

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Etienne de Jager	Datum	11 februari 2026
E-mail	e.de.jager@utrecht.nl	Kenmerk	32718008
Type brief	Actualiteit	Onderwerp	Beantwoording technische vragen over SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Afgelopen zondag, dinsdag en woensdagavond hebben we van enkele fracties technische vragen ontvangen over short stay naar aanleiding van het raadsvoorstel '[Vaststellen SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard](#)'.

De beantwoording van deze vragen kan niet volledig openbaar en is complex vanwege de samenhang tussen de verschillende onderdelen van de plannen voor Galgenwaard. Daarom sturen we u nu, hoewel kort voor het debat, deze brief met antwoorden op de technische vragen.

Het betreft de volgende vragen:

- Er komt short stay waar geen wonen mogelijk is. Is dat hier niet mogelijk vanwege landelijke wet- en regelgeving of vanwege lokale regelgeving? Als het dit laatste is, kan de gemeenteraad daar een uitzondering maken en zo regulier wonen toestaan?
- Als we short stay niet willen en daar andere functies voor in de plek willen plaatsen, wat zou dan niet voor een negatief effect op de Business Case zorgen? De vraag is even in de breedte maar sowieso benieuwd naar wonen, kantoor en de "metro-mix" als zijnde sport/ontmoeting/andere voorzieningen.
- In het plan wordt uitgegaan van 200 short stay woningen in de podia. Wat gebeurt er met de financiële haalbaarheid als short stay uit het plan wordt gehaald?
- Zijn er mogelijkheden voor een alternatief voor de short stay woningen, die binnen de plannen passen en het financieel haalbaar houden?
- Wat betekent het voor de businesscase als short-stay plekken worden ingeruild voor stedelijke functies die we nu willen toevoegen in het stadsblok?

Geheimhouding

We hebben tijdelijk geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Beantwoording technische vragen raadsvoorstel Vaststelling SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard' bij deze brief op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 sub c en lid 2 sub b van de Woo tot de gebiedsontwikkeling is gerealiseerd en de mogelijk nog te openen grondexploitatie voor Galgenwaard wordt gesloten. Deze bijlage bevat door marktpartijen vertrouwelijk aan de gemeente meegedeelde bedrijfsgegevens.

Openbaarmaking kan ervoor zorgen dat marktpartijen, waarmee de gemeente in onderhandeling is om nadere (uitvoerings-en grond)overeenkomsten te sluiten, deze gegevens gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën. Gemeente Utrecht heeft er financieel belang bij dat deze informatie geheim blijft, tot de gebiedsontwikkeling is gerealiseerd. Deze geheimhouding sluit aan op de al eerder opgelegde geheimhouding op de geheime bijlage die hoort bij het raadsvoorstel 'Vaststellen SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard'.

Technische vragen over short stay en alternatieve functies

In juli 2020 heeft de raad in het [Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd 2020](#) de volgende ambitie voor de gebiedsontwikkeling Galgenwaard vastgesteld.

'Stadion Galgenwaard ligt als een stedelijk podium aan de Kromme Rijn waar (top)sport, gezondheid, wonen, werken, verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogwaardig openbaar gebied.'

Sinds de start van de gebiedsontwikkeling Galgenwaard in 2021 praten we met de initiatiefnemers over de invulling van deze ambitie. Het idee achter de metromix is een heel brede scala aan werk- en maatschappelijk programma toe te staan, die gericht is op sport, vitaliteit en bewegen. Hiermee willen wij een gevarieerd programma mogelijk maken, dat gedurende de duur van de gebiedsontwikkeling (10 jaar) voldoende flexibiliteit biedt.

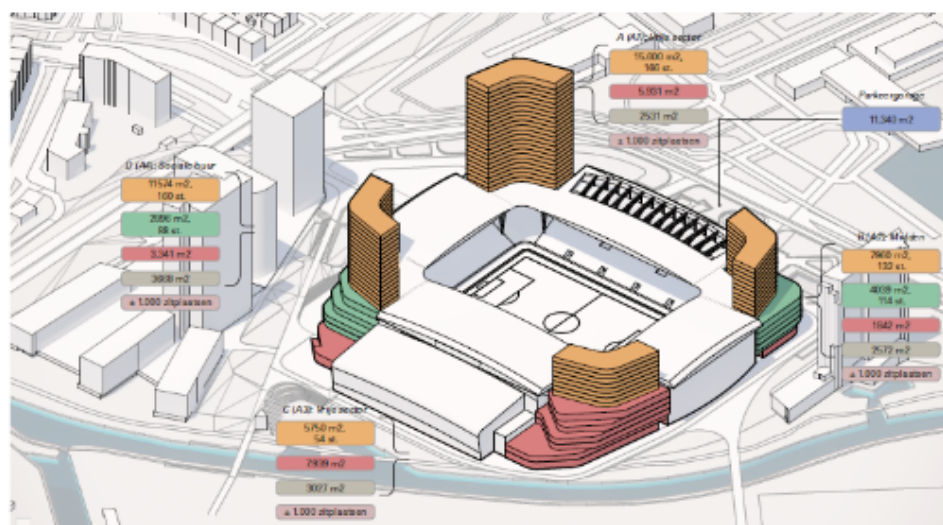
Door een breed programma/productaanbod wordt het afzetrisico gespreid en wordt beter bijgedragen aan diversiteit van gebruikers in het gebied, daarmee aan de leefbaarheid. Dit maakt ook het betaalbare woonprogramma mogelijk.

Het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels' maakt het sinds 2020 mogelijk om onder strenge voorwaarden een beperkt aantal logiesaccommodaties voor tijdelijk verblijf voor internationale studenten te ontwikkelen. De initiatiefnemer heeft conform de voorwaarden uit het beleid 201 eenheden short stay toegevoegd aan het programma. Deze short-stay is voorzien in het podium van 2 hoektorens in het stadion. Op het onderstaande plaatje (van de ontwikkelaar Galgenwaard Development) laat in groen deze twee locaties zien (hoeken A4 en A2). We noemen dit ook wel het podium van de hoektorens.

Stedenbouwkundige inpassing

Programma en bruto vloeroppervlak

GALGENWAARD
UTRECHT



Aan de binnenkant van het podium wil Galgenwaard Development met FCU in de komende fase onderzoeken of zij hier circa 5.000 – 6.000 stoeltjes aan toe kunnen voegen (verdeeld over de vier hoektorens).

Volgens landelijke wetgeving is het niet mogelijk om in het podium woningen te realiseren. De onderbouwing waarom de locatie niet geschikt is voor regulier wonen, maar wel voor tijdelijk verblijf komt zowel voort uit landelijke wetgeving als gemeentelijk beleid. De wettelijke kaders Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Besluit kwaliteit leefomgeving stellen andere eisen aan woningen dan aan tijdelijk verblijf.

In het **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** zijn de bouwtechnische eisen opgenomen waaraan woningen moeten voldoen. Zoals bijvoorbeeld daglichttoetreding, het wel/niet moeten hebben van individuele buitenruimte, geluidisolatie, ventilatie en spuien etc. Dit zijn landelijke eisen en hierbij heeft de gemeente geen afwegingsruimte. Indien de genoemde hoeken worden ingevuld met wonen voldoet het plan hier niet aan.

In het **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)** zijn eisen, normen en regels voor aanvaardbaarheid op het gebied van geluid, lucht, etc opgenomen. Enerzijds staan er in het Bkl harde normen waaraan moet worden voldaan. Anderzijds staan in het Bkl “kan” bepalingen die een mate van beleidsvrijheid inhouden. Ter invulling van deze “kan” bepalingen zijn bijvoorbeeld voor nieuwe woningen in de Beleidsnota Geluid en Trillingen (vastgesteld door de raad 18 januari 2024) eisen opgenomen onder welke condities een hoger geluidsniveau dan de standaardwaarde maar lager dan de grenswaarde aanvaardbaar is. Dit betreft voor woningbouw een luwe gevel en indien een buitenruimte vanuit het Bbl verplicht is een luwe buitenruimte. Dit als compensatie van het bouwen op een plek met verhoogde geluidsbelasting.

Short stay is volgens ons beleid wel mogelijk in het podium van de nieuw te bouwen hoeken, omdat hier sprake is van een tijdelijk verblijf tot maximaal 6 maanden. Hiervoor gelden andere regels dan voor wonen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,