooie plannen met een mix aan functies, waarbij er ook vanuit buurtbewoners-perspectief mooie toevoegingen aan de buurt zijn. Anderzijds ontstaan er bij nadere lezing ook enkele belangrijke zorgen. Deze zorgen betreffen vooral de toename van verkeersbewegingen (bevoorrading, aantrekking van veel mensen en groepen) en bijhorende geluidsoverlast door aankomende en vertrekkende bezoekers. De omliggende straatjes zijn smalle woonstraten. Geluid van passerende mensen leidt vrij snel tot overlast doordat de straatjes met de tegenover elkaar gelegen gevels als een soort klankkast fungeren. De straatjes zijn niet geschikt om gedurende dag en met name avond en nacht op grote schaal aankomend en vertrekkend publiek te verwerken. Dit betreft vooral onderstaande:	Bedankt voor uw reactie. Hieronder geven wij per punt een antwoord op uw reactie.
30	1) Horeca - cafe/restaurant: Er wordt gesproken over geplande D1 horeca. Dit lijkt mij een te zware categorie voor de locatie. Ik lees dat binnen deze categorie er geen vaste sluitingstijden zijn, maar dat er geen activiteiten mogen plaatsvinden na 'restauranttijden' en dat sluiting 'gewenst' is binnen 'redelijke termijn' na sluiting keuken. Dit lijkt mij vaag gedefinieerd met nogal rekbare begrippen (wat zijn dan 'restauranttijden', wat is een 'redelijke termijn?'). Ik zou de gemeente willen vragen dit veel duidelijker te definiëren en af te bakenen. Binnen de nu voorgestelde D1 categorie horeca is er voor de buurtbewoners geen enkele garantie dat er vanaf een bepaalde tijd geen overlast is van cafe-restaurantgasten. Een D2 categorie horeca (bij mijn weten tot 22.00 uur geopend) lijkt me veel beter op zijn plaats in dit project waarbij direct rondom gewoond wordt (zowel de bestaande als de nieuw geplande woningen). Of eventueel ten hoogste categorie D3, ik citeer de gemeente Utrecht: "Met het toevoegen van Lichte Horeca Plus (D3), wordt voorkomen dat restaurants in woonwijken tot (na) middernacht open zijn. Wijkrestaurants met een D3 vergunning mogen tot 23.00 uur open zijn. Dit moet de nachtrust van de buurtbewoners garanderen."	Met bewoners en de ontwikkelende partij is bekeken welke invulling van de horeca het beste past. We voorzien hier middelzware horeca (categorie D1), omdat dit het beste past bij de locatie. D1 biedt geen vaste sluitingstijden maar er mogen geen activiteiten plaatsvinden na restauranttijden. Sluiting is gewenst binnen redelijke termijn na sluiting keuken. Dit zorgt voor spreiding van vertrekkende bezoekers. Om regie op eventuele overlast te houden wordt door de eigenaar een beheergroep opgericht met direct betrokkenen om periodiek te evalueren en zo nodig maatregelen te treffen. Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats bij het vaststellen van de wijziging van het Omgevingsplan voor het Wolvenplein door de gemeenteraad.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente
30	2) Hotel: in eerdere plannen en documenten werd stevast gesproken over een 'kleinschalige' hotelfunctie, met termen als 'boutique-hotel'. Nu is ineens sprake van een hotel met niet minder dan 50 kamers, met maar liefst 170 (!) bedden. Dat is geenszins een kleinschalig hotel te noemen (ter vergelijking: het Court Hotel aan de Korte Nieuwstraat telt 30 'design-kamers' (2-persoons) kamers en is ook veel minder omsloten door kleinschalige woonstraatjes). De hotelgasten bewegen zich bij aankomst en vertrek door de smalle woonstraatjes in de buurt (onvermijdelijk vaak ook met auto's) en bovendien zullen vele van deze hotelgasten ook tijdens hun verblijf zich regelmatig van en naar het hotel begeven, door de woonstraatjes in de buurt, van en naar de Utrechtse binnenstad. Een deel van de hotelgasten zal zeker ook het uitgaansleven van Utrecht bezoeken en laat in de avond/nacht terugkeren naar het hotel, vaak onder invloed van alcohol, hetgeen doorgaans gepaard gaat met ongeremder gedrag en bijbehorende geluiden- en andere overlast. Extra zorgen baart hierbij dat er niet alleen 1 en 2 persoonskamers gepland zijn, hetgeen vaker rustzoekende stellen of zakelijke doelgroepen trekt, maar juist ook kamers in een goedkoper segment en kamers voor groepen, er wordt gesproken over 'dormitoria', met gedeelde sanitaire voorzieningen. Dit trekt juist groepen aan zoals jongeren, vriendengroepen, mogelijk vrijgezellenfeesten, die over het algemeen veel meer van de beschreven overlast zullen veroorzaken. Het hoge aantal bedden en het beoogde segment is niet passend bij de ligging, midden tussen de woningen van het project zelf en de smalle straatjes met woningen in de bestaande directe omgeving. Ik zou de gemeente willen vragen nog eens heel kritisch te kijken naar het aantal toegestane kamers, maar ook het maximum aantal toegestane bedden en ook naar het segment (de goedkope bedden in groepskamers en de daarmee samenhangende te verwachten overlast). Mijns inziens moet het aantal kamers en bedden drastisch omlaag en dient, gezien de ligging van het hotel in een directe omgeving met smalle woonstraatjes, een hotel op deze plek in de stad zich te richten op publiek dat niet komt voor het uitgaansleven van Utrecht, maar op rustzoekende stellen en de zakelijke markt).	Vanuit het hotelbeleid geldt het uitgangspunt van maximaal 50 kamers. Het hotelbeleid stelt geen maximaal aantal bedden. Het voorzien van grotere kamers met meerdere bedden is conform het hotelbeleid, mits het aan de overige gestelde voorwaarden voldoet (gesteld op pagina 12 van het 'beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels'). Het aanbieden van kamers in verschillende prijsklassen maakt dat dit erfgoed voor verschillende doelgroepen toegankelijk is.
30	3) brug over de singel: Ik ben geen tegenstander van een brug over de singel, ik zie zeker ook voordelen als buurtbewoner. Ik zou de gemeente willen vragen te waken dat het echt een voetgangerbrug zal worden met hooguit toegankelijkheid daarnaast voor rolstoelen, zodat het echt niet een fietsroute zal worden van en naar de binnenstad voor voor uitgaanspubliek vanuit buiten de singel gelegen wijken.	Gemeente Utrecht ziet ook het belang van deze brug en werkt hard aan het tot uitvoering brengen van deze verbinding. Bij de verdere architectonische uitwerking van het brugontwerp vormt de toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden en het weren van fietsers een belangrijk aandachtspunt.
31	[zelfde als reactie onder nummer 28].	Bedankt voor uw reactie en het meedenken met ons proces. Wij hebben afgesproken om los van de beantwoording van deze reactie in gesprek te gaan met ons voor een verduidelijking op een aantal punten. Dit gesprek heeft reeds plaatsgevonden. Zie verder antwoord gemeente bij reactie 28.
32	Ik las, dat er plannen zijn om de drie roodbladige prunessen op het voorplein van de gevangenis aan het Wolvenplein te kappen. In verband met een zogenaamde slechte staat (waarom zijn ze nooit gesnoeid en de hoge groene bomen wel ???). Weet u wel wat dat betekent, een verwijdering van die bomen???? Dan heb je een leeg voorplein, een grote steenmassa en wordt het heel warm op het plein voor de gevangenis. En als daar mensen komen wonen, kan iedereen bij iedereen precies naar binnen kijken. Voor mij persoonlijk, bijna 82 jaar, (ik woon pal tegenover 1 van deze bomen) verdwijnt het zicht op een langzaam ontluikende boom, al vanaf half januari. "Zie ik al knopjes, ja, roodbruine puntjes, begin van blad". Duurt een paar weken, het wordt langzaam aan de roodbruine boom en dan gaan zoetjes aan de bloemknopjes open van de lichtroze bloesem. En daar kunnen we ook nog enkele weken van genieten. En dat moet ik dan gaan missen ? En met mij de bewoners van de boom: de vele koolmezen en een Vlaamse Gaai met elk jaar een jong. Er is veel onrust ontstaan onder de bewoners van het Wolvenplein !!!!!	Gemeente Utrecht heeft dezelfde wens voor het behouden van bestaande bomen en daarnaast het voorplein verder te vergroenen. Voorstel is om de prunussen op het voorplein zo lang als mogelijk te behouden. Zie nadere toelichting over de bomen op het voorplein onder paragraaf 3, veel genoemde thema's.
33	[zelfde als reactie onder nummer 28].	Bedankt voor uw reactie en het meedenken met ons proces. Voor een antwoord op uw reactie zie, antwoord bij reactie 28.