

WOLVEN PLEIN

LEVENSLANG GENIETEN

Informatieavond 28 juni 2022



Gemeente Utrecht



LEVENSLANG

AM⁺

Agenda voor vanavond

19.30-19.40: Welkom en toelichting programma

19.40-20.15: Toelichting op proces door gemeente Utrecht

Toelichting op het planvoorstel door de architect

Toelichting participatie en communicatie door de ontwikkelaar

20.15-21.00: Ophalen 1^e reacties (zorgen en kansen) per thema

- Openbare ruimte

- Wonen

- Werken & horeca

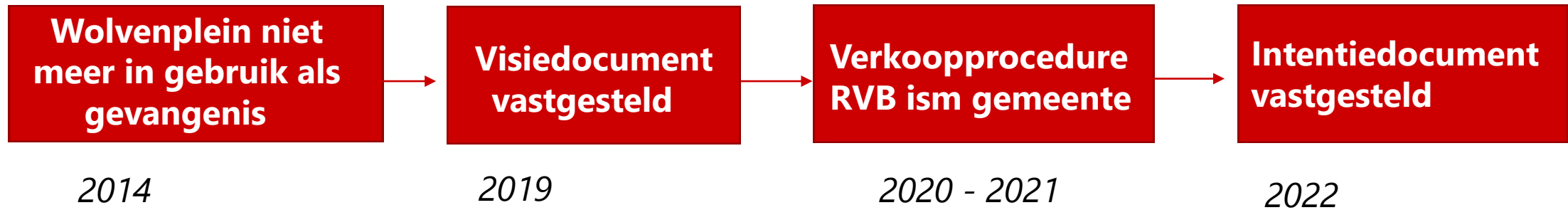
21.00 : Einde bijeenkomst

Informatieavond Wolvenplein



28 juni 2022
Lode Messemaker

Proces tot nu toe



Wat is het visiedocument?

Document is opgesteld door het Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Utrecht *in afstemming met een klankbordgroep met vertegenwoordigers van omwonenden, ondernemers en de wijkraad Binnenstad.*

Visiedocument Wolvenplein vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2019.

In het visiedocument staan:

- Omschrijving van stedelijke context, het complex en de cultuurhistorische waarden
- De eisen en uitgangspunten voor de herontwikkeling.

Eisen

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

Het visiedocument is te vinden op de projectpagina:
www.utrecht.nl/wolvenplein



Wat is het intentiedocument?

Het intentiedocument is te vinden op de projectpagina: www.utrecht.nl/wolvenplein

Met een intentiedocument geeft de gemeente aan dat een initiatief kansrijk is. Daarna onderzoeken we de wenselijkheid en haalbaarheid verder. Het is een bijlage bij een getekende intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

Intentiedocument Wolvenplein vastgesteld door het college in april 2022.

In een intentiedocument staan:

- Onderzoeksvragen voor de volgende fase (bouwenvelop)
- Afspraken over proces, planning, rolverdeling en participatie

Verder staat er:

- dat het voorgestelde initiatief aansluit aan bij het Visiedocument en kansrijk is
- dat er nog belangrijke aandachtspunten zijn zoals t.a.v. hotelconcept, transport over water en de brug over de singel
- dat bij dit project het Utrechts plan proces voor bouwvlekontwikkeling (UPP2) doorlopen wordt. Dit i.v.m. versnelling van de woningbouwopgave (t.o.v. UPP1) en kostenbesparing.

In het intentiedocument staat geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief.



Utrechts Planproces

Het Utrechts Plan Proces is te vinden op de webpagina:
<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/>

Het Utrechts PlanProces (UPP) voor complexe Ruimtelijke Projecten

= bestuurlijk besluit

Versie juni 2019

Faseren →		INITIATIEFFASE	DEFINITIEFFASE Omgevingsvisie deelgebied	DEFINITIEFFASE Programma van Eisen	ONTWERPFASE Stedenbouw- kundig Plan	ONTWERPFASE (Bouw)planontwerp	VOORBEREIDINGSFASE	REALISATIE- FASE	Beheer- fase					
Resultaat fase + besluit	UPP 0: Plot- ontwikkeling	- Intentie- document - Intentie- en plankosten- overeenkomst	Intentie- document B&W	In geval van BP, optioneel: - Anterieure overeenkomst		- VO + DO bouwplan - DO inricht.pl. - voorbereiden bouw. maken - opstellen BP of aanvragen omgevingsvergunningen	- bestek + aanbesteding bouw - vergunningen bouw - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - procedure BP of omgevingsvergunning	BP (met Expl.plan) Raad	- uitvoering bouw - opleveren bouw - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering bouw gereed				
	UPP 1: Gebieds- ontwikkeling	- Intentie- document - Intentie- en plankosten- overeenkomst	Intentie- document B&W	Optioneel: - Omgevings- visie deelgebied	Omg. Visie dg Raad	- Stedenb. kundig PVE - VO Inricht.plan - onderz. BP	- VO + DO bouwplan - DO inricht.pl. - voorbereiden bouw. maken - opstellen BP	- bestek + aanbesteding bouw - vergunningen bouw - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - procedure BP	BP (met Expl.plan) Raad	- uitvoering bouw - opleveren bouw - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering bouw gereed			
	UPP 2: Bouwvlek- ontwikkeling	- Intentie- document - Intentie- en Plankosten- overeenkomst	Intentie- document B&W		- Bouwvelop - Anterieure overeenkomst	BE (+ opt. overeenk.) B&W	- VO + DO bouwplan (incl. buitenruimte) - voorbereiden BRM - onderzoeken BP	- bestek + aanbesteding bouw - vergunningen bouw - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - opstellen en procedure BP	BP (met Expl.plan) Raad	- uitvoering bouw - opleveren bouw - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering bouw gereed			
	UPP 3: Bereik- baarheid	- Start- document	Start- document B&W	Optioneel: - Omgevings- visie deelgebied / Variantenstudie	Variante studie B&W	- Integraal Programma van Eisen + Functioneel Ontwerp	IPVE+FO B&W (Raad alleen bij cat.B)	- VO tracé en maaiveld - onderz. BP - voorb. BRM	Voor- ontwerp tracé B&W	- DO tracé en maaiveld - opstellen BP	- bestek + aanbesteding tracé - vergunningen tracé - voorb. woonr. maken - uitvoeren bouw. maken - opstellen en procedure BP	BP Raad	- aanleg infra tracé - uitvoeren woonrijp m.	Oplevering tracé gereed
	UPP 4: Buiten- ruimte	- Start- document	Start- document B&W	Optioneel: - Varianten- studie	Variante studie B&W	- Integraal Programma van Eisen	IPVE buiten- ruimte B&W	- VO buiten- ruimte - onderz. BP - voorb. BRM	Voor- ontwerp Buiten- ruimte B&W	- DO buiten- ruimte - opstellen BP	- bestek + aanbesteding buitenruimte - uitvoeren bouw. maken - opstellen en procedure BP	BP Raad	- aanleg buitenruimte	Oplevering buitenruimte gereed
Organisatie	Opricht- gevers	Ruimtelijk regisseur / Programmamanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Progr.man. mobiliteit / Progr.man. gez. leefk.	Ruimtelijk regisseur / Programmamanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur	Ruimtelijk regisseur / Programmamanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmamanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmamanager mobiliteit	Ruimtelijk regisseur / Programmamanager mobiliteit					
	Opricht- nemers + opstellers	Initiatiefnemer bij UPP 0, 1 en 2 (aangevuld door ruimtelijk regisseur/ gebiedscoördinator) / Deelprogr.man. bij UPP 3	Projectmanager & team	Projectmanager & team	Bij GREX: projectmanager & team Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door projectmanager & team	Bij GREX: projectmanager & team Bij UPP 3&4: IBU / SW Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door projectmanager & team	Bij GREX en UPP 3&4: IBU / SW Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door projectmanager met FOV (bouwinsp.)	Bij UPP 3&4: door/ namens IBU/SW Verder: particuliere ontwikkelaar met toetsen door FOV + SW						
Tijds- planning		± 1 - 3 maanden	Bij UPP 1, 3 en 4: ± 12 maanden	± 12 maanden (bij UPP 2: ± 6 mnd)	± 6 maanden	± 9 maanden (bij UPP 3: ± 12 maanden)	± 9 - 12 maanden (bij UPP 3 en 4: ± 6 - 9 maanden)	± 12 - 24 maanden (bij UPP 3 & 4: ± 3 - 24 mnd)						
Commu- nicatie en participatie		Na besluit communicatie en/of participatie met belanghebbenden	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Participatie volgens Utrechts participatiebeleid	Communicatie belanghebbenden + Bij bestemmingsplan: zienswijzen en beroepsprocedure	Communicatie belanghebbenden						
Financiële dekking		Programma stedelijke ontwikkeling / Programmabegroting / Investeringsprogr. / Meerj. Progr. Bereikb.	Voorfinanciering uit Prog.begr. of IP (bij UPP 1 met GREX: voorbereidingskrediet)	Voorfinanciering uit Prog.begr. of IP (bij UPP 1 met GREX: voorbereidingskrediet)	Dekking uit exploitatie / kredietbesluit (bij UPP 1 met gronduitgifte: GREX)	Dekking uit exploitatie (kredietbesluit, overeenk. grondexploitatie) en/of toezegging subsidies	Dekking uit exploitatie (kredietbesluit, overeenk. grondexploitatie) en/of besluit subsidiegelegden	Dekking uit exploitatie (overeenkomst, grondexpl. of leges) en/of uitkering subsidie						

UPP 0: Plotontwikkeling = minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw / gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, waarvan doorgaans alleen de bestemming verandert
UPP 1: Gebiedsontwikkeling = complexe ontwikkeling in een buurt, of gehele buurt, gehele wijk, stadsdeel. Kan zowel private ontwikkeling zijn, als GREX-project met uitgeefbaar terrein
UPP 2: Bouwvlekontwikkeling = complexe ontwikkeling van een plan van 1 gebouw / gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, van beperkte omvang / verandering, met geen/ beperkt openb. gebied, gering maatsch. gevoeligheid
UPP 3: Bereikbaarheidsproject uit Programma Bereikbaarheid (fysieke infrastructuurprojecten voor auto, fiets, OV, HOV/tram)
UPP 4: Buitenruimte ontwikkeling = buitenruimteproject los van bouwprojecten of bereikbaarheidsprojecten, dus bijv. stadspark of ecologische zone

Wat is een bouwenvelop?

Document wordt opgesteld door gemeente Utrecht, ontwikkelaar levert hiervoor informatie aan.

Hoe omwonenden en belanghebbenden hierbij worden betrokken staat omschreven in het participatieplan. Dit wordt later vandaag gepresenteerd door de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatieplan, gemeente toetst.

Vaststellen van een bouwenvelop is een bevoegdheid van het college.

Doel van een bouwenvelop:

- Geeft antwoord op onderzoeksvragen uit intentiedocument
- Geeft duidelijkheid over gewenste ontwikkelingen voor bestuur, initiatiefnemer en de omgeving
- Bevat een integrale afweging van de relevante thema's en belangen
- Bevat eisen m.b.t. bouwplan en openbare ruimte
- Is de basis (toetsingskader) voor het op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan
- Is de basis voor het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer

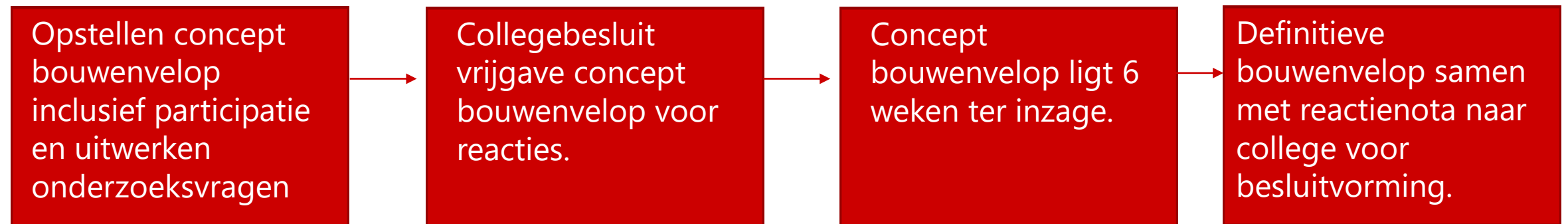


Vervolgproces

Besluitvormingsmomenten:



Proces bouwenvelop:



Overzicht van inspraakmomenten

Fase	Toelichting
Opstellen bouwenvelop	Hoe omwonenden en belanghebbenden worden betrokken bij het opstellen van de bouwenvelop staat beschreven in het participatieplan.
Ontwerp bouwenvelop	Ontwerp bouwenvelop wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarbij eenieder een reactie kan geven. Deze inspraak is geregeld op grond van de Utrechtse Participatie- en inspraakverordening.
Ontwerp bestemmings-/omgevingsplan	Ontwerp bestemmings-/omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarbij eenieder een zienswijze in kan dienen. Deze inspraak is wettelijk geregeld.
Vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan	Na vaststelling van het bestemmings-/omgevingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het door de gemeenteraad vastgestelde plan. Dit is wettelijk geregeld.



WOLV EN PLEIN



**LEVENSLANG
GENIETEN**



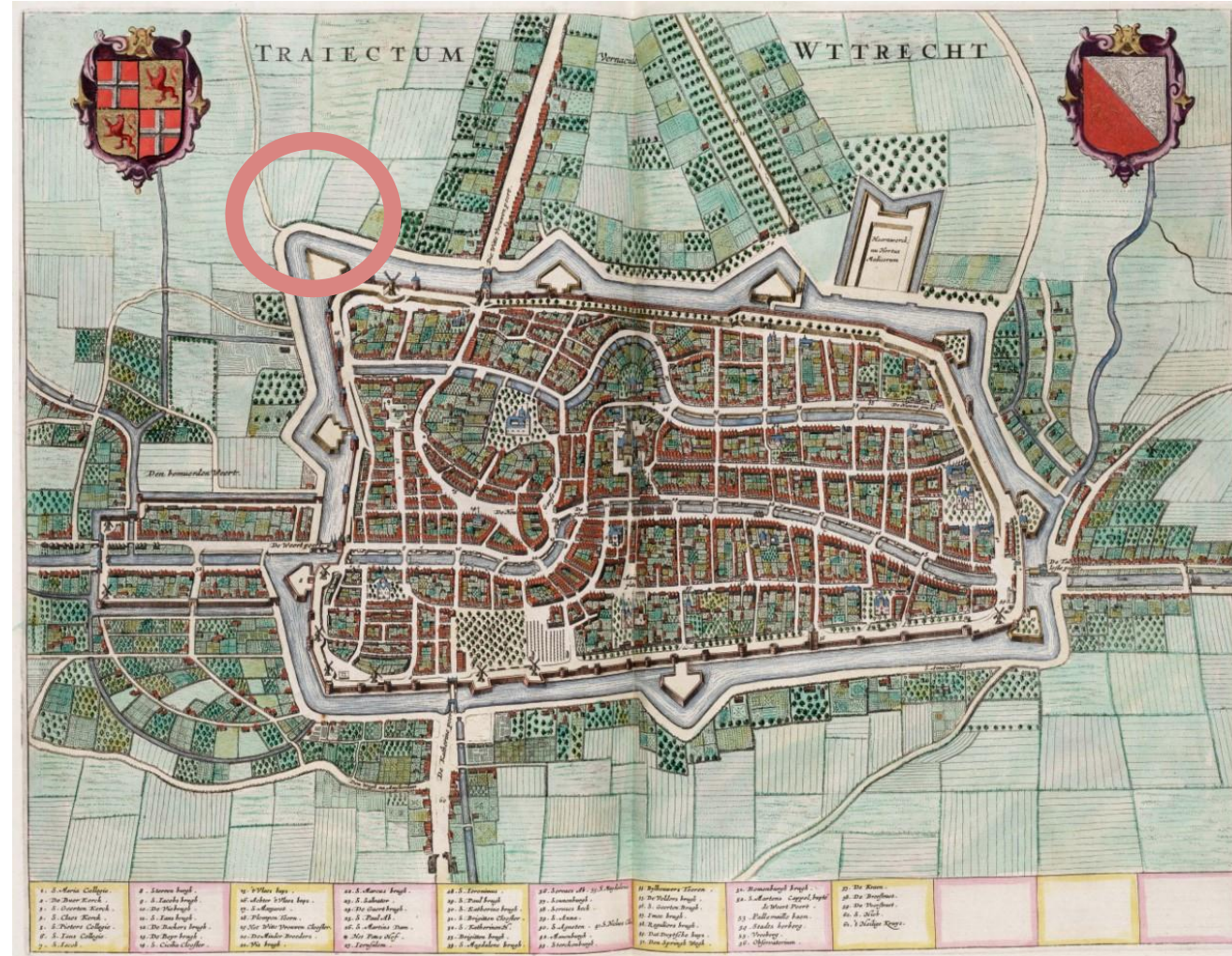
28 juni 2022

HISTORIE
ENTREE



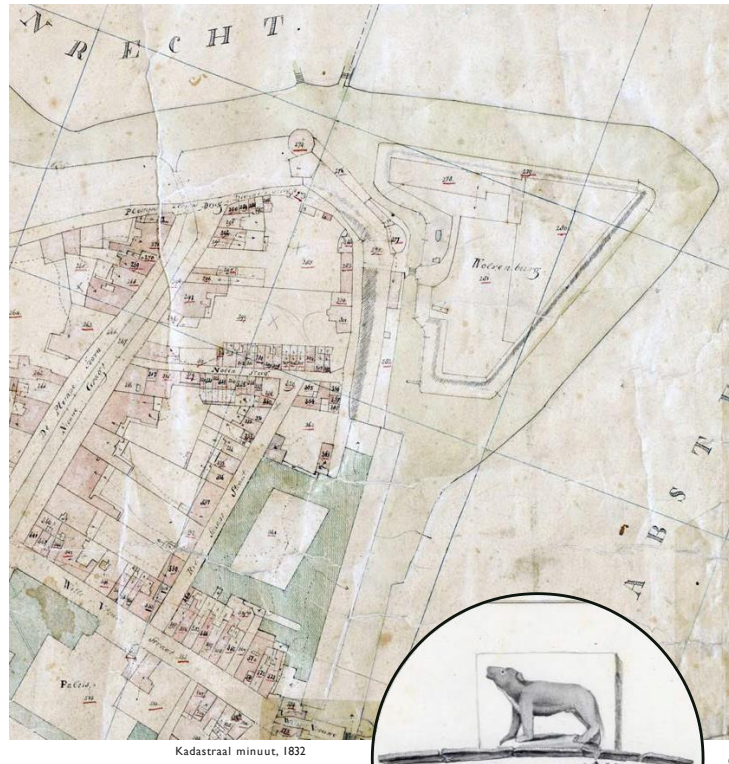
HISTORIE

OMWALDE BINNENSTAD UTRECHT 1649



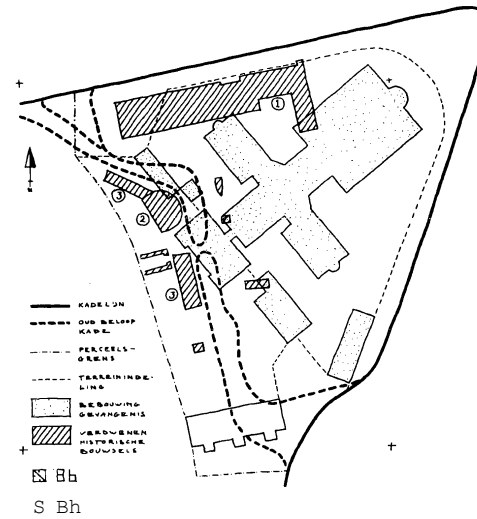
HISTORIE

BOLWERK WOLVENBURG 1832

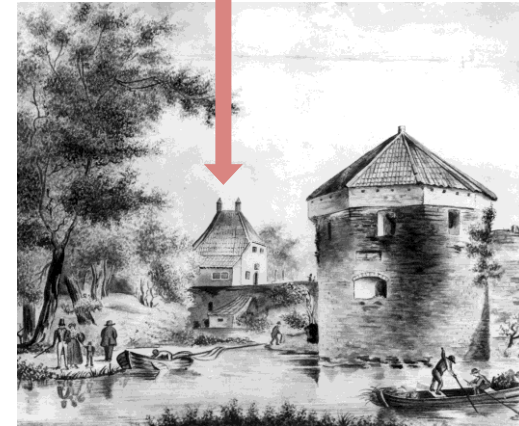


↳ Situatie van het Huis van Bewaring voor de bouw van het sport/bad-complex. In de situatie is de toestand van het bolwerk omstreeks 1830 geprojecteerd. De oorspronkelijke loop van de singelgracht is aangegeven.

1. vermoedelijke gebouwen van de lakmoesmakerij
2. toren De Wolf
3. niet geïdentificeerde bebouwing

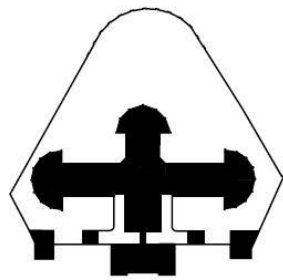


TOREN DE WOLF

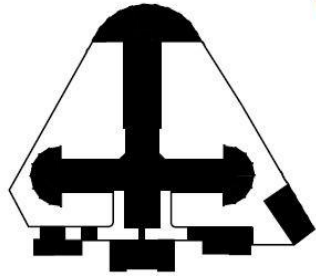


HISTORIE

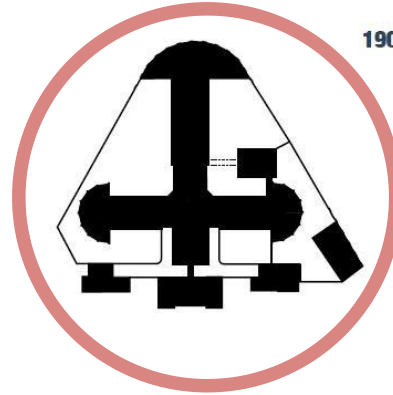
GELAAGDHEID



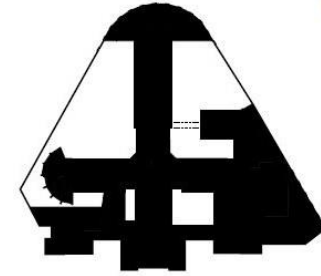
1856



1877



1903



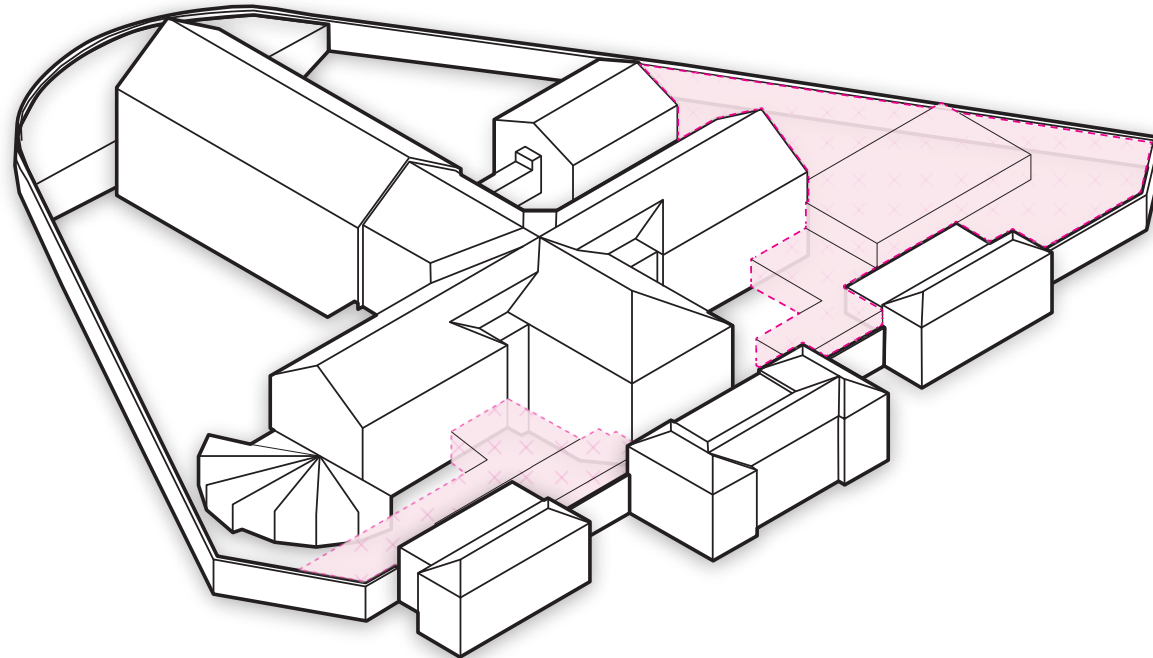
2001



SITUERING IN DE STAD

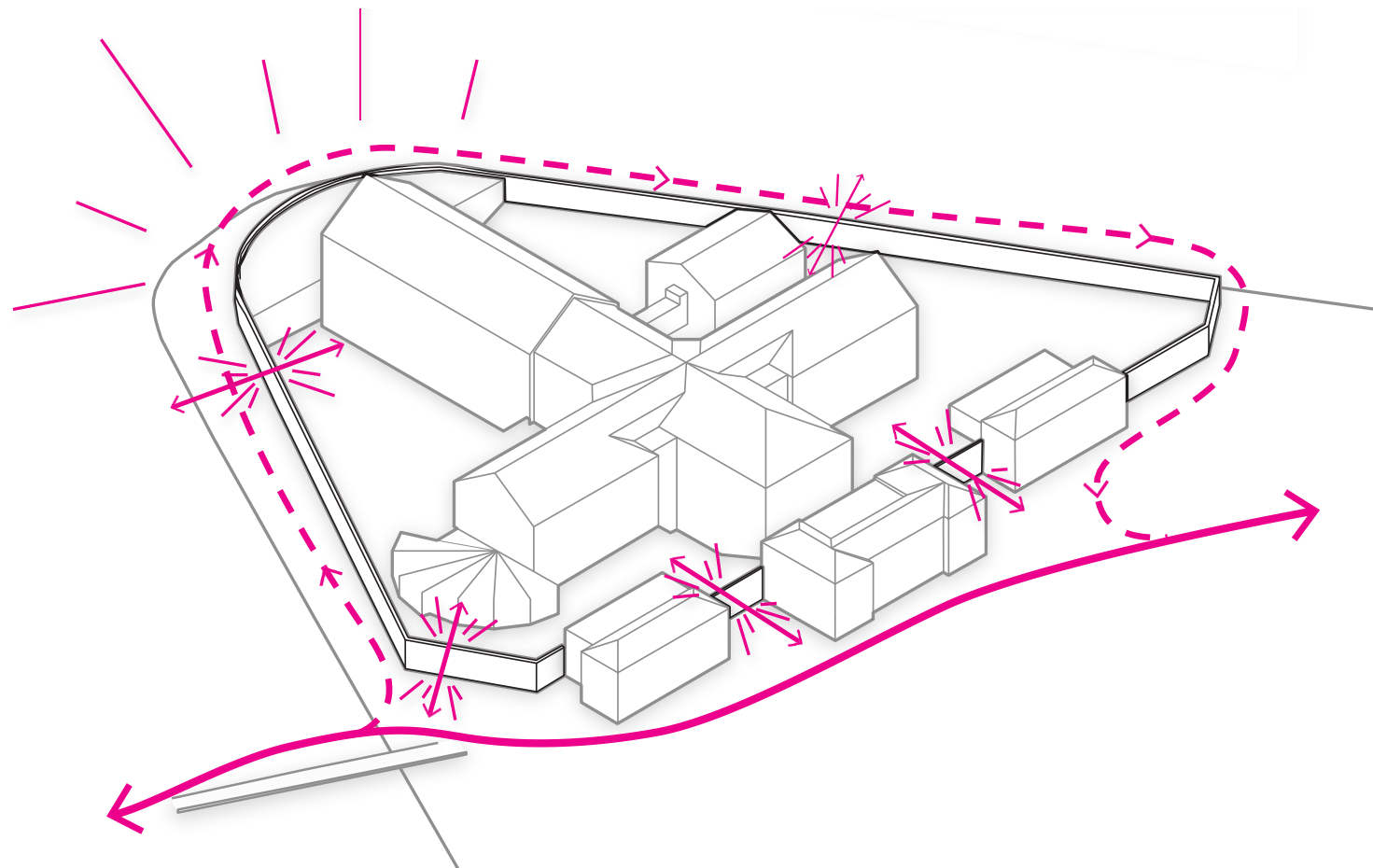


CONCEPT



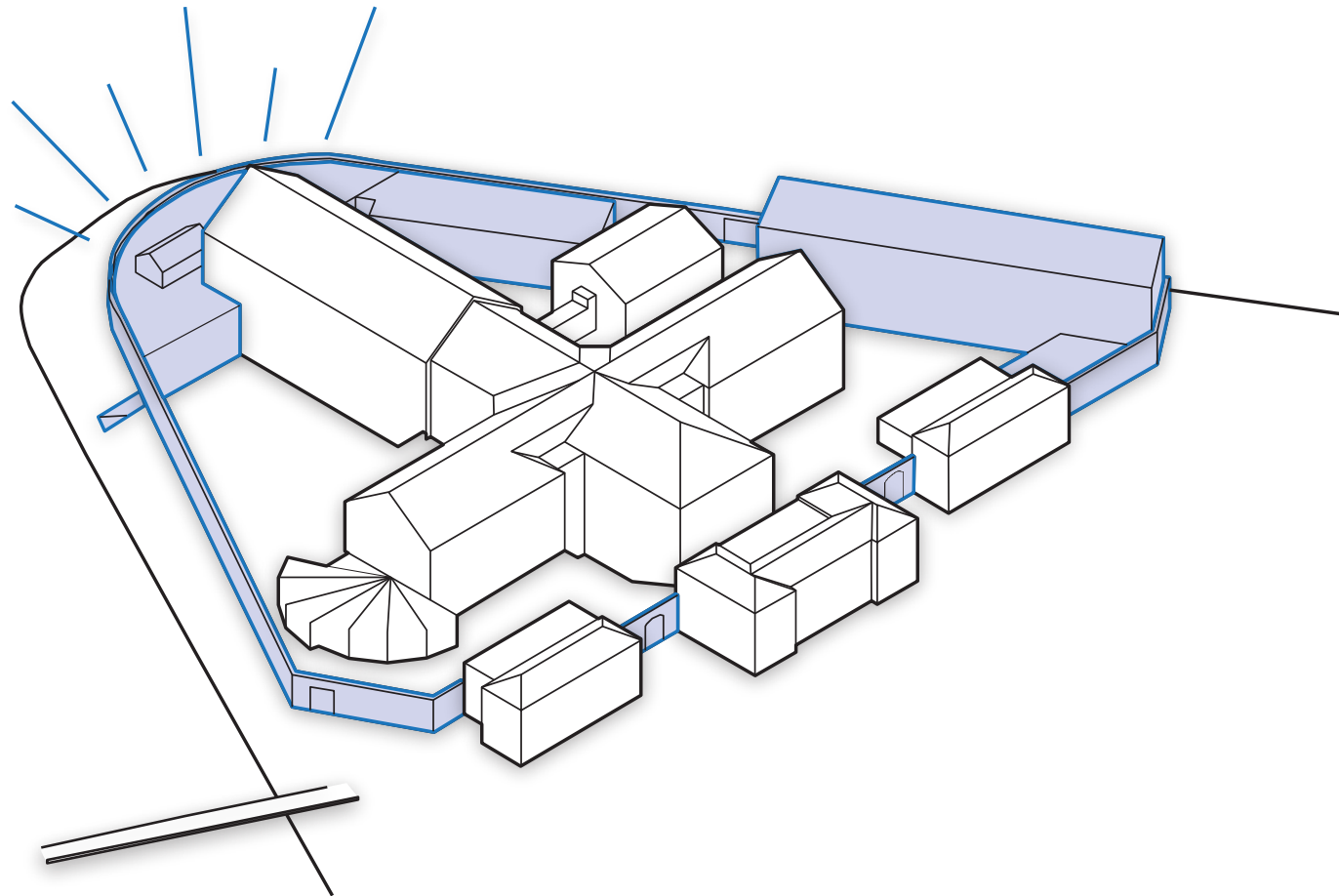
HERSTELLEN HELDERE HISTORISCHE STRUCTUUR

CONCEPT



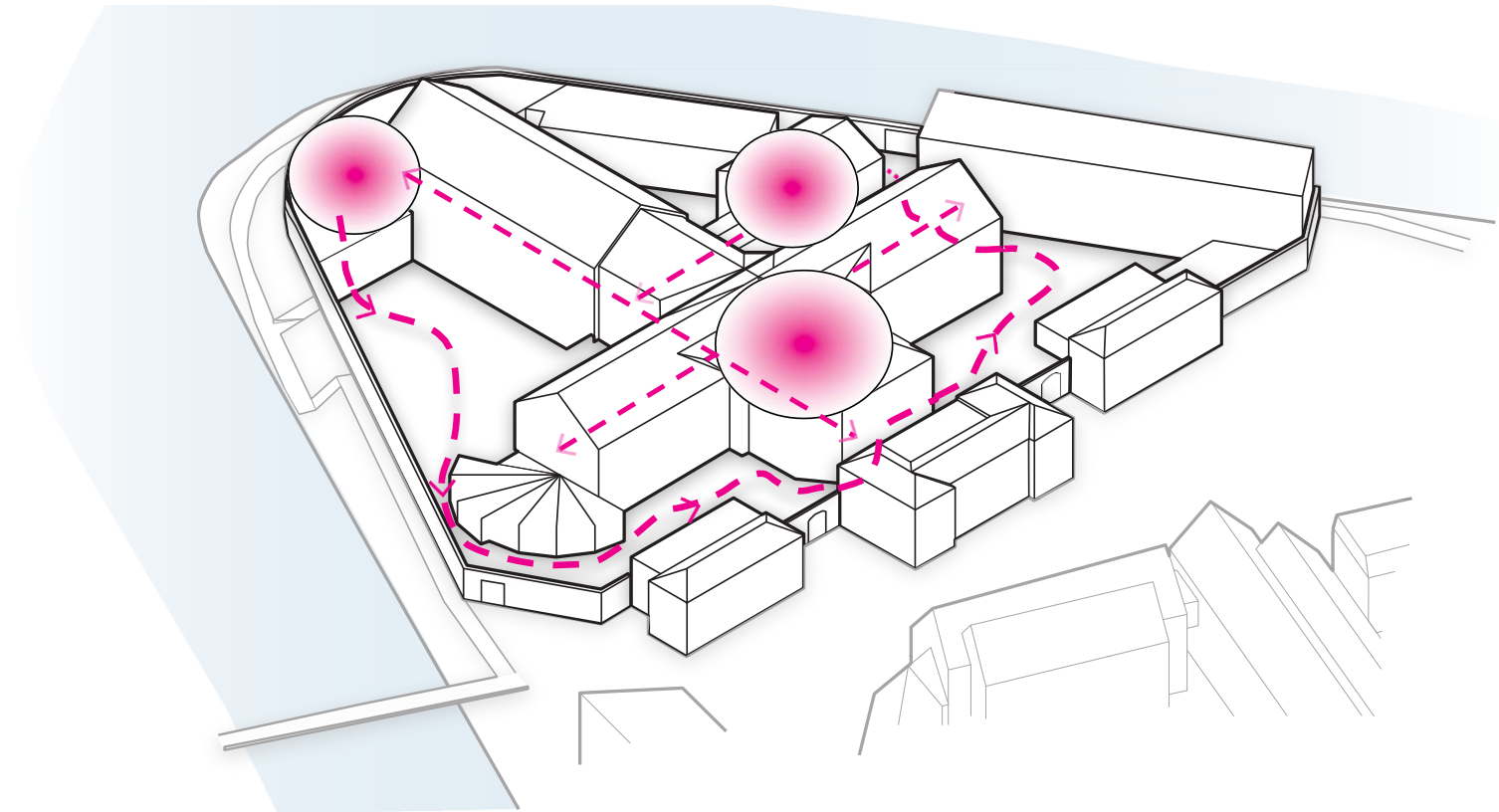
BOLWERK OPNEMEN IN DE SINGELSTRUCTUUR

CONCEPT



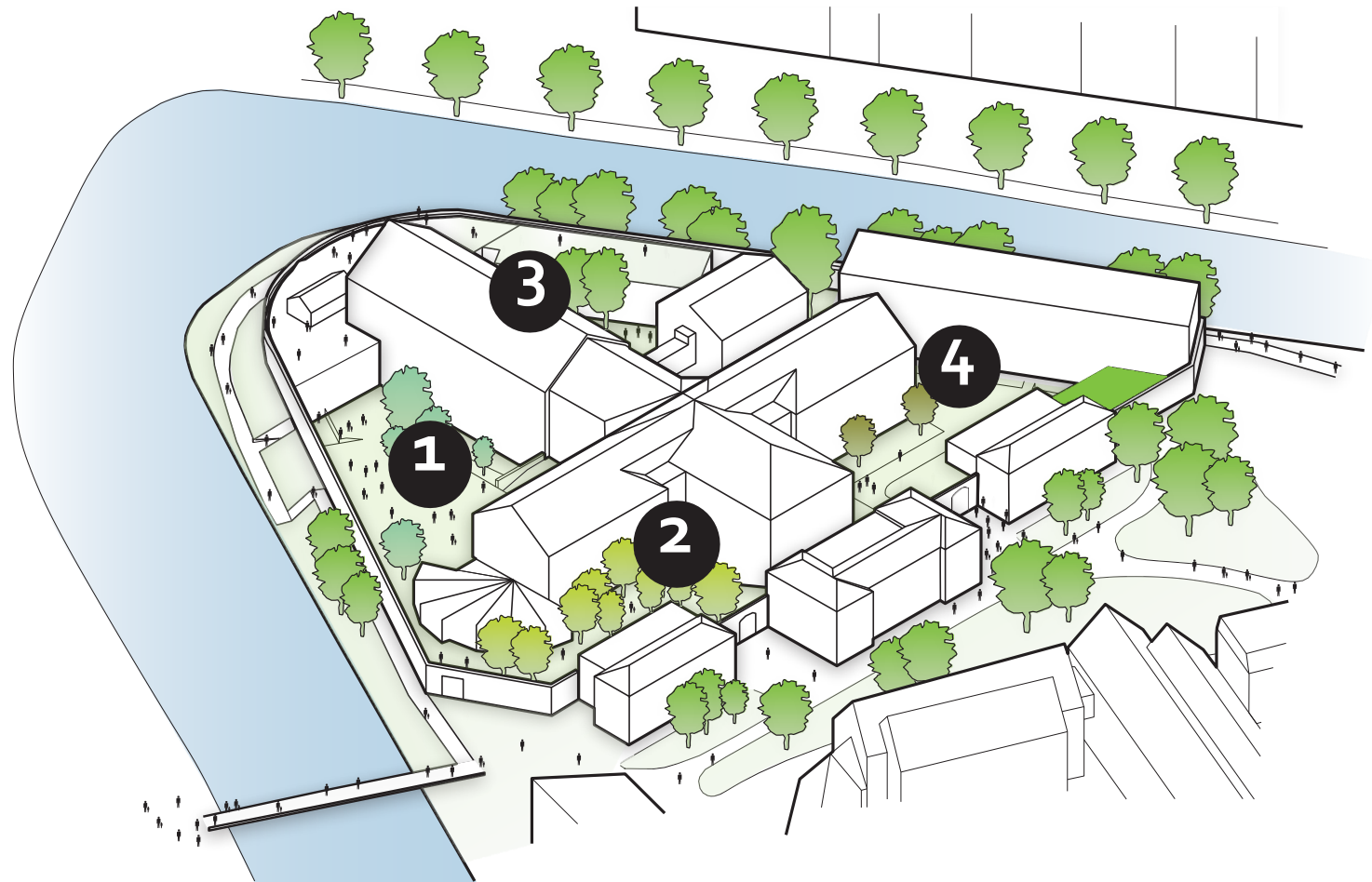
NIEUWBOUW KOPPELEN AAN DE MUUR

CONCEPT



DORP IN DE STAD

CONCEPT



BOLWERK VERGROENEN

VIER HOVEN, VIER IDENTITEITEN



HOF 1



HOF 2

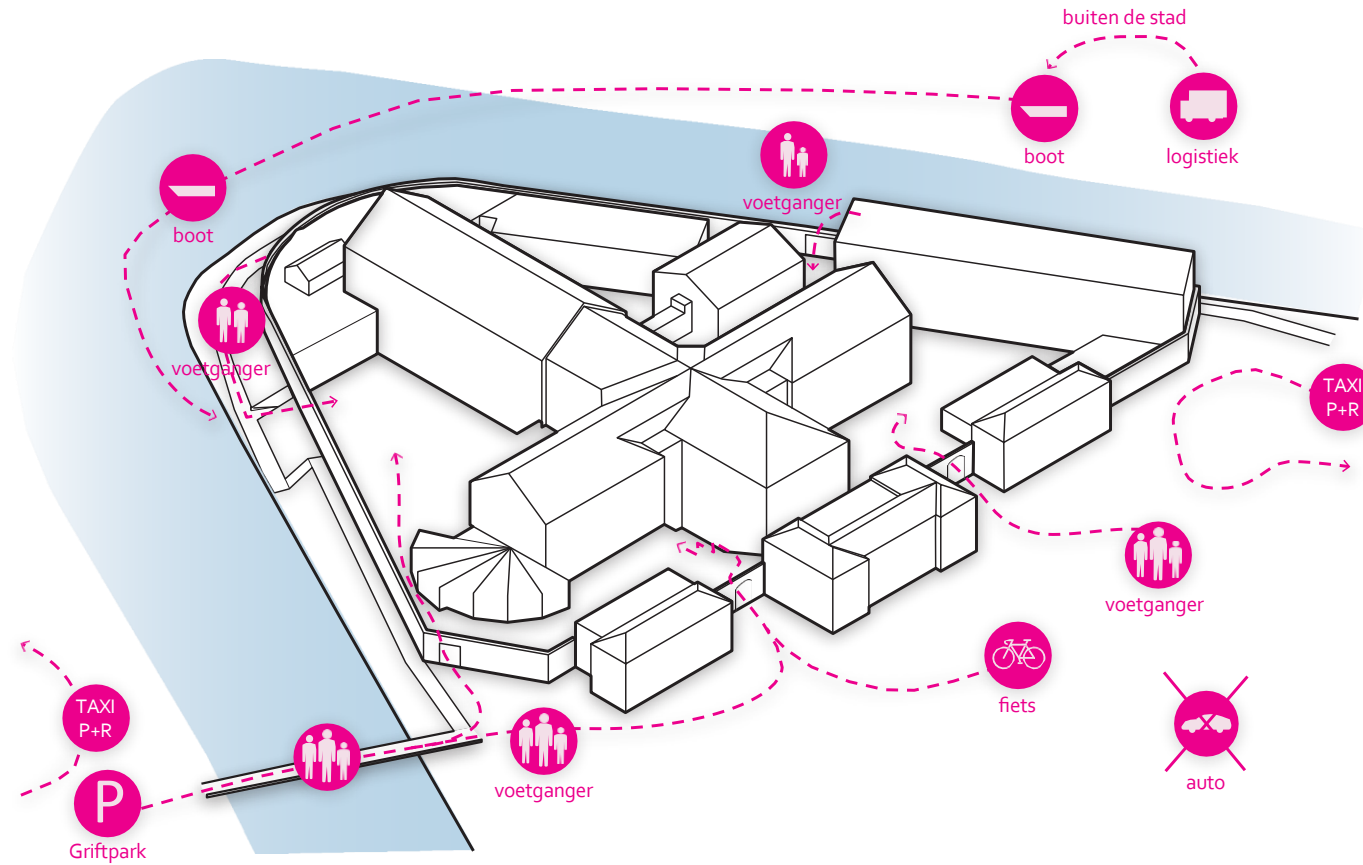


HOF 3



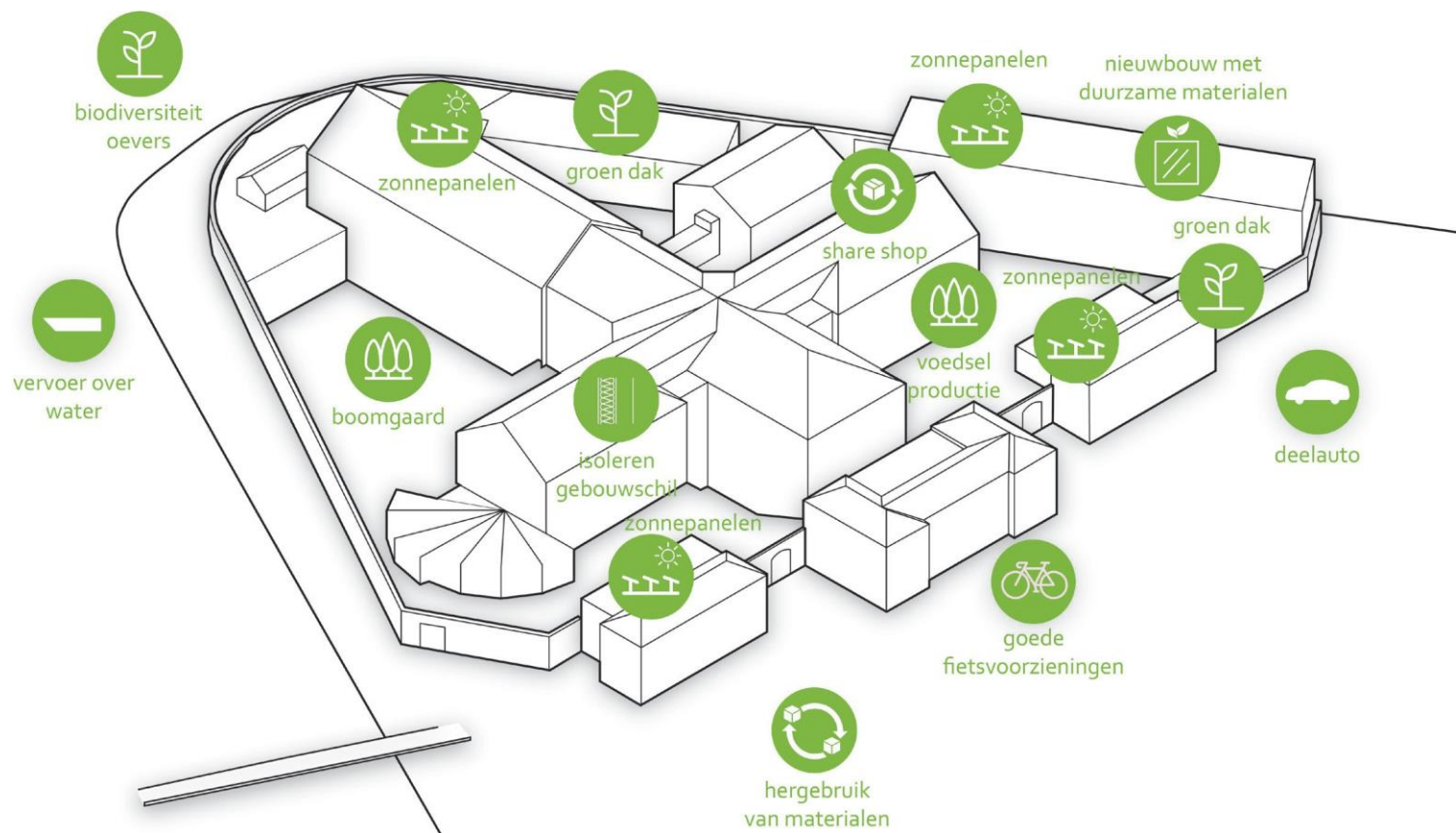
HOF 4

CONCEPT



GELAAGDE ONTSLUITING, GEEN AUTOVERKEER

CONCEPT



DUURZAME HERONTWIKKELING

DUURZAME HERONTWIKKELING



DUURZAAM MATERIAAL GEBRUIK



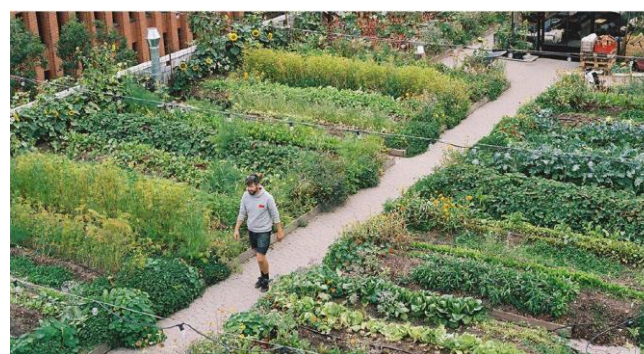
GROEN DAK MET RUIMTE VOOR FAUNA



DUURZAME ENERGIE



HERGEBRUIK VAN MATERIALEN



EIGEN VOEDSEL PRODUCTIE



LOGISTIEK OVER WATER

INPASSING IN DE BUURT



COLLECTIVITEIT



ONTMOETEN



VERBLIJVEN

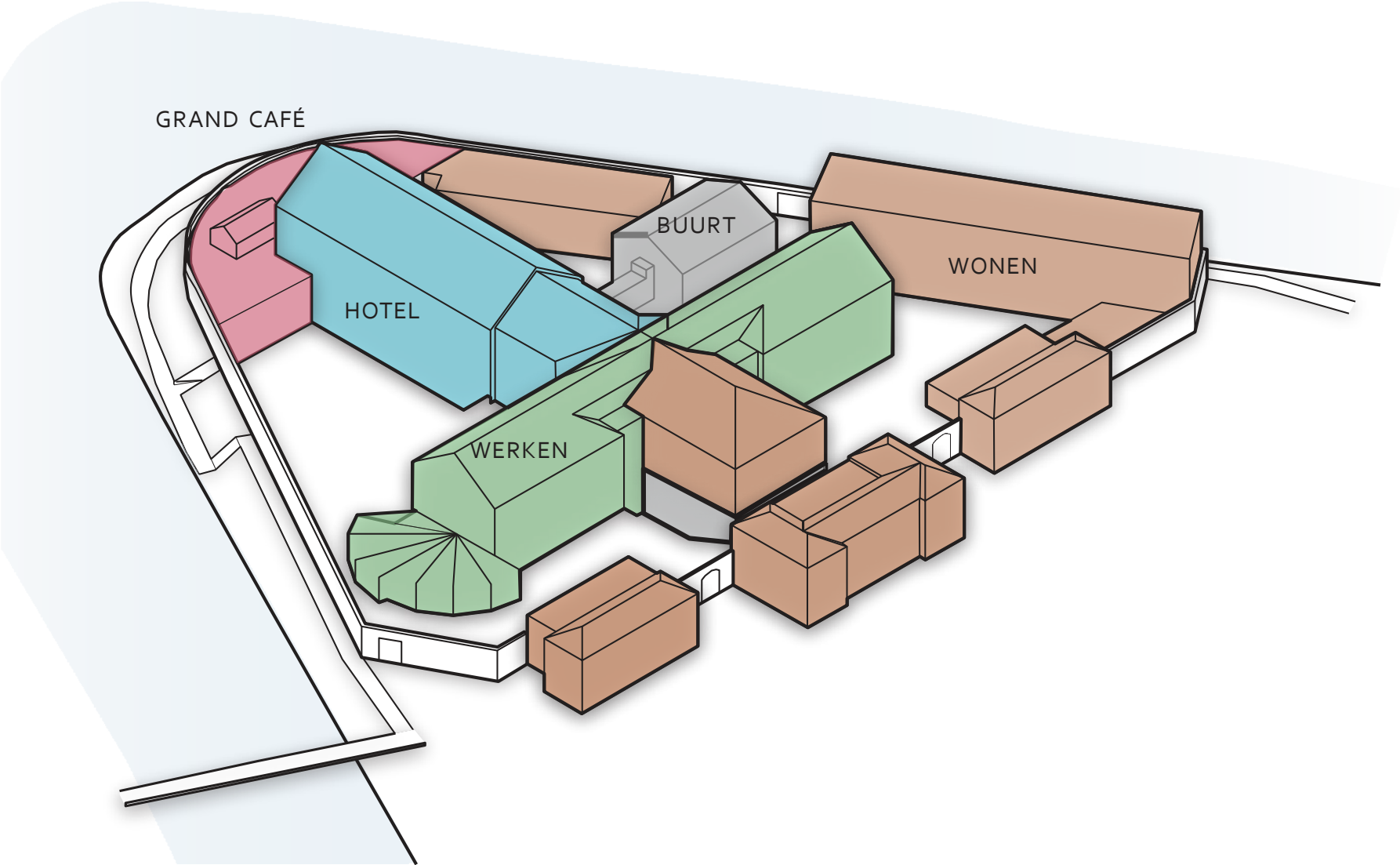


SPELEN



ONTDEKKEN

PROGRAMMA



ZICHT VANAF NIEUWE VOETGANGERSBRUG



ZICHT KOMENDE VANAF WITTEVROUWENBRUG



ARCHITECTUUR



robuuste plint



galerijstructuur



metselwerk begane grond



geolied lichtgrijs hout

ARCHITECTUUR

Doorgangen in gevangenis muur



stalen kaders



vlakke ramen



herkenbaar



behoud muur

Woningbouw



rust en repetitie



ruimte voor ontmoeten



uitzicht

ENTREE



HOF 1



HOF 3



HOF 4



KOP WOLVENPLEIN





BiermanHenket
architectuur | interieur | restauratie | techniek

**KARRES
BRANDS**

Participatie en communicatie

- Participatieplan i.s.m. gemeente Utrecht
- Beschikbaar via www.wolvenpleinontwikkelt.nl
- Analyse stakeholders

Participatie en communicatie

- 4 niveaus voor participatie
 - Informeren
 - Raadplegen
 - Advies vragen
 - Co-creëren
- Wolvenplein: informeren, raadplegen en advies vragen

Participatie en communicatie

- Informeren; informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven, website
- Raadplegen; verslagen brainstormgroepen, inspraak (zienswijzen)
- Advies vragen; samenstellen brainstormgroepen met vertegenwoordigers van georganiseerde (bewoners)groepen

Brainstormgroepen

- 3 thema's
 - Openbare ruimte
 - Wonen
 - Werken & horeca
- 6-12 deelnemers
- Vertegenwoordigen georganiseerde (bewoners)groepen
- 2-3 bijeenkomsten
- Verslagen worden na vaststelling gepubliceerd
- Eenieder kan hierop reageren

Thema's ruimtelijk



Participatie en communicatie bouwenvelop

- Concept bouwenvelop ter inzage
- Eenieder kan reactie geven
- Verslag participatieproces
- College van B&W besluit o.b.v. inhoud, proces en reacties op de bouwenvelop
- Bouwenvelop dient als basis voor bestemmingsplan
- Tijdens BP traject ook mogelijkheden voor inspraak
 - Zienswijze op ontwerp BP
 - Beroep tegen vastgesteld BP

Samen creëren wij hier een prachtige plek

**WOLVEN
PLEIN**



Vragen of suggesties? Mail naar:
info@wolvenpleinontwikkelt.nl of kijk op:
www.wolvenpleinontwikkelt.nl
www.utrecht.nl/wolvenplein



AM'