

## Bestemmingsplan Wolvenburg, stand 2013

Het bestemmingsplan van de Binnenstad Utrecht is vastgesteld op 18 feb 2010. Het plan is 335 pagina's dik met ambtelijk proza. Dit is een sterk verkorte samenvatting, toegespitst op Wolvenburg.

De historische binnenstad is bijzonder. De regels hebben tot doel om grip te houden op het bouwen, de stad wil waarborgen dat waarden en kwaliteiten behouden blijven.

Een inhoudsopgave:

1.	Bestaand beleid de Structuurvisie.....	1
2.	Bestaand beleid, de overige beleidskaders.....	3
3.	Bestaande situatie Wolvenburg.....	5
4.	Onderzoek en randvoorwaarden.....	7
5.	Bestemmingsplan Wolvenburg.....	7

### 1. Bestaand beleid de Structuurvisie

In de structuurvisie van de stad Utrecht (2004) zijn de kernkwaliteiten uitgewerkt in drie perspectieven:

- de Markt,
- het Podium en
- de Binnentuinen.

Voor de Binnenstad zijn alle drie de perspectieven relevant. Omdat de Binnenstad het visitekaartje van de stad is, wordt in de structuurvisie aan de Binnenstad extra aandacht besteed.

#### Markt

Het perspectief "de Markt" sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving. Doelstelling binnen dit perspectief is:

- het stimuleren van de economische vitaliteit in Utrecht in stedelijke, regionale en landelijke context;
- de herkenbaarheid van de kernkwaliteit vergroten door onder andere het ontwikkelen van een (bijbehorend) hoogstedelijk milieu.

De belangrijkste structurerende elementen in dit perspectief zijn de 'snelle' infrastructuur en haar knooppunten: Deltanet, het randstedelijk openbaar vervoersnet, het stedelijk HOV-net, de OV-terminal Utrecht en de knooppunten in de stad. Dat zijn vanuit bereikbaarheidsoogpunt de meest aangewezen locaties voor marktontwikkelingen.

#### Podium

Het perspectief "het Podium" sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie. Doelstelling binnen dit perspectief is:

- het versterken van de landelijke identiteit van Utrecht als ontmoetingsstad;
- het bijdragen aan de culturele vitaliteit van de stad;
- het versterken van de functionele relatie van de stad met de regio op het gebied van cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;
- het ontwikkelen van een (bijbehorend) uitnodigend stedelijk milieu.

De historische Binnenstad en het stationsgebied zijn de ontmoetingsplaatsen, de Podia, naast verspreid andere. Ook de openbare ruimte kan een podium vormen.

### Binnentuinen

Het perspectief "de Binnentuin" sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken. Doelstelling binnen dit perspectief is:

- het creëren van een veilige en leefbare woonomgeving;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De woonfunctie is in delen van de historische binnenstad nog steeds dominant. Het betreft hier de vele luwe plekken, hofjes en buurten. De wijk is de maat, ingericht als verblijfsgebied. Elementen van rust, sociale cohesie en stabiliteit dragen bij aan de kwaliteit van de Utrechtse binnentuinen. Afhankelijk van de situatie kan er sprake zijn van bijvoorbeeld intensivering of juist extensivering. Maatvoering en wijkenmerken zijn hiervoor leidend. Voor de Binnentuin geldt geen omvangrijke programmatische opgave. Het programma is primair gericht op kwaliteitsverbetering. Voor iedere wijk is een basispakket aan voorzieningen nodig (welzijnsvoorzieningen, winkelaanbod en speel- en recreatiezones).

Kleinschalige functiemenging is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woon/werkunits of kleinschalige bedrijvigheid. De wijken zijn autoluw. Verkeer wordt zoveel mogelijk via de stedelijke ontsluitingswegen afgehandeld. Op die manier wordt ook de onderlinge verbinding tussen de wijken georganiseerd.

### Binnenstad in de structuurvisie

In de structuurvisie wordt aan de Binnenstad extra aandacht besteed. De Binnenstad is immers het visitekaartje van de stad. Alle drie de perspectieven zijn voor de Binnenstad relevant.

De kwaliteit als podium is bepalend voor de kracht van de Binnenstad. De kwaliteiten van de Binnenstad als ontmoetingsruimte is ook bepalend voor de verschillende markt- en binnentuinfuncties van het gebied. In de structuurvisie wordt dan ook aangegeven dat het stedelijk belang het rechtvaardigt om de podiumkwaliteit van de binnenstad zwaar aan te zetten. Daarbij hoort een hoge en bijzondere kwaliteit van de openbare ruimte en een bijbehorend beheerniveau.

Geconcludeerd wordt dat het visitekaartje van de stad, zowel voor De Markt, het Podium en de Binnentuin, een zorgvuldig vormgegeven en veilig openbaar gebied vereist.

Programmatisch worden aansluitend aan de Binnenstad (net buiten het plangebied) typische podiumfuncties toegevoegd of geoptimaliseerd. Een voorbeeld hiervan is het toekomstige muziekpaleis waar Vredenburg, Tivoli en SJU samen gehuisvest worden.

De structuurvisie geeft ook aan dat het historische gedeelte van de binnenstad haar herkenbare binnentuinkarakter (hofjes, buurtjes) dient te behouden. Zo draagt het geplande herstel van de singelstructuur bij aan het versterken van de kwaliteit niet alleen bij aan de podiumfunctie maar ook het karakter van deze bijzondere binnentuin van Utrecht.

## 2. Bestaand beleid, de overige beleidskaders

### Discussienota Binnenstad

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is de discussienota Binnenstad opgesteld (vastgesteld juli 2007).

*"agendapunten voor de discussie", relevant voor Wolvenburg kunnen zijn:*

- Beschermd gezicht als basis voor ontwikkelingen: moet de karakteristiek van de bebouwing uitgangspunt zijn voor functies?
- Kwaliteitsverbetering openbare ruimte: welke rol speelt de kwaliteit van de openbare ruimte? Is de huidige basiskwaliteit voldoende? Hoe kan het groene beeld, met name op de lange termijn, worden gehandhaafd c.q. versterkt?
- Ontwikkeling van het gebied Voorstraat / Nobelstraat: wat zijn de consequenties van de reeds in gang gezette clustering van het universitaire programma in het noord-oostelijk deel van de binnenstad. Welke mate van functiemenging is noodzakelijk? Kan de ontwikkeling van een Universiteitskwartier bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied?
- Bevolkingssamenstelling en woningaanbod: hoe wordt een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en woningaanbod behouden en versterkt? Hoe wordt voorkomen dat de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid en veiligheid verminderen als gevolg van actuele ontwikkelingen?
- Gebruik openbare ruimte; hoe gebruiken we de openbare ruimte?
- Bereikbaarheid: hoe blijft de binnenstad bereikbaar?

### Wijkraad

Vier thema's acht de wijkraad in 2007 belangrijk voor de binnenstad. De thema's zijn in volgorde van prioriteit:

- versterken van de kwaliteit van de economie en het culturele klimaat,
- versterken van de woonfunctie en het verbeteren van de leefbaarheid,
- gegarandeerde bereikbaarheid door sturing van mobiliteit,
- waarborgen van de veiligheid.

De wijkraad is van mening, dat de kwaliteit van de economie en van het culturele klimaat dé onderscheidende en meest bepalende factor is voor de gewenste ontwikkeling van de binnenstad van Utrecht en voor Utrecht als creatieve en vernieuwende stad. Maar een binnenstad geeft pas blijk van echte vitaliteit als de bewoners – in grote diversiteit – er graag wonen en er energie aan geven.

### Hotelnota

In de nota 2010 wordt geconstateerd dat er een eenzijdig aanbod is in het zakelijke segment en dat er ruimte is voor meer hotelaccommodatie - gericht op de toerist- in de binnenstad. Het gaat dan om hotels met maximaal 50 kamers, maximaal 3 sterren. De gemeente Utrecht wil 1000 nieuwe hotelkamers voor 2020, hierbij zet zij vooral in op het 'experience' segment: innovatieve, spannende, of bijzondere hotel- en horecaformules. Op dit moment telt de stad 1400 hotelkamers.

## Parkeerbeleid

Doelstelling is om de binnenstad leefbaar en bereikbaar te houden. Het parkeerbeleid is erop gericht de schaarse parkeerruimte zo goed en eerlijk mogelijk te verdelen over alle groepen gebruikers. Om het parkeren te kunnen reguleren is voor straatparkeerplaatsen gekozen voor het heffen van parkeerbelasting ('betaald parkeren') via parkeerautomaten en parkeervergunningen. Bouwplannen in de bestaande stad dienen rekening te houden met relatief hoge parkeernormen en de eis voor realisatie op eigen terrein.

## Open Ruimte Cultuurvisie 2012 - 2022

Utrecht 'stad van kennis en cultuur' heeft er met een terugtrekkende landelijke overheid een interessante uitdaging bij. Immers: een grootse opgave voor de komende jaren, als hard groeiende en jong blijvende stad in een omgeving van krimp en vergrijzing. Kenmerkend voor Utrecht is dat de stad een compleet en organisch samenhangend palet te bieden heeft van educatie, talentontwikkeling, innovatie, productie en presentatie. We zullen echter selectief moeten zijn in het aantal accommodaties dat we blijven ondersteunen.

## Wonen

De beleidskaders voor wonen zijn vastgelegd in de nota Wonen naar Wens (2001) en de Visie Wonen 2030 (2003), waarin onder meer prioriteit wordt gegeven aan de woningproductie. De kwantitatieve woningbouwopgave is geformuleerd in het Actieprogramma Wonen (Bouwen aan Wonen) (2006). Het is van belang dat de Binnenstad aantrekkelijk blijft om in te wonen. Daarbij dient er vooral aandacht te zijn voor de woningvraag van ouderen en starters op de woningmarkt.

## Monumenten beleidsplan: Beheer van de chaos der eeuwen (2004)

Utrecht is, na Amsterdam, de tweede monumentenstad van Nederland als men kijkt naar het aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De ruimtelijke structuur is door haar historische en visuele kwaliteiten al in 1976 door het rijk aangewezen tot beschermd stadsgezicht, als een van de eerste binnensteden (de singelstructuur met o.a. bolwerk Wolvenburg). De mogelijkheden die de aanwezige cultuurhistorische waarden bieden voor de kwaliteit van de stadsontwikkeling dienen optimaal te worden benut.

*(Voor het complex PI Wolvenplein zal een Waardestelling opgesteld moeten worden.)*

## Welstand

### Welstandsnota "De schoonheid van Utrecht" (juli 2004)

In de Welstandsnota is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden.

De bolwerken die in de zestiende eeuw ter verdediging van de stad om de binnenstad werden gelegd, werden overbodig met de aanleg van de forten als onderdeel van de Hollandsche Waterlinie ten oosten en noordoosten van de stad.

Het plan van Jan David Zocher was om de geslechte stadswallen te vervangen door plantsoenen (oostzijde) en kades (noord- en westzijde). Dit leverde onder andere de singelplantsoenen rond de binnenstad op, van de kades is slechts een deel inclusief bebouwing gerealiseerd (Van Asch van Wijckskade) (*Wittevrouwenkade?*).

# STADSDORP WOLVENBURG

De typering van dit deel van de binnenstad is woongebied (luw). Typering van Wolvenburg in de analyse:



Rood de rijksmonumenten, Groen- groengebieden, Gele driehoek: waarde als oriëntatiepunt. Het beleid is gericht op behoud.

## Duik in Utrecht

Utrecht wil zich meer naar het water richten en bijzondere plekken aan het water beter benutten. Utrecht is een gastvrije en aantrekkelijke stad. De gemeente heeft de ambitie om de Utrechtse wateren en oevers beter te gebruiken en te profileren. Bevordert moet worden dat passanten wat langer in Utrecht verblijven.

## **3. Bestaande situatie Wolvenburg**

De kaarsrechte omwalling, met name aan de west- en oostzijde van de stad, in de periode na 1200 voorzien van een stenen ommuring, wordt in de fase na 1500 omgevormd van tot een verdedigingslinie met bolwerken. Op diverse plekken worden de stadsmuur ter plaatse van de eerdere muurtorens versterkt met forse bastions (rond 1540); de stadsgracht wordt daartoe op die plaatsen verlegd, tegelijkertijd komt er een bredere wal in plaats van de eerdere ommuring. (ca 1580 bolwerk Wolvenburg)

In de 19e eeuw verliezen de oude verdedigingswerken hun functie.



Grootste ingreep: bolwerk Wolvenburg is na 1856 geen eiland meer en bebouwd met een gevangenis.

## STADSDORP WOLVENBURG

In het onderstaande kaartje in het oranje de contouren van het beschermende stadsgezicht, tevens beschermd singelgebied:



Het gebied behoort tot het woongebied Noordelijke Oude Stad. In het gebied staat de woonfunctie centraal en zijn niet-woonfuncties ongeschikt aan het wonen (*gevangenis als vorm van wonen?*, *neen overig incourant, een uitzondering*).

Bestaande functie, functionele structuur:

WOLVENPLEIN	25	BS	Overige incourant
WOLVENPLEIN	26		Overige incourant
WOLVENPLEIN	27		Overige incourant
WOLVENPLEIN	28		Overige incourant
WOLVENPLEIN	29		Overige incourant
WOLVENPLEIN	29	BS	Overige incourant

BS = Beschermd Stadsgezicht

Een klein deel van de gevangenis heeft nu al het kenmerk wonen:



Verkeer, rood de doorgaande wegen, gestippeld rood doorgaand openbaar vervoer



Parkeren, naast de openbare parkeerplaatsen heeft de gemeente een kleinschalige belanghebbendengarages in eigendom, waar alleen bewoners en of bedrijven

woonachtig dan wel gevestigd in de binnenstad kunnen parkeren, parkeergarage Wolvenhof.

## **4. Onderzoek en randvoorwaarden**

Voor de binnenstad is de gewenste bescherming opnieuw geformuleerd. De te beschermen waarden zijn nader geconcretiseerd, waarbij van belang voor Wolvenburg is:

- de niveaueverschillen vanuit de vroegere stadswallen, het beloop van de stadsbuitengracht
- bescherm bijzondere binnengebieden, van collectieve of individuele tuinen tot en met openbare gebieden
- Daar waar aan de gevels een bijzondere historisch waarde wordt toegekend, inclusief de detaillering van kozijnen, ramen en deuren en eventuele overige details, dient het beleid gericht te zijn op behoud.

Voor wijziging van monumenten geldt een vergunningenstelsel volgens de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente zijn in beeld, echter is Wolvenburg onderzocht? *Op basis van historische gegevens is bekend dat er in het plangebied verdachte locaties (oude lakmoesfabriek tot 1835) aanwezig zijn. Gevallen van ernstige bodemverontreiniging dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Nader onderzoek is vereist. (eigen toevoeging)*

De Binnenstad is wel geschikt voor drie belangrijke soortgroepen uit de Flora- en faunawet. Langs de singel zijn dit voornamelijk vleermuizen en broedvogels. Voor broedvogels is het stadsgroen van groot belang.

De singels behoren voor een deel tot het Zocherplantsoen en vormen een groen/blauwe omgording van de binnenstad. Het water in de binnenstad is bepalend voor de belevingswaarde van de binnenstad. Het oppervlaktewater in de hele binnenstad heeft een vast peil van 0,58 m + NAP. Het gemiddelde grondwaterpeil varieert van 0,55 m + NAP in het zuidelijk deel van de binnenstad en 0,25 m + NAP in het noordelijk deel van de binnenstad. Langs de stadssingels liggen waterkeringen. De hoogte van het land achter de keringen neemt toe waardoor de stabiliteit van deze waterkeringen voldoende is gewaarborgd.

## **5. Bestemmingsplan Wolvenburg**

De aanwijzing van een groot deel van het plangebied tot beschermd stadsgezicht heeft gevolgen voor het gebruik en de vormgeving van de panden en terreinen binnen het beschermd stadsgezicht. Doel is de karakteristieke, historische en ruimtelijke kwaliteit te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. Speel bij ontwikkelingen in op de aanwezige kwaliteiten, maak daarvan gebruik en bouw daarop voort.

Het 'bevrozen' is het niet, de binnenstad moet kunnen leven.

## STADSDORP WOLVENBURG

In dit nieuwe bestemmingsplan staan de panden die positief gewaardeerd worden. Voor veranderingen in de omgeving van die panden werkt het in dit bestemmingsplan als referentie. De waardenkaart van de binnenstad is uitgewerkt. Voor de omgeving Wolvenburg zijn de referenties van de vastgestelde architectuur- en bouwhistorische waarden en daarnaast de vermoedelijke bouwhistorische waarden in deze samenvatting opgenomen.

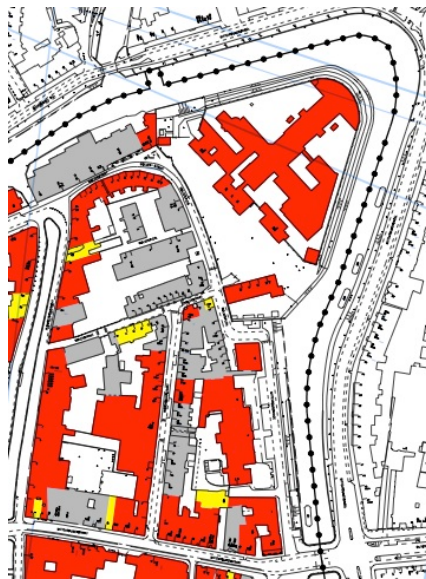
In dit beschermd stadsgezicht kan niet vergunningvrij gebouwd worden, dat geldt ook voor kleine veranderingen.

Architectonische aspecten zoals materiaalkeuze, kleurgebruik, gevelindeling en detaillering vallen veeleer op het terrein van het Welstandsadvies.

Bij wijzigingen aan de monumenten is een omgevingsvergunning vereist. Wijzigingen in het interieur en van het exterieur van beschermde monumenten zijn slechts mogelijk met een monumentenvergunning.

De begrenzing van het gebouwde en ongebouwde wordt bepaald door de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn.

Architectuur- en bouwhistorische waarden, rood is vastgesteld en geel is vermoedelijk:



De rode panden zijn als 'waardevol' te beschouwen, het gaat om één van de volgende categorieën:

- gemeentelijke en rijksmonumenten (*de gevangenis*);
- panden waarvan de bouwhistorische waarden (meestal achter de gevel) zijn vastgesteld;
- panden met architectuurhistorische waarden, uit de periode 1850 tot circa 1975.

Het bestemmingsplan houdt rekening met al bekende ontwikkelingen die gaande zijn. Er kunnen zich in de komende jaren nog onbekende nieuwe initiatieven voordoen waar nog geen rekening mee gehouden wordt (*zoals hergebruik van het grote monumentale strategische pand de gevangenis*).



Nieuwe meer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden voorafgegaan door een cultuurhistorische analyse. Hierin worden alle specifieke cultuurhistorische waarden (structuur, stedenbouwkundige historische, architectuur- en/of bouwhistorische waarden) benoemd en een aantal randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. *(Voor het gevangeniscomplex nodig!)*

## Toegestane functies

De noordelijke binnenstad ligt vast als woongebied. Daar waar in de bestaande situatie sprake is van functiemenging wordt volstaan met een “lichte” gemengde bestemming (Gemengd-5). *(Voor het gevangeniscomplex ligt een specifiek bestemmingsplan als bijzonder project voor de hand)*

## Artikel 13 Gemengd-5

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	nee <sup>2</sup>	nee
publieksgerichte dienstverlening	nee <sup>2</sup>	nee
horeca in de categorie d2 tot en met a	nee	nee
horeca in de categorie d2 tot en met b	nee	nee
horeca in de categorie d2 tot en met c	nee	nee
horeca in de categorie d2 tot en met d1	nee	nee
horeca in de categorie d2	nee	nee
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee <sup>2</sup>	nee <sup>2</sup>
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee <sup>2</sup>	nee <sup>2</sup>
zakelijke dienstverlening	ja	nee <sup>2</sup>
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee <sup>2</sup>
ateliers	ja	nee <sup>2</sup>
wonen	ja	ja

1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;  
2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang

de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. toegangen en bergingen;
- d. fietsenstallingen;
- e. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

## Ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan:

- in het bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn gefixeerd. In combinatie met het vastleggen van de achtergevelrooilijn wordt de hoofdbouwmassa vastgelegd;
- de binnenterreinen zijn in principe onbebouwd. Bestaande bebouwing blijft bestaan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, niet in hoogte en niet in grondoppervlak;
- handhaven van de percellering wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de gevelbreedte en het uitsluiten van de mogelijkheid tot samenvoegen;

- de goothoogte is voor dit deelgebied meest bepalend voor de diversiteit aan panden die op hun beurt deel uitmaken van een gesloten bouwblok. In de regels wordt de bestaande goothoogte per pand vastgelegd.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan wordt onderzocht of uitbreiding van laagdrempelige voorzieningen voor bewoners die begeleiding of opvang nodig hebben kan worden tegengegaan.

Versterking van de woonfunctie in de binnenstad is uitgangspunt. Er wordt vanwege het specifieke karakter van de binnenstad gekozen voor het zoveel mogelijk “nevenschikken” van de verschillende functies, zoals verblijven, recreëren, cultuur, wonen, werken en detailhandel. **Dit betekent dat een binnenstedelijk woonomgeving in beginsel onrustiger is dan de woonomgeving in een buitenwijk. De keuze om in de binnenstad te wonen gaat uit van een bewuste keuze en van een wat hogere tolerantiegraad.**

In het onderhavige bestemmingsplan wordt het aaneengesloten woongebied rond het Wolvenplein gehandhaafd. De niet-woonfuncties zijn hier “te gast”.

### Horeca

In de omgeving Wolvenplein zijn nieuwe horecavestigingen niet toegestaan. Een uitzondering bestaat voor spraakmakende/vernieuwende solitaire horecavestigingen.

### Zaalverhuur

Nieuwe initiatieven voor zaalverhuur zullen worden getoetst aan de randvoorwaarden uit de beleidsnotitie met betrekking tot de zaalverhuur.

### Hotel

Om als stad internationaal zakelijk mee te tellen is het van belang te beschikken over voldoende hotelcapaciteit. Vanuit zakelijk economisch en toeristisch perspectief wil Utrecht gemiddeld circa 3 tot 6 % verdere toename van het aantal overnachtingen per jaar realiseren. In het meest positieve scenario is er marktruimte geraamd voor 658 kamers. Niet alleen kwantiteit is van belang, ook kwaliteit en diversiteit. Bijvoorbeeld een experience hotel; hotel met een speciale toegevoegde waarde, zoals in een bijzonder gebouw. Experience hotels zijn zowel gericht op de toeristische als op de zakelijke markt. Dit soort hotels draagt bij aan het podiumperspectief van Utrecht. Een experience hotel voldoet aan een aantal criteria.

### Bedrijven en zakelijke dienstverlening

Voor de levendigheid en het economisch functioneren van de binnenstad zijn zakelijk dienstverlening en bedrijven in de binnenstad van groot belang. Het beleid is er dan ook op gericht om in de binnenstad een aantrekkelijk vestigingsmilieu te behouden. Vooral voor kleinschalige kantoren met een publieksfunctie en kleine bedrijven is de binnenstad een aantrekkelijke vestigingsplaats. Het is in het belang van de totale stad om aan deze behoefte ruimte te blijven bieden.

Ten aanzien van de werkgelegenheid gelden de volgende uitgangspunten:

- toelaten van gespreide kleinschalige kantoren en voorzieningen in de binnenstad;
- kleinschalige, niet-milieuhinderlijke bedrijven in bepaalde gemengde gebieden mogelijk maken.

## Verkeer

Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten op de nieuwe parkeernormen zoals vastgelegd de "Nota partiële herijking Parkeernormen gemeente Utrecht". Hierbij wordt voor nieuwe functies uitgegaan van een parkeren op eigen terrein plus, waar nodig en mogelijk, aanvullende collectieve garages.

## Onbebouwde ruimte

De openbare ruimte van de binnenstad wordt gevormd door een patroon van straten, pleinen, grachten, stegen, singels en binnenterreinen. De aanwezigheid van binnenterreinen maakt de binnenstad van Utrecht uniek en onderscheidt zich hierdoor van andere steden.

De druk op de openbare ruimte wordt steeds groter. Het verdient aandacht om met name het stallen van auto's en fietsen ondergronds en in gebouwde voorzieningen onder te brengen.

Het is van belang om de singelgordel te blijven zien als "de ruimte van rooilijn tot rooilijn". Een van de ambities uit de beheervisie betreft het heroveren van het parkareaal.

Voor bomen ouder dan 50 jaar altijd een rooivergunning verplicht.

De bestaande watergangen zijn kenmerkend voor Utrecht; ze vervullen niet alleen een belangrijke rol in het historisch patroon, maar ook ten behoeve van de recreatievaart en de waterhuishouding en –berging.

## De in 2010 nog geplande voetgangersbrug.

Die brug is indertijd niet doorgestaan, maar met het vigerende bestemmingsplan (in mogelijk een andere vorm) wel mogelijk. De Grifthoekbrug zou een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Parkeergarage Grifhoek en het noord-oostelijk deel van de binnenstad worden. De brug heeft tot doel om de bereikbaarheid aan de noord-oostzijde te verbeteren. De Singel rond de binnenstad is ongeveer elke 150 tot 250 m oversteekbaar. Ter plekke van de noordoostkant is de afstand tussen de Wittevrouwenbrug en de Noorderbrug veel groter met ongeveer 500 m. De nieuwe brug past dus in de ritmiek van "oversteekbaarheid" van de singel.

De Grifthoekbrug zou gericht worden op voetgangers, mindervaliden en kinderwagens, met een wandelroute via de Wolvenbuurt en Plompetorengracht.

De parkeergarage kan onderdeel worden van de parkeerbalans voor het noord-oostelijke deel van de binnenstad. De parkeergarage kan een bijdrage leveren voor de oplossing van de parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe initiatieven voor werken en/of wonen.

Veranderingen en ontwikkelingen in de Binnenstad van Utrecht moeten zorgvuldig afgewogen worden, bijvoorbeeld in verband met monumentale aspecten en beschermde stadsgezichten. Dit speelt in deze omgeving een belangrijke rol.

De brug is op de verbeelding als een functieaanduiding aangegeven. Bij het verstekken van een bouwvergunning voor de brug is een monumentenvergunning noodzakelijk.

## STADSDORP WOLVENBURG

### Monumentenlijst

Het complex Wolvenburg wordt genoemd in 5 afzonderlijke monumenten:

3766	WOLVENPLEIN 0027; COMPLEX	Rijksmonument
6255	WOLVENPLEIN 0027; HOOFDGEBOUW	Rijksmonument
6256	WOLVENPLEIN 0027; KERK	Rijksmonument
6257	WOLVENPLEIN 0027; RINGMUUR	Rijksmonument
5259	WOLVENPLEIN (WOLVENBURG)	Rijksmonument

### Tot slot

Het originele document is vele malen uitgebreider, aan deze samenvatting kunnen geen rechten ontleend worden. Zie voor het originele bestemmingsplan de site van de gemeente Utrecht:

<http://www.utrecht.nl/smartsite.dws?id=283694>