

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Etienne de Jager
Kenmerk	32718008
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Gebiedsontwikkeling Galgenwaard' vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:
 - a. Sloop van huidige Herculestoren en stadionhoeken;
 - b. Bouw van ca. 1.100 woningen in de hoeken van het stadion en in het nieuw te bouwen 'Stadsblok', waarvan 75% betaalbaar, met minimaal 40% sociaal. Binnen de sociale huur wordt 30% gereserveerd voor aandachtsgroepen;
 - c. Het toevoegen van circa 200 betaalbare short-stay units voor internationale studenten;
 - d. Het vernieuwen en mogelijk toevoegen van sport-, werk-, en commerciële functies in de gebouwen;
 - e. Een nieuw aantrekkelijk stadionplein met meer gebruikskwaliteit creëren en het vergroenen van de openbare ruimte;
 - f. De focus op sport, bewegen en vitaliteit;
 - g. Verbinden met de sportcampus in Maarschalkerweerd en het Lunettenpark;
 - h. Autoluwe inrichting; parkeren onder de grond en meer ruimte voor fietser en voetganger;
 - i. Aanpassing van de afrit van de Waterlinieweg en het verleggen van de Herculeslaan.
2. De economische meerwaarde en conversieopbrengst die binnen de gebiedsontwikkeling Galgenwaard ontstaat, in te zetten voor de realisatie van deze gebiedsontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijk geheimhouding opgelegd op de niet-gemarkeerde teksten in de bijlage Toelichting Financieel kader Galgenwaard e.o. op grond van artikel 87 Gemeentewet om de reden 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 bestaat uit door marktpartijen vertrouwelijk aan de gemeente meegedeelde bedrijfsgegevens. Daarnaast kunnen 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.

Samenvatting

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de herontwikkeling van stadion Galgenwaard en omgeving is een uitwerking van het in april 2021 vastgestelde [Intentiedocument gebiedsontwikkeling Galgenwaard](#). Samen met de eigenaar van de hoeken van het stadion (Galgenwaard Development) en de eigenaar van de huidige Herculestoren (Herculestoren Utrecht) wil de gemeente het stadion en omgeving transformeren in een levendig, groen en veelzijdig stuk stad waar ruimte is voor sport, wonen, werken, leren en recreëren.

Voor deze ontwikkeling is een SPvE opgesteld. Het SPvE bevat een beschrijving van het initiatief als geheel, met daarbij de ruimtelijke en programmatische kaders waarbinnen het initiatief kan plaatsvinden, waaronder het woon- en overig programma, mobiliteit, parkeren, klimaatadaptatie, duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Context

Aanleiding

Stadion Galgenwaard is een iconische plek in Utrecht waar we trots op mogen zijn. Na 40 jaar is het echter tijd voor vernieuwing. Ons doel is om Galgenwaard en omgeving te transformeren in een levendig, groen en veelzijdig stuk stad waar ruimte is voor sport, wonen, werken, leren en recreëren. De gemeente werkt hierin onder meer samen met projectontwikkelaars Galgenwaard Development en Herculestoren Utrecht. Daarnaast zijn er veel betrokken stakeholders zoals FC Utrecht, Erle, de Kromhoutkazerne, de huidige ondernemers en bewoners Apollo Residence en de stichting Krommerijnpark.

Juridische context

Voor de realisatie van de ontwikkeling is een aanpassing van het vigerend Omgevingsplan nodig. Vooruitlopend daarop is conform het Utrechts Planproces het SPvE uitgewerkt. Het vaststellen van het SPvE is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college is bevoegd besluiten van de raad voor te bereiden op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet.

Inmiddels heeft de gemeenteraad een nieuw planproces vastgelegd: Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). Dit project is echter gestart in de fase van het oude planproces en dat is de reden dat voor deze gebiedsontwikkeling nog met een SPvE wordt gewerkt. Het SPvE is wel in de geest van het nieuwe planproces uitgewerkt door ook de principes van Samen stad maken toe te passen.

Beslistermijn

In 2024 heeft het Rijk een subsidie verleend van circa 7 miljoen ten behoeve van de bouw van de woningen in de gebiedsontwikkeling Galgenwaard, zie [Woningbouwimpuls subsidie.PDF](#). Hierbij heeft het Rijk als voorwaarde gesteld dat: de start bouw plaatsvindt 3 jaar na verlenen van de subsidie. Om start bouw in 2027 te kunnen halen is het nodig dat het SPvE in Q1-2026 wordt vastgesteld. Zodat vervolgens gestart kan worden met de wijziging van het omgevingsplan en coördinatie kan plaatsvinden ten behoeve van de bouw van de eerste toren.

Beoogd effect

Met dit besluit werken we door aan een gezonde groei van de stad. Ons doel is om Galgenwaard en omgeving te transformeren in een levendig, groen en veelzijdig stuk stad waar ruimte is voor sport, wonen, werken, leren en recreëren. Het gebied wordt een duidelijke verbinding tussen de bruisende stad en het natuurlijke en sportieve Maarschalkerweerd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De basis en uitgangspunten die we voor deze plannen gebruiken zijn beschreven in de beleidsstukken [Ruimtelijke Strategie Utrecht \(RSU\) 2040](#), [Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd](#) en [Visie Stedenbouw Utrecht 2040](#). Deze visie, kaders en voorwaarden geven richting aan de uitwerking van de plannen. Volgens het Samen stad maken beleid van de gemeente Utrecht hebben we inbreng opgehaald van verschillende doelgroepen om de plannen beter te maken. Specifiek ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is in april 2021 het [intentiedocument gebiedsontwikkeling Galgenwaard](#) vastgesteld door het college van B&W. De raad is geïnformeerd door het college op:

1. 28 april 2021: [Document Utrecht - Raadsbrief Intentiedocument gebiedsontwikkeling Galgenwaard.docx - iBabs Publieksporaal](#)
2. 1 november 2022: [Document Utrecht - Raadsbrief Gebiedsontwikkeling Galgenwaard en participatie.docx - iBabs Publieksporaal](#)
3. 19 september 2025: [Document Utrecht - Raadsbrief Vrijgave voor inspraak Concept SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard - iBabs Publieksporaal](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Gebiedsontwikkeling Galgenwaard' vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen: a. Sloop van huidige Herculestoren en stadionhoeken; b. Bouw van ca. 1.100 woningen in de hoeken van het stadion en in het nieuw te bouwen 'Stadsblok', waarvan 75% betaalbaar, met minimaal 40% sociaal. Binnen de sociale huur wordt 30% gereserveerd voor aandachtsgroepen. c. Het toevoegen van circa 200 betaalbare short stay units voor internationale studenten; d. Het vernieuwen en mogelijk toevoegen van sport-, werk-, en commerciële functies in de gebouwen; e. Een nieuw aantrekkelijk stadionplein met meer gebruikskwaliteit en het vergroenen van de openbare ruimte; f. De focus op sport, bewegen en vitaliteit g. Betere verbinding van het gebied met de sportcampus in Maarschalkerweerd en het Lunettenpark; h. Autoluwe inrichting; parkeren onder de grond en meer ruimte voor fietser en voetganger; i. Aanpassing van de afrit van de Waterlinieweg en het verleggen van de Herculeslaan.
Argumenten	
1.1	<u>De gebiedsontwikkeling zorgt ervoor dat Galgenwaard uit kan groeien tot een nieuw stedelijk knooppunt, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) en het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.</u> In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (15 juli 2021) is Galgenwaard aangewezen als één van de stedelijke knooppunten waar de groei van de stad wordt geconcentreerd, met nadruk op functiemenging, verdichting, bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving. Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd (9 juli 2020) werkt deze ambities gebiedsspecifiek uit en positioneert Galgenwaard als het programmatisch middelpunt van het parklandschap Maarschalkerweerd, waar wonen, werken, (top)sport, gezondheid, leren, leisure en recreatie samenkomen in een hoogwaardige, groene openbare ruimte. Dit SPvE geeft een nadere uitwerking van deze kaders en legt vast hoe de gebiedsontwikkeling vorm krijgt. Het schetst de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten waarmee Galgenwaard zich kan ontwikkelen tot een nieuw stedelijk knooppunt en tegelijkertijd een fysieke en functionele schakel vormt tussen stad en landschap.
1.2	<u>De gebiedsontwikkeling biedt kansen om het gebied ruimtelijk te verbeteren en van extra meerwaarde te zijn voor Utrecht (Oost).</u> Het gebied heeft op dit moment een utilitair karakter en voelt als een eiland in de stad. Ruimtelijk en functioneel sluit het niet aan op de omgeving en het is kwalitatief ondermaats. Op warme dagen loopt de temperatuur onevenredig hoog op tot wel meer dan 7°C ten opzichte van het buitengebied. Het functionele programma (waaronder logistiek, autoparkeren) is dominant en de ruimtelijke

	barrières om het stadion heen kunnen zeer beperkt worden overgestoken. Daarmee is het gebied een beperkt onderdeel van het stedelijk netwerk, een plek waar je vooral naar toegaat als je er daadwerkelijk moet zijn, bijvoorbeeld als supporter van FC Utrecht, als bewoner van de Apollo Residence of medewerker van één van de bestaande bedrijven. Terwijl hier de potentie ligt een prachtige sportieve en levendige schakel tussen de stad en het landschap te zijn. Door het ondergronds brengen van het maaiveld parkeren, het slopen van de huidige Herculestoren, het verleggen van de afrit van de Waterlinieweg en het verplaatsen van de Herculeslaan, kan er veel meer ruimte gecreëerd worden voor groen, sport en ontmoeten. Ook wordt met deze het kader van de gebiedsontwikkeling het Krommerijnpark versterkt. Onder andere door het fietspad dat nu langs de Kromme Rijn loopt te verplaatsen (onderdeel van nieuwe fietsroute om de Zuid). Dit biedt meer kansen voor wandelen en groen. Tenslotte wordt het gebied onderdeel van het stedelijk netwerk en beter verbonden met de stad, het Lunettenpark en de sportcampus Maarschalkerweerd.
1.3	<u>De gebiedsontwikkeling biedt kansen om het gebied te transformeren tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied met een gedifferentieerd woonprogramma voor meerdere doelgroepen en een werkgebied dat zich richt op sport, bewegen en vitaliteit</u> Door het toevoegen van circa 1.100 woningen en 200 betaalbare short stay units voor internationale studenten transformeert Galgenwaard tot een gemengd stedelijk gebied, waar niet alleen gewerkt en gevoetbald wordt, maar ook gewoond. Van het woonprogramma wordt 75% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd, wat bijdraagt aan de ambitie om wonen voor een brede doelgroep toegankelijk te maken. Hiermee sluit de gebiedsontwikkeling aan bij de doelstellingen uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd en de in de zomer van 2025 vastgestelde Beleidsnota Wonen in Utrecht. Utrecht kent een groeiend aantal internationale (kennis)werkers en studenten, waardoor de vraag naar tijdelijke huisvesting toeneemt. Het sinds 2020 geldende beleid tijdelijk verblijf maakt de ontwikkeling van een beperkt aantal short stay-accommodaties mogelijk. Het SPvE voorziet hierin met circa 200 short stay-units voor internationale studenten, waarmee ook de druk op de reguliere studentenhuishuisvesting wordt verlicht. De short stay-units worden toegevoegd op plekken waar géén wonen mogelijk is. Om betaalbaarheid van short stay te waarborgen, heeft het college 4 november 2025 beleidsregels (en daarmee maximale huurprijs) vastgesteld. Deze beleidsregels zijn van toepassing op deze ontwikkeling en zullen in de anterieure overeenkomst/erfpachtovereenkomst worden vastgelegd. Voor meer informatie over de hoogte van huren en doorbelasten van kosten zie de raadsbrief die gestuurd is op 19 november j.l. Raadsbrief Beleidsregels Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay) Utrecht - iBabs Publieksportaal Daarnaast zullen wij ook in de overeenkomst verwijzen dat bij wet is geregeld dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, ook bij short-stay, niet voortijdig door

	de verhuurder mag worden opgezegd. Wel mogen huurders eerder een overeenkomst opzeggen. Voor de invulling van de short stay met (inter)nationale studenten zal de ontwikkelaar afstemmen met de betrokken onderwijsinstellingen, zoals UU en HU.
1.4	<u>De herontwikkeling van de stadionhoeken biedt de mogelijkheid om circa 5.000 tot 6.000 extra tribuneplaatsen aan stadion Galgenwaard toe te voegen.</u> De herontwikkeling van de stadionhoeken biedt de mogelijkheid om circa 5.000 tot 6.000 extra tribuneplaatsen aan stadion Galgenwaard toe te voegen. Deze mogelijke uitbreiding kan bijdragen aan het versterken van de positie van FC Utrecht als topsportlocatie en aan de ambitie om Galgenwaard te ontwikkelen tot een levendig stedelijk knooppunt. In het SPvE is opgenomen dat deze uitbreiding nog nader onderzocht moet worden, zodat kan worden vastgesteld of dit ruimtelijk, technisch en financieel haalbaar is. Bij dit nader onderzoek, zal onder meer gekeken worden naar de overlast van wedstrijden op de buurt, het aanwezig zijn van voldoende parkeerplekken, veiligheid en nieuwe loopstromen en voldoende bereikbaarheid met voet, fiets en OV. Deze onderzoeken zullen plaatsvinden in overleg met FC Utrecht en Galgenwaard Development. Overigens zou de uitbreiding moeten plaatsvinden in de nieuwe torens, die op dit moment eigendom zijn van Galgenwaard Development. Daarover zullen nog nadere afspraken gemaakt moeten worden.
1.5	<u>De gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden zonder aantasting van het werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)</u> Het plangebied ligt, op de plofsluisbrug na, buiten de begrenzing van het werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie, maar wel binnen de visuele invloedsfeer van Fort Lunet I en de plofsluisbrug. Samen met de Provincie Utrecht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is beoordeeld wat de effecten van de nieuwbouw zijn. Onder voorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet (zoals vastgelegd in dit SPvE), de beeldkwaliteit van de bebouwing en versterkende ingrepen in de openbare ruimte kan de gebiedsontwikkeling plaatsvinden zonder aantasting van het werelderfgoed. Hoogte, volume en positionering van de nieuwbouw worden zorgvuldig afgestemd op Fort Lunet I, zodat de visuele integriteit behouden blijft en de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de waterlinie worden versterkt.
1.6	<u>In lijn met het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 wordt ingezet op lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit, en wordt de afhankelijkheid van de auto verminderd.</u> In de gebiedsontwikkeling Galgenwaard zal bij de inrichting van de openbare ruimte hier invulling aan worden gegeven onder meer door: <u>Voetganger:</u> • Verbeterde oversteek van de Herculeslaan voor voetgangers • Twee nieuwe voetgangersbruggen over de Kromme Rijn • Een volwaardig (half verhard) voetpad langs de noordelijke oever. • Uitbreiding verblijfsgebied rond het stadion met prioriteit voor voetgangers <u>Fietsers:</u> • Nieuwe tweerichtingsfietspaden aan beide zijden van de Herculeslaan. Beter herkenbare en doorlopende fietsroute Lunetten – Galgenwaard waardoor de gebruikte route langs de Kromme Rijn (Galgenwaardpad) in de toekomst vervalt en hier meer ruimte komt voor voetgangers,

	Lokale fietsroutes beter laten aansluiten op de hoofdfietsstructuur. Inpassing fietsparkeerplaatsen, conform de vigerende fietsparkeernormen, waarvan minimaal 80% inpandig. Openbare bezoekersstallingen en inzet van tijdelijke voorzieningen op piekmomenten. <u>Openbaar vervoer</u> Beoogde nieuwe bushalte op de Waterlinieweg nabij Galgenwaard. (Haalbaarheid afhankelijk van MIRT OV&Wonen) Optimalisatie van looproutes tussen plangebied en OV-haltes. Doorstroming van het OV krijgt prioriteit boven de auto. Waar mogelijk worden korte busbanen of vrije opstelstroken toegepast. Hoogfrequente buslijnen, zoals lijn 41 (Utrecht CS – Wijk bij Duurstede), blijven langs Galgenwaard rijden en behouden halte. Verbeterde overstap tussen tram en bus. Na vaststellen van het SPvE zal op basis van deze uitgangspunten de openbare ruimte verder worden uitgewerkt.
1.7	<u>De impact van gebiedsontwikkeling Galgenwaard op de autobereikbaarheid is beperkt en aanvaardbaar.</u> De autobereikbaarheid van Galgenwaard is over het algemeen goed, maar tijdens piekmomenten, met name in de spits, ontstaan knelpunten in de doorstroming. Voor de zomer is Goudappel gestart met een dynamische modellering (een Vissim-studie) om impact van de gebiedsontwikkeling op het verkeerssysteem inzichtelijk te brengen. Dit op basis van VRU 3.5. Goudappel heeft meerdere varianten doorgerekend, waarbij ze hebben gekeken naar de impact van: 1. Het toevoegen van het programma 2. Aanpassing van de infrastructuur (afrit Waterlinieweg en de Herculeslaan) – waarbij ook gekeken is naar diverse optimalisaties die aansluiten bij de kaders van dit SPvE. Het verleggen van de afrit Waterlinieweg is noodzakelijk voor de bouw van het Stadsblok. De verlegging van de Herculeslaan maakt ruimte voor een voorplein met ontmoetingsruimte, groen en een nieuwe ondergrondse parkeergarage. Voor deze SPvE-fase is deze studie afgerond, en de hoofdconclusie is dat: De mobiliteitsanalyse Galgenwaard laat zien dat de gebiedsontwikkeling Galgenwaard verkeerskundig verantwoord verder kan worden uitgewerkt binnen de kaders van het SPvE. De verkeerskundige impact van het programma is beperkt en kan binnen het plangebied worden opgevangen door de voorgestelde optimalisaties van de Herculeslaan en de afrit Waterlinieweg. Utrecht-Oost is al een druk verkeersgebied welke drukte toeneemt door autonome groei en de optelsom van de diverse (gebieds)ontwikkelingen in het gebied. Om de groei op een verantwoorde manier te kunnen blijven faciliteren is voor Utrecht-Oost gestart met een onderzoek. Dit onderzoek moet leiden tot een maatregelenpakket (gefaseerd en in samenhang) die nodig is om de ingezette koers voor verstedelijking en verdichting in Utrecht Oost (vanuit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en Mobiliteitsplan 2040) te realiseren terwijl we de bereikbaarheid en verkeersveiligheid op peil houden. In de vervolgfase van de gebiedsontwikkeling Galgenwaard worden de openbare ruimte en infrastructuur verder uitgewerkt en onderzocht rekening houdend met de effecten op bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daarbij worden ook de

	uitkomsten van de Mobiliteitskoers Oost betrokken als ook de inzichten van de mobiliteitseffecten van de gebiedsontwikkelingen in Zuidwest, zodat het ontwerp en het omgevingsplan Galgenwaard in lijn worden gebracht met de bredere mobiliteitsopgave in Utrecht-Oost.
1.8	<u>Binnen de kaders van het SPvE is een sluitende parkeerbalans conform parkeerbeleid mogelijk.</u> Op dit moment zijn er ongeveer 1.350 betaalde parkeerplaatsen in het gebied, waarvan ongeveer 1000 in de bestaande Q-Park garage en 350 op maaiveld (parkeerterrein Noord en West). In de avond en het weekend wordt de garage nauwelijks gebruikt, met uitzondering van wedstrijddagen van FC Utrecht. Openbare parkeerplaatsen zijn er niet in het plangebied, wel bij de sportparken van Maarschalkerweerd. Aan de westzijde van het stadion wordt door bepaalde doelgroepen (met name gezondheidinstellingen) parkeren gedoogd. Het toekomstig parkeerconcept van de gebiedsontwikkeling Galgenwaard houdt vast aan het huidige aantal parkeerplekken, daarom is in het SPvE een parkeerplafond opgenomen. De reden hiervoor is om de verkeersdruk op het omliggende wegennet te beperken, zie ook bereikbaarheid. Alle maaiveldplaatsen verdwijnen in de nieuwe situatie en in Maarschalkerweerd wordt overal betaald parkeren ingevoerd. Dit levert rondom het stadion ruimte op voor groen, fietsen, voetgangers, verblijf en evenementen. Deze ongeveer 1350 parkeerplekken moeten voldoende zijn voor te handhaven programma en het nieuwe programma. Dit kan door een betere benutting van bestaande capaciteit van de optimale parkeergarage, door optimaal dubbelgebruik, in combinatie met de inzet van deelmobiliteit en extra fietsparkeren. Naast een beter gebruik van de bestaande parkeergarage, zal Galgenwaard Development, een nieuwe ondergrondse parkeergarage realiseren (waar nu nog parkeerterrein Noord zit). Vooralsnog is de insteek van het toekomstig parkeerconcept om de overcapaciteit van de bestaande parkeergarage te benutten voor de volgende doelgroepen • Alle bezoekers en medewerkers van de ondernemingen (zowel huidige als toekomstige). • Alle bewoners en bezoekers van de ongeveer 575 woningen in het stadsblok. • Alle bewoners en bezoekers van de 160 sociale woningen die in stadion wordt gebouwd. Deze woningen zitten allemaal in de toren bij de entree van sportcentrum. Van deze toren is het de bedoeling dat deze als eerste gerealiseerd gaat worden. De nieuwe parkeergarage die Galgenwaard Development gaat realiseren is vooralsnog bedoeld voor: • de bewoners van de woningen die in de overige 3 torens in het stadion worden gebouwd. In het SPvE wordt nog opengelaten of dit een 1- of 2 laags parkeergarage moet worden. Op basis van een sluitende parkeerbalans, zal de keuze hierin moeten plaatsvinden voorafgaand aan de ter visielegging van het omgevingsplan. Voor deze fase is, op basis van huidige parkeernormen, het mogelijk om binnen de kaders van het SPvE tot een sluitende en haalbare parkeerbalans te komen. Dit parkeerconcept zal in volgende fase verder uitgewerkt moeten worden, waarbij ook gekeken zal worden naar: • de tariefstellingen die Q-Park wil vragen voor de bewoners van de woningen (hierover lopen nu gesprekken). Sluit dit aan bij de betaalbaarheid die de gemeente voor ogen heeft. • de mogelijkheden die er zijn om ook deels op afstand te parkeren. • de mogelijke uitbreiding van het stadion van FCU en de impact hierop op parkeren.

Kanttekeningen / Risico's	
1.1	<u>Er zijn weinig voorbeelden van woningen in Nederland gecombineerd met een voetbalstadion; dit vraagt om blijvende aandacht om de openbare orde en veiligheid in het gebied te waarborgen en een prettig woon- en werkklimaat te creëren.</u> De herontwikkeling van Galgenwaard brengt specifieke uitdagingen met zich mee op het gebied van openbare orde en veiligheid. Het gebied heeft een dubbelrol: enerzijds een aantrekkelijk stedelijk woon- en werkmilieu, anderzijds de locatie voor grootschalige voetbalwedstrijden met tienduizenden bezoekers. Dit vraagt om een inrichting die zowel op doordeweekse dagen functioneert als verblijfsgebied, als op piekmomenten grote publieksstromen ordent en beheerst. Ten behoeve van het SPvE is hierover intensief afgestemd met politie, brandweer, FC Utrecht en het organisatieonderdeel Openbare Orde en Veiligheid (OOV). Hun input is vertaald in uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en het stadionplein. Belangrijke aandachtspunten zijn onder meer het mogelijk maken van gescheiden supportersstromen, een zorgvuldige situering van horeca en ontmoetingsplekken, het gebruik van hufferproof en veilig materiaal, het voorkomen van belemmeringen voor hulpdiensten en het waarborgen van zichtlijnen en toezicht. Ook worden verbindingen met omliggende gebieden zo ontworpen dat ze bijdragen aan veiligheid, toegankelijkheid en doorstroming. In de vervolgfase blijft de gemeente, samen met de politie en andere veiligheidsdiensten, betrokken bij de verdere planuitwerking, zodat openbare orde en veiligheid tijdens en na de gebiedsontwikkeling structureel worden geborgd.
1.2	<u>Er is nog geen eenduidig juridisch kader voor de geluidsbelasting bij woningen in een gebied nabij een voetbalstadion</u> Zowel de realisatie van woningen in het Stadsblok, als in de hoektorens van stadion Galgenwaard brengt geluidstechnische uitdagingen met zich mee. Voor het Stadsblok wordt in het SPvE uitgegaan van de kaders die hiervoor zijn vastgelegd in de Omgevingswet, de Beleidsnota Geluid en Trillingen en de Nota Gezondheid. Binnen deze kaders verwacht de ontwikkelaar van het Stadsblok de benodigde geluidsmaatregelen in het vervolgproces verder te kunnen uitwerken. Voor de hoektorens van stadion Galgenwaard geldt dat het juridische kader zelf nog onderwerp van gesprek is. De reden hiervoor is dat, dit een unieke situatie betreft: voor het eerst in Nederland worden woningen toegevoegd in de hoeken van een stadion. Over dit vraagstuk is reeds meerdere malen overleg gevoerd tussen de ontwikkelaar (GD), geluidsadviseurs en de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD). Ook met het ministerie van I en W vindt afstemming plaats over dit vraagstuk. Na de vaststelling van het SPvE zal dit vraagstuk verder worden uitgewerkt en afgestemd met verantwoordelijke en betrokken instanties. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de geluidsmaatregelen zowel bouwkundig als financieel haalbaar zijn binnen de gestelde uitgangspunten van het SPvE. De definitieve kaders voor geluidsbelasting ten aanzien van de woningen in het stadion worden in het omgevingsplan vastgelegd.
1.3	<u>Het parkeerconcept moet in de volgende fase nog verder worden uitgewerkt en er moeten nadere afspraken gemaakt worden met Q-Park over gebruik overcapaciteit bestaande parkeergarage.</u>

	Bij de start van de gebiedsontwikkeling in 2021 heeft Q-Park aan de hand van de toenmalige bezettingsgraad aangetoond dat er ongeveer ruimte was voor 350 plekken. Dit jaar heeft Q-Park aangegeven dat ze in de huidige parkeergarage (van 1000 plekken) voldoende ruimte hebben in de toekomst voor: - alle ondernemers, bezoekers van de ondernemers. - alle bewoners en bezoekers van het Stadsblok en - ook alle bewoners en de bezoekers van de sociale woningen in de A4-toren. Dit zal door Q-Park nog nader onderbouwd moeten worden. Voordat het omgevingsplan in procedure gaat moet overeenstemming bestaan over duurzame beschikbaarheid van de parkeerplekken in de parkeergarage van Q-Park. Daarnaast zullen wij ook hier afspraken vastleggen in de overeenkomsten die tussen GU en de ontwikkelaars afgesloten zullen worden. Los van het capaciteitsvraagstuk vindt met Q-Park overleg plaats over de tariefstellingen die zouden moeten gelden voor alle bewoners van het Stadsblok en de bewoners van de sociale woningen in het stadion. De insteek hierbij is dat tot betaalbare tarieven moet leiden, waarbij mogelijk ook onderscheid gemaakt kan worden tussen de verschillende doelgroepen (sociaal, midden en vrije sector). Ook hierover moeten nog afspraken worden gemaakt. Als er géén overeenstemming met Q-Park bereikt kan worden, zal door de ontwikkelaars binnen de kaders van het SPvE en ons parkeerbeleid, op een andere manier tot een sluitende en betaalbare parkeerbalans gekomen moeten worden. Daarbij valt te denken aan het in 2 lagen uitvoeren van de nieuwe ondergrondse parkeergarage op parkeerterrein Noord al dan niet in combinatie met het organiseren van parkeren op afstand.
1.4	<u>De technische haalbaarheid van de ontwikkeling die dit SPvE mogelijk maakt, staat onder druk, onder andere door netcongestie</u> Voor deze ontwikkeling zet de gemeente Utrecht in op netbewuste nieuwbouw, met een lage piekbelasting op het net. Netbewustheid wordt in sterke mate bepaald door de systeemkeuze voor de warmte-koude levering aan de gebouwen. De Gemeente Utrecht voorziet hier vanuit haar visie op de stad en ondergrond een grote rol voor bodemenergie. Voor de nieuw te realiseren gebouwen in Galgenwaard wordt in beginsel dan ook maximaal gebruikgemaakt warmte-koude opslag in de bodem voor de levering van warmte –en koude. Daarnaast is de verwachting dat aanvulling met andere bronnen nodig zijn. Het grootste resterend risico op rondom netcongestie is dat er geen zekerheid is op contractvorming met Stedin. Uitgifte van nieuw transportvermogen is afhankelijk van hoe beleid en regelgeving door o.a. de ACM en wetgever zich ontwikkelen. Tegenover dit risico staat de bereidheid van de ontwikkelaar om het opzetten van een netcongestieverzachter propositie te overwegen; bij een tegenvallend resultaat van een beroep op algemene prioritering van woningen en gerelateerde voorzieningen, zou hiermee alsnog een beroep op hogere prioriteit gedaan kunnen worden. De ruimtelijke en financiële consequenties hiervan zijn nog niet uitgezocht.
1.5	<u>Ontwikkelaars vragen bij de verdere uitwerking aandacht voor de financiële uitvoerbaarheid</u> De ontwikkelaars zien het vaststellen van het SPvE door de raad als een belangrijke stap in de gebiedsontwikkeling. Waarbij duidelijk is dat in het vervolg nog veel (ontwerp)uitwerking moet plaatsvinden (vastgoed & openbare ruimte) en dat bij deze uitwerking er nog onderwerpen op tafel zullen komen waar partijen nadere afspraken over moeten maken.

	De ontwikkelaar(s) onderschrijven het streven naar een kwalitatief goede woon- en leefomgeving, maar geven tegelijkertijd aan dat de optelsom van alle uitgangspunten en ambities, zeker in deze tijd, de financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling onder druk zet en risico's met zich meebrengt. Indien in de volgende plan(ontwerp- en uitvoerings)fase de business cases van de ontwikkelaars door het SPvE of door andere onvoorziene omstandigheden verder onder druk komen te staan, dan kan maatwerk vereist zijn. Conform de spelregels van de Utrechtse aanpak zal dan gezamenlijk worden onderzocht welke optimalisaties nodig zijn om de ontwikkeling vlot te trekken. Besluitvorming hierover is voorbehouden aan de raad. Specifieke onderwerpen waar de ontwikkelaars in de verdere uitwerking aandacht voor vragen is onder meer: • Geluidsnormen die van toepassing zijn op deze ontwikkeling • Duurzaam energieconcept mede in relatie tot netcongestie • Parkeren op afstand • Doelgroep hotel dat gericht is op sportbeleving door de gasten (nieuw initiatief van Galgenwaard Development en FCU, dat in de volgende fase nog verder uitgewerkt moet worden). Minimale maten die gelden voor de betaalbare koop.
1.6	<u>De invulling van de kwetsbare groepen binnen sociale huur zal in samenwerking met de betrokken instanties worden bepaald</u> Bij de invulling van de kwetsbare groepen zal rekening gehouden te worden met specifieke karakter van het gebied, waaronder de aanwezigheid van het stadion Galgenwaard en het plaatsvinden van voetbalwedstrijden.
Beslispunt	
2	De economische meerwaarde en conversieopbrengst die binnen de gebiedsontwikkeling Galgenwaard ontstaan, in te zetten voor de realisatie van deze gebiedsontwikkeling.
Argumenten	
2.1	<u>Inzet van meerwaarde en conversieopbrengsten maakt realisatie van Galgenwaard financieel haalbaar</u> Door de economische meerwaarde, die ontstaat na herontwikkeling van in erfpacht uitgegeven gronden, en conversieopbrengsten binnen het gebied zelf in te zetten, ontstaat voldoende financiële dekking om de ruimtelijke opgave in Galgenwaard te realiseren. Hiermee wordt de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling vergroot.
2.2	<u>Deze middelen dienen als cofinanciering voor de Woningbouwimpuls (WBI)-subsidie</u> Om de gebiedsontwikkeling Galgenwaard financieel mogelijk te maken is een subsidie uit de Woningbouwimpuls (WBI) aangevraagd en toegekend. De regeling WBI vereist cofinanciering. De economische meerwaarde en de conversieopbrengst worden hiervoor ingezet.

Financiën

De gemeente neemt bij deze gebiedsontwikkeling een faciliterende rol. De gemeentelijke kosten worden via separate afspraken verhaald op de initiatiefnemers en niet via een grondexploitatie.

Over de plankosten om te komen tot een SPvE zijn al bij vaststelling van het Idoc en de Ipok afspraken gemaakt met de twee andere initiatiefnemers, Galgenwaard Development (eigenaar van de hoeken van het stadion) en Herculestoren (eigenaar van de bestaande Herculestoren).

In de Ipok is de afspraak vastgelegd dat tot en met vaststelling van het SPvE de plankosten 25/25/50 gedeeld worden tussen de twee ontwikkelaars en de gemeente Utrecht. De nadere afspraken over taken, verantwoordelijkheden en financiën worden vastgelegd in separate overeenkomsten met twee ontwikkelaars. In het geval van Galgenwaard Development zal een anterieure overeenkomst worden gesloten voorafgaand aan het vaststellen van het definitieve SPvE.

In het geval van Herculestoren zal in principe een samenwerkings/uitgifte overeenkomst gesloten worden. Doel van deze overeenkomst is het inleveren van de huidige locatie van de Herculestoren door de ontwikkelaar ten behoeve van een nieuw plein voor het stadion, in ruil voor het mogen realiseren van een nieuw 'Stadsblok', op de locatie waar nu nog het BP-tankstation zich bevindt.

De gemeente zal de openbare ruimte in het plangebied inrichten. De kosten die hiermee samenhangen worden gedekt uit de Woningbouwimpuls (WBI)-subsidie enerzijds en de bijdragen die beide initiatiefnemers betalen anderzijds. In de overeenkomsten met de initiatiefnemers zullen onder meer afspraken worden vastgelegd over de dekking van de gemeentelijke kosten en de fasering van de gebiedsontwikkeling. De kosten voor het toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden gedekt ten laste van het programma Aantrekkelijke groene leefomgeving en Erfgoed, , onderdeel beheer openbare ruimte, waaraan jaarlijks bij de programmabegroting een meegroeïend budget wordt toegevoegd conform het referentiekader groei.

In de geheime bijlage: Toelichting financieel kader wordt onderbouwd dat voor dit voorstel sprake is van een sluitende businesscase. Onderdeel van het financiële kader is dat de economische meerwaarde en conversieopbrengst in deze gebiedsontwikkeling worden ingezet voor deze gebiedsontwikkeling.

Vervolg

Zowel Galgenwaard Development (GD) als Herculestoren Utrecht (HT) hebben vóór de zomer van 2025 in een bestuurlijk overleg aangegeven binnen de kaders van het concept SPvE hun planontwikkeling te willen realiseren en daarnaast de bijdrage te leveren die nodig is onder meer voor de inrichting openbare ruimte, plankosten en fonds bovenwijks.

Met beide partijen lopen gesprekken over de overeenkomst tussen respectievelijk Galgenwaard Development en gemeente Utrecht en Herculestoren en de gemeente Utrecht. De insteek is met beide partijen overeenstemming te bereiken voordat het Omgevingsplan ter visie wordt gelegd.

Na vaststelling van het SPvE wordt er gestart met een wijziging van het omgevingsplan. De vaststelling van het omgevingsplan is op dit moment voorzien in Q1/Q2-2027. Voor de ontwikkeling zullen de twee ontwikkelaars gefaseerd omgevingsvergunningen aanvragen. Onderzocht wordt of 1 van de torens in het stadion gecoördineerd kan worden met de wijziging van het omgevingsplan. Doel is om in 2027 te starten met de gebiedsontwikkeling. Dit mede in verband met de WBI-subsidie.

Wanneer het omgevingsplan is vastgesteld (planning: Q1/Q2 2027) kan de initiatiefnemer gefaseerd omgevingsvergunningen aanvragen en van start gaan met de herontwikkeling.

Samen stad maken

De gemeente Utrecht werkt samen met projectontwikkelaars, stakeholders en andere belanghebbenden aan de vernieuwing van het gebied rond Stadion Galgenwaard.

In deze gebiedsontwikkeling sinds de vaststelling van het [IDOC gebiedsontwikkeling Galgenwaard](#) in april 2021 participatie-activiteiten plaats. Dit heeft geleid tot een [stedenbouwkundige uitwerking](#) een uitgebreid verkennend onderzoek dat de basis vormt voor het opstellen van het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Sinds eind 2024 werkt de gemeente volgens het Samen Stad Maken beleid. Er zijn veel betrokken partijen, waaronder stakeholders, omwonenden, belangengroepen op het gebied van groen, fietsen en toegankelijkheid en geïnteresseerde Utrechters

die wellicht op deze locatie willen gaan wonen en/of werken. In het [SamenwerkingsVerslag Galgenwaard Gebiedsontwikkeling](#) beschrijven we de belangrijkste inzichten voor dit project die de afgelopen jaren naar voren zijn gekomen tijdens: individuele gesprekken, bijeenkomsten, thema- en ateliersessies, straatinterviews, ontvangen e-mails/brieven en resultaten van (online) enquêtes.

Alle informatie over de participatie tot 2025 is te vinden op www.participatiegalgenwaard.nl Vanaf 2025 is vanuit de gemeente een pagina voor dit project geopend op het platform DenkMee (<http://denkmee.utrecht.nl>)

Communicatie

We communiceren over dit besluit via de gemeentelijke website, de Denkmee-pagina en een mailinglist van betrokken bewoners die zich daarvoor op informatieavonden hebben aangemeld. Op de laatste twee informatiebijeenkomsten (december 2024 en oktober 2025 hebben wij aan de deelnemers reeds een doorkijk gegeven naar het vervolgproces en zijn wij ook ingegaan op hoe de reacties in het participatieproces indien aan de orde zijn verwerkt in de planontwikkeling, dan wel mogelijk in de vervolgitwerking meegenomen zullen worden. Daarnaast wordt er over dit besluit gecommuniceerd door middel van een raadsbrief, www.participatiegalgenwaard.nl en het platform DenkMee, <http://denkmee.utrecht.nl>)

(Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel. Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard

Bijlagen informatief

- Reactienota Gebiedsontwikkeling Galgenwaard
- Toelichting Financieel kader Galgenwaard (openbare versie december 2025)
- GEHEIM - Toelichting Financieel kader Galgenwaard (december 2025)
- Samenwerkingsverslag Galgenwaard Gebiedsontwikkeling