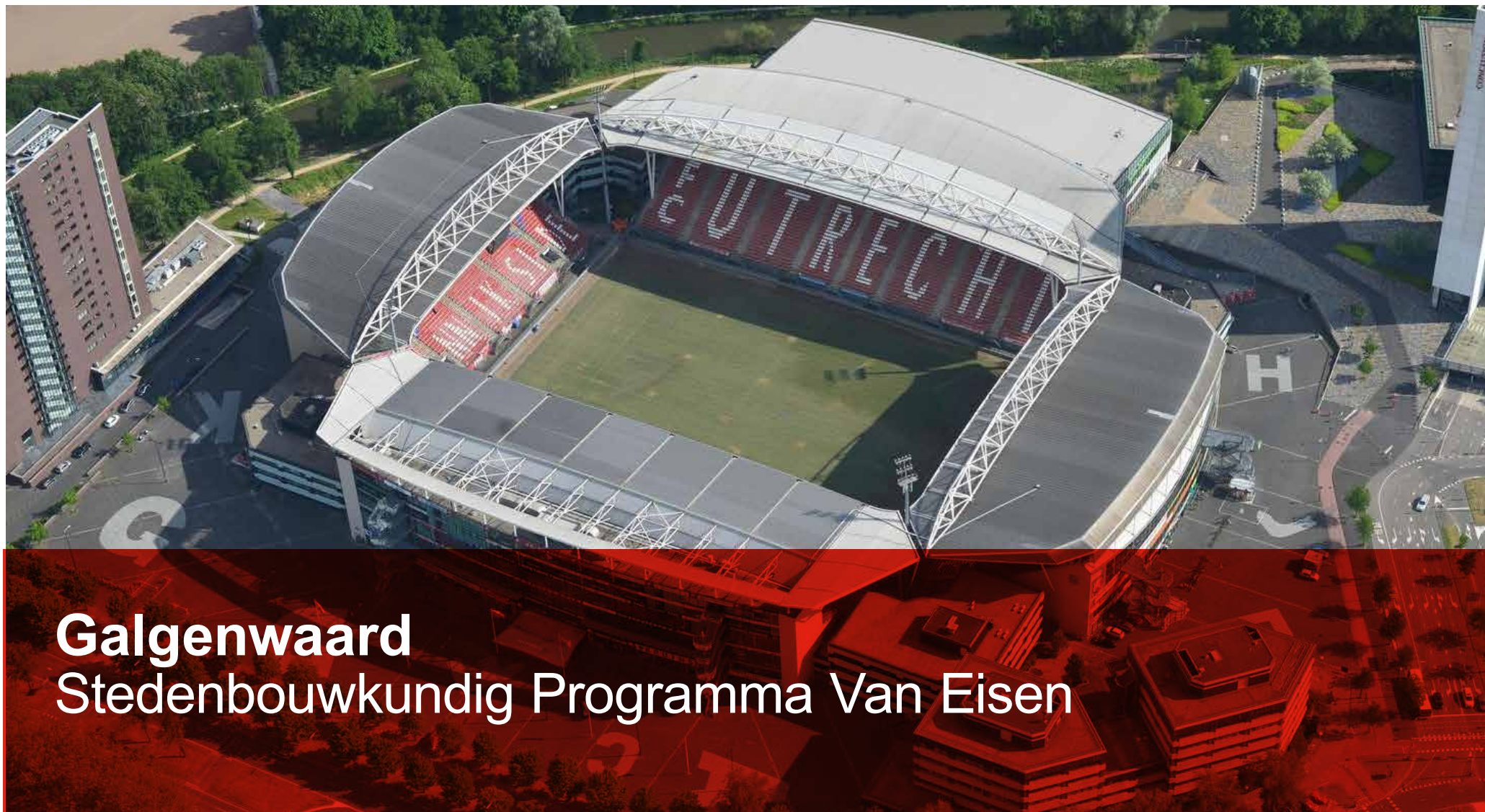
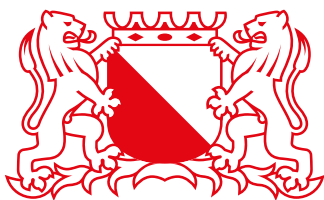




Galgenwaard Stedenbouwkundig Programma Van Eisen



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Anna Zuidmeer
Arjen Kratz
Bonne Linthorst
Casper van Calsteren
Daline Oude Groen
Debby van Zetten
Dimitri van Veen
Egbert van der Zee
Gijs Wanders
Hans van Dijkhuizen
Jantien van den Heuvel
Joost van den Hoek
Klaas Beerda
Lennart Voortman
Maarten Mesman
Maarten Valkenet
Maartje Schattefor
Milonne Kruithof
Nikkie Gerritsen
Renate Deelen - van Zanten
Sabine Hol
Vincent Peeters

Projectmanagement

Etienne de Jager
Wesley Zwarts

Opdrachtgever

Karin Sam-Sin Vos
Marianne Mantel

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

22 mei 2026

Bestuurlijke besluitvorming

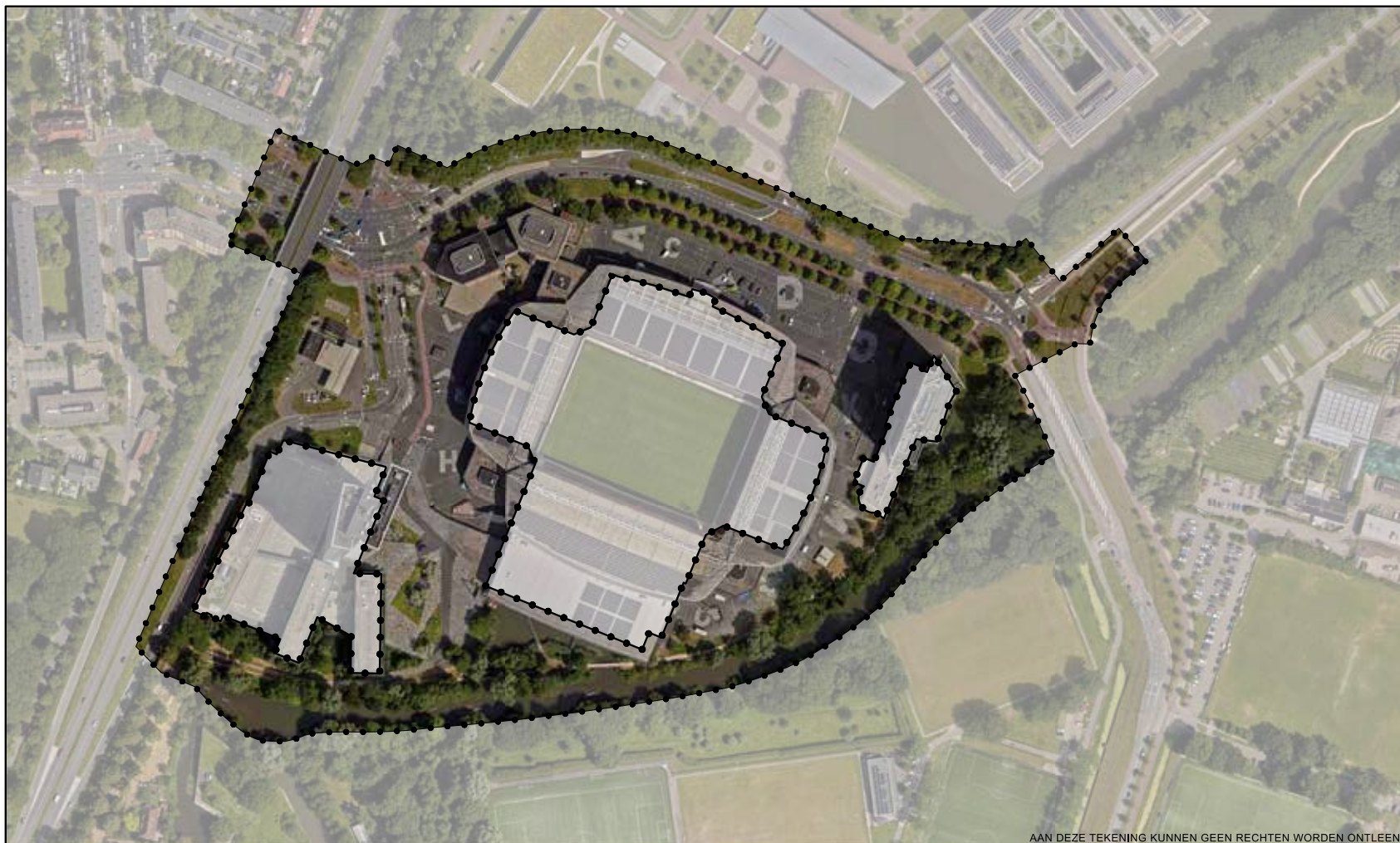
Vastgesteld door de Gemeenteraad op
26 februari 2026

Aangepast naar aanleiding van
amendement A19a

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	8. Gezondheid, Groen, Ecologie en Duurzaamheid	68
1.1 Aanleiding en context	5	8.1 Gezonde leefomgeving	68
1.2 Doelstelling van het initiatief	7	8.2 Klimaatadaptatie en hittestress	69
1.3 Beschrijving van het initiatief	9	8.3 Groen, ecologie en natuurinclusief bouwen	70
1.4 Leeswijzer	9	8.4 Energietransitie	73
2. Bestaande Situatie	10	8.5 Circulariteit	75
2.1 Galgenwaard	10	9. Randvoorwaarden en onderzoeken	76
2.2 Eigendom en ligging	12	9.1 Geluidhinder	76
2.3 Omgevingsplan en relevante bestemmingsplannen	16	9.2 Luchtkwaliteit	77
2.4 Relatie met andere gebiedsontwikkelingen	18	9.3 Bezonning	78
2.5 Cultuurhistorische context	18	9.4 Wind	78
3. Integrale Gebiedsontwikkeling Galgenwaard	20	9.5 Omgevingsveiligheid	79
3.1 Ambities	20	9.6 Wateropgave	80
3.2 Stedenbouwkundig Concept	21	9.7 UNESCO Werelderfgoed	82
3.3 Concept openbare ruimte	22	9.8 Bodem en ondergrond	83
4. Ruimtelijke Opzet	26	9.9 Kabels en leidingen	85
4.1 Bebouwing	26	9.11 Ontpofbare oorlogsresten	87
4.2 Beeldkwaliteit	34	9.12 Ecologie	88
4.3 Verankering in stedelijk beleid	40	9.13 Natuurnetwerk Nederland	88
5. Programma	42	9.14 Natura 2000 en stikstof	88
5.1 Wonen	42	10. Ontwikkelstrategie en uitvoering	90
5.2 Tijdelijk verblijf voor (internationale) studenten (logies)	44	10.1 Uitgangspunten ontwikkelstrategie	90
5.3 Werken en overige functies (MetroMix)	46	10.2 Planologische procedures	90
6. Openbare ruimte	48	10.3 Fasering en uitvoering	90
6.1 Uitgangspunten inrichting openbare ruimte	50	10.4 Samenwerking en governance	91
6.2 Deelgebieden	57	10.5 Omgaan met nieuwe inzichten	91
7. Mobiliteit en Bereikbaarheid	60	11. Participatie en proces	92
7.1 Randvoorwaarden vanuit mobiliteit	60	11.1 Visie op participatie	92
7.2 Afrit Waterlinieweg	62	11.2 Participatieproces	92
7.3 Herculeslaan: ambitie voor herinrichting	64	11.3 Samenvatting participatie	93
7.4 Parkeren	64	11.4 Verankering in het vervolgproces	95
7.5 Logistiek, taxi en kiss & ride	66		
		Bijlage 1: Cultuurhistorie en UNESCO werelderfgoed	

Afbeelding:
Luchtfoto met plangrens



1. Inleiding

Utrecht had alle reden om trots te zijn, toen ruim veertig jaar geleden het eerste fluitsignaal klonk in Stadion Galgenwaard. Het was 18 augustus 1982 en met de wedstrijd FC Utrecht- Southampton presenteerde het glanzend nieuwe stadion zich aan de buitenwereld. Met zijn overdekte tribunes, dicht op het veld, veroverde het de harten van de voetbalfans die genoten van de intense wedstrijdsfeer. Maar niet alleen daarmee zette Galgenwaard de toon voor moderne stadions in Nederland én daarbuiten. Minstens zo bijzonder was de innovatieve combinatie van sport en commercie: de integratie van bedrijfsruimtes in de sporttempel, een concept dat later breed navolging kreeg. Galgenwaard bewees zich als pionier in multifunctioneel stadiongebruik en vormde de belichaming van de ambities die de jonge FC én de stad Utrecht koesterden.

Ruim vier decennia later is het tijd voor een nieuwe, grootse ontwikkeling van deze unieke locatie. Zodat niet alleen de voetbalfans maar alle Utrechters trots kunnen zijn op een stadion en sportieve, groene omgeving die de toon zetten voor de toekomst.

1.1 Aanleiding en context

Met dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt richting gegeven aan de transformatie van Galgenwaard tot een levendig, gemengd en toekomstbestendig stadsdeel aan de oostrand van Utrecht. Het SPvE geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied. De gebiedsontwikkeling is ingebed in drie beleidsmatige kaders die samen de basis vormen voor de ontwikkeling van dit unieke deel van de stad:

- De Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2040) (2021)
- Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd (2020)
- Stedenbouwvisie Utrecht (2025)

In de RSU 2040 is Galgenwaard aangewezen als één van de stedelijke knooppunten binnen Utrecht. Deze knooppunten zijn de locaties waar de groei van de stad wordt geconcentreerd, met een sterke nadruk op functiemenging, verdichting, bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving. Galgenwaard wordt hierin gepositioneerd als een plek waar stedelijke voorzieningen samenkomen in een groene en vitale setting.

Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2020, werkt deze uitgangspunten gebiedsspecifiek uit. Hierin wordt Galgenwaard gepositioneerd als het programmatisch middelpunt van het parklandschap Maarschalkerweerd: een gebied waar wonen, werken, (top)sport, gezondheid, leren, leisure en recreatie samenkomen in een groene, hoogwaardige openbare ruimte. De gebiedsontwikkeling vormt tegelijkertijd een fysieke en functionele schakel tussen stad en landschap.

De Stedenbouwvisie Utrecht, vastgesteld op 8 mei 2025, biedt tot slot richting aan de wijze waarop binnenstedelijke verdichting zorgvuldig en kwalitatief kan plaatsvinden. In de visie worden concrete kaders gesteld voor schaal, hoogbouw en inpassing in de bestaande omgeving. Voor Galgenwaard betekent dit onder meer aandacht voor de overgang van stedelijk naar landschappelijk gebied, de aansluiting op de omgeving en behoud van cultuurhistorische kwaliteiten.

6 - Stedenbouwkundig Programma Van Eisen Galgenwaard

Afbeelding:
Herculestoren



Afbeelding:
Tankstation en afrit
Waterlinieweg



Afbeelding:
Kromme Rijn zijde
stadion



Afbeelding:
Topsport centrum aan
de Kromme Rijn



Dit SPvE brengt deze beleidslijnen samen en vertaalt ze naar een ruimtelijk en functioneel kader voor Galgenwaard. Het document vormt daarmee een essentiële stap van visie naar realisatie.

Na de vaststelling van het Ontwikkelperspectief zijn de initiatiefnemers Galgenwaard Development (eigenaar hoekkantoren stadion), Herculestoren Utrecht CV (eigenaar huidige Herculestoren) en de Gemeente Utrecht aan de slag gegaan om de gebiedsontwikkeling van Galgenwaard te starten. In april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders daarvoor een belangrijke stap gezet met de vaststelling van het Intentiedocument Galgenwaard. Het SPvE vormt een cruciale schakel tussen visie en realisatie: het werkt de ambities en principes uit het Ontwikkelperspectief tezamen met de andere documenten verder uit tot een integraal, haalbaar en richtinggevend plan voor de gebiedsontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van Galgenwaard is het functioneren van het stadion als thuisbasis van FC Utrecht een vast gegeven. De dagelijkse exploitatie – waaronder veldonderhoud, leveranciersverkeer, op- en afbouw van wedstrijden en zakelijke evenementen – moet ongehinderd doorgang kunnen vinden. FC Utrecht moet haar supporters, bezoekers en relaties op een gastvrije, veilige en professionele manier te blijven ontvangen. Deze operationele continuïteit en ontvangstfunctie vormen ook een randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Daarnaast moeten ook andere bestaande functies, zoals het Topsportcentrum, goed kunnen blijven functioneren. De bereikbaarheid, veiligheid en dagelijkse logistiek van deze voorzieningen zijn essentieel en moeten bij alle ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen geborgd blijven.

1.2 Doelstelling van het initiatief

Het doel van deze gebiedsontwikkeling is de transformatie van Galgenwaard tot een levendig en veelzijdig stadsdeel aan de Kromme Rijn. In dit stedelijk podium komen (top)sport, gezondheid, wonen, werken, leren, recreatie en leisure samen in een groene, goed verbonden omgeving. Naast ruimte voor sport en ontspanning ontstaat een dynamische stadsomgeving met plek voor horeca, cultuurhistorie, natuur en sociale interactie. Door het toevoegen van woningen en het terugdringen van autoverkeer wordt het gebied aantrekkelijker als verblijfsgebied. Tegelijkertijd fungeert Galgenwaard als toegangspoort tot de sportcampus Maarschalkerweerd, het Lunettenpark en het nabijgelegen werelderfgoed, waarmee het een belangrijke rol krijgt in het stedelijke leven van de toekomst.

De Gemeente heeft dit SPvE in samenspraak met “Galgenwaard Development”, “Herculestoren Utrecht CV”, FC Utrecht en Erle (eigenaar commerciële plint) opgesteld. Hierdoor wordt de basis gelegd voor een integrale en goed op elkaar afgestemde gebiedsontwikkeling. Onderwerpen waar in samenhang naar is gekeken zijn bijvoorbeeld: ruimte voor werken en wonen in combinatie met voetbalwedstrijden, uitstraling van het gebied, openbare orde en veiligheid, openbare ruimte, groen en verbinding met het stedelijk netwerk.

Daarnaast is dit SPvE tot stand gekomen in de geest van Samen Stad Maken, het Utrechtse principe waarbij de gemeente samen met ontwikkelende partijen, bewoners en andere belanghebbenden werkt aan de stad. Dit betekent dat niet alleen met de primaire ontwikkelpartijen is afgestemd, maar dat er ook ruimte is gecreëerd voor bredere betrokkenheid en participatie. Hoe dit proces is vormgegeven en welke input hieruit is opgehaald, is beschreven in Hoofdstuk 11 (Participatie en proces).

8 - Stedenbouwkundig Programma Van Eisen Galgenwaard

Afbeelding:
Conclusion toren

Afbeelding:
Apollo Residence



1.3 Beschrijving van het initiatief

Het streven van de Gemeente Utrecht is het ontwikkelen van het gebied rondom het Stadion Galgenwaard tot een multifunctioneel, levendig en stedelijk knooppunt Oost door middel van de noemers vergroenen, verbinden, verbijzonderen. Het initiatief stelt een vijf essentiële ingrepen in- en rondom het stadion de Galgenwaard voor:

- Ruimte maken voor woningbouw door sloop van de Herculestoren, het tankstation en de bestaande hoektorens van stadion Galgenwaard: Hiermee ontstaat een royale pleinruimte die zorgt voor een betere aansluiting op stad en landschap, een herkenbaarder stadion, ruimte voor circa 550 woningen op de stadionhoeken en circa 550 woningen in een nieuw te ontwikkelen stadsblok.
- Vernieuwen van 20.000 m² bestaand kantoor programma en toevoegen van maximaal 5.000 m² stedelijk programma: Dit betreft een mix van sport-, werk- en commerciële functies in de zogenoemde metro-mix, waarmee wordt bijgedragen aan levendigheid en functiemenging in het gebied.
- Autoluwe inrichting van de openbare ruimte: Parkeren wordt gebouwd of ondergronds opgelost, de afrit van de Waterlinieweg wordt verlegd en de Herculeslaan krijgt een meer verblijfsgericht karakter. Hierdoor ontstaat ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfskwaliteit.
- Vergroenen van het gebied en versterken van de verbinding met het landschap: De buitenruimte wordt vergroend, het plein wordt een hoogwaardige verblijfsruimte en vormt de entree naar het achterliggende parklandschap van Maarschalkerweerd.
- Verankering van sport, bewegen en vitaliteit als kernkwaliteit van het gebied: Door samenhang te creëren tussen bestaande en nieuwe voorzieningen, de sportcampus en de openbare ruimte wordt een vitaal en toekomstbestendig stadsdeel ontwikkeld

Wenselijke ingreep (nader te onderzoeken):

- Mogelijke uitbreiding van de stadioncapaciteit:

De herontwikkeling van de stadionhoeken biedt een kans om circa 5.000 tot 6.000 extra tribuneplaatsen toe te voegen. Dit sluit aan bij de ambitie van FC Utrecht, maar vergt nader onderzoek naar ruimtelijke, technische en logistieke haalbaarheid. Ook dient overlast voor de omgeving te worden voorkomen, en moet de impact op veiligheid, parkeren en mobiliteit acceptabel blijven. Daarnaast biedt een grotere stadioncapaciteit ook kansen voor de stad Utrecht om aantrekkelijke (inter)nationale voetbaltoernooien en andere grootschalige evenementen te organiseren.

1.4 Leeswijzer

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) beschrijft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities voor de transformatie van Galgenwaard tot een levendig, groen en gemengd stadsdeel. Omdat deze ontwikkeling niet binnen het huidige omgevingsplan past, vormt dit SPvE tevens de basis voor de wijziging van het omgevingsplan.

Het document is thematisch opgebouwd en volgt een logische opbouw van context naar concrete uitwerking. De lezer wordt stap voor stap meegenomen van de aanleiding en het beleidskader, via het stedenbouwkundig concept en de gewenste programmaonderdelen, naar de inrichting van de openbare ruimte, duurzaamheid, mobiliteit en technische randvoorwaarden. Elk thematisch hoofdstuk sluit af met uitgangspunten, eisen en/of randvoorwaarden die richtinggevend zijn voor de verdere planvorming en besluitvorming.

2. Bestaande Situatie

Afbeelding:
Historische luchtfoto
1936 van Stadion de
Galgenwaard en de
voormalige wielersbaan

2.1 Galgenwaard

Sinds 1936 wordt op deze locatie betaald voetbal gespeeld. In de loop der jaren is het stadiongebied uitgegroeid tot een dynamisch stedelijk gebied met een rijke geschiedenis en uiteenlopende functies. De ontwikkeling begon met de aanleg van een wielersbaan en een voetbalstadion met circa 25.000 zitplaatsen. In 1982 opende een nieuw stadion dat vooruitstrevend was door de combinatie van sport, kantoren en winkels, en bekendstond om zijn hoge veiligheidsniveau. Dankzij de aanleg van de Waterlinieweg is het stadion goed bereikbaar en beschikt het over parkeervoorzieningen direct naast het terrein. Tussen 2000 en 2004 volgde een grootschalige uitbreiding met extra tribunes, commerciële en educatieve ruimtes, een parkeergarage en een nieuwe voorgevel. Rondom het stadion verrezen onder andere de Apollo Residence en Conclusiontoren, terwijl in 2003 Topsportcentrum Galgenwaard werd geopend, destijds het grootste overdekte sportcomplex van Nederland.

Afbeelding:
Het nieuwe stadion in
1982

Het gebied huisvest inmiddels een mix van gebruikers en functies, zoals FC Utrecht, het ROC Sport College Utrecht, SportUtrecht, een gezondheidscentrum, sportwinkels, fitness centra, startups, kantoren, congresruimten en een beperkt aantal woningen. Deze veelzijdigheid geeft het gebied een sterke identiteit, maar brengt ook een onevenwichtige verhouding tussen wonen en werken met zich mee.

Het gebied heeft een utilitair karakter en voelt als een eiland in de stad. Ruimtelijk en functioneel niet aansluitend bij de omgeving en kwalitatief ondermaats. 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 geen onderdeel van het stedelijk netwerk, maar hooguit een plek waar je naar toe gaat als je er daadwerkelijk moet zijn. Terwijl hier de potentie ligt een prachtige sportieve en levendige schakel tussen de stad en het landschap te zijn.



Afbeelding:
Bestaande situatie
Galgenwaard



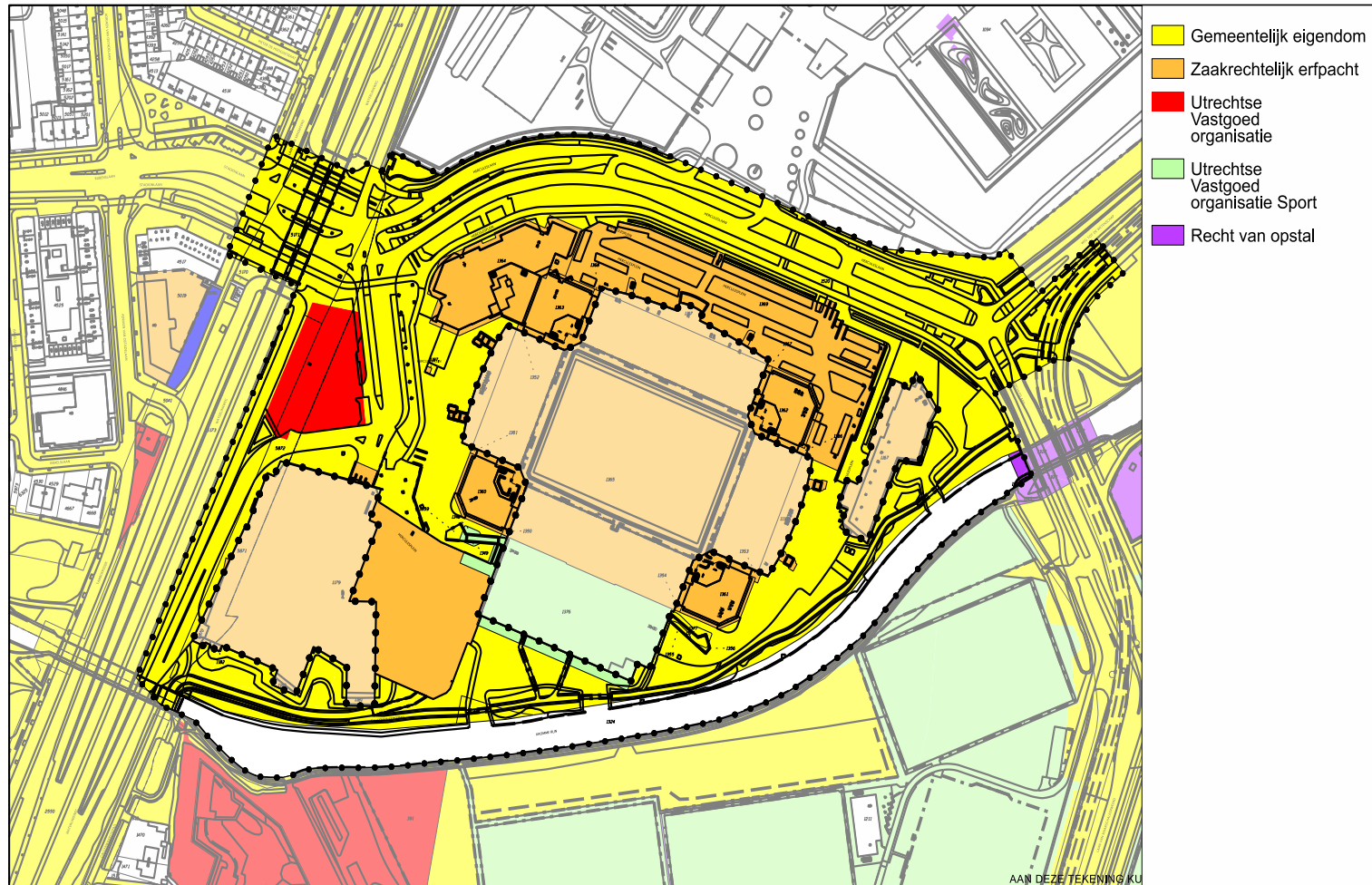
2.2 Eigendom en ligging

Het plangebied Galgenwaard is circa 145.000 m² groot en ligt in Utrecht Oost. Het wordt begrensd door de Waterlinieweg, Herculeslaan, Kromme Rijn en Stadionlaan. Het eigendom in het gebied betreft grotendeels erfpachtrechten. De gemeente Utrecht is eigenaar van de openbare ruimte en het Topsportcentrum Galgenwaard. FC Utrecht heeft erfpachtrechten op het stadion zelf. De hoeken van het stadion zijn in erfpacht uitgegeven aan Galgenwaard Development, de commerciële plint van het stadion is in erfpacht bij Erle, en de Herculestoren is in erfpacht bij Herculestoren Utrecht CV. Daarnaast kent het gebied meerdere private erfpachters van vastgoed.

Afbeelding:
Eigendomsituatie



Afbeelding:
Eigendomssituatie

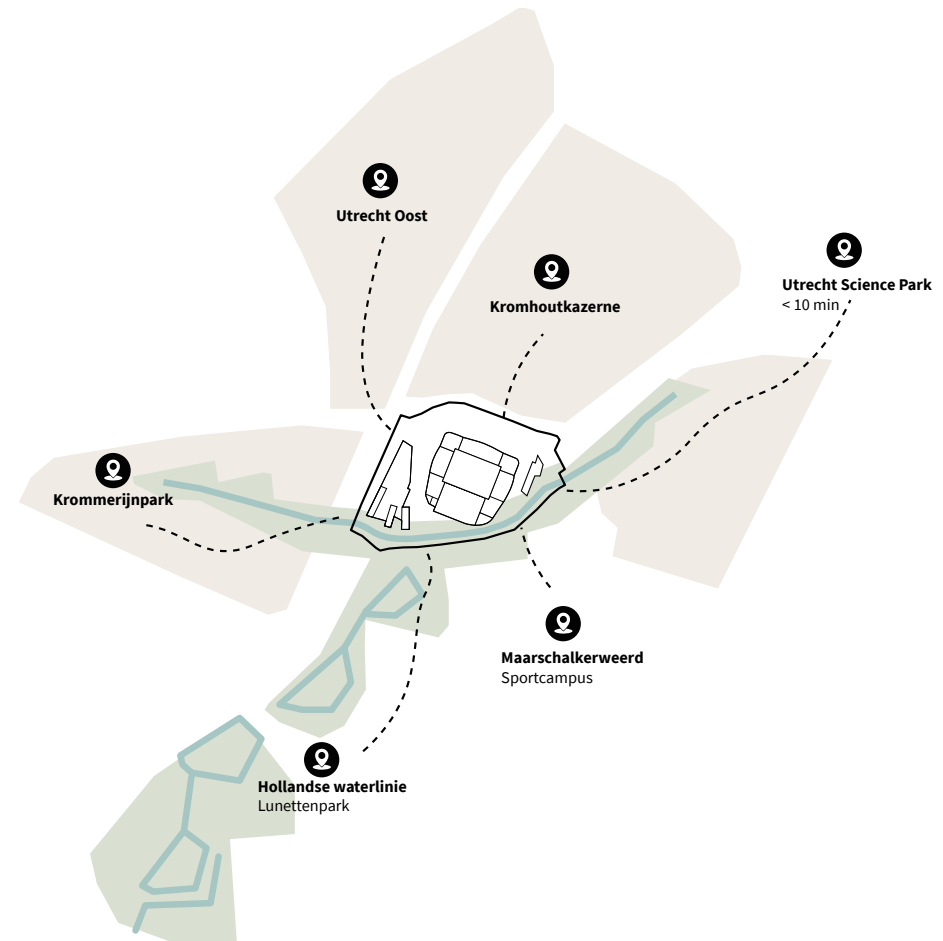


Afbeelding:
Context omgeving
Galgenwaard

Direct buiten het plangebied ligt:

- De **Kromhoutkazerne**, ten noorden van de Herculeslaan, die met 7.000 medewerkers één van de grootste werkgevers van Utrecht is.
- Sportcampus **Maarschalkerweerd** met daarbinnen sportpark Zoudenbalch, waar onder meer de jeugdopleiding en dames van FC Utrecht en trainings- en wedstrijdfaciliteiten van FC Utrecht, Jong FC Utrecht en 3 amateurclubs zijn gelegen, namelijk: VV Domstad, VV Odin en VV Sterrenwijk.
- De vier Lunettenforten maken die deel uitmaken van het UNESCO Werelderfgoed **Hollandse Waterlinies** (aangewezen in 2021). Twee van de forten liggen in het Lunettenpark en twee in het Beatrixpark. Het werelderfgoed omvat niet alleen de forten zelf, maar ook de omringende structuren, zoals de fortgrachten en het landschap dat onderdeel is van het verdedigingssysteem.
- Het **Krommerijnpark**, een circa 9 hectare grote groenblauwe parkzone die deels in het plangebied ligt en de Landgoederen van Amelisweerd verbindt met het bestaande Krommerijnpark tussen het Ledig Erf en de Waterlinieweg.
- De wijk **Utrecht Oost**, met haar bruisende stadsstraten en het statige Wilhelminapark

Op iets grotere afstand van het plangebied ligt met een directe fiets- en tramverbinding het **Utrecht Science park** met de Universiteit Utrecht, het UMC Utrecht en veel science en medische gerelateerder werkgelegenheid.



15 - Stedenbouwkundig Programma Van Eisen Galgenwaard

Afbeelding:
Kromhoutkazerne,
hoofdingang



Afbeelding:
Sportpark Zoudenbalch,
onderdeel van
Maarschalkerweerd



Afbeelding:
Fort Lunet I, onderdeel
van het Lunettenpark



Afbeelding:
Kromme Rijn in het
Krommerijnpark



2.3 Omgevingsplan en relevante bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het omgevingsplan gemeente Utrecht geldend. Grotendeels geldt voor het plangebied bestemmingsplan “Rijnsweerd, Maarschalkerweerd” en voor een kleiner deel geldt bestemmingsplan “Oudwijk, Krommerijn e.o”. Deze bestemmingsplannen maken vanaf 1 januari 2024 onderdeel uit van het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Utrecht. De specifieke regelgeving is te vinden op de website van het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>).

Bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd

Voor het grootste deel van het plangebied is dit bestemmingsplan van toepassing. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de inhoud van het bestemmingsplan.

Het stadion heeft de functie Gemengd-2, waar binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 40 meter of ter plaatse van het sportcentrum van 23 meter is toegestaan. De functie Gemengd-2 staat het volgende gebruik toe: stadion met bijbehorende voorzieningen, een sporthal, sportgerelateerde detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorieën a t/m d, bedrijven in de categorieën 1 en 2 en bij de functie behorende voorzieningen in de openbare ruimte. De hoeken van het stadion hebben de functie Kantoor-2 en hier is binnen de bouwvlakken een maximale bouwhoogte van 9 meter of 12 meter toegestaan. De functie Kantoor-2 heeft een grote variatie aan werkfuncties, horeca (categorie d) toe en bij de functie behorende voorzieningen in de openbare ruimte.

De Herculestoren heeft de functie Kantoor-2 en binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 18 meter toegestaan. De Conclusion heeft de functie Kantoor-2, waar binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 80 meter toegestaan. De drie omliggende panden hebben ook de functie Kantoor-2 en een maximale bouwhoogte van 18 meter of 22 meter.

De Apollo Residence heeft de functie Wonen-1 met de aanduidingen detailhandel en dienstverlening. Hier geldt binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 70 meter.

De Kromme Rijn en haar oevers zijn, mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het ecologische kerngebied en de ecologische verbindingzones verbonden ecologische waarden.

Het overige gebied om het stadion en Topsportcentrum en de andere gebouwen heen heeft de functie Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Water met de Waarde-Ecologie en Waterstaat-Waterkering of Groen met de Waarde-Ecologie en deels met Waterstaat-Waterkering. Hierin wordt onder andere parkeergarages mogelijk gemaakt en wordt de ecologie en de waterkering langs de Kromme Rijn beschermd. Daarnaast zijn in het omgevingsplan Utrecht onder andere ook regels opgenomen over bomkap en archeologie. Specifieke regelgeving is te vinden op de website van het omgevingsloket.

Bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o.

Ter hoogte van de Stadionlaan is deels bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o. van toepassing. Hier gelden de functies Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Groen. De gronden met de functie Verkeer mogen voor bijvoorbeeld wegen, fiets- en voetpaden en voor hoogwaardig openbaarvervoerbanen worden gebruikt. Verkeer-Verblijfsgebied is bedoeld voor onder andere verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. En op een plek met de functie Groen zijn groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, voet- en fietspaden en bermen toegestaan (en géén rijwegen).

Ook het tankstation ligt binnen dit bestemmingsplan en heeft de functie Detailhandel met de aanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen met lpg’.

Afbeelding:
Bestemmingsplan
Rijnsweerd
Maarschalkerweerd +
Oudwijk, Krommerijn
e.o.



2.4 Relatie met andere gebiedsontwikkelingen

De omgeving van Galgenwaard bevindt zich in een dynamisch gebied. In de RSU 2040 maakt Galgenwaard samen met Utrecht Science Park (USP), Rijsweerd en Lunetten-Koningsweg onderdeel uit van het stedelijk knooppunt Oost. In het kader hiervan zullen de komende jaren veel nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden die van invloed zullen zijn op Galgenwaard en waar de gebiedsontwikkeling ook een belangrijke rol in kan spelen. Daarnaast wordt ook in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd (Omgevingsvisie Utrecht) een aantal gebieden genoemd (zie ook hoofdstuk 3.1) die naast Galgenwaard ook in ontwikkeling zijn, zoals: Krommerijnpark, Lunettenpark en de Sportcampus.

Afbeelding:
Lunettenpark ten zuiden
van stadion
Galgenwaard



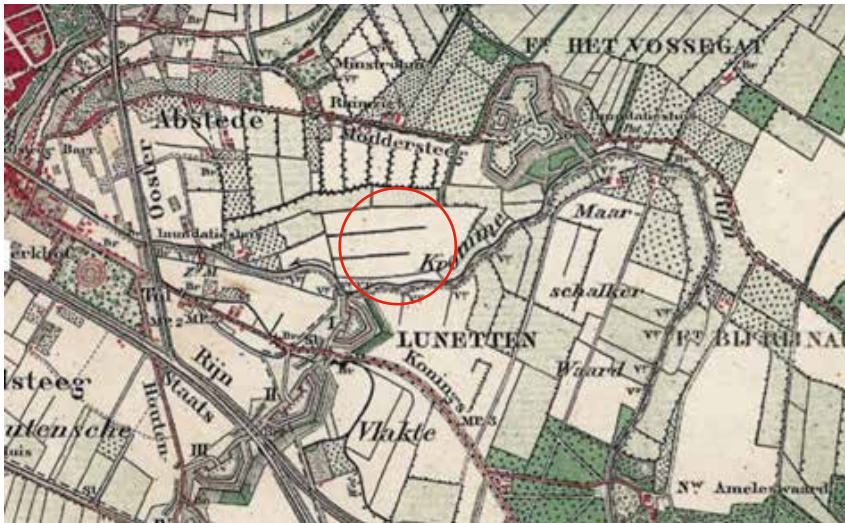
2.5 Cultuurhistorische context

Het plangebied aan de noordwestoever van de Kromme Rijn heeft een rijke geschiedenis. Vanaf de middeleeuwen tot de jaren '30 van de twintigste eeuw werd het voornamelijk gebruikt als landbouwgrond. Galgenwaard verwijst naar een middeleeuws galgenveld. Het gebied maakte deel uit van het 'buitengerecht van de Utrechtse stadsvrijheid' Abstede en was lange tijd in bezit van de Sint Servaas Abdij.

In de 19e eeuw werd de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangelegd, waarbij Utrecht aan de verdedigde zijde kwam te liggen. Galgenwaard lag binnen de verboden kringen van de forten Lunet I en Vossegat, wat bouwbeperkingen met zich meebracht. In 1936 werd, na toestemming van Defensie, een stadion met wielerveding gebouwd dat uiteindelijk plaats bood aan circa 25.000 toeschouwers. In het kader van de toen geldende militaire voorschriften werden destijds onder meer een gedekte gemeenschapsweg en aanvullende verdedigingswerken aangelegd. Na de opheffing van de militaire functie van de Waterlinie in de jaren '50 en '60 vonden verdere sloop- en bouwwerkzaamheden plaats. In 1982 maakte het oude stadion plaats voor een nieuw stadion, dat het onderste deel vormt van het huidige stadioncomplex. Ook andere sportfaciliteiten werden in deze periode gerealiseerd, en de loop van de Kromme Rijn werd aangepast.

Zie bijlage voor een meer uitvoerige beschrijving van de geschiedenis van de locatie.

Afbeelding:
Historische landkaart
voor bouw stadion



Afbeelding:
Historische kaart
gedekte weg bij
Galgenwaard



Afbeelding:
Historische luchtfoto vier
Lunetten en stadion



Afbeelding:
Historische luchtfoto
stadion en voormalige
wielerbaan



3. Integrale Gebiedsontwikkeling Galgenwaard

Afbeelding:
Ontwikkelperspectief
Maarschalkerweerd

3.1 Ambities

Galgenwaard en omgeving is één van de nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU 2040. Dit is één van de plekken waar de groei en schaa sprong naar de meerkernige stad plaats zal vinden. Wat dit betekent voor Galgenwaard en omgeving is verder uitgewerkt en vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd, vastgesteld in juli 2020. Het gebied Maarschalkerweerd wordt ontwikkeld tot Parklandschap en nodigt, ook nu al, uit tot een gezonde levensstijl, zet je aan tot beweging en is levendig door recreatieve, sportieve en culturele functies. Stadion Galgenwaard ligt als 'programmatisch middelpunt' en stedelijk podium aan de Kromme Rijn waar o.a. (top)sport, gezondheid, wonen, werken, leren, leisure en ontmoeten overgaan in een hoogwaardig openbaar gebied. Het stedenbouwkundige uitgangspunt om compact en hoog te bouwen zorgt op deze plek voor relatief veel kwalitatieve en autovrije openbare ruimte waarmee de Galgenwaard straks een nieuwe entree naar Maarschalkerweerd en het achterliggende recreatieve landschap vormt.

Het plangebied verdubbelt ongeveer in bebouwing, waarbij er ongeveer 1100 woningen aan het gebied worden toegevoegd. Onderdeel van de totale ontwikkeling is dat de inrichting en beleving van het gebied gaat aansluiten bij het sportieve, recreatieve en groene karakter van Maarschalkerweerd. De ambitie is om het gebied op een goede manier te verbinden met het Lunettenpark en de Sportcampus. De Kromme Rijn zone van water, groen en oevers zal op klimaatbestendige wijze worden doorgetrokken in de gebiedsontwikkeling Galgenwaard. Van groot belang is eveneens dat de verdere ontwikkeling van het gebied rekening houdt met de randvoorwaarden en karakter van Unesco voor de Nieuwe Hollandse Waterlinies



3.2 Stedenbouwkundig Concept

De basis voor de transformatie van de Galgenwaard is onderzocht in het SU (Stedenbouwkundige Uitwerking, opgesteld door Mecanoo), afgerond in december 2023. In dit document zijn de veranderingen en toevoegingen in bouwmassa in het gebied onderzocht en aangevuld met een uitgebreide set aan kwalitatieve randvoorwaarden voor vormgeving en inrichting van gebied gebouw en openbare ruimte. De transformatie en verdichting van het gebied wordt op twee plekken sterk zichtbaar:

- Door het slopen van het tankstation en verleggen van de afrit van de Waterlinieweg ontstaat ruimte voor het Stadsblok: een stedelijk bouwblok met daarop twee woontorens.
- De Herculestoren en de laagbouw op de hoeken van het stadion wordt vervangen voor woontorens op een gemengde plint van ca. zes bouwlagen. In de huidige plannen voor de nieuwe bebouwing is tevens ruimte opgenomen om te onderzoeken of uitbreiding van het stadion met ca. 5000 tot 6000 stoelen mogelijk is.

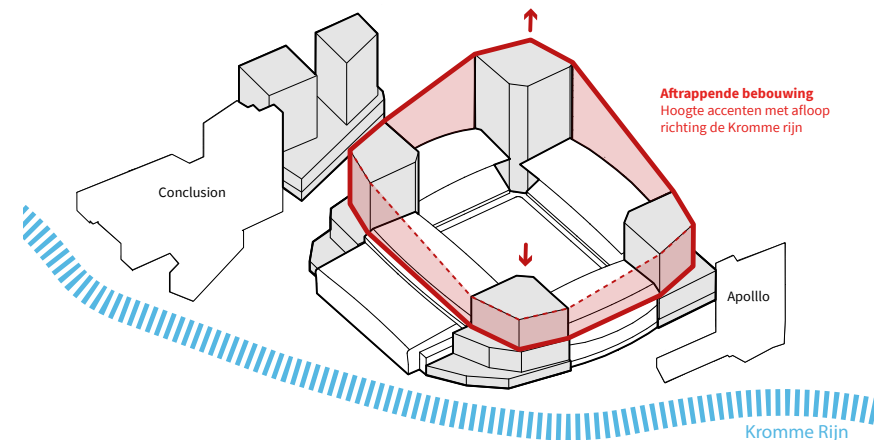
Aan de noordzijde van het stadion, op de plek van het huidige parkeerterrein wordt een enkel- of dubbellaagse ondergrondse parkeergarage aangelegd. Het ensemble aan bebouwing dat ontstaat is zorgvuldig ontworpen en manifesteert zich met hogere bebouwing aan de stedelijke noordzijde. Het ensemble voegt zich door de aftrappende bebouwing aan de zijde van de Kromme Rijn meer naar het landschap. Daarbij zal ook de bebouwing aan de zijde van de Kromme Rijn aflopen naar ca. 2 bouwlagen, om het contrast tussen groene, lommerijke Kromme Rijn zone en de stedelijke stadionomgeving te verzachten.

Het autoparkeren op maaiveld in het gehele plangebied verdwijnt volledig. Het pleingebied rond het stadion is straks enkel nog toegankelijk voor laden en lossen, logistieke verkeersbewegingen, fietsers en voetgangers.

Het openbare gebied wordt heringericht als een aantrekkelijk “parkplein”. Een kwalitatieve, hoogwaardige openbare ruimte die randvoorwaardelijk is voor het bouwen in hoge dichtheid en noodzakelijk is voor het diverse gebruik. Doordeweeks en in het weekend functioneert het gebied als een fijne woon- en werkomgeving die zodanig is ontworpen dat ook de thuiswedstrijden van FC Utrecht en gebruik van het Topsportcentrum veilig en plezierig kunnen plaatsvinden.

Met de toegevoegde hoogbouw ontstaat een afgewogen en herkenbaar ensemble in de skyline van Utrecht Oost. In dit ensemble ontstaat stedenbouwkundige afstemming tussen de reeds bestaande torens van Conclusion (86 m) Apollo Residence (65 m), de twee torens op het stadsblok, en de hoogbouw op de hoeken van het stadion.

Afbeelding:
Conceptschema
Aftrappende bebouwing
(Hoogteaccenten met
afloop richting de
Kromme Rijn)



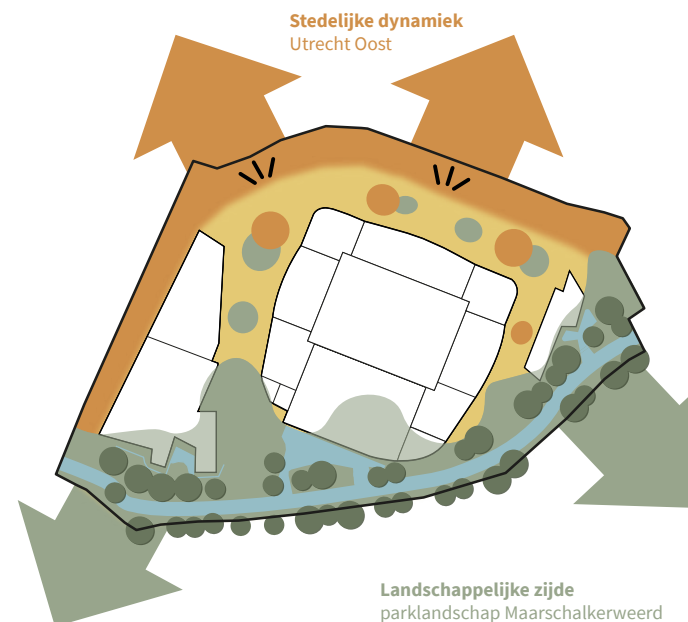
Afbeelding:
Concept openbare
ruimte

3.3 Concept openbare ruimte

Galgenwaard wordt in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd gezien als het 'programmatische middelpunt' van het parklandschap, met een mix van functies in zowel bebouwing als openbare ruimte. Door compact en hoog te bouwen blijft er veel openbare ruimte vrij, autoluw dankzij ondergrondse parkeervoorzieningen. Het gebied speelt een sleutelrol als verbinding tussen de stad en het parklandschap Maarschalkerweerd, met onder andere het Lunettenpark en de Sportcampus. Waar deze gebieden nu nog monofunctioneel en onsamenvattend zijn, ontstaat straks een recreatief landschap dat Utrecht verbindt met Amelisweerd. Galgenwaard, dat nu nog met de rug naar de Kromme Rijn ligt wordt de entree naar dit cultuurhistorische linielandschap.

Het is belangrijk om het gebied beter te verbinden met de omliggende wijken én met het groen van Maarschalkerweerd, het Lunettenpark en de sportcampus. Zo wordt het makkelijker om te wandelen, te sporten of gewoon te genieten van de natuur dichtbij de stad. Dat is hoe we het nieuwe Galgenwaard willen laten functioneren: een levendig, groen stadsdeel verbonden met de stad én met het landschap daarbuiten.

Verbindingen zijn essentieel, zowel voor de doorwaadbaarheid voor nieuwe bewoners als voor het ontwikkelen van routes voor de stad. Daarom wordt ingezet op het verbeteren en beter benutten van bestaande wandel- en fietsroutes in en rond het gebied, waaronder de routes langs de Kromme Rijn en richting Maarschalkerweerd. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van het gebied.



Het verleggen van het fietspad langs de afrit Waterlinieweg en het verbeteren van de openbare ruimte versterkt de relatie met de rivier. De ecologische waarde van de rivierzone blijft een belangrijk uitgangspunt. Tegelijkertijd wordt verwacht dat het gebruik van het Kromerijnpark toeneemt, bijvoorbeeld door recreatie of verblijfskwaliteit langs het water. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting en beheer, waarbij de natuurwaarden worden beschermd en waar mogelijk versterkt. De openbare ruimte krijgt een veelzijdige inrichting: aan de Kromme Rijn een rustige, groene zone met ruimte voor recreatief wandelen en sporten; richting de Herculeslaan een dynamischer, stedelijk gebied met levendige functies zoals horeca, sport en evenementen die passen bij het nieuwe karakter van het gebied. Multifunctionaliteit staat centraal, zodat de ruimte zowel op wedstrijddagen als doordeweeks aantrekkelijk en toegankelijk is. Sport en spel spelen hierbij een belangrijke rol, waardoor Galgenwaard zijn status als topsportcluster ook in de openbare ruimte uitdraagt.

Parkplein-concept

Het openbare gebied van Galgenwaard krijgt een uniek 'Parkplein'-karakter, waarin de groene rust van de Kromme Rijn samenkomt met de dynamiek van de Herculeslaan. De openbare ruimte combineert het beste van park en plein, met een landschappelijke uitstraling aan de rivier en een stedelijke inrichting aan de Herculeslaan. Grote pleinen bieden ruimte voor supporters op wedstrijddagen en ruimte om te sporten, spelen en recreëren op andere dagen, terwijl robuuste groenvakken zorgen voor een natuurlijke verbinding met de omgeving. Waarbij de bereikbaarheid, toegankelijkheid, zichtbaarheid en vindbaarheid van de bestaande en nieuwe gebouwen vanaf het parkplein zijn gewaarborgd.

De inrichting wordt duurzaam, aantrekkelijk, natuurinclusief en klimaatbestendig, met een logische samenhang tussen stadion en omgeving.

Het doel is een veilige en veelzijdige ruimte die zowel grote publieksstromen kan accommoderen, tijdens voetbalwedstrijden, als doordeweeks een prettige verblijfsplek is. Daarbij wordt het openbaar gebied zodanig ingericht dat er op een veilige manier een voetbalwedstrijd met circa 30.000 bezoekers kan plaatsvinden. De randvoorwaarden voor de inrichting omvatten zowel de relatie met de omgeving als de indeling van het plangebied zelf.

Verbindingen

Rond Galgenwaard is het versterken van de verbindingen met de omgeving een belangrijk uitgangspunt. Dit is belangrijk voor de nieuwe en bestaande bewoners, werkenden en bezoekers van Galgenwaard maar ook voor alle andere Utrechters.

Dit draagt bij aan een prettig leefklimaat in de wijk: voor bewoners die een rondje willen wandelen, voor werknemers en studenten die in de lunchpauze het groen opzoeken, en voor bezoekers van voorzieningen en evenementen in het stadion die na afloop ontspannen kunnen uitwaaien in het park.

Door wandel- en fietsroutes te verbeteren en beter op elkaar aan te sluiten wordt het gebied beter verbonden met de omliggende wijken en met het landschap van Maarschalkerweerd, het Lunettenpark en Amelisweerd. Zo ontstaat een samenhangend netwerk van aantrekkelijke routes voor bijvoorbeeld wandelen, hardlopen en fietsen, zonder dat gebruikers langs drukke wegen hoeven.

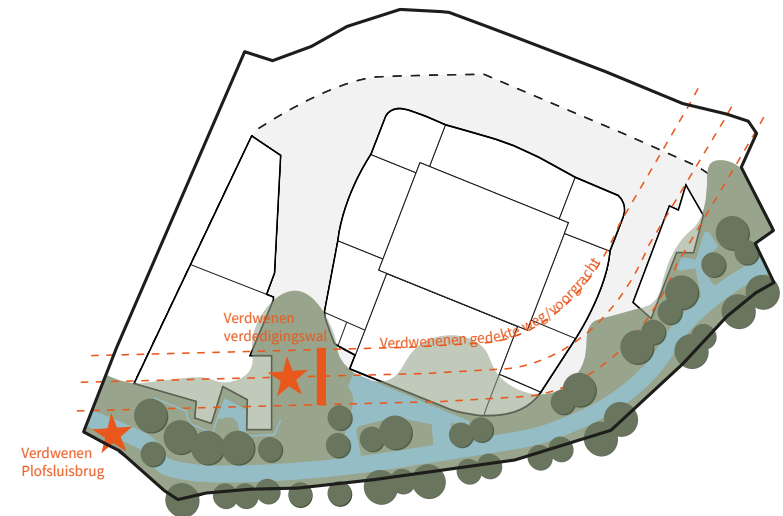
Dit sluit aan bij de bredere stadsvisie (RSU 2024) om van Utrecht een '10-minutenstad' te maken: een stad waarin belangrijke voorzieningen en groen lopend of fietsend goed bereikbaar zijn. Goede en aantrekkelijke routes dragen bij aan korte en prettige verbindingen tussen de stad en het omliggende landschap.

Afbeelding:
Relatie UNESCO
Werelderfgoed:
voormalige gedekte
weg, en de locatie van
de plofsluis

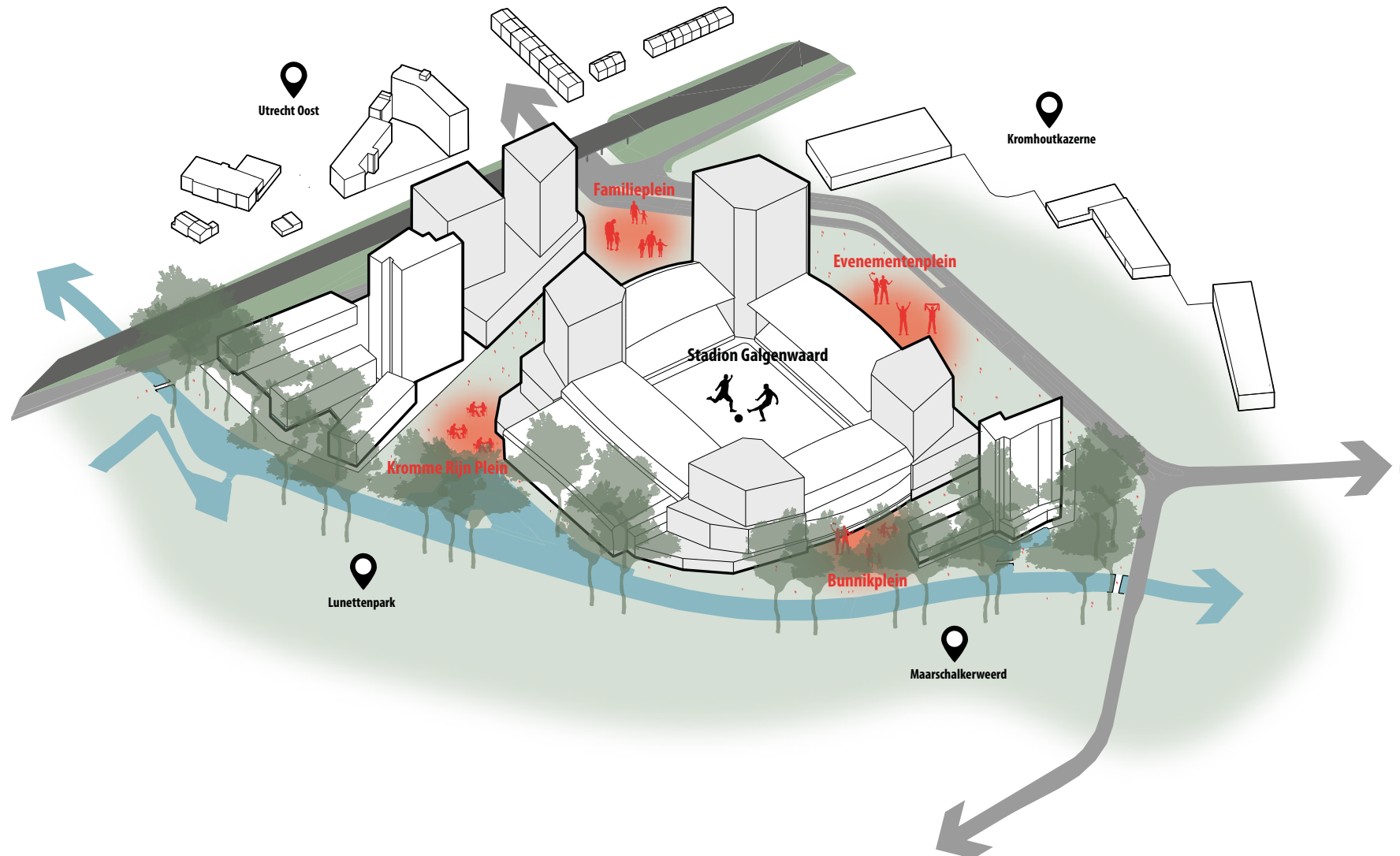
Dit is extra belangrijk voor een gebied als Galgenwaard, dat de komende jaren flink zal veranderen. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de terugkerende bezoekersstromen tijdens voetbalwedstrijden. De routes voor wandelen en fietsen zijn niet bedoeld voor het afwikkelen van deze grote bezoekersstromen, om verstoring van natuur, erfgoed en recreatief gebruik van het gebied te voorkomen.

Relatie met UNESCO Werelderfgoed

De gebiedsontwikkeling houdt rekening met de lokaal aanwezige kernkwaliteiten van het Unesco werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Het ensemble van nieuwe torens wordt zo gedimensioneerd en gepositioneerd, en de architectuur zodanig vormgegeven, dat de visuele integriteit van het werelderfgoed niet wordt aangetast. Bovendien worden in de openbare ruimte kansen benut om de historie van fort Lunet I en het bijbehorende strategische landschap en watermanagementsysteem in en nabij het plangebied beter zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar te maken. Een voorbeeld daarvan is het realiseren van een fysieke verwijzing naar de verdwenen gedekte weg en voergracht, die op een passende locatie wordt geïntegreerd in de vormgeving van het Parkplein.



Afbeelding:
Stedenbouwkundig
concept



4. Ruimtelijke Opzet

Afbeelding:
Conceptschema
rust en reuring

4.1 Bebouwing

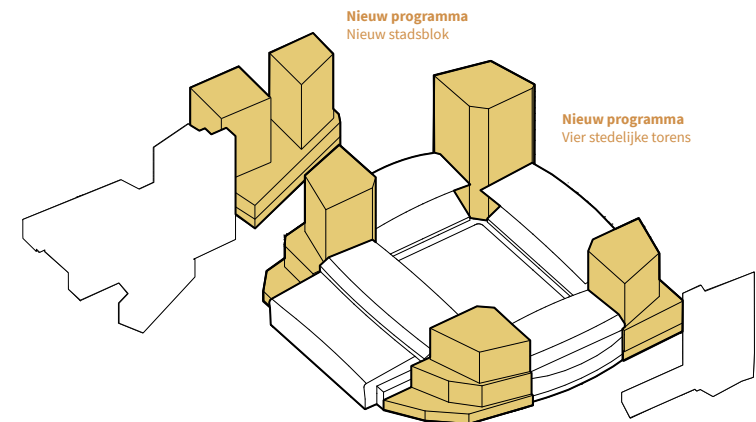
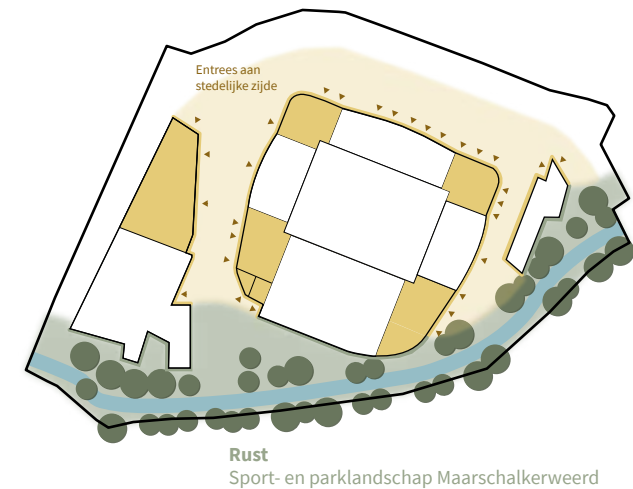
De uitwerking van het stedenbouwkundige plan zet in op verdichting en verbeteren van het gebied, onder andere door de sloop van de lage bebouwing in de stadionhoeken, de Herculestoren en het verdwijnen van het tankstation aan de de Waterlinieweg. Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe, stedelijke bouwvolumes. Voor de hoeken van het stadion en het stadsblok zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden.

De gebiedsontwikkeling van Galgenwaard is gebaseerd op vier ruimtelijke uitgangspunten die in dit hoofdstuk van het SPvE zijn uitgewerkt. Deze vormen het fundament onder de vijf essentiële ingrepen die het initiatief richting geven, zoals eerder beschreven in Hoofdstuk 1. Samen geven ze inhoud aan de ambitie om Galgenwaard te transformeren tot een levendig, gemengd en toekomstbestendig stadsdeel aan de Kromme Rijn.

De vier uitgangspunten staan op de volgende pagina:

Afbeelding:
Conceptschema
Nieuwe bebouwing

Reuring
Stedelijk entreegebied met indicatieve entrees

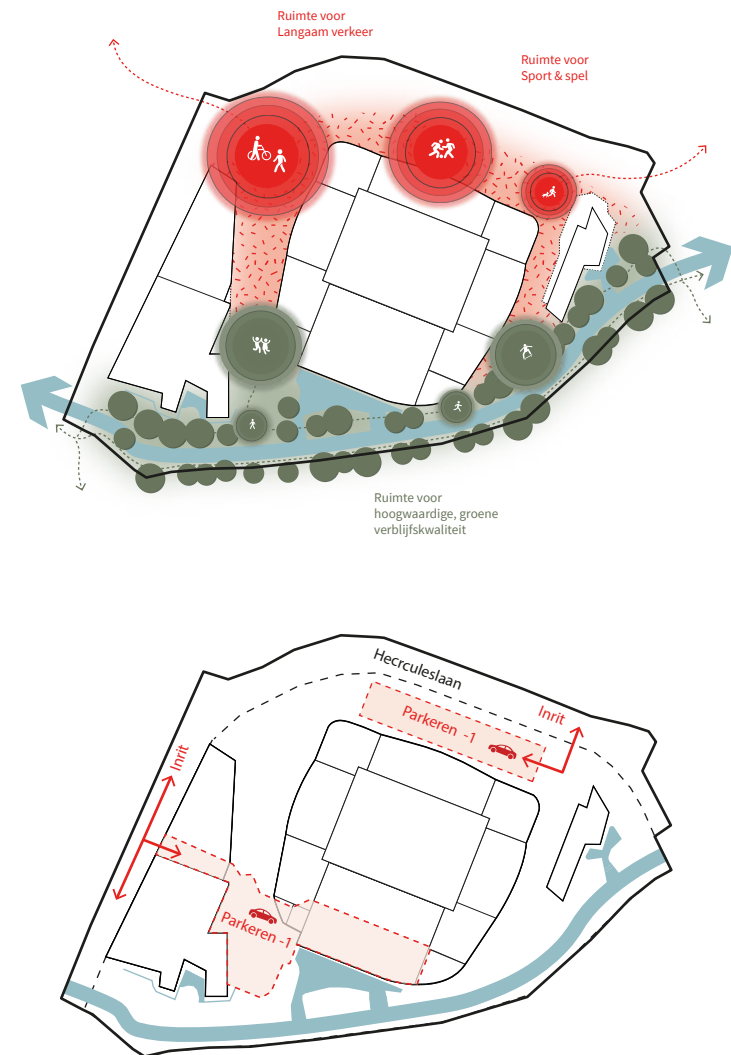


Afbeelding:
Programmering
parkplein

1. Stadion Galgenwaard en haar omgeving vormen de toegangspoort tot het sport- en parklandschap van Maarschalkerweerd en de landgoederen van Amelisweerd. Door een sterke ruimtelijke en functionele verbinding met de stad ontstaat een uitnodigend en herkenbaar entreegebied naar het groene achterland.
2. Op de hoeken van het stadion wordt een woonprogramma toegevoegd van circa 550 woningen. Op de locatie van het huidige tankstation is ruimte voor het stadsblok met circa 550 woningen.
3. Het gebied rondom Stadion Galgenwaard ontwikkelt zich tot een levendig en stedelijk gemengd milieu, met ruimte voor ca 200 shortstay appartementen voor (internationale) studenten, sport, commerciële voorzieningen, horeca en werkfuncties (metro-mix).
4. De openbare ruimte rondom het stadion wordt ingericht als hoogwaardige, zo groen mogelijke verblijfsruimte waarin gesport, bewogen en gespeeld kan worden: het parkplein (zie afbeelding). Door het parkeren ondergronds op te lossen en het de ruimte voor het autoverkeer op de Herculeslaan te verminderen, ontstaat meer ruimte voor langzaam verkeer en verblijfskwaliteit. De nieuwe ontsluiting komt via de aangepaste afrit van de Waterlinieweg aan de achterzijde van het gebied te liggen, waardoor doorgaand autoverkeer uit het gebied wordt geweerd (zie afbeelding).

Afbeelding:
Conceptschema
parkeren

Door de herontwikkeling van de stadionhoeken ontstaat de mogelijkheid om te onderzoeken of de tribunes kunnen worden uitgebreid. Hiermee kan de capaciteit van Stadion Galgenwaard mogelijk met circa 5.000 tot 6.000 extra zitplaatsen worden vergroot, passend bij de ambities van FC Utrecht. Voor een ruimtelijk samenhangende en overtuigende gebiedsontwikkeling is het essentieel dat de nieuw te realiseren bouwblokken gebaseerd zijn op gedeelde uitgangspunten. Vanwege de beoogde verdichting is in de stedenbouwkundige uitwerking gekozen voor een robuuste typologie, bestaande uit stevige bouwblokken met hoogteaccenten. Deze benadering sluit aan bij stedelijke gebieden met een hoge dichtheid en biedt ruimte voor functiemenging, levendigheid en identiteit.



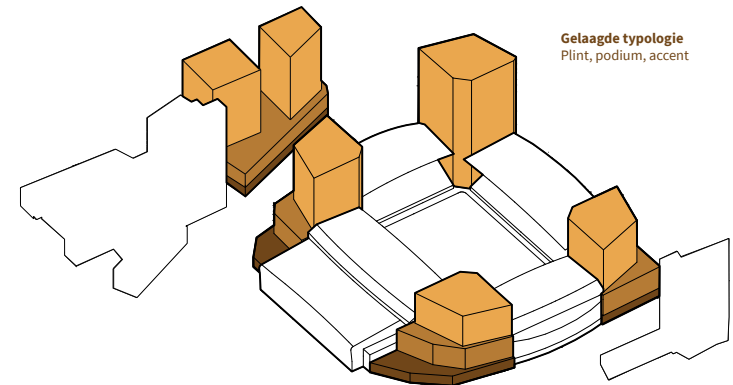
Afbeelding:
Conceptschema
Plint, podium, toren

Binnen deze bebouwingstypologie worden drie lagen onderscheiden:

- De plint: Het transparante deel van de gevel, ca 7 meter hoog. Het deel van het gebouw met de sterkste samenhang tussen binnen en buiten. De plek waar de relatie tussen openbaar en privé het grootst is, bedoeld voor functies met een publiek of levendig karakter die hier aan bijdragen, zoals bijvoorbeeld horeca, sportvoorzieningen, onderwijs, werkruimtes of entrees van woningen.
- Het podium: de daaropvolgende vier tot zes lagen vormen het hoofdvolume van het bouwblok en geven de stedelijke maat en schaal. Hierin komen de niet-wonen functies zoals de metromix en short stay in het stadion Galgenwaard. In het stadsblok kan het podium zowel wonen als de metromix bevatten.
- De toren: hoogteaccent, terugliggend op de plint en het podium, draagt bij aan de herkenbaarheid van het gebied. De torens krijgen de functie wonen en zorgen voor een krachtig silhouet binnen een zorgvuldig ontworpen ensemble van bouwvolumes.

Deze gelaagde typologie wordt zowel toegepast bij de stadionhoeken als bij het nieuwe stadsblok. De torens worden daarbij teruggeplaatst ten opzichte van het podium, wat bijdraagt aan een betere bezonning en windklimaat op maaiveld. Architectonisch sluit het geheel aan op bestaande gebouwen zoals het stadion Galgenwaard, de woontoren Apollo Residence en de Conclusion-toren.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn uitgewerkt in dit SPvE. Deze bestaan voor een deel uit algemene randvoorwaarden (geldend voor alle nieuwbouw) en voor een deel uit locatiespecifieke randvoorwaarden. Deze staan in de volgende alinea's



Randvoorwaarden visuele integriteit van het werelderfgoed

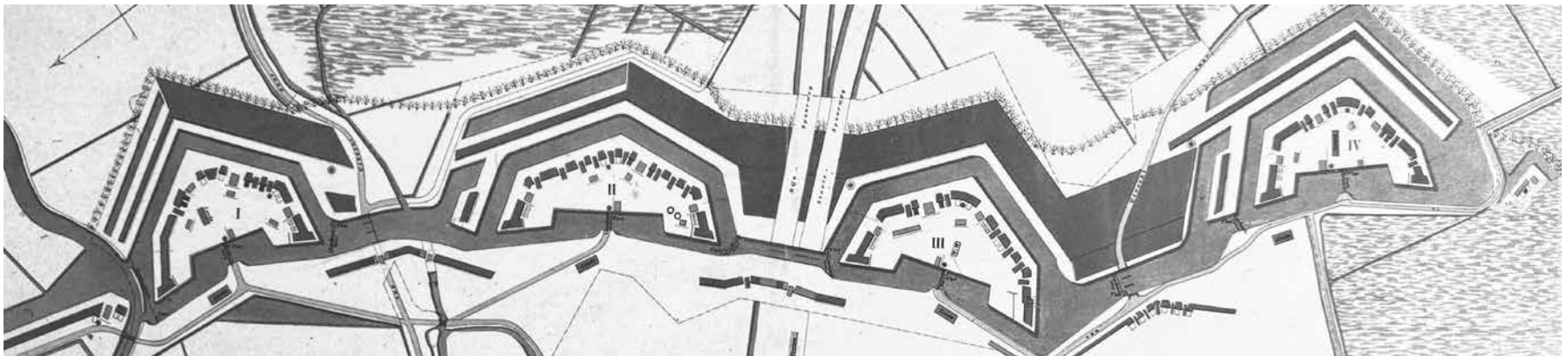
Een ontwikkeling kan de visuele integriteit van nabijgelegen werelderfgoed aantasten als belangrijke zichtrelaties worden verstoort of als er sprake is van marginalisatie. Marginalisatie (of 'verdwering') treedt op als een ontwikkeling vanuit een relevante zichtlocatie in een relevante kijkrichting visueel zo dominant is ten opzichte van een belangrijk element van het werelderfgoed erfgoed dat deze het erfgoed visueel marginaliseert. Bij Galgenwaard gaat het dan hoofdzakelijk om de visuele integriteit van Fort Lunet I (dat is gelegen binnen de property van het werelderfgoed).

De toe te voegen bouwmassa's moeten daarom in volume, hoogte en positionering stedenbouwkundig zodanig in verhouding te zijn tot het nabijgelegen fort, dat het fort door de ontwikkeling niet substantieel verder worden gemarginaliseerd dan nu al het geval is door de aanwezige grootschalige bebouwing van stadion Galgenwaard, het Topsportcentrum, de Conclusiontoren en de woontoren Apollo Residence.

Een specifiek aandachtspunt daarbij is het risico op 'wandvorming', in het bijzonder gezien vanaf Fort Lunet I, de Koningsweg tussen Fort Lunet I en II, en de hoofdweerstandslijn (Waterlinieweg). Dit heeft geleid tot de volgende randvoorwaarden:

- Terughoudendheid bij het toevoegen van volume en hoogte aan de bestaande bouwmassa's, in het bijzonder aan de Kromme Rijn zijde van het plangebied. De Kromme Rijn was als natuurlijk access namelijk een belangrijke reden voor de aanleg en positionering van Lunet I.
- Door een zorgvuldige positionering en dimensionering van de bebouwing (met name hoogbouw) zoveel mogelijk voorkomen dat er visueel 'wandvorming' optreedt, gezien vanaf Fort Lunet I, Dit omdat deze wandvorming tot een hoger risico op marginalisering leidt, dan wanneer er meer 'lucht' tussen de bestaande en toegevoegde bouwmassa's zit.
- Met de rooilijnen en maximale bouwhoogtes in het SPvE is aan deze randvoorwaarden voldaan.

Afbeelding:
De vier Lunetten
(ontwerptekening)



Algemene randvoorwaarden bebouwing

- De nieuwbouw volgt de voorgeschreven rooilijnen zoals op de randvoorwaardenkaart aangegeven. Indien een rooilijn als maximaal, of flexibel staat aangegeven, dient de bebouwing op deze rooilijn, danwel terug te liggen ten opzichte van deze rooilijn.
- De bebouwing bevindt zich binnen de maximale bouwhoogtes zoals op de randvoorwaardenkaart aangegeven. De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte vanaf het peil van de hoofdentree van het gebouw tot aan het hoogste punt van de dakrand.
- De bebouwing is zoveel mogelijk alzijdig en oriënteert zoveel mogelijk op de openbare ruimte.
- Geen dak blijft onbenut: De dakoppervlakte wordt gebruikt voor energieopwekking, waterberging en/of heeft een groene invulling.
- De bebouwing wordt dusdanig geplaatst en ontworpen, dat de negatieve effecten van de ontwikkeling op de kwaliteit van de openbare ruimte zoveel mogelijk zijn beperkt. Dit geldt met name voor wind en zon.
- De bezonning op omliggende woningen wordt getoetst op basis van twee bezonningsuren per dag, toetsingsdatum 21 maart of 21 september.
- Windgevaar is nooit toegestaan. Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt acceptabel opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Maatregelen in de openbare ruimte (zoals schermen of bomen) zijn geen oplossing om windoverlast op te lossen.
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing inpandig oplossen volgens/in overeenstemming met de eisen van nutspartijen (trafo's, warmte onderstations etc.).
- Technische installaties op het dak zijn geen onderdeel van de maximale bouwhoogte, mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimtes en zijn netjes ingepakt. Vuitsregel is dat ze minimaal 1,5x de hoogtemaat van de installatie terug van de dakrand liggen, waarbij voor installaties op het dak een maximale hoogte van 2,5m geldt. Aanzuigpunten voor de luchtverversing zijn mee ontworpen en geïntegreerd in de dakrand.

Afbeelding:
Randvoorwaardenkaart
bebouwing



Stadionhoeken: ruimtelijke randvoorwaarden

- Vier hoektorens, stadion en Topsportcentrum vormen één sterke, samenhangende grondvorm.
- De hoektorens hebben een opbouw van plint, podium, toren zoals toegelicht op pagina 28.
- De basishoogte van de hoekgebouwen (plint + podium) kent een maximale bouwhoogte van 25 meter.
- De torens kennen een duidelijke set-back ten opzichte van het podium van minimaal 3 meter, en kan op specifieke plekken kleiner zijn.
- Bij het bepalen van de positie van de entrees wordt gestuurd op reuring (levendigheid, stedelijkheid) aan de Herculeslaan, en rust aan de zijde van de Kromme Rijn.
- De volumes aan de zuidzijde (blok A3 en A4) kennen aan de Kromme Rijn een maximale bouwhoogte van 8 meter (2 bouwlagen) en trappen omhoog tot de hoogte van het podium (maximaal 25m).
- De hoeken aan de noordzijde (zijde van de Herculeslaan) hebben een uitkraging over de openbare ruimte ter benadrukking van de entrees.
- Reclame-uitingen worden op een samenhangende wijze geïntegreerd tussen stadion en de nieuwe hoekbebouwing, wat bijdraagt aan een rustig en herkenbaar straatbeeld. Hiervoor dient een strategie te worden ontwikkeld.
- De plint en het podium van de hoekbebouwing sluit architectonisch aan op de gevels van de tribunegebouwen.
- De overgang tussen gebouw en openbare ruimte is helder, en duidelijk gedefinieerd. Entrees voor de verschillende doelgroepen (wonen, werken, supporters, bezoekers en gebruikers van het (top) sportcentrum, en overige panden) zijn goed zichtbaar, vindbaar, bereikbaar en toegankelijk en zo ontworpen dat de kans op conflicten tussen de doelgroepen wordt geminimaliseerd.
- De minimale maat tussen het gebouw rechtsonder en de Kromme Rijn is 16 meter tot aan de waterlijn.
- Het Topsportcentrum wordt duidelijker ruimtelijk herkenbaar, duidelijker zichtbaar, duidelijker vindbaar en blijft goed toegankelijk, goed bereikbaar en bruikbaar voor alle doelgroepen die gebruik maken van het Topsportcentrum.
- Alle toebehoren voor de entree van de parkeergarage aan de noordzijde liggen niet in de openbare ruimte, behalve de twee toegangspaviljoens

Stadsblok: ruimtelijke randvoorwaarden

- Het stadsblok kent een volumeopbouw van plint, podium, toren zoals toegelicht op pagina 28.
- De basishoogte van het Stadsblok (plint + podium) kent een maximale bouwhoogte van 25 meter.
- Het stadsblok kent twee bouwdelen op het podium van 73m (noord) en 67m (zuid) hoog.
- De bebouwing op het podium (de hoogbouw) kent een maximaal bruto vloeroppervlakte van 23.300 m²
- De hoogteaccenten zijn dusdanig gepositioneerd dat er onderling duidelijk verschil in hoogte aanwezig is.
- De onderlinge afstand tussen de hoogteaccenten is minimaal 15 meter
- De hoogteaccenten zijn afgestemd op de Unesco zichtlijnen waarbij er vanuit het werelderfgoed geen wandvorming ontstaat en er tussen de bebouwingsclusters zicht op de hemel is.
- De hoogteaccenten staan evenwijdig aan elkaar en zijn haaks of evenwijdig aan Conclusion gepositioneerd.
- Het stadsblok herbergt de in- en uitrit van de Q-Park garage aan de nieuwe afrit van de Waterlinieweg.
- Torens dienen duidelijk terug te liggen ten opzichte van het onderliggende podium om de menselijke maat, de leesbaarheid van de volumes en het windklimaat op straatniveau te waarborgen.
 - Aan de zijde van het stadion is een setback van minimaal 3 meter verplicht.
 - Aan de noordzijde geldt een minimale setback van 1 meter, waarbij 3 meter wordt aanbevolen.
 - Aan de zijde van de Waterlinieweg is een setback van 3 meter sterk gewenst. Afwijking van de 3 meter setback aan de noordzijde of de Waterlinieweg is alleen toegestaan wanneer dit architectonisch overtuigend is en bijdraagt aan een zorgvuldige opbouw van plint, podium en toren, en aan een duidelijke begrenzing van de openbare ruimte. De plint ligt ten opzichte van het podium terug en het plintprogramma kent een sterke interactie met de aangrenzende openbare ruimte.
- De architectonische geleding van het blok wordt duidelijk tot uitdrukking gebracht
- Slagbomen, kaartautomaten en andere toebehoren, behorende bij de Q-park parkeergarage (exclusief signing) liggen binnen de rooilijn van de gevel.

4 2. Beeldkwaliteit

De richtlijnen beeldkwaliteit definiëren de ruimtelijke en architectonische ambities voor het stadsblok en het stadion. De richtlijnen volgen op de stedenbouwkundige uitgangspunten en definities zoals beschreven in dit SPvE. Deze stedenbouwkundige principes hebben betrekking op de bebouwingstypologie van plint, podium en torens, de overgangen van het podium naar de torens middels setbacks en de afstemming van het geheel in bouwhoogte, bouwvolume en plaatsing daarvan in relatie tot het voorkomen van aantasting van de visuele integriteit van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies.

Ensemble Galgenwaard

De architectonische opzet van zowel het stadion als het stadsblok moeten gezien worden in de context van het “Ensemble” Galgenwaard dat naast het stadion en het stadsblok bestaat uit de Conclusion toren en de Apollo woontoren.

De samenhang in het ensemble zit in de oplopende bouwhoogte richting de noordelijke stadionhoek en de volumeopbouw middels plint, podium en torens. Binnen dit ensemble hebben de gebouwen weer een individuele identiteit. De nieuwe torens krijgen een lichte uitstraling, terwijl de plint en het podium robuuster worden uitgevoerd met zwaardere materialen.

De plinten hebben een menselijke maat en zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid voor langslowend publiek. Het podium vormt de wanden van de openbare (plein) ruimte en de torens met een setback maken de identiteit op de schaal van de stad in de “Skyline”

Architectuur

Voor het stadion geldt dat het podium; de onderbouw bestaande uit de vier nieuwe hoekgebouwen en de tribune gebouwen een samenhangend “ringvormig” podium vormen waar vanaf de terugliggende hoogte-accenten (hoektorens) met een eigen architectonische expressie omhoogrijzen.

De overgang van stedelijke dynamiek naar een groene omgeving, die inherent is aan de locatie van het plangebied komt in de architectonische opzet van het stadioncomplex tot uitdrukking. Dit geldt met name voor de wijze waarop het podium op de reageert op de omgeving en zorgt voor een gevarieerde beleving op maaiveldniveau met verschillende zones die inspelen op de behoeften van zowel de stedelijke als de groene ruimte.

Het stadsblok gelegen tussen het stadionplein en de afrit van de Waterlinieweg heeft eenzelfde concept als het stadioncomplex. Een stevig podium met verhoogde of twee-laagse plint gericht op het Herculesplein waarop terugliggend twee hoogte accenten de lucht ingaan.

Richtlijnen:

- De architectonische vormgeving van de plint wordt gekarakteriseerd door openheid en uitnodigend karakter.
- De overgang van het podium naar de toren wordt gekenmerkt door een wat donkerder kleurstelling voor het podium en lichtere kleurstelling voor de torens. Dit zorgt voor een “visuele verkleining” van de grote maat van de gebouwen en laat de hoger bouwdelen enigszins opgaan in de lichtheid van de hemel. Dit sluit ook aan op de randvoorwaarden dat de torens het werelderfgoed niet mogen marginaliseren.
- Op belangrijke plekken in de stadion architectuur zoals bijvoorbeeld aan het Hercules plein is aandacht voor identiteitsbepalende elementen in de gevel zoals bijvoorbeeld een “Urban Window”, een dubbelhoge inpandige buitenruimte.
- De gebouwen kennen een hoogwaardige uitstraling naar de (publieke) buitenruimte en naar elkaar; Er zijn geen achterkanten.
- Gevels hebben een verzorgde uitstraling, met extra aandacht richting de publieke ruimte, waarbij eventuele galerijen en trappartijen zijn geïntegreerd in de architectuur;
- In de architectuur is veel aandacht voor een verfijnde detaillering. Deze kwaliteit sluit aan bij het gegeven dat het plangebied binnen de invloedssfeer van het werelderfgoed ligt;
- De gevels zijn nooit ‘plat’, er zit diepte en tactiliteit in de gevel te bereiken met te onderscheiden elementen; zoals bijvoorbeeld banden, penanten, kozijnen, borstweringen, neggen, buitenruimten, erkers, loggia’s enz.;
- De bebouwing bestaat uit herkenbare hoogte accenten op een verbindend podium met een verhoogde of dubbelhoge plint.
- De torens onderscheiden zich van podium met plint. Dat kan door positie, kleurstelling of materialisatie;
- Een collectieve entree van de woonfunctie wordt gemarkeerd door bijvoorbeeld een dubbelhoge hal en of entree.
- Technische ruimten, (zoals bijvoorbeeld trafo’s) worden zorgvuldig geïntegreerd in de minst representatieve geveldelen.
- In-uitritten zijn netjes opgenomen in het gevelbeeld waarbij componenten zoals slagbomen en poorten zorgvuldig zijn geïntegreerd in het gevelvlak (niet losstaand in de openbare ruimte);
- De levendige plinten hebben transparante puien waar het programma dit toe laat voor het creëren van licht, lucht en veel zicht en een sterke relatie tussen binnen en buiten;
- Reclame en/of naams-aanduiding is geïntegreerd in het gevelontwerp van de nieuwbouw.

Materialisatie en techniek

Naast aandacht voor de impact op de directe omgeving op de korte termijn heeft de ontwikkeling ook toekomstwaarde op de langere termijn. We bouwen immers voor een lange termijn maar weten niet hoe de toekomst er uit zal zien. Verduurzamen en de mogelijkheid tot veranderen is daarom van groot belang bij het ontwerp. Richtlijnen:

- De architectuur kent een natuurlijke en duurzame materialisatie.
- De hoogstgelegen daken worden voornamelijk gebruikt voor energieopwekking. Installaties worden in de gebouwen geïntegreerd en worden zeer beperkt geplaatst op daken waar veel mensen op uitkijken;
- Bij PV-panelen op het dak en/of in de gevel dienen deze mee-ontworpen te worden en maken onderdeel uit van de architectuur;
- Bovengrondse, bebouwde nutsvoorzieningen, trafo's (en andere gelijksoortige voorzieningen) worden geïntegreerd in het plan en liggen altijd binnen de rooilijn;
- Deuren naar utilitaire voorzieningen in het gebouw worden zorgvuldig en discreet opgenomen in de gevel architectuur.
- Levensduur gestuurde materiaalkeuze: Bij de materiaalkeuze wordt gekeken naar de milieu-impact over de gehele levenscyclus. Materialen worden geselecteerd op basis van een zo laag mogelijke milieu-impact in alle fasen: productie, gebruik, onderhoud en afdanking. Daarbij wordt bij voorkeur gebruikgemaakt van materialen met een lage levenscyclus-impact (bijvoorbeeld op basis van LCA-gegevens), met aandacht voor circulariteit: hergebruik, recycling en toepassing van bio-based of gerecyclede materialen waar dat passend is. Een lange levensduur is alleen wenselijk als dit ook daadwerkelijk bijdraagt aan een lagere totale milieu-impact.

- De materiaalkeuze en detaillering van de gevels is gericht op het mooi verouderen van het gevelmateriaal en het voorkomen van vervuiling in de loop der tijd.

Levend groen

Groen is een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp, vergroenen waar mogelijk. Een groene inrichting is niet alleen belangrijk voor de openbare en privé-buitenruimten maar ook voor gevels en daken. Het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen is een vorm van vergroenen die visueel tot uitdrukking kan komen in de architectuur. Richtlijnen:

- Er wordt ruimte gereserveerd in de architectuur voor groen en beplanting
- Natuur-inclusieve details zoals nestmogelijkheden voor fauna zijn zorgvuldig vormgegeven en maken deel uit van de architectuur;
- Zoveel als mogelijk wordt de groene inrichting ook functioneel gemaakt en heeft deze een (collectieve) verblijfskwaliteit;
- Groen is robuust, levensvatbaar. Beplanting wordt afgestemd op de bezonning, is passend bij de bodemgesteldheid en waar mogelijk gerelateerd aan de biodiversiteit van de omgeving;
- Verticale groene gevels worden (indien deze worden toegepast) alleen op locaties voorgesteld met geschikte condities voor groen en goed bereikbaar voor onderhoud;
- Het groen op daken en gevels wordt beheerd door de gebouw-eigenaar. Deze verplicht zich tot instandhouding van het groen voor een afgesproken termijn.
- Groen heeft voldoende wortelruimte in ruime substraatpakketten op voldoende draagkrachtige daken. Op daken kan hemelwater worden opgevangen en benut voor het groen in het blok.

Afbeelding:
Referenties
Beeldkwaliteit Stadsblok



Woongebouw met plint, podium, toren en setbacks



Ruimte voor groen en beplanting: landschappelijke inrichting daktuin voor bewoners op het podium



Architectonische opzet: levendige plint met transparante puien en podium van ca. 25 meter hoog

Afbeelding:
Referenties
Beeldkwaliteit
Stadionhoeken



Diepte en tactiliteit in gevel



Hoogwaardige uitstraling en verfijnde detaillering



Ruimte reservering voor groen en beplanting

Afbeelding:
Referenties
Beeldkwaliteit



Architectonische verbijzondering door middel van een "Urban Window"



Ruimtereservering en natuurinclusieve detaillering



Uitnodigende dubbellaagse plint met glazen puien



Levendige en gastvrije uitstraling richting openbaar gebied



Dubbelhoge hal voor wonen en werken

4.3 Verankering in stedelijk beleid

De gebiedsontwikkeling van Galgenwaard sluit naadloos aan bij het ruimtelijk beleid van de gemeente Utrecht. Binnen de RSU 2040 is Galgenwaard aangewezen als een van de nieuwe stedelijke knooppunten waar bijzondere functies samenkomen. Utrecht zet hierbij in op het principe van de tien-minutenstad: een compacte stad waarin wonen, werken, voorzieningen en openbaar vervoer goed op elkaar zijn afgestemd. Galgenwaard speelt hierin een strategische rol door zijn ligging nabij het stadscentrum, het Kromme Rijngebied en diverse OV-verbindingen.

Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd (2020) geeft richting aan de gewenste verweving van stedelijke ontwikkeling met het omliggende landschap. Galgenwaard als het middelpunt binnen een vitaal parklandschap waarin sport, natuur, cultuur en recreatie samenkomen. De ontwikkeling draagt bij aan de beoogde versterking van de groene Kromme Rijn scheg als verbindende structuur tussen stad en landschap.

In de uitwerking voor Galgenwaard wordt verdichting bewust gecombineerd met respect voor landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Elementen zoals de groene oevers van de Kromme Rijn en de context van de Nieuwe Hollandse Waterlinies vormen waardevolle uitgangspunten die ruimtelijk zijn meegewogen in de opbouw van volumes, zichtlijnen en inrichting. Zo draagt de gebiedsontwikkeling bij aan een gezonde, inclusieve en toekomstbestendige stad, in lijn met de strategische koers van Utrecht.

Stadion met zorgvuldig ingepaste hoogteaccenten

Het stadion vormt samen met vier nieuwe torens (50 tot 90 meter) op de hoekbebouwing een stedelijk ensemble. De maat en schaal van deze torens zijn afgestemd op hun positie binnen het plangebied en de omgevingscontext. Aan de zijde van de Herculeslaan – waar het karakter stedelijker is – zijn hogere torens voorzien.

Richting de Kromme Rijn nemen maat en hoogte geleidelijk af, passend bij het meer landschappelijke karakter van deze zone.

Ook het podium van de hoekbebouwing loopt trapsgewijs af naar twee bouwlagen aan de zijde van de Kromme Rijn. Deze geleidelijke overgang beperkt de visuele impact van de stadionontwikkeling en sluit aan bij de uitgangspunten van Unesco. Zo blijft het zicht vanaf de zuidzijde – vanaf Lunetten, langs de Kromme Rijn en richting de entree van de sportcampus Maarschalkerweerd – ruimtelijk open en zorgvuldig afgestemd op de omgeving.

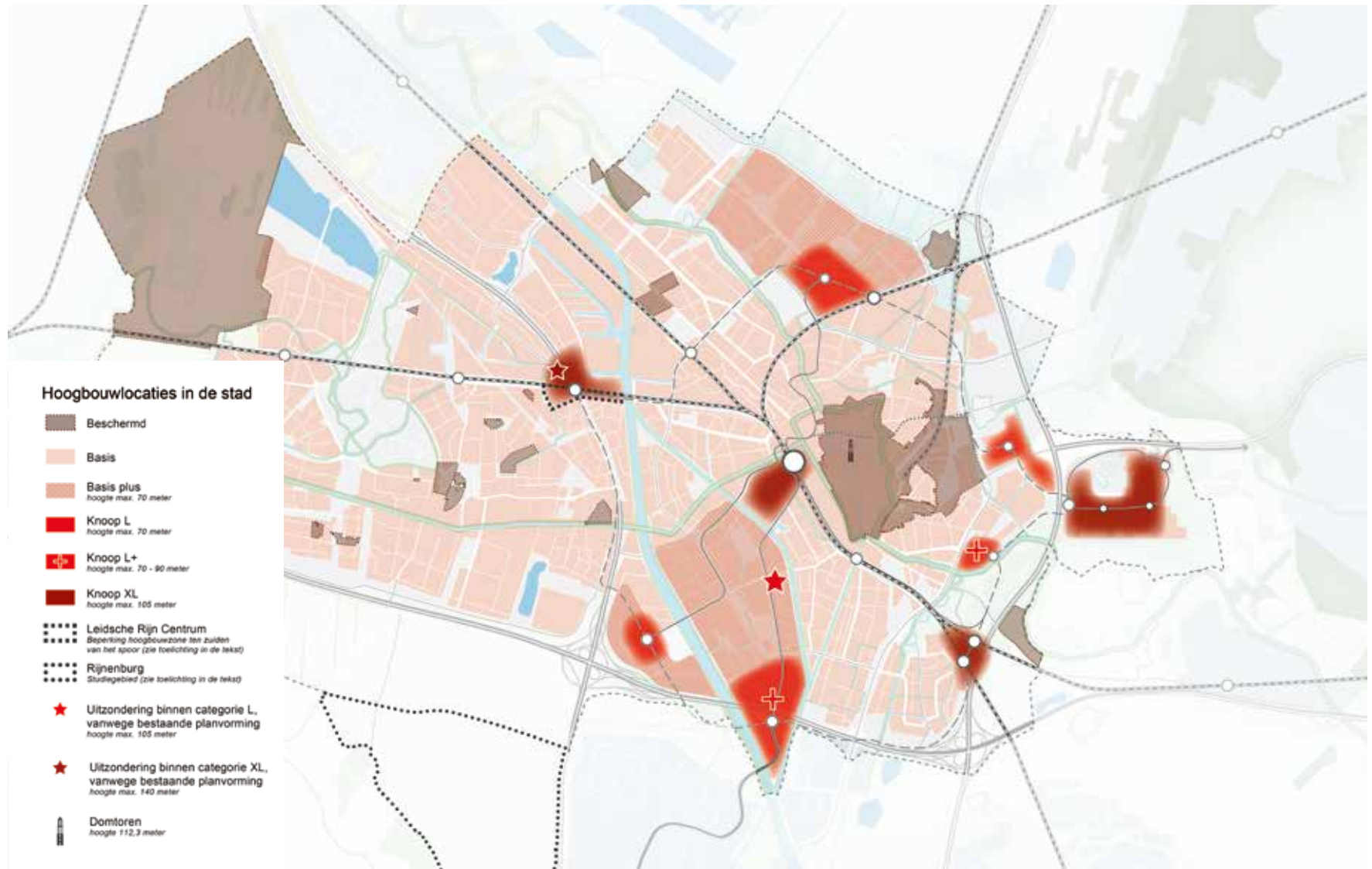
Stadsblok onderdeel van samenhangend stedelijk ensemble

Het nieuwe stadsblok sluit ruimtelijk in hoofdlijnen aan op de aangrenzende Conclusion-gebouw en de volumeopbouw van de hoekbebouwing van het stadion. De opbouw bestaat uit een podium, met twee hoogteaccenten die qua hoogte variëren over twee bouwlagen. Met een maximale hoogte van circa 73 meter blijven deze accenten ruim onder de bouwhoogte van de Conclusion-toren (85 meter) en de nieuwe stadiontorens aan de stadszijde.

De positionering van de hoogbouw is zorgvuldig gekozen om wandvorming te voorkomen en het zicht op de lucht vanuit de forten van de Lunetten te behouden. Daarmee blijft de ruimtelijke beleving van het landschap open en wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied.

De basis van het stadsblok sluit qua hoogte aan op de tribunegebouwen en de plint van de stadionhoeken. Zo ontstaat een krachtig en samenhangend stedelijk ensemble, waarin de pleinruimten rondom het stadion duidelijk worden begrensd door robuuste bebouwingswanden met een stedelijke uitstraling.

Afbeelding:
Bouwhoogtekaart
Stedenbouwvisie



5. Programma

5.1 Wonen

Utrecht is een aantrekkelijke en sterk groeiende stad. Volgens de bevolkingsprognose van de gemeente Utrecht (2024) groeit het inwonertal richting 2040 naar ruim 470.000 inwoners. Om deze groei op te vangen, zijn tussen 2020 en 2040 circa 60.000 extra woningen nodig. De woningbouwopgave richt zich in het bijzonder op het toevoegen van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop).

Een evenwichtige spreiding van nieuwe woningen over de stad is hierbij van belang. Door het woningaanbod beter te verdelen over bestaande en nieuwe wijken, ontstaat een gemengd woonmilieu met een diversiteit aan woningtypes en een meer gebalanceerde sociaaleconomische opbouw. Er worden circa 1.100 woningen gerealiseerd

Galgenwaard maakt onderdeel uit van de subwijk 'Wilhelminapark, Rijnsweerd'. In deze buurt is het aandeel sociale huurwoningen relatief hoog ten opzichte van het stedelijk gemiddelde. Een groot deel hiervan bestaat echter uit studentenwoningen van woningcorporatie SSH, waardoor het aandeel reguliere sociale huurwoningen lager uitvalt. Onderstaande tabel toont de verdeling (2023) van de woningvoorraad naar prijssegment op buurt-, wijk- en stedelijk niveau:

Woningsegment	Wilhelminapark, Rijnsweerd	Oost	Utrecht
Sociale huur	41%	36%	33%
Middenhuur	9%	14%	16%
Dure huur	6%	5%	5%
Betaalbare koop	5%	6%	10%
Vrije sector koop	35%	35%	34%
Onbekend	4%	4%	2%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

Deze gegevens onderstrepen het belang van een evenwichtige toevoeging van woningtypen, waarbij er aandacht is voor betaalbare segmenten én een bredere doelgroep, om de sociale diversiteit in het gebied te vergroten.

Op dit moment zijn er ongeveer 75 woningen aanwezig in het gebied Galgenwaard (Apollo Residence). Door woningen toe te voegen, kan het gebied zich ontwikkelen tot een levendiger en aantrekkelijker stadsdeel. Dit versterkt de verblijfskwaliteit en draagt bij aan betere verbindingen met omliggende wijken en gebieden. De toevoeging van woningen sluit aan bij de ambitie om het gebied te transformeren tot een gemengd en levendig stedelijk milieu. Ook zorgt het toevoegen van woningen tot meer woningen in het betaalbare segment in Oost. Door de woningen in het sociale segment te laten realiseren dan wel (verplicht) onder te brengen bij een corporatie zijn deze woningen voor langere tijd beschikbaar voor de doelgroep en sluit dit ook aan bij het coalitieakkoord 2022-2026 "Investeren in Utrecht" waarin als uitgangspunt is geformuleerd dat sociale huurwoningen bij een corporatie worden ondergebracht.

Voor de te realiseren woningen zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Wonen (van woningmarkt naar volkshuisvesting (2025) van toepassing.

Randvoorwaarden wonen

- Het woonprogramma bestaat voor minimaal 75% uit betaalbaar segment (sociale huur + middensegment).
 - Hiervan valt minimaal 40% binnen het sociale huur segment.
 - Voor het middensegment geldt ca 23% betaalbare koop (€405.000; prijspeil 2025). Er worden ook ca. 40 middenhuurwoningen in het Stadsblok gerealiseerd.

- Voor betaalbare koopwoningen zijn de volgende voorwaarden van toepassing: 1) zelfbewoningsplicht, 2) anti-speculatiebeding. Beide voorwaarden worden toegepast conform het geldende gemeentelijke beleid van de gemeente Utrecht en worden juridisch vastgelegd in de gronduitgifte of (koop)overeenkomst.
- Sociale huurwoningen dienen te worden geëxploiteerd door toegelaten instellingen.
- Er worden geen studentenwoningen gerealiseerd. Het huisvesten van (internationale) studenten middels shortstay is wel mogelijk (zie paragraaf 5.2)
- Binnen de sociale huur wordt 30% toegewezen aan kwetsbare groepen. De uiteindelijke omvang en invulling van dit aandeel wordt in samenwerking met de corporaties bepaald. Hierbij dient rekening gehouden te worden met specifieke karakter van het gebied, waaronder de aanwezigheid van het stadion Galgenwaard.
- In de RSU 2040 is Galgenwaard aangewezen als onderdeel van een nieuw stedelijk knooppunt. Dit betekent dat bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B, mits dit niet eerder via de beleidsnota Wonen wordt vastgesteld. Woningen in het sociale huursegment boven de aftoppingsgrens én woningen in het middensegment (zowel huur als koop) in zone B dienen een oppervlakte te hebben van minimaal 40m² GBO. Voor sociale huur tot de aftoppingsgrens kan van dit oppervlakte worden afgeweken.
- Er is een gedifferentieerd aanbod van 1-, 2-, 3- en 4-kamerwoningen voor alle categorieën.
- Binnen het gebied is sprake van een mix van woonsegmenten.
- Woningen hebben elk minimaal één geluidluwe zijde, waar het geluid van het wegverkeer niet hoger is dan de standaardwaarde. Hierbij is minimaal 30% van de verblijfsruimten of -oppervlak gelegen aan de geluidluwe zijde. Waar bij voorkeur is voor de slaapkamer(s).
- Voor woningen kleiner dan 30m² geldt dat tenminste 50% van deze woningen per gebouw zijn gelegen aan gevel waar het geluid niet meer is dan 5 dB boven de standaardwaarde.
- Bij de positionering van verschillende woningtypen wordt gestreefd naar een gelijkwaardige lucht- en geluidskwaliteit, zodat alle bewoners, ongeacht woonsegment, kunnen rekenen op een gezonde leefomgeving. Omdat de luchtkwaliteit op gebouwniveau niet exact bekend is, wordt gestuurd op een ruimtelijke opzet die spreiding en menging van woningtypes mogelijk maakt. Hiermee wordt voorkomen dat bijvoorbeeld sociale huurwoningen onevenredig op de minst gezonde plekken terechtkomen (conform het Gezondheidsbeleid 2024-2027).
- Bij het ontwerp van het woningbouwprogramma wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk aandeel woningen dat voldoet aan de kenmerken van een nultredenwoning. Dat betekent dat deze woningen minimaal rolstoeltoegankelijk zijn: zonder drempels bereikbaar via een lift, met toegang tot de belangrijkste woonfuncties op één niveau (woonkamer, keuken, toilet, slaapkamer en buitenruimte).
- Alle woningen voldoen minimaal aan de eisen uit het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl). Aanvullend wordt gevraagd om bij het ontwerp nadrukkelijk rekening te houden met bewoners die slecht ter been zijn of gebruik maken van een rollator of rolstoel. Dit vraagt om aandacht voor toegankelijkheid in de hoofdopzet van het woongebouw en de woningen, zonder dat dit per se leidt tot aanvullende bouwkosten.
- De mate van levensloopgeschiktheid wordt afgestemd op het beoogde woningtype en doelgroep. In de planuitwerking wordt per bouwblok aangegeven welk deel van de woningen als nultredenwoning wordt gerealiseerd.

5.2 Tijdelijk verblijf voor (internationale) studenten (logies)

Utrecht is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en om te studeren. Het aantal internationale (kennis)werkers en studenten is de laatste jaren sterk toegenomen. In 2022 woonden er 4.065 internationale studenten in Utrecht, waarvan een aanzienlijk deel voor slechts een korte periode in Utrecht verblijft. Voor deze doelgroep is het vinden van huisvesting via reguliere wegen lastig. Om ruimte te bieden voor huisvesting van deze doelgroep én om de druk op reguliere studentenhuishouding te verminderen maak het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels' het sinds 2020 mogelijk om een beperkt aantal accommodaties voor tijdelijk verblijf voor (internationale) studenten te ontwikkelen.

De nieuwbouw op de hoeken van het stadion kent een specifieke indeling met een plint, podium en hoogbouw. Het podium functioneert als een overgangszone waarin ook circa 200 studio's voor tijdelijk verblijf (short stay) kunnen worden toegevoegd. Woningbouw is hier niet haalbaar door geluidbelasting en beperkte lichtinval. Een geluidsluwe gevel is niet realiseerbaar, waardoor permanente bewoning niet geschikt is. Tijdelijk verblijf (short stay) is het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden.

Randvoorwaarden short stay

Het toevoegen van tijdelijk verblijf (short stay) is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- De beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) van de gemeente Utrecht zijn van toepassing.
- Onder een accommodatie voor tijdelijk verblijf wordt een zelfstandige ruimte met eigen badkamer, keuken en toilet verstaan met een minimale oppervlakte van 18 vierkante meter GBO per persoon die in de accommodatie verblijft.
- De accommodatie voor tijdelijk verblijf mag alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is.
- De eenheden voor tijdelijk verblijf (short stay) dienen alleen aan de doelgroep '(internationale) studenten' te worden verhuurd. Een (internationale) student is een student ingeschreven bij een Nederlandse instelling voor Middelbaar Beroepsonderwijs, Hoger Beroepsonderwijs of Wetenschappelijk onderwijs die gedurende een semester of langere periode in Nederland verblijft.
- Studenten die in een tijdelijk verblijf (short stay) accommodatie verblijven, moeten beschermd worden tegen te hoge huren en servicekosten en moeten de mogelijkheid hebben om tussentijds een huurcontract op te zeggen. Deze afspraken dienen privaatrechtelijk te worden vastgelegd.
- De geluidsbelasting op de gevel mag de standaardwaarde van 53Lden (Level day-evening-night) overschrijden maar de grenswaarde van grenswaarde van 70Lden mag niet bereikt worden.
- Tijdelijk verblijf (short stay) vindt plaats onder een logiesfunctie. Dit betekent dat hier bij een logies passende diensten en faciliteiten worden aangeboden. De gemeente en ontwikkelaar onderzoeken wat een passend niveau van dienstverlening is.

- Conform de Wet goed verhuurderschap mag een verhuurder geen oneigenlijk gebruik maken van Servicekosten. Voor aanvullende diensten (bijv. een sportschool) wordt een 'no use, no pay' constructie aangeboden.
- Het aanbieden van tijdelijk verblijf (short stay) mag de leefbaarheid in het gebied niet verder onder druk zetten. Hierdoor dient er bijvoorbeeld (24-uurs) toezicht te zijn conform de in artikel 14 van de Verordening Horeca gemeente Utrecht opgenomen wijze.
- Voor het gebruik als logiesverstrekking voor meer dan 10 personen is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig.

Onderbouwing Short Stay

De short stay-accommodaties op de podia van de stadionhoeken bieden een kansrijke invulling van een plek waar reguliere woningbouw niet mogelijk is. De geluidsbelasting blijft weliswaar onder de wettelijke grenswaarde, maar een geluidsluwe gevel is niet realiseerbaar, en ook de lichtinval is beperkt. Short stay is hier wél verantwoord en sluit bovendien goed aan op de nabijheid van het Utrecht Science Park. De toevoeging van circa 200 studio's draagt bij aan de levendigheid van het gebied, met name in de avonden en weekenden, en ondersteunt het gemengde karakter van de ontwikkeling. Voorzieningen zoals studieplekken en ontmoetingsruimten kunnen worden gedeeld met andere bewoners van de torens, en met toezicht wordt de leefbaarheid geborgd. Zo wordt deze moeilijk in te vullen ruimte toch op een zinvolle manier geactiveerd.

Hotel (logiesfunctie)

Bijzondere concepthotels of een doelgroepenhotel behoren tot de programmatische mogelijkheden voor Galgenwaard. Hierbij geldt dat het hotel een duidelijke meerwaarde moet bieden voor de gebiedsontwikkeling. Een sporthotel, expliciet gericht op sporters, zou een voorbeeld kunnen zijn van zo'n bijzonder doelgroephotel. Het aantal kamers dient in lijn te zijn met het geldende gemeentelijk beleid en moet passen bij het sportieve, vitale en gemengde karakter van het gebied.

5.3 Werken en overige functies (MetroMix)

Galgenwaard wordt ontwikkeld als een gebied met een sterke functiemenging, met een duidelijk profiel rond sport, bewegen en vitaliteit. Door wonen, werken, sporten, ontmoeten en voorzieningen op een integrale manier te combineren, ontstaat een levendig en dynamisch stadsgebied. Functiemenging draagt bij aan een hogere verblijfskwaliteit voor bezoekers, een gedifferentieerd woonmilieu en versterkt de levendigheid in het gebied. Daarnaast creëert het werkgelegenheid en bevordert het sociale cohesie. Het omgevingsplan laat al veel functies toe; door de functie van de hoekkantoren om te zetten naar gemengd gebruik, ontstaan extra kansen om het gebied flexibel en aantrekkelijk in te richten. Metromix ondersteunt de ambitie om Galgenwaard te transformeren tot een aantrekkelijk stadsgebied met een sterke identiteit en een gevarieerd programma dat verder gaat dan sport alleen. De economische functies worden hierin samengevat onder de noemer "metromix". Zo ontstaat ruimte voor een breed en gevarieerd programma dat elkaar versterkt, met name in de plint en podium, en dat aansluit bij het gewenste profiel van een gezonde, vitale stadsbuurt.

Uitgangspunten metromix

Binnen het plangebied is op dit moment circa 74.000 m² aan niet-woonfuncties aanwezig. Hiervan zal door de ontwikkelaars ongeveer 20.000 m² gesloopt worden (bestaande hoeken en de Herculestoren). De ambitie van de gebiedsontwikkeling om circa 25.000 m² gemengd werken en voorzieningen terug te brengen in de plint en het podium van de bouwvelden, waardoor het totale werk- en voorzieningen programma stijgt naar circa 79.000 m². Dit draagt bij aan de (verblijfs) kwaliteit van het parkplein rondom het stadion. Minimaal zal teruggebracht moeten worden aan niet-woonfuncties wat er gesloopt wordt:

- Het grootste deel van het gemengd werken en voorzieningen wordt ingevuld met de zogenoemde metromix: een brede, flexibele bestemmingscategorie die ruimte biedt aan uiteenlopende functies. Binnen deze invulling is plaats voor onder andere kantoren, (maatschappelijke) voorzieningen, commerciële dienstverlening, sport, congresruimtes, stadion-gerelateerde ruimtes zoals skyboxen, leisure en horeca.
- Tijdelijke woonvormen, zoals short stay, maken onderdeel uit van de metromix, alleen het aantal m² telt niet mee.
- Supermarkt en overige detailhandel is uitgesloten, met uitzondering van sportgerelateerde detailhandel, waarvoor een minimumoppervlakte van 1.500 m² bvo per vestiging geldt.
- Aan de binnenzijde van het stadion wordt onderzocht of de vier open hoeken ingevuld kunnen worden met extra tribunes ten behoeve van FC Utrecht. In totaal worden hiermee mogelijk 5.000 tot 6.000 extra zitplaatsen en ontmoetingsruimtes als onderdeel van de metromix toegevoegd.

Afbeelding:
Bestaande voorzieningen
in de plint van stadion
Galgenwaard



Afbeelding:
Bestaande voorzieningen
in de plint van stadion
Galgenwaard



6. Openbare ruimte

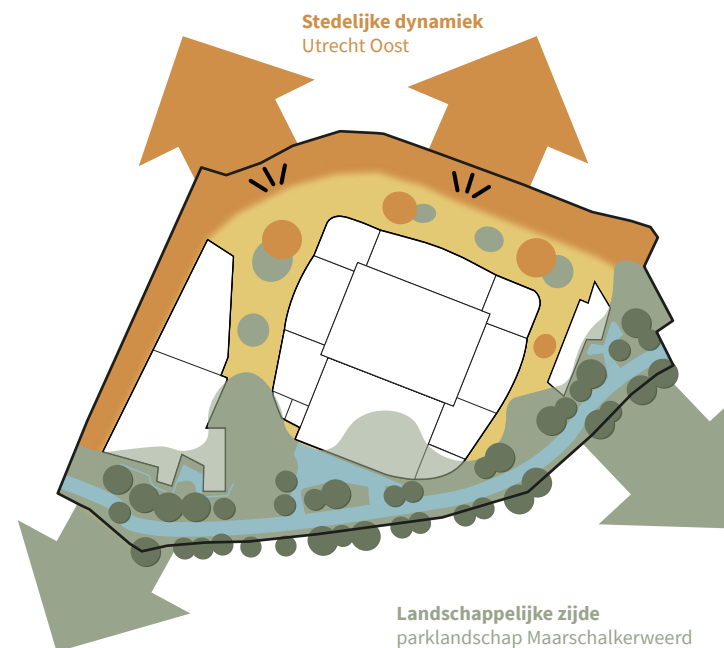
De herontwikkeling van Galgenwaard biedt een unieke kans om het gebied opnieuw te verbinden met zijn groene en landschappelijke context. Waar het gebied nu nog grotendeels verhard, functioneel en versnipperd is, wordt ingezet op transformatie naar een aantrekkelijke en veelzijdige verblijfsruimte. De ligging aan de Kromme Rijn, een ecologisch waardevolle en cultuurhistorisch betekenisvolle zone, vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt. De openbare ruimte krijgt een centrale rol in de gebiedsontwikkeling: niet alleen als drager van verblijfskwaliteit en identiteit, maar ook als schakel tussen stad en landschap. Goede verbindingen met Lunettenpark, de Sportcampus en het Krommerijnpark zorgen voor een samenhangend netwerk van routes en plekken voor sport, ontmoeting en ontspanning. Daarmee groeit Galgenwaard uit tot meer dan een stadionlocatie: het wordt een toegankelijke, groene entree tot het recreatieve landschap van Maarschalkerweerd.

Afbeelding:
Conceptschema
openbare ruimte
'parkplein'

Het openbare gebied van Galgenwaard krijgt een uniek 'Parkplein'-karakter, waarin de groene rust van de Kromme Rijn samenkomt met de dynamiek van de noordzijde van het stadion. De openbare ruimte krijgt daarmee een dubbel karakter: een landschappelijke uitstraling aan de zijde van de Kromme Rijn, waar de groene en rustige omgeving wordt versterkt, en een meer stedelijke inrichting aan het Herculesplein, waar de levendigheid van het stadion tot uiting komt, een combinatie van park en plein, zorgvuldig afgestemd op de omliggende functies. De groene inrichting langs de Kromme Rijn versterkt de relatie met de rivier, die behouden blijft als rustig, ecologisch waardevol oeverpark.

Gebied met allure

Het gebied moet een unieke en herkenbare identiteit krijgen die aansluit bij het iconische karakter van het nieuwe stadioncomplex en de stedelijke ambitie van Galgenwaard als belangrijke knoop in de stad, zoals vastgelegd in de RSU 2040. Bovendien is het gebruik van het gebied divers en intensief met de supporters, consumenten, evenementen, Topsportcentrum, logistiek, bewoners en recreanten. In de toekomst ligt de focus op maken van een aantrekkelijker en toegankelijker gebied voor voetgangers en fietsers. De huidige inrichting is gebaseerd op het kwaliteitsniveau openbare ruimte 'Domstad, landelijk gebied'. Om de ambities voor de openbare ruimte van Galgenwaard te realiseren, is een kwaliteitsniveau uit het handboek openbare ruimte (HOR) 'allure' noodzakelijk.



Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart
openbare ruimte



Afbeelding:
Conceptschema
Pleinruimtes
reguliere dag

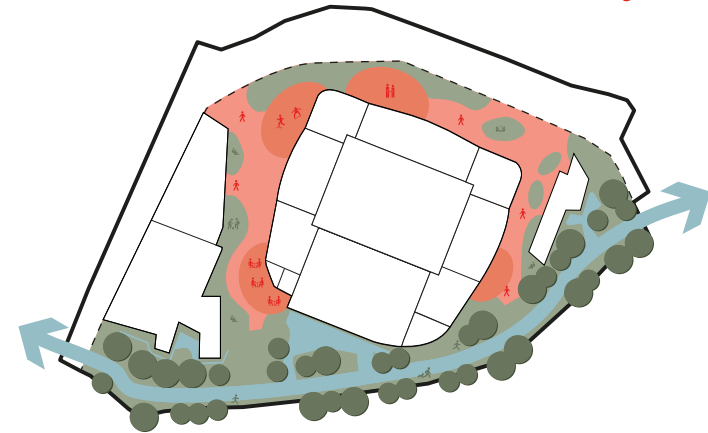
6.1 Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte staat onder hoge druk door logistieke bewegingen, supportersstromen en veiligheidseisen van politie en ME. Tegelijkertijd zijn er stevige ambities voor een groene, gezonde, sportieve en aantrekkelijke omgeving voor zowel bewoners als bezoekers. Dit vraagt om een multifunctionele inrichting die enerzijds veiligheid en robuustheid biedt tijdens piekmomenten, zoals wedstrijddagen, en anderzijds een levendige, toegankelijke en geprogrammeerde ruimte vormt op reguliere dagen. Samen met bewoners, gebruikers en andere betrokkenen hebben we een uitgangspuntenkaart voor de openbare ruimte opgesteld. Hieruit hebben we zes kernuitgangspunten afgeleid die richting geven aan de transformatie naar een levendig, groen en verbonden Parkplein. Deze uitgangspunten zijn verankerd in het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd en sluiten aan bij de ruimtelijke ambities van de stad Utrecht.

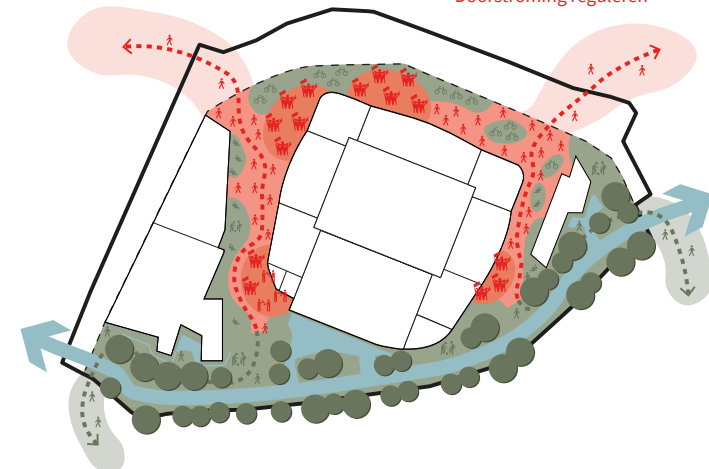
Afbeelding:
Conceptschema
Pleinruimtes
Evenement

1. Galgenwaard als schakel in de grote structuren van Utrecht-Oost: verbindingen, parken en infrastructuur.
2. Een ecologische, groene uitstraling die aansluit op het Krommerijnpark gecombineerd met een stedelijke uitstraling die aansluit bij de Herculeslaan.
3. Ruimte voor spel, sport, bewegen en ontmoeten;
4. Zorgvuldig ingepaste logistieke stromen ten behoeve van stadion, woningen, onderwijs, metromix, gezondheid, commerciële- en maatschappelijke dienstverlening, horeca, huidige detailhandel en sport;
5. Veiligheid en publiekstromenbeheer tijdens (topsport)evenement;
6. Klimaatadaptief en duurzaam ingericht;

Pleinruimtes reguliere dag
Onderscheid bewegen en verblijven



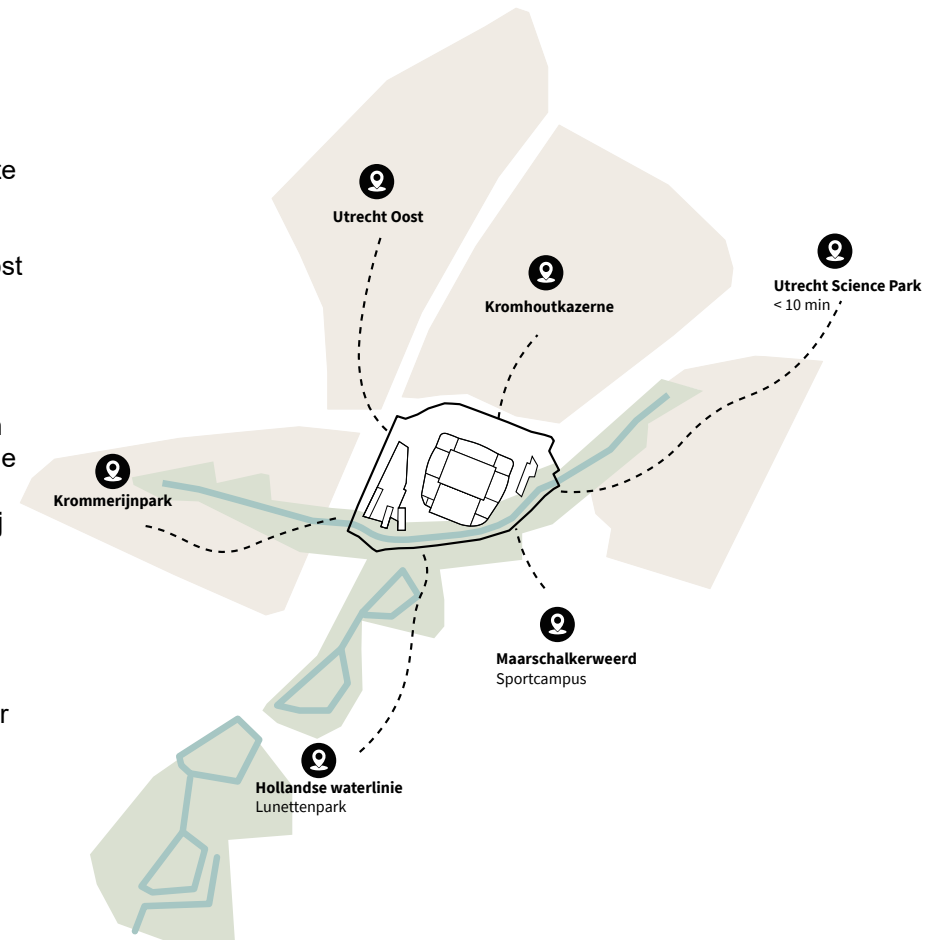
Pleinruimtes evenementendag
Doorstroming reguleren



Afbeelding:
Conceptschema
Galgenwaard schakel in
grote structuren

1. Galgenwaard als schakel in de grote structuren van Utrecht-Oost: verbindingen, parken en infrastructuur.

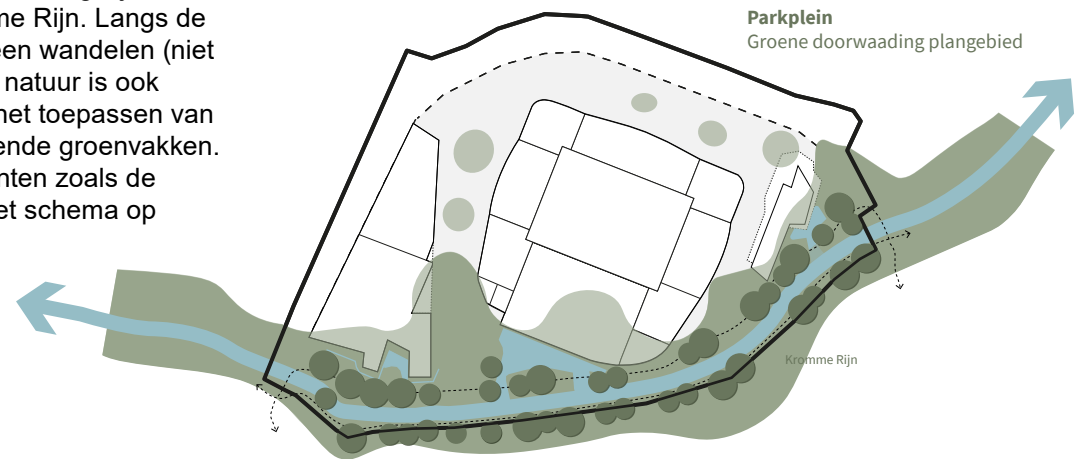
- Galgenwaard als programmatisch middelpunt: De openbare ruimte van Galgenwaard transformeert van een geïsoleerd, verhard gebied naar een groen Parkplein met hoge gebruikswaarde voor sport, spel en ontmoeten dat verbindingen legt tussen Utrecht Oost en het parklandschap Maarschalkerweerd, waaronder het Lunettenpark, het Krommerijnpark en de Sportcampus.
- Herculeslaan als aantrekkelijke groene stadslaan: door verkeersremmende maatregelen, versterken van OV en vergroening wordt de oversteekbaarheid vergroot en ontstaat een waardevolle verbinding tussen Galgenwaard, de Kromhoutkazerne en Utrecht Oost. Door verschuiven (en waar mogelijk versmallen) van de Herculeslaan komt aan de zuidzijde van de weg ruimte vrij voor het parkplein. Aan de noordzijde ontstaat ruimte voor een recreatieve verbinding
- Routes die verbinden: Om de verbinding met Utrecht Oost en het parklandschap Maarschalkerweerd te verbeteren, worden bestaande verbindingen en het netwerk verbeterd en nieuwe wandel- en fietsroutes gemaakt. Deze routes sluiten aan op onder andere het Lunettenpark, het Krommerijnpark en Utrecht Oost. Daarmee ontstaan aantrekkelijke recreatieve verbindingen en wordt de relatie tussen Galgenwaard en zijn omgeving versterkt.



2. Een groene uitstraling die aansluit op het Krommerijnpark gecombineerd met een stedelijke uitstraling die aansluit bij de Herculeslaan.

- Parkplein: De openbare ruimte vormt een 'parkplein', waarin een gradatie wordt aangebracht van een luw, groen karakter aan de Kromme Rijn naar een stedelijker karakter aan de Herculeslaan met meer open ruimtes en zichtlijnen.
- Onderscheidende Identiteit: Het parkplein krijgt een herkenbare, onderscheidende identiteit. De inrichting sluit aan bij de schaal van het stadion en het dynamische gebruik, met robuuste zitranden, sportmarkeringen, sportelementen, minimale obstakels en inrichtingselementen die het unieke karakter van de plek versterken.
- Natuur door het plangebied: De natuur langs de Kromme Rijn is leidend in het gehele plangebied. De uitstraling is hier in de eerste plaats natuurlijk. We behouden en versterken waar mogelijk de natuur, ecologie en biodiversiteit langs de Kromme Rijn. Langs de rivier kan je aan beide zijden in de toekomst alleen wandelen (niet meer fietsen). De kwaliteit van de Kromme Rijn natuur is ook herkenbaar in de rest van het plangebied, door het toepassen van ecologische waardevolle soorten in de verschillende groenvakken.
- Erfgoed als betekenisdrager: Historische elementen zoals de verdedigingswal of plofsluis (zie daarvoor ook het schema op pagina 24) krijgen een zichtbare plek.

Afbeelding:
Conceptschema
Kromme Rijn



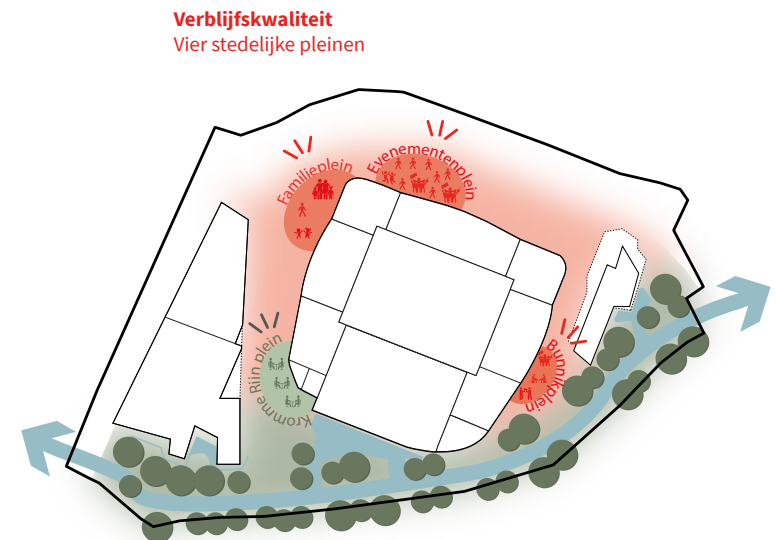
3. Ruimte voor spel, sport, bewegen en ontmoeten

De openbare ruimte draagt het sportieve karakter van Galgenwaard uit. Te denken valt aan urban sportvoorzieningen (freerunparcours, bouldermuur), fitnesstoestellen, een beweegpark (functioneel bewegen voor jong en oud), een pannaveldje of bijvoorbeeld een plek voor 3x3 basketbal. We kijken naar mogelijkheden voor ondersteunende voorzieningen als: openbare kleed- en doucheruimtes, kluisjes, ontmoetingsplek met horeca. Gezien het beoogde multifunctionele gebruik van de openbare ruimte denken we aan zowel verplaatsbare objecten als aan 'vaste' objecten die 'hufterproof' en naadloos in de openbare ruimte zijn opgenomen.

Afbeelding:
Conceptschema vier
stedelijke pleinen

- Sport, bewegen en spel in de openbare ruimte: De openbare ruimte draagt het sportieve karakter van Galgenwaard uit. Pleinen zijn voorzien van sportmarkeringen of (sport/speel)toestellen die uitnodigen tot gebruik. Ten minste 5% van de openbare ruimte richten we in voor spelen en sporten (ca. 2 tot 3 toegankelijke sportaanleidingen, 1m²).
- Door bestaande routes en het netwerk te versterken en beter op elkaar aan te sluiten ontstaan verbindingen met de sportparken via sportboulevards en paden die uitnodigen tot bewegen, ook recreatief.
- Vier stedelijke pleinen vormen de kern van het gebied:
 - Familieplein: ontvangstplein gericht op gezinnen, zonnig en aantrekkelijk ook buiten wedstrijddagen.
 - Leefplein: hoofdplein voor supporters, evenementen en spelersontvangst.
 - Bunnikplein: ruimte voor supporters van de Bunnikside en ROC-leerlingen.
 - Plein Kromme Rijn: kleinschaliger plein aan het water, met mogelijk een terrasfunctie.

- Het parkplein (de openbare ruimte rondom het stadion) moet voor verschillende doelgroepen een veilige plek zijn om te sporten en spelen. Sport- en speelvoorzieningen kunnen waar mogelijk gecombineerd worden voor kinderen en volwassenen. Voor de jongste doelgroep (0-6jaar) zullen, indien mogelijk, specifieke speeltoestellen moeten worden toegevoegd in lijn met het Utrechtse speelbeleid. Gezien de bestaande barrières kunnen we het plangebied zien als een nieuwe speelbuurt.



4. Zorgvuldig ingepaste logistieke stromen ten behoeve van stadion, woningen, metromix, gezondheid, commerciële- en maatschappelijke dienstverlening, horeca, huidige detailhandel, onderwijs en sport;

- De inrichting is voetgangersgericht en flexibel: Alleen plekken met een vaste functie krijgen specifieke inrichting (bijv. veiligheid). In andere gevallen zijn functies tijdelijk of dubbel te gebruiken, met belijning of slimme materialen. Autotoegangen worden als shared-space ingericht.
- Logistiek en bereikbaarheid: Goederenverkeer en Kiss & Ride zones worden zorgvuldig ingepast. De bereikbaarheid van parkeergarages en aansluitingen op bus, tram en fietsroutes blijft gewaarborgd.
- Onderzoek naar logistieke stromen: Ter onderbouwing van de inrichting van de openbare ruimte voeren wij onderzoek uit naar de bestaande logistieke stromen rond het stadion, de onderwijs- en sportvoorzieningen en de toekomstige woonfunctie. De inzichten uit dit onderzoek worden meegenomen in de verdere planuitwerking, zodat ruimtelijke keuzes optimaal aansluiten bij de werkelijke gebruikspatronen en logistieke behoeften.

5. Veiligheid en publiekstromenbeheer tijdens (topsport) evenement

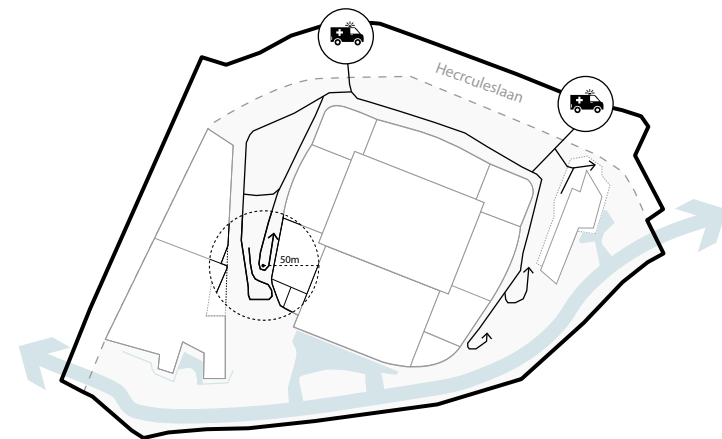
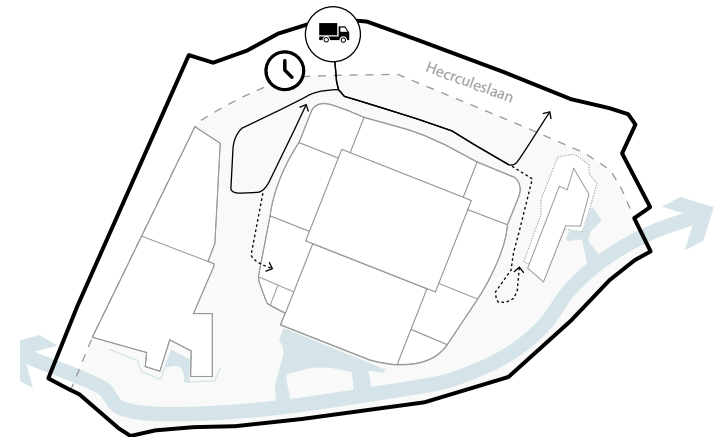
Voor de politie is in het kader van het voorkomen en handhaven van de openbare orde rondom het station een goede inrichting van essentieel belang. Bekend is dat de inrichting van de bebouwde omgeving sterk bepalend is voor het gedrag van gebruikers. De bijzondere context van dit gebied, met een wisselend karakter tussen reguliere dagen en wedstrijddagen, vereist daarom een doordachte inrichting die bijdraagt aan het voorkomen van confrontaties en het faciliteren van toezicht en optreden. De politie onderstreept het belang van betrokkenheid bij de verdere planvorming, mede omdat in de huidige, abstracte plannen, niet altijd duidelijk is of en hoe aan eisen en wensen invulling gegeven wordt.

- Gescheiden supportersstromen: De inrichting van het stadionplein (aan alle zijden) en de situering van aankomst- en vertrekroutes van uitspelende supporters, dient zo te worden ontworpen dat fysieke scheiding tussen rivaliserende groepen mogelijk is.
- Horeca en ontmoetingsplekken: De locatie van horecagelegenheden en andere ontmoetingsplekken rondom het stadion dient zo gekozen te worden dat confrontaties tussen rivaliserende supportersgroepen worden voorkomen.
- Gebruik van materialen en objecten: We streven naar verharding, sport- en speeltoestellen die hufferproof zijn, geen obstakel vormen voor de bereikbaarheid van veiligheidsdiensten en op een duurzame manier integraal zijn meegenomen in de openbare ruimte. Mocht dit leiden tot knelpunten op het gebied van veiligheid, dan zoeken we naar andere creatieve en duurzame oplossingen om verharding, sport en spel mogelijk te maken.

Afbeelding:
Conceptschema
logistiek en
bereikbaarheid

- Belemmering van overklimmen voorkomen: De plaatsing van objecten op het plein mag het overklimmen van hekwerken of andere afscheidingen niet faciliteren.
- Indien hekwerken worden toegepast om supportersgroepen van elkaar te scheiden, moeten deze voldoen aan de constructieve eisen zoals beschreven in de Green Guide van de Sports Grounds Safety Authority (SGSA). Dit waarborgt de veiligheid en stabiliteit van de afscheidingen onder druk van grote mensenmassa's.
- Vrije ruimte voor optreden hulpdiensten: De inrichting van het terrein mag het optreden van de politie, vooral bij het handhaven van de openbare orde, niet belemmeren. Er is rekening gehouden met de toegankelijkheid voor ME-voertuigen en paarden, ook bij ongunstige weersomstandigheden. Dit geldt voor de bestrating, ondergronden en de positionering van groenvlakken en zitranden.
- Zichtlijnen en toezicht: Bomen en andere objecten mogen het zicht en overzicht van toezicht en de politie niet belemmeren. Verlichting dient het toezicht te ondersteunen zoals de politie wenst.

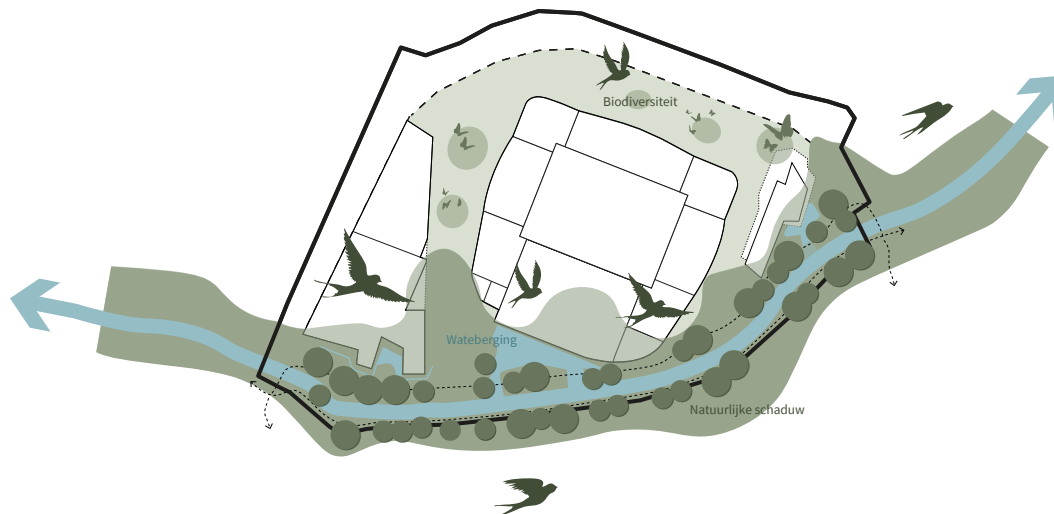
Afbeelding:
Conceptschema
Optreden Hulpdiensten



6. Klimaatadaptieve en duurzame inrichting

- Toekomstbestendig: De openbare ruimte wordt toekomstbestendig ingericht, met aandacht voor waterberging, maatregelen om hittestress te reduceren (denk hierbij aan creëren van voldoende natuurlijke schaduw, toepassen van materialen met hoger albedo waarde (reflectievermogen) en waterdoorlatende verharding, maar ook het toepassen van drinkfonteinen) en het versterken van de biodiversiteit in dit gebied.
- Circulair: We werken volgens het principe 'hergebruik, tenzij'. Minimaal 50% van het materiaal is hernieuwbaar en/of hergebruikt. Milieu-impact (MKI) en circulariteit worden actief meegewogen in ontwerp en aanbesteding.

Afbeelding:
Klimaatadaptieve en
duurzame inrichting

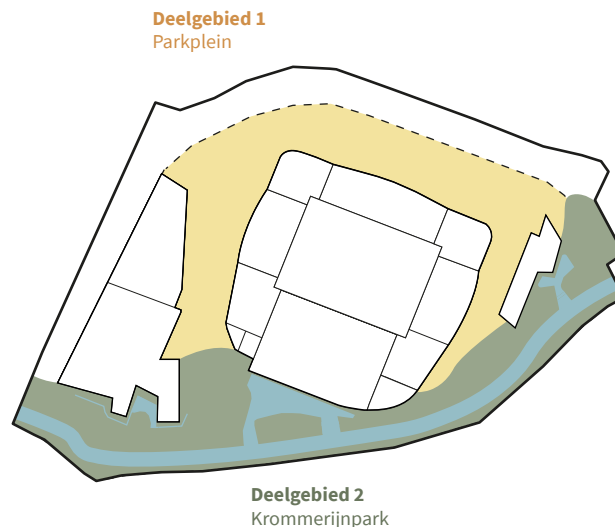


6.2 Deelgebieden

Naast de uitgangspunten hanteren we voor de uitwerking van de openbare ruimte van Galgenwaard ook **een aantal concrete uitgangspunten per deelgebied en thematisch kader**. Deze geven richting aan de ruimtelijke organisatie, sfeer, materialisering en ecologische inbedding van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdgebieden:

- Parkplein: dit gebied kent een tweezijdige opbouw: een stedelijke zijde met levendige pleinen en een landschappelijke zijde richting de Kromme Rijn.
- Krommerijnpark: De groene zone langs de rivier, met nadruk op rust, natuurbeleving, cultuurhistorie en ecologie.

Afbeelding:
Conceptschema
Deelgebieden



Uitgangspunten parkplein

Multifunctionele ruimte: De openbare ruimte is ingericht als een samenhangend geheel waar verblijven centraal staat. Er worden geen afzonderlijke zones aangewezen voor slechts één functie; in plaats daarvan is de ruimte flexibel in gebruik en worden combinaties van functies juist aangemoedigd. Denk bijvoorbeeld aan plekken die zowel kunnen worden gebruikt voor sport, ontmoeten als evenementen.

- Identiteit en uitstraling: Hoogwaardige inrichting met 'allure' (nu Domstad, landelijk gebied), passend bij het unieke karakter van Galgenwaard. Materialisatie en kleurgebruik worden gebiedsbreed op elkaar afgestemd en consequent toegepast, zodat een herkenbare en samenhangende identiteit ontstaat. Tegelijkertijd wordt gekozen voor duurzame en vandalismebestendige materialen die voldoen aan de geldende veiligheidseisen.
- Stedelijk-landschappelijke gradatie: Verschil tussen stedelijke en landschappelijke zijde komt tot uiting in de groenvakken: met zitelementen aan de stedelijke kant, en een natuurlijker vorm aan de zijde van de Kromme Rijn.
- Route naar het Krommerijnpark: De ruimte tussen het Stadsblok en het Stadion heeft een groene, uitnodigende entree naar het Krommerijnpark.
- Aansluiting flora: Beplanting is afgestemd op de beoogde doelsoorten en sluit in soortensamenstelling en karakter aan op de flora rond de Kromme Rijn. Daarnaast is de beplanting robuust en bestand tegen intensief gebruik op bijvoorbeeld wedstrijddagen.
- Waterlinie-verwijzing: Op de overgang tussen Stadionpark en Krommerijnpark komt een herkenbaar ruimtelijk element dat verwijst naar de verdwenen gedekte weg en voorgracht van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, idealiter gericht met een 'waterlinievizier'.

Uitgangspunten Krommerijnpark

- Versterken ecologische waarden Kromme Rijn: We versterken de ecologische waarde van de Kromme Rijn en haar oevers. Waar mogelijk worden de oevers verflauwd en ecologisch ingericht.
- Dunning en zichtlijnen: Er wordt selectief gedund om zicht op Fort Lunet I en de plofsluis te verbeteren, met behoud van het militaire karakter van luwte en beschutting.
- Wandelroutes: Een doorgaande wandelroute langs beide oevers wordt uitgevoerd in halfverharding, met aansluiting op bestaande paden in het Krommerijnpark buiten het plangebied.
- Voorrang voor voetgangers: De oeverzone is uitsluitend voor voetgangers, met uitzondering van het gedeelte stuk bij de fietsroute tussen Lunetten en Galgenwaard.
- Historisch meubilair: Ter hoogte van de wal & gracht sluit het meubilair, waar mogelijk, aan op de cultuurhistorische sfeer van de Waterlinie en het Lunettenpark.
- Beleving plofsluis: De plofsluisbrug onder de Waterlinieweg wordt beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt voor recreanten.
- Wal en gracht wordt in de inrichting beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt voor recreanten.

Afbeelding:
Referenties
Openbare Ruimte



Plantvakken met verhoogde (zit)randen



Sport en groen belangrijke inrichtingselementen in de buitenruimte



Robuuste stedelijke pleinruimte



Programmering openbare ruimte met sport en spel

7. Mobiliteit en Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied Galgenwaard is over het algemeen goed, al ontstaan er op piekmomenten – met name tijdens de spits en steeds vaker ook daarbuiten – knelpunten in de doorstroming. Dit geldt voor alle vervoerswijzen, maar vooral voor het autoverkeer. Utrecht wil graag inzetten op gezondere manieren van vervoer die minder ruimte innemen. Galgenwaard doet hieraan mee.. In lijn met het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 wordt ingezet op lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit, en wordt de afhankelijkheid van de auto vermindert. Dit vraagt om aanpassingen in de ruimtelijke inrichting én om een gedragsverandering bij gebruikers.

Bij de uitwerking van de mobiliteitsopgave voor Galgenwaard wordt uitgegaan van reguliere dagen als uitgangspunt. Daarbij streven we naar een duurzame en toekomstbestendige bereikbaarheid die past bij de dagelijkse functies van wonen, werken, sport en recreatie. Tegelijkertijd erkennen we de bijzondere dynamiek van het stadion als thuisbasis van FC Utrecht. Op wedstrijddagen zijn er andere eisen aan bereikbaarheid, veiligheid en logistiek. Daarom wordt voor deze momenten maatwerk geleverd in samenwerking met FC Utrecht, zodat wedstrijden altijd op een veilige en gecontroleerde manier kunnen plaatsvinden, waarbij de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt wordt.

De gebiedsontwikkeling levert zo een bijdrage aan de mobiliteitsambities van de stad, zonder te leiden tot een significante toename van autoverkeer. Door onder meer efficiënt ruimtegebruik, ondergronds parkeren, de inzet van deelmobiliteit en goede fiets- en OV-voorzieningen, blijft de impact van Galgenwaard op de verkeersdruk in de spits beperkt. Om dit te realiseren, is ook een gedragsverandering nodig van bestaande en toekomstige gebruikers: van autogericht naar duurzaam en actief vervoer.

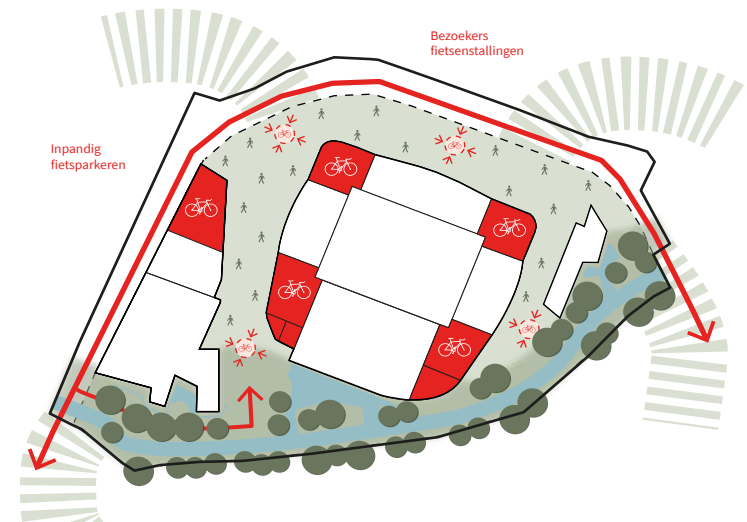
Conceptschema
Voetgangersgebied
parkplein, auto en fiets
te gast

7.1 Randvoorwaarden vanuit mobiliteit

Voetgangers

Galgenwaard is via een fijnmazig netwerk te voet bereikbaar vanuit alle richtingen, zoals vanuit het jaagpad de Kromme Rijn. Belangrijke verbindingen zijn onderdoorgangen en oversteekplaatsen over barrières als de Herculeslaan en Waterlinieweg. Deze zijn momenteel niet overal veilig of comfortabel, met name richting de tramhalte en het stadion op piekmomenten. Toekomstige maatregelen richten zich op:

- Verbeterde oversteekbaarheid Herculeslaan.
- Goede verbindingen met Lunettenpark en de sportcampus
- Een volwaardig (half verhard) voetpad langs de noordelijke oever.
- Aantrekkelijker en veiligere onderdoorgang onder de Waterlinieweg.
- Uitbreiding verblijfsgebied rond het stadion met prioriteit voor voetgangers



Fietsers

Galgenwaard ligt op fietsafstand van belangrijke bestemmingen als treinstations Utrecht Centraal, Lunetten en Vaartsche Rijn, het stadscentrum, USP en Amelisweerd. De fietsontsluiting is goed dankzij hoofdstructuren langs onder meer de Herculeslaan, Weg tot de Wetenschap en Laan van Maarschalkerweerd. Desondanks fungeert Galgenwaard nu vooral als doorgangsgebied richting USP en sportparken. Fietsparkeren is beperkt aanwezig en de stalling is slecht vindbaar. Pop-up stallingen voorzien op piekmomenten slechts tijdelijk in de behoefte. Verbetermaatregelen zijn onder andere:

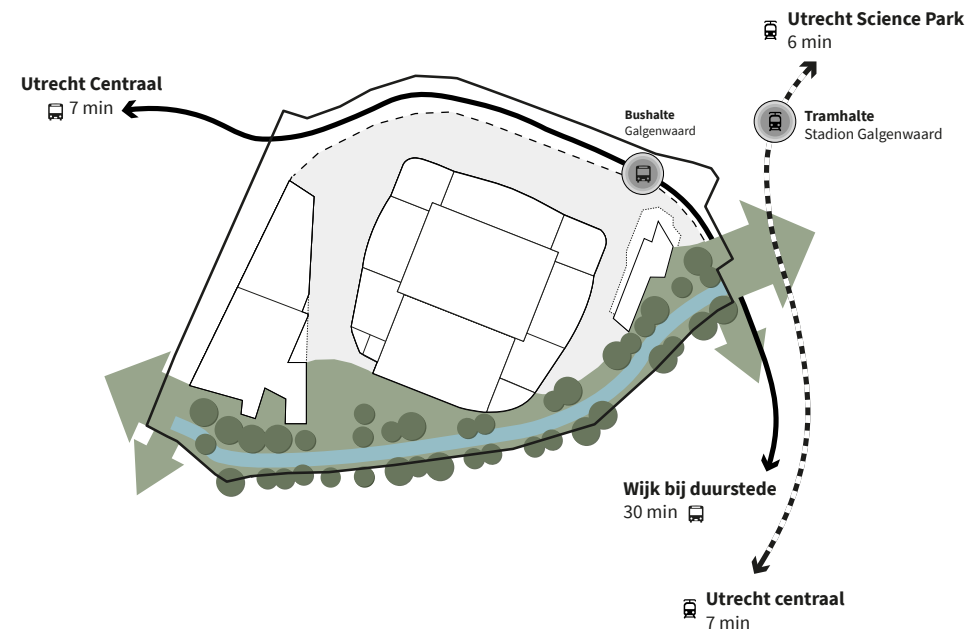
- Nieuwe tweerichtingsfietspaden aan beide zijden van de Herculeslaan.
- Beter herkenbare en doorlopende fietsroute Lunetten – Galgenwaard waardoor de gebruikte route langs de Kromme Rijn (Galgenwaardpad) in de toekomst vervalt.
- Lokale fietsroutes sluiten aan op de hoofd fietsstructuur.
- Inpassing fietsparkeerplaatsen, conform de vigerende fietsparkeernormen, waarvan minimaal 80% inpandig.
- Openbare bezoekersstallingen en inzet van tijdelijke voorzieningen op piekmomenten.

Conceptschema
Openbaar vervoer

Openbaar vervoer

Tramhalte Galgenwaard biedt een snelle verbinding met Utrecht CS en het USP. Vanaf 2026 rijden hier tot 16 trams per uur per richting, ook in het weekend. Buslijnen 9, 29 en 41 vullen dit aan. Haltes liggen op loopafstand, maar de oversteek en looproutes vragen om verbetering. De OV-bereikbaarheid wordt vergroot via:

- Beoogde nieuwe bushalte op de Waterlinieweg nabij Galgenwaard. (onderdeel MIRT OV&Wonen, pag 63)
- Optimalisatie van looproutes tussen plangebied en 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.
- Onderzoek en realisatie alternatieve keerlus en bufferen lijn 9.



Autoverkeer

De infrastructuur rond Galgenwaard is ingericht op veel verkeer, met brede wegen en veel opstelstroken. Bij evenementen ontstaan in de spitsen echter regelmatig opstoppen. Daarnaast trekt de Kromhout Kazerne verkeer aan. De infrastructuur neemt veel ruimte in en vormt een barrière in het gebied. Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, de leef- en verblijfskwaliteit te verbeteren en alternatieve vervoerswijzen te stimuleren, zijn aanpassingen noodzakelijk.

Voorgestelde aanpassingen en uitgangspunten:

- Verleggen van de afrit Waterlinieweg.
- Daar waar mogelijk verminderen van het aantal opstelstroken voor auto's op de afrit ten gunste van langzaam verkeer.
- Verleggen van de Herculeslaan met gelijkblijvende functionaliteit en vrijliggende fietspaden aan weerszijden.
- Ontsluiting van Q-Park-entree op nieuwe afrit Waterlinieweg. Deze blijft bij voorkeur vanaf de Herculeslaan bereikbaar.
- Q-Park blijft tevens bereikbaar vanaf de Herculeslaan, zowel uit westelijke als oostelijke richting.
- Prioriteit voor OV en langzaam verkeer bij kruisingen.
- We accepteren daarbij dat de doorstroming van het autoverkeer, in ieder geval op piekmomenten, niet optimaal is.

7.2 Afrit Waterlinieweg

Voor de realisatie van het nieuwe Stadsblok is het verleggen van de huidige afrit van de Waterlinieweg een randvoorwaarde. Het ontwerp van de nieuwe afrit biedt ruimte voor een deel van de fietsroute Lunetten–Galgenwaard en verbetert de bereikbaarheid per fiets.

Het doel is een ontwerp te maken waarin de verkeersveiligheid geborgd blijft en doorstromingsproblemen worden voorkomen. De mobiliteitsanalyse laat zien dat de gebiedsontwikkeling Galgenwaard verkeerskundig verantwoord kan worden gerealiseerd. De extra verkeersbijdrage van het programma is beperkt; de toekomstige verkeersdruk in Utrecht-Oost wordt hoofdzakelijk bepaald door autonome groei buiten het plangebied.

Naast een zorgvuldige inrichting binnen het plangebied, met inpassing parkeren, prioriteit voor fiets, OV en deelmobiliteit en meer ruimte voor verblijf en groen, wordt rekening gehouden met maatregelen buiten het plangebied die al zijn gepland of besloten. Deze dragen bij aan een goede doorstroming en beperken de verkeersdruk op het netwerk.

Uit de verkeersstudies blijkt dat er geen aanvullende maatregelen buiten het plangebied nodig zijn. Om de verkeersafwikkeling op een vergelijkbaar niveau te houden met de huidige situatie, zijn in de afrit twee rijstroken rechtsaf nodig. Deze twee rechtsaffers kunnen worden gerealiseerd binnen de ruimte die is gereserveerd tussen de bestaande Waterlinieweg en het geplande stadsblok. In de verdere uitwerking wordt onderzocht wat dit betekent voor de breedte van het fietspad 'Om de Zuid' en het aangrenzende voetpad.

Samen zorgen deze ontwerpkeuzes en maatregelen ervoor dat de bouw van het Stadsblok mogelijk wordt gemaakt binnen een aanvaardbare en veilige verkeerssituatie.

Afbeelding:
Ambitie voor nieuwe afrit
en herinrichting
Herculeslaan. (definitieve
inrichting in de
vervolgfase ontwerpen
en onderzoeken)



7.3 Herculeslaan: ambitie voor herinrichting

Het is onze ambitie om de Herculeslaan opnieuw in te richten, met als doel de verblijfskwaliteit voor toekomstige bewoners, ondernemers en stadionbezoekers te verbeteren en het gebied verder te vergroenen. De herinrichting draagt bij aan een aantrekkelijke, groene en veilige stadsentree, maar de haalbaarheid hiervan is mede afhankelijk van een afname van het aantal autoverkeersbewegingen op deze route.

De voorgenomen herinrichting omvat de volgende ingrepen:

- Het verschuiven en waar mogelijk versmallen van de Herculeslaan en het zuidelijke fietspad zo ver mogelijk naar het noorden, waardoor ruimte ontstaat voor parkeergarage en fanpleinen tussen het stadion en de Herculeslaan.
- De verkeersafwikkeling op het wegvak is op hoofdlijnen mogelijk met 2x1 rijstroken. De precieze vormgeving van de kruispunten en de benodigde opstelcapaciteit wordt nader onderzocht met behulp van dynamische verkeersmodellen. De doorstroming van het openbaar vervoer is hierin zwaarwegend.
- Het realiseren van vrijliggende, in twee richtingen bereden fietspaden aan beide zijden van de Herculeslaan.

In de vervolgfase van de gebiedsontwikkeling Galgenwaard wordt de Herculeslaan met haar aansluitingen verder uitgewerkt en onderzocht, rekening houdend met de effecten op bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

7.4 Parkeren

Auto

Er zijn circa 1.350 betaalde parkeerplaatsen in het gebied, waarvan het merendeel in de Q-Park garage. In de avond en het weekend wordt de garage nauwelijks gebruikt, met uitzondering van wedstrijddagen van FC Utrecht. Openbare parkeerplaatsen zijn er niet, behalve bij de sportparken van Maarschalkerweerd. Aan de westzijde van het stadion wordt door bepaalde doelgroepen parkeren gedoogd. Het parkeerconcept van Galgenwaard richt zich op behoud van het huidige aantal en betere benutting van bestaande capaciteit, door optimaal dubbelgebruik, in combinatie met de inzet van deelmobiliteit en extra fietsparkeren. 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.

Belangrijke uitgangspunten:

- De ontwikkeling moet voldoen aan het geldende parkeerbeleid.
- Hoewel de locatie momenteel formeel gezien in 'B2-gebied' ligt, hanteren we voor dit plan de regels en normen die gelden voor 'B1-gebied' vooruitlopend op de invoering van betaald parkeren in de omgeving.
- De ontwikkeling komt in aanmerking voor aanwijzing als maatwerkgebied, conform artikel 8 uit de Beleidsregel Parkeren Auto.
- Verwijdering van alle maaiveldplaatsen (ca. 350 stuks).
- Behoud van Q-Park garage en de in pandige garage Apollo Residence. Parkeerplafond van ca. 1.350 plekken, zodat de verkeersgeneratie beperkt blijft.

- Extra plekken alleen bij bewezen infrastructuurcapaciteit.
- Afstemming over piekbelasting met FC Utrecht. Voorkomen van parkeeroverlast in de omgeving, parkeren op afstand.
- Handhaven parkeerlocatie voor uitsupporters op de huidige plek.
- Er moet een zgn. 'Mobiliteitsbeheerplan' opgesteld worden waarin ontwikkelaars uitleg geven over hoe mobiliteit gaat functioneren (deelmobiliteit, passende oplossing voor alle doelgroepen, parkeren etc.).
- Voor een eventuele uitbreiding van het stadioncapaciteit is een Mobiliteitsbeheerplan vereist waarin FC Utrecht uitleg geeft over hoe de mobiliteit en het parkeren op wedstrijddagen gaat functioneren.

Afbeelding:
Foto ingang Q-park



7.5 Logistiek, taxi en kiss & ride

Laden en lossen

Leveranciers kunnen in de huidige situatie via de parkeerterreinen aan de noordzijde en het plein aan de westzijde van het stadion, zonder beperkingen, tot vlakbij de entrees komen. De Conclusion-toren heeft daarnaast een plek voor laden en lossen in de afrit van de Waterlinieweg. Om de logistieke verkeersstromen te reguleren en overlast te beperken, worden de volgende maatregelen genomen:

- Logistiek verkeer wordt geconcentreerd in dynamische, multifunctionele zones rond het stadion.
- Logistiek ten behoeve van Conclusion, Topsportcentrum en huidige ondernemers blijft mogelijk.
- Toegankelijkheid voor alle logistiek (leveranciers, onderhoudspartijen, technische dienst) voor het Topsportcentrum is tot ca. 5 meter van de entree/ goederenlift van het Topsportcentrum.
- Er wordt een oplopende gradatie in toegankelijkheid toegepast: naarmate men dieper het gebied in gaat, richting de Kromme Rijn, gelden er steeds strengere beperkingen voor gemotoriseerd verkeer, en daarmee ook voor logistiek verkeer. Op wedstrijddagen is de logistieke zone volledig afgesloten.
- Langs de Herculeslaan komen ten minste 4 laad- en losplaatsen die tevens gebruikt kunnen worden als kiss&ride-strook.
- Taxi's en privéauto's kunnen binnen de daar geldende beperkingen gebruik maken van de multifunctionele zones voor het afzetten van personen. Binnen 50 meter van iedere entree wordt een hiervoor bestemde plek ingericht.
- Om geluidsoverlast voor omwonenden te beperken, wordt in de logistieke zones gebruik van oneffen ondergronden zoveel mogelijk vermeden.
- De pakketbezorging wordt efficiënter ingericht:

Op centrale plekken in het plangebied worden whitelabel pakketkluizen geplaatst, strategisch gesitueerd op drukbezochte looproutes (bijvoorbeeld bij de mobiliteitshub) om het aantal onnodige verkeersbewegingen te beperken, ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de realisatie hiervan.

Deelmobiliteit

Een divers aanbod aan deelmobiliteit vormt een integraal onderdeel van het mobiliteitsconcept en moet ingepast worden in het ontwerp. Zodanig dat deze laagdrempelig, toegankelijk en aantrekkelijk is voor gebruikers. Dit betekent onder andere:

- Buurthub(s) binnen het plangebied met deelauto's, bakfietsen en e-bikes.
- Toegang via MaaS-platform met open standaarden.
- Langjarige verankering via een vast te stellen Mobiliteitsbeheerplan, inclusief beheerstructuur

Nood- en hulpdiensten

Alle gebouwen zijn bereikbaar voor nooddiensten. Bijzondere eisen gelden vanwege stadion en hoge bebouwing:

- Gebouwen bij voorkeur vanaf meerdere zijden bereikbaar.
- Eenduidige inrichting en duidelijke aanrijroutes.

Taxi en kiss & ride

- Afzetten is mogelijk in multifunctionele zones binnen de daar geldende beperkingen.
- Inpassing van één strook met vier kiss & ride-plekken langs de Herculeslaan, indien ruimtelijk mogelijk.
- Op wedstrijddagen wijkt dit af onder toezicht van FC Utrecht

Afbeelding:
Foto deelmobiliteit

Verkeersgeneratie en mobiliteitstransitie

De gebiedsontwikkeling faciliteert mobiliteit zonder significante toename van autoverkeer. De focus ligt op toename van voetgangers, fietsers en OV. De transitie vereist ook gedragsverandering bij gebruikers.

- Minder auto-inzet door beperking parkeerplaatsen.
- Stimulering deelmobiliteit en alternatieven.
- Bereidheid tot parkeren op afstand.
- Dynamische verkeersmodellering ondersteunt keuzes in inrichting en capaciteit.

Gehandicaptenparkeren

Iedere bestemming binnen Galgenwaard moet goed bereikbaar zijn voor iedereen, ook voor mensen met een beperking die afhankelijk zijn van hun auto. In lijn met gemeentelijk beleid wordt daarom bij deze gebiedsontwikkeling specifiek aandacht besteed aan toegankelijke en passende parkeeroplossingen voor deze doelgroep. Daarbij wordt uitgegaan van de Beleidsregel aanleg gehandicaptenparkeerplaatsen als handvat voor aantallen en locatie. Dit betekent onder meer dat er nabij belangrijke voorzieningen – zoals het gezondheidscentrum – bij voorkeur binnen 50 meter, en maximaal binnen 100 meter, algemene gehandicaptenparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen hoeven niet per se op maaiveld te liggen: ook in pandige of ondergrondse plaatsen zijn mogelijk, mits deze voldoende toegankelijk zijn, een geschikte inrijhoogte hebben (bijvoorbeeld voor aangepaste busjes), en goed vindbaar zijn. Daarnaast moet ruimte worden gereserveerd voor eventuele individuele parkeerplaatsen indien bewoners daar in de toekomst recht op hebben. Gezien de beperkte ruimte in verdichte gebieden is het des te belangrijker om deze voorzieningen tijdig, goed toegankelijk en betaalbaar in te passen én vast te leggen in de verdere planuitwerking. Zo wordt geborgd dat ook mensen met een beperking volwaardig kunnen deelnemen aan het maatschappelijk leven in Galgenwaard.

Afbeelding:
Publieke
gehandicaptenplaats in
parkeergarage



8. Gezondheid, Groen, Ecologie en Duurzaamheid

8.1 Gezonde leefomgeving

Het plangebied Galgenwaard biedt mooie kansen om een gezonde, duurzame, sportieve en sociale leefomgeving te realiseren. De huidige situatie kent verschillende uitdagingen: zo zorgen de Waterlinieweg en Herculeslaan voor verhoogde geluidsbelasting en concentraties van stikstofdioxide en fijnstof. Daarnaast houdt de verharding in het gebied warmte vast, vooral op het Herculesplein. Ook nodigt de inrichting nog onvoldoende uit tot actief en gezond gebruik van de ruimte, zoals ontmoeten, ontspannen of bewegen.

Met een integrale herinrichting kan het gebied transformeren tot een aantrekkelijke, klimaatadaptieve en leefbare omgeving. Door de toevoeging van groenen schaduwrijke plekken ontstaat verkoeling op warme dagen en wordt de verblijfskwaliteit versterkt. Zitplekken, sport- en speelfaciliteiten nodigen uit tot ontmoeting, ontspanning en beweging, waardoor de openbare ruimte actiever en gezonder gebruikt wordt. Ook het bestaande Galgenwaardsepad, dat nu al veelvuldig benut wordt door wandelaars en hardlopers, kan worden doorontwikkeld tot een herkenbare en aantrekkelijke recreatieve voetgangers route door het gebied.

Een bijzondere kwaliteit van Galgenwaard is de ligging aan de Kromme Rijn, met haar groene oevers en cultuurhistorische waarde. Deze natuurlijke zone vormt een inspirerend contrast met de versteende stadionomgeving en biedt volop aanknopingspunten voor een groenere en uitnodigende inrichting. We versterken het Kromme Rijnpark voor zowel de mens als de natuur. Door de verbinding met de Kromme Rijn te versterken, groeit Galgenwaard uit tot een levendig stadsdeel dat naadloos aansluit op het achterliggende parklandschap Maarschalkerweerd – een plek waar natuur, sport en stedelijk leven elkaar ontmoeten.

Een gezonde leefomgeving is een randvoorwaarde voor een gezond leven. In lijn met het Utrechtse beleid Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027 wordt binnen het plangebied ingezet op drie ambities: bescherming tegen negatieve milieufactoren, het stimuleren van gezonde leefgewoonten en het versterken van de sociale kracht van de wijk. Daarnaast streven we ernaar om de gezondheidsverschillen in de stad te verkleinen.

Deze ambities worden concreet toegepast in het ontwerp:

- De inrichting stimuleert beweging, onder andere door trappen zichtbaar en toegankelijk te maken.
- Kwetsbare functies ('Dit zijn onder andere basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties en verpleeg- en verzorg(te)huizen.') worden niet binnen 50 meter van drukke wegen geplaatst, en er is aandacht voor een gezond binnenklimaat, bijvoorbeeld via materiaalkeuze en zonwering.

Met deze aanpak wordt Galgenwaard een gezonde, levendige en inclusieve stadswijk: een plek om te wonen, werken en ontmoeten – met ruimte voor beweging, cultuur en ontspanning, passend binnen de bredere visie op gezond stedelijk leven in Utrecht.

Sporten, bewegen, spelen en ontmoeten

In de beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 'Sport en bewegen, de basis voor een gezond Utrecht!' staat o.a. dat we de openbare ruimte sportief en beweegvriendelijk inrichten en sluiten we aan bij de groei van de stad. In het beleid voor speelruimte 'Spelen in je eigen buurt' zijn de ambities en normen voor spelen in speeltuinen en de openbare ruimte opgenomen:

- Tenminste 5% van de openbare ruimte op het parkplein en/of aan de oever is geschikt om te sporten en te spelen
- Kinderen moeten binnen 200meter van hun woning veilig een speelplek kunnen bereiken
- De ambitie is om per woning 1m2 aan sport toe te voegen

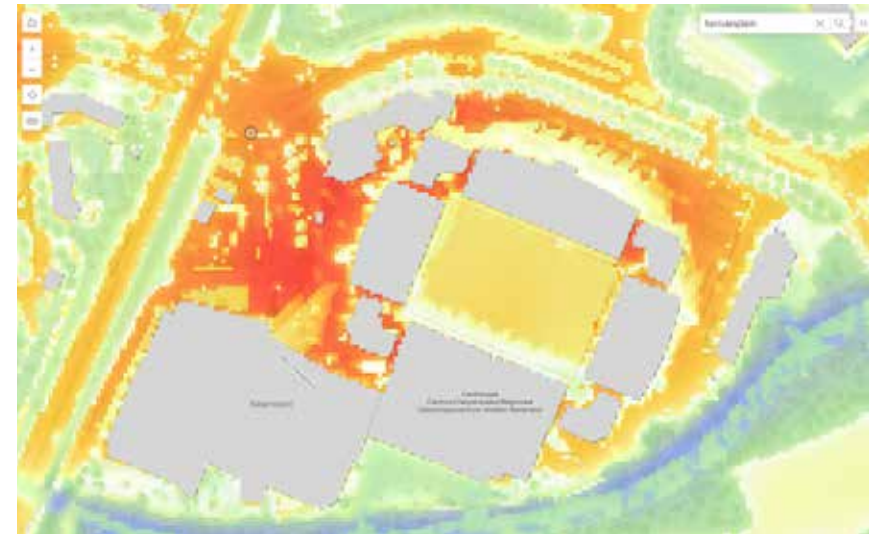
Door de barrières van de Kromme Rijn, de Herculeslaan en de Waterlinieweg moet Galgenwaard in de transformatie naar nieuwbouwbuilt als een nieuwe speelbuurt worden gezien. Er zullen daarom conform het speelbeleid speelvoorzieningen voor de verschillende leeftijdsgroepen moeten worden toegevoegd, met extra aandacht voor een veilige speelplek voor de allerkleinsten (0-6 jaar).

De precieze invulling en samenstelling van de speel- en sportvoorzieningen is afhankelijk van de beoogde doelgroep, de prognose voor het aantal gezinnen en de aandachtspunten rondom veiligheid en hufierproofheid. Gezien het karakter van Galgenwaard en het parkplein liggen er kansen om voorzieningen en aanleidingen voor sport, spel en ontmoeting zoveel mogelijk te combineren, denk hierbij aan een multifunctioneel sportveldje. Het autoluwe parkplein moet zo worden ingericht dat het een veilige plek is voor oudere kinderen om zelfstandig buiten te spelen en voor volwassenen om uitgenodigd te worden om te sporten in de openbare ruimte.

Afbeelding:
Hittestress rondom
stadion

8.2 Klimaatadaptatie en hittestress

Het klimaat verandert. Naar verwachting neemt het aantal zomerse en tropische dagen toe, wat vooral in stedelijke gebieden tot extra opwarming leidt. Door de opslag van warmte in verharding, gevels en daken ontstaat het zogeheten hitte-eilandeffect. Dit effect vormt een reële bedreiging voor de leefbaarheid en volksgezondheid. In de Visie Klimaatadaptatie stelt de gemeente Utrecht dat het op warme dagen in de stad tot vijf graden warmer kan zijn dan in het omliggende buitengebied. In het plangebied kan dit oplopen een verschil van zeven graden. De strategie voor klimaatadaptatie richt zich op drie hoofdpunten: het toevoegen van schaduwrijke plekken en verkoelend groen, het vergroten van doorlatende oppervlakken door infiltrerende verharding, en het inpassen van wadi's, groenstroken en open waterstructuren voor de opvang van piekbuien.



Ook in en rondom Galgenwaard vraagt dit om een toekomstbestendige inrichting. Het inzetten van voldoende groen en het op een zorgvuldige manier omgaan met water zijn hierin cruciaal. Meer groen draagt bij aan het creëren van koele plekken en het verminderen van hittestress. Daarnaast is het van belang om water bij hevige neerslag tijdelijk te kunnen vasthouden, zodat de bodem als spons kan functioneren en het risico op wateroverlast wordt beperkt.

Uitgangspunten:

- De afstand tot woningen tot een koele plek van minimaal 200m2 is niet meer dan 200 meter.
- Minimaal 30 tot 40% schaduw op loop- en fietspaden.
- Buien van 80mm per uur richten geen schade aan gebouwen of nutsvoorzieningen.
- Het is aan te raden om bij het ontwerp aandacht te hebben voor het tegengaan van hittestress binnen het gebouw. Mogelijke maatregelen zijn het toepassen van zonwering op strategische plekken en het faciliteren van nachtelijke ventilatie en afkoeling.
- Geen dak onbenut met als doel dat elk dak, indien mogelijk, twee rollen vervuld. Dit kan zijn voor groen, het plaatsten van energiesystemen/installaties of het bergen van water.
- Voor de regenwaterverwerking wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:
 - Vasthouden voor hergebruik
 - Oppervlakkige afvoer naar bovengrondse bergingsvoorzieningen voor infiltratie.
 - Als dat niet mogelijk is, ondergrondse berging en infiltratie.
 - Pas als alle andere opties niet haalbaar zijn, wordt het water afgevoerd naar de Kromme Rijn.

Afbeelding:
Groenstructuurplan

8.3 Groen, ecologie en natuurinclusief bouwen

Groenstructuur en ecologische kwaliteit

In het Groenstructuurplan 2017-2030 'Voor een gezonde groene toekomst' heeft de gemeente Utrecht haar ambities vastgelegd om de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het groen te vergroten, de biodiversiteit te versterken en de stad weerbaarder te maken tegen klimaatverandering. Het plangebied Galgenwaard is aan alle zijden onderdeel van de stedelijke groenstructuur, met de Kromme Rijn, de Herculeslaan en de Waterlinieweg als belangrijke groenstructurelementen.



Ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied dienen bij te dragen aan de doelstellingen van de stedelijke groenstructuur. Wanneer dit niet mogelijk is of wanneer deze doelstellingen onder druk komen te staan, is compensatie verplicht. Dit wordt uitgewerkt in een compensatieplan

Groene schaalsprong

De Groene Schaalsprong, zoals beschreven in de RSU 2040, borgt dat de ontwikkeling van bebouwing en groen hand in hand gaat. Binnen deze strategie worden vijf schaalniveaus onderscheiden. Het plangebied raakt al deze niveaus:

- Groen-inclusief ontwikkelgebied (schaalniveau 1)
Het plangebied is aangemerkt als groen-inclusief ontwikkelgebied. Door verharding te vervangen door groen ontstaat een groen straatbeeld. Groen in de directe leefomgeving draagt bij aan een gezonde stad: hoe dichterbij het groen, hoe groter het gezondheidseffect.
- Groenblauwe verbinding (schaalniveau 2)
De Kromme Rijn is een te versterken groenblauwe verbinding. Deze routes zijn belangrijk voor ecologie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, beleving en recreatie. Opgaven liggen bij het verder vergroenen van deze verbinding en het opheffen van barrières.
- Parkontwikkeling (schaalniveau 3)
Het gebied grenst aan het toekomstige Lunettenpark en het Krommerijnpark. Parken zijn groene longen van de stad en bieden ruimte voor rust, verkoeling en natuur.
- Groene scheg (schaalniveau 4)
De Kromme Rijn maakt deel uit van de Kromme Rijnscheg. Deze brede groene zone verbindt de stad met het buitengebied, zoals Amelisweerd en Rijnauwen. Het vormt een belangrijke ecologische ader voor flora en fauna.

Afbeelding:
Bomenbeleid met
Stadslaan & rivier

- Stadsrand en Natuur Netwerk Nederland (schaalniveau 5)
Het gebied ligt in het te versterken Waterlinielandschap en is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), de ruggengraat van de Nederlandse natuur. Hier heeft natuur voorrang en worden gebieden met elkaar verbonden om uitsterving van soorten te voorkomen.

Bomenbeleid Utrecht

Volgens het Utrechtse bomenbeleid ligt Galgenwaard binnen een rivierstructuur en aan twee stadslanen (Herculeslaan en Waterlinieweg).



- Stadslanen kennen doorgaans rijen met grote bomen.
- Rivierstructuren worden gekenmerkt door boomgroepen in het oever- of taludgebied, waar ook meidoornstruwelen worden toegepast.

Een goede afstemming tussen bovengrond en ondergrond is een voorwaarde om meer bomen toe te kunnen voegen. Er moet ruimte worden gemaakt voor de aanplant en een goede groeiplaats.

Utrechtse Soortenlijst

De Utrechtse Soortenlijst bevat soorten die onder eerdere landelijke wetgeving beschermd waren of waarvoor Utrecht een bijzondere verantwoordelijkheid heeft. Doel is behoud en versterking van deze karakteristieke flora en fauna. Ook deze lijst wordt betrokken bij flora- en faunaonderzoeken en meegenomen in de planvorming.

Natuurinclusief bouwen

Volgens de RSU 2040 moet natuurinclusief bouwen standaard onderdeel zijn van ruimtelijke ontwikkelingen:

Gebouwen worden voorzien van nestgelegenheid, voedsel en schuilplaatsen voor dieren.

- De buitenruimte wordt groen ingericht, met aandacht voor biodiversiteit.
- Groene daken, gevels, setbacks en natuurvriendelijke oevers worden toegepast.

‘Groen tenzij’-principe

Het ‘groen tenzij’-principe is leidend in Utrecht: straten, pleinen, binnenterreinen, gevels en daken worden groen ingericht, tenzij dit niet functioneel is:

- Dit principe is verplicht voor alle plannen sinds 2021.
- Groen en water worden ingezet voor klimaatadaptatie, gezonde verstedelijking en multifunctionele oplossingen.
- De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht om hittestress te verminderen, wateroverlast te voorkomen en droogte tegen te gaan.

Bestaand groen

- Bestaande bomen, struiken en bosplantsoenen langs de Kromme Rijn worden waar mogelijk behouden. Het is een ambitie om de groene beleving van de Kromme Rijn sterker het gebied in te trekken en de rivier beter beleefbaar te maken. Dit kan op bepaalde plekken leiden tot aantasting van bestaande beplanting, maar dit zal zo veel mogelijk beperkt blijven. De Kromme Rijn functioneert als ecologische verbinding en wordt waar mogelijk versterkt.
- Terughoudend zijn met openbare verlichting en verlichting aan gebouwen aan de zuidzijde van de Kromme Rijn; minimale openbare verlichting aan de noordzijde waarbij lichtuitstraling naar het water beperkt blijft.
- Nieuwe bomen worden niet onder kroonprojectie van bestaande bomen geplant.
- Nieuwe bomen krijgen een groeiplaats volgens de Handleiding Openbare Ruimte (HOR).

Nieuw aan te planten groen

- Realisatie van groene corridors voor soorten als de egel.
- Tot 85% van nieuwe beplanting bestaat uit inheemse of ecologisch waardevolle soorten.
- Te kappen bomen worden bij voorkeur verplant of anderszins herplant volgens de herplantplicht.
- Aanplant van inheemse boomsoorten, passend bij de visie klimaatadaptatie.
- Bomen in ruime groenvakken, aangeplant conform de Nota Bomenbeleid (2009).

- Struiken en aaneengesloten groenvakken dragen bij aan een robuuste groenstructuur, geschikt voor soorten zoals de egels, wilde bijen vlinders en huismus.
- Bermen en groenvakken worden ingeplant met ecologisch waardevolle, bij voorkeur inheemse, kruidenvegetaties.
- Groene opgaven worden gecombineerd met wateropgaven voor multifunctioneel ruimtegebruik.

Natuurinclusieve maatregelen

- Het project draagt bij aan de groene Kromme Rijn scheg en vormt geen barrière voor dierbeweging. Doelsoorten zijn boomarter, eekhoorn, ringslang, ijsvogel, watervleermuis en otter.
- Bij woningen worden ook verblijfplaatsen voor dieren gecreëerd middels spouwmuurtoegang of middels nest- en vleermuiskasten. Doelsoorten zijn vleermuis, huismus, gierzwaluw. Wanneer er voldoende verblijfplaatsen voor deze soorten gecreëerd zijn, kunnen ook verblijfplaatsen voor de doelsoorten zwarte roodstaart, huiszwaluw en insecten in het plan verwerkt worden. De verdeling wordt in samenspraak met een ecooloog gemaakt.
- Voor dieren worden bij voorkeur twee toegangspunten tot verhoogde groenvakken gerealiseerd.
- Oevers worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht.
- Onderzoeken aanleg van faunapassages op twee locaties:
 - Waterlinieweg – Herculeslaan
 - Weg tot de Wetenschap – Herculeslaan – Laan van Maarschalkerweerd
- Installaties zoals airco's worden niet in het groen of aan de Kromme Rijn zijde geplaatst.
- Rust en natuurbeleving langs de Kromme Rijn blijven behouden.

8.4 Energietransitie

De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn. Voor nieuwbouwprojecten betekent dit dat op termijn energieneutraal of beter gebouwd wordt. In dit kader heeft de gemeente het Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend en zich o.a. gecommitteerd aan energiezuinig bouwen, het verlagen van de energievraag en het opwekken van energie uit duurzame bronnen. Uitgangspunt is een zo laag mogelijke energievraag (BENG 1) en een zo hoog mogelijk aandeel hernieuwbare energie (BENG 3). Afwijken van deze doelstelling is mogelijk, mits de ontstane speelruimte gebruikt wordt om de netbewustheid van het plan te verbeteren. Utiliteitsbouw is geen onderdeel van het Convenant; netbewust bouwen is hier de enige standaard waaraan voldaan dient te worden.

Netbewustheid (zie ook de volgende paragraaf) 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 gebruik gemaakt warmte-koude opslag in de bodem voor de levering van warmte –en koude. Als de capaciteit hiervan tekort schiet, dan is aanvulling met andere bronnen mogelijk.

Stadsverwarming is alleen toegestaan voor bijzondere toepassingen (bijv. regeneratie in de zomer) of als invulling van het hiervoor genoemde tekort aan bodemcapaciteit. Mits vanuit netcongestie additionele invoeding van stadswarmte noodzakelijk is, dient hier actief instemming van de Gemeente voor gegeven te worden, waarbij ook de impact op duurzaamheid, stadsbrede beschikbaarheid van stadswarmte en de financiële aspecten wordt meegewogen.

Netbewuste nieuwbouw

Netbewuste nieuwbouw betreft een integraal pakket aan maatregelen, die de ontwikkelaars, bouwer en/of installateur kan nemen tijdens de ontwerp en realisatiefase van woningen, met als doel de impact op de afname en teruglevering van transportcapaciteit van het stroomnet te beperken.

Te denken valt aan:

- Zeer compacte bouw, met een optimale verhouding tussen geveloppervlak en vloeroppervlak.
- Zeer goede kierdichting.
- Terugwinning van warmte uit ventilatie en water.
- Efficiënt ventilatiesysteem, bijvoorbeeld balansventilatie met WTW.
- Efficiënte energiebron voor warmte en koude, bijvoorbeeld bodemenergie.
- Slimme sturing van warmtepompen en laadinfrastructuur voor elektrische mobiliteit.
- Afstemmen van zonnepanelen op het gelijktijdig gebruik in het gebied.
- Inzet van flexibele opslag voor het opvangen van piekbelasting.

Voor netbewuste nieuwbouw zijn het meest relevant:

- Verlagen warmtevraag woningen (bijvoorbeeld < 30 Wth/m² GBO)
- Beperken netimpact energiesysteem warmte en koude (bijvoorbeeld < 0,8 kW/ woning)

Systeemkeuze en vaststelling energieconcept

Bij de vaststelling van het SPvE wordt uitgegaan van een gedeelde energievisie.

Op basis van ingebrachte concepten en ambities wordt in samenwerking met betrokken partijen gewerkt aan een energievisie die richting geeft aan een duurzame invulling van het energiesysteem. Deze visie schetst de uitgangspunten voor een duurzame voorziening in warmte- en koudevraag, elektriciteitsvraag en mogelijke oplossingen voor netcongestie, rekening houdend met hiervoor genoemde aspecten en randvoorwaarden.

Netcongestie en impactanalyse

Vanwege netcongestie wordt voor het gehele gebied toegewerkt naar een netbewust energiesysteem, waarin lokaal energie wordt opgewekt en gebruikt, en flexibel met energie wordt omgegaan. Het toepassen van energiebuffers, zoals batterijen en warmtebuffers, is daarbij wenselijk maar niet verplicht.

Sinds november 2022 gelden er in Utrecht grote beperkingen op het elektriciteitsnet voor nieuwe grootverbruikersaansluitingen (>3x80 A). Nieuwe aanvragen komen op een wachtlijst bij netbeheerder Stedin. Voorbeelden van grootverbruikers zijn: WKO's, laadpleinen, scholen en kantoren. Tijdelijke aansluitingen voor de bouw en noodzakelijke voorzieningen voor woonfuncties – zoals WKO's, gebouwventilatie, brandveiligheid – zijn hiervan uitgezonderd. Kleinverbruikersaansluitingen (≤3x80 A) zijn vooralsnog mogelijk, maar ook deze ruimte kan in de toekomst beperkt worden. Netbeheerders Stedin en TenneT verwachten dat de netcongestie in de provincie Utrecht voor een lange tijd zal aanhouden.

De gemeente Utrecht werkt daarom met partners aan het eerder toegelichte netbewuste nieuwbouw, met een lage piekbelasting op het net. De initiatiefnemer stelt hiertoe een impactanalyse op. Mogelijke oplossingen voor te weinig beschikbaar vermogen, zijn het strategisch balanceren van vraag en aanbod met extra duurzame opwek op piekmomenten, thermische en elektrische opslagsystemen, groepsaansluitingen en innovatieve contractvormen. Collectieve WKO kan daarbij noodzakelijk zijn om de piekbelasting laag te houden en zo de kans op aansluiting gedurende de congestieperiode te vergroten.

De Provincie Utrecht heeft in haar nieuwe Omgevingsverordening de Energietoets opgenomen. Deze sluit aan op de gemeentelijke beleidslijn en verplicht initiatiefnemers om in nieuwe omgevingsplannen de impact op de elektriciteitsinfrastructuur inzichtelijk te maken.

Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen

Op basis van de Europese richtlijn voor energieprestatie van gebouwen geldt sinds maart 2020 dat bij nieuwbouw of ingrijpende verbouw met meer dan tien parkeerplaatsen minimaal één laadpunt gerealiseerd moet worden. Daarnaast moeten lege mantelbuizen worden aangelegd voor ten minste één op de vijf parkeerplaatsen. De gemeente adviseert echter om bij nieuwbouw of grootschalige verbouw voor alle parkeerplaatsen lege mantelbuizen en/of laadpunten te realiseren. Via deze buizen kunnen later eenvoudig extra laadpunten worden aangesloten.

8.5 Circulariteit

De bouwsector speelt een sleutelrol in de transitie naar een circulaire economie. Dit betekent bouwen met oog voor toekomstbestendigheid, het beperken van het gebruik van eindige grondstoffen en het mogelijk maken van hoogwaardig hergebruik van materialen. Ook het flexibel kunnen aanpassen van gebouwen in de toekomst is een belangrijk uitgangspunt.

Circulair bouwen

Bij circulair bouwen staat het minimaliseren van grondstofgebruik centraal. Dit vraagt om een integrale benadering, waarbij al in de ontwerpfase wordt nagedacht over hergebruik, losmaakbaarheid en het gebruik van hernieuwbare of gerecyclede materialen. De gemeente Utrecht heeft haar ambities op dit vlak vastgelegd in de visie Utrecht Circulair 2050 en de beleidsnota Utrecht Circulair 2030. Daarnaast is zij aangesloten bij het convenant Toekomstbestendig bouwen en het programma Het Nieuwe Normaal. Voor nieuwe ontwikkelingen in Galgenwaard betekent dit dat wordt ingezet op:

- Het behalen van minimaal het niveau 'Brons' uit het convenant Toekomstbestendig bouwen versie 2.0;
- Een Paris Proof materiaalgebonden CO₂-uitstoot van maximaal 220 kg CO₂-eq/m² BVO;
- Minimaal 20% circulaire materiaaltoepassing, zoals hernieuwbare, hergebruikte of gerecyclede materialen;
- Initiatiefnemers onderzoeken de mogelijkheden voor het toepassen van biobased isolatiematerialen.
- Een zo groot mogelijk adaptief (>50%) vermogen van gebouwen, zodat deze in de toekomst flexibel inzetbaar zijn;
- Circulair slopen is de norm: Hoogwaardig hergebruik van vrijkomende materialen bij eventuele sloopwerkzaamheden.

Met deze ambities wordt ingezet op een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling, waarin circulariteit een vanzelfsprekend onderdeel is van het ontwerp- en bouwproces.

9. Randvoorwaarden en onderzoeken

Dit hoofdstuk is specifiek gericht op de stadionhoeken en het stadsblok. De onderzoeken en randvoorwaarden uit dit hoofdstuk zijn hierop van toepassing. Elk onderdeel bevat een combinatie van beleidsmatige, juridische en technische uitgangspunten, die sturend zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

9.1 Geluidhinder

In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Langdurige blootstelling aan geluid kan leiden tot chronische gezondheidseffecten. We werken in Utrecht toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd en strenger zijn dan de wettelijke normen.

Nieuwe woningen mogen niet leiden tot een hogere gezondheidsdruk door bijvoorbeeld slechtere geluidskwaliteit. Is er sprake van hogere geluidbelasting, dan worden aanvullende compenserende maatregelen getroffen. Elke woning moet beschikken over een geluidluwe zijde (standaardwaarde wegverkeer) én een buitenruimte is vereist of aanwezig een buitenruimte met een aanvaardbaar geluidsniveau (max. standaardwaarde +5 dB). Voor woningen niet groter dan 30m² geldt per gebouw dat tenminste 50% van de woningen is gelegen aan een gevel waar het geluid niet meer is dan de standaardwaarde + 5 dB.)

De kaders hiervoor zijn vastgelegd in de Omgevingswet, de Beleidsnota Geluid en Trillingen en de Nota Gezondheid. Hieronder volgt een uitwerking per aspect:

Geluid – gemeentelijke wegen en nieuwe woningen

Voor gemeentelijke wegen (inclusief lokaal spoor/tram) gelden normen uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Deze bestaan uit een standaardwaarde (53 dB), een grenswaarde (70 dB), en in Utrecht aanvullende ambitiewaarden:

Normtype	dB	Herkomst
Standaardwaarde	53	Bkl
Ambitiewaarde	63	Beleidsnota Utrecht
Utrechtse grenswaarde	68	Beleidsnota Utrecht
Grenswaarde	70	Bkl

Geluid – wijziging van wegen

Bij (grote) wijzigingen van wegen is een omgevingsvergunning vereist, inclusief geluidsonderzoek. Geluid op bestaande woningen mag door de wijziging niet toenemen. Bijvoorbeeld aanpassingen aan de Herculeslaan en Waterlinieweg dienen gezamenlijk beoordeeld te worden op hun geluideffecten. Als geluid toeneemt, moet onderzocht worden welke beperkende maatregelen mogelijk zijn (bijv. snelheidsverlaging, stiller asfalt, afscherming). Indien dit onvoldoende helpt, moeten bouwkundige maatregelen worden getroffen om het binnenniveau te garanderen.

Geluid – effect van plan op omgeving

Een plan kan leiden tot veranderend verkeer of sloop/nieuwbouw, wat invloed heeft op geluid in de omgeving. Wanneer het geluid toeneemt met >1,5 dB, én het geluidsniveau blijft onder de grenswaarde, zijn maatregelen vereist als binnenniveaus worden overschreden. Boven de grenswaarde is toedeling niet toegestaan. Daarom is het cruciaal om tijdig in het proces de verkeersgeneratie en milieucapaciteit van omliggende wegen te beoordelen.

Geluid – bedrijven en milieuzonering

Voor bedrijfsgeluid hanteert de gemeente de systematiek uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', aangevuld met eigen beleid. Lichte bedrijvigheid (kantoren, horeca, detailhandel) is meestal verenigbaar met wonen. Richtafstanden worden toegepast op basis van milieucategorieën.

Geluid – parkeergarage

Het geluid van parkeervoorzieningen (in pandig of op maaiveld) moet worden onderzocht. Dit is van invloed op het kunnen toedelen van woningen en op de maximale omvang van deze voorzieningen.

Geluid – installaties

Installaties van stadion en kantoren (bijv. luchtbehandeling, koeling) veroorzaken geluid. Zowel bestaande als nieuwe installaties moeten worden onderzocht. Wonen nabij deze installaties is mogelijk als geluidsnormen niet worden overschreden.

Geluid – stadion

Het stadion veroorzaakt geluid bij wedstrijden en evenementen. Menselijk stemgeluid is in principe uitgezonderd van beoordeling, tenzij gemengd met muziek. Bij muziekevenementen moeten de L_Ar,LT en L_Amax worden beoordeeld. Vanwege korte afstand tot woningen kunnen zeer hoge gevelniveaus ontstaan. Bouwkundige of organisatorische maatregelen kunnen nodig zijn. De technische en juridische haalbaarheid en de benodigde maatregelen moet uit nader akoestische onderzoek blijken.

Resumé Geluid

Bij de planvorming moet worden aangetoond dat elke woning voldoet aan de Utrechtse geluidsambities en beschikt over een geluidluwe zijde. Het realiseren van deze zijde is in dit gebied complex, gezien de ligging en dichtheid. Geluidonderzoek heeft invloed op de gebouwworm, programmatoedeling en architectuur. Vroege integratie in het planproces is essentieel. Daarnaast moet ook het geluid van het stadion beoordeeld worden in het licht van een goed woon- en leefklimaat én exploitatiemogelijkheden van het stadion. Groene inrichting helpt bovendien de geluidskwaliteit te verbeteren door reflectie en galm te verminderen.

9.2 Luchtkwaliteit

Een gezonde en veilige leefomgeving vereist een goede luchtkwaliteit. Verontreinigende stoffen zoals stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) beïnvloeden in belangrijke mate de kwaliteit van wonen, werken en verblijven in het gebied. Wegverkeer is samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht bepalend voor de luchtkwaliteit in en rond het plangebied.

Omdat de gemeente Utrecht is aangewezen als aandachtsgebied voor NO₂ en PM₁₀, moet luchtkwaliteit worden getoetst en gemonitord. Volgens artikel 9.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat:

- geen overschrijding van omgevingswaarden optreedt; of
- de bijdrage van het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) is.

De gemeente streeft, in lijn met motie 2015-78 en het coalitieakkoord, naar het halen van de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit (zowel de versie van 2005 als die van 2021). Deze ambitie wordt nadrukkelijk meegenomen in de planvorming. Daarnaast wordt getoetst aan de wettelijke Europese grenswaarden die vanaf 2030 van kracht zijn. Deze normen zijn minder streng dan de WHO-advieswaarden, maar moeten wel aantoonbaar worden gehaald binnen het ontwikkelgebied.

Vanuit de Nota Volksgezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027' geldt dat geen gevoelige bestemmingen (zoals kinderdagverblijven, scholen, zorginstellingen) mogen worden gerealiseerd binnen:

- 300 meter van een snelweg;
- 50 meter van een drukke weg (>10.000 motorvoertuigen per etmaal).

Hoewel de Waterlinieweg geen snelweg is, geldt deze wel als één van de drukste binnenstedelijke wegen van Utrecht. Daarom worden gevoelige functies zoveel mogelijk op afstand geplaatst van deze bron. Bij de ontwikkeling wordt gezocht naar een optimale stedenbouwkundige opzet om de luchtkwaliteit in verblijfsgebieden te waarborgen.

De gemeentelijke ambitie om luchtkwaliteit structureel te verbeteren betekent dat in ontwerp en inrichting wordt ingezet op:

- ontmoedigen van autoverkeer
- Stimuleren van actieve en schone mobiliteit

Ruimtelijke maatregelen worden gecombineerd met monitoring en toetsing aan zowel wettelijke normen als gezondheidkundige richtlijnen.

Afbeelding:
Te slopen tankstation



9.3 Bezonnning

Hoog en compact bouwen brengt lange slagschaduwen met zich mee, met name in het koudere seizoen. Door het relatief beperkt aanwezige aantal woningen om het plangebied is de impact van de bebouwing op de omliggende woningen beperkt.

Binnen het plangebied is de Apollo Residence het enige woongebouw. Voor de plannen van de stadiontorens zijn bezonningsstudies uitgevoerd. Deze wijzen uit dat het nieuwe gebouw in de noord-oost hoek alleen in het voor- en najaar schaduw geeft op het noodtrappenhuis en daarnaast gelegen blinde gevel van de Apollotoren. In de appartementen die aan de stadionzijde slaapkamerramen en een erker hebben, wordt geen schaduw veroorzaakt.

9.4 Wind

De kwaliteitsbeleving van de openbare ruimte kan nadelig worden beïnvloed door wind(vlagen). In de Stedenbouwvisie is daarom een kwaliteitsstreven opgenomen.

Hierbij is het verplicht een windhinderonderzoek uit te voeren als er sprake is van hoogbouw (bebouwing boven de 30m), bij gebiedsontwikkelingen met meer dan 500 woningen of als er prominente, representatieve openbare ruimte in het plangebied aanwezig zijn. Deze situaties gelden voor het plan Galgenwaard, een windhinderonderzoek is dus nodig.

Er zijn voor gebruiksvormen van de openbare ruimte toetswaarden opgesteld voor de maximale windsnelheid. De toetsing door de gemeente is gebaseerd op de NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar. Het windhinderonderzoek dient hierop in te gaan.

9.5 Omgevingsveiligheid

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen brengt veiligheidsrisico's met zich mee voor omwonenden, bedrijven en passanten. In het kader van de Omgevingswet moeten risicobronnen worden geïnventariseerd en getoetst aan wet- en regelgeving om een veilige toedeling van functies aan locaties te waarborgen.

Externe risicobronnen

- Op circa 500 meter ten oosten van het plangebied ligt de A27, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het explosieaandachtsgebied van deze rijksweg bedraagt 200 meter en overlapt het plangebied niet.
- Het spoortraject richting Arnhem en Den Bosch ligt op circa 700 meter afstand. Ook hier geldt een explosieaandachtsgebied van 200 meter dat het plangebied niet raakt.
- Er zijn geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig die relevant zijn voor de gebiedsontwikkeling.

BP tankstation

Binnen het plangebied ligt een BP-tankstation met LPG-verkoop. Dit is de enige risicobron met een aandachtsgebied dat buiten de eigen perceelgrens reikt. Omdat sanering van dit tankstation onderdeel is van de planvorming, vervalt deze risicobron en daarmee het aandachtsgebied.

Conclusie en aanbevelingen

- Het plangebied bevindt zich buiten de aandachtsgebieden van actuele risicobronnen.
- Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en aanvullend onderzoek is niet nodig.

Gifwolk en ventilatie

Voor gifwolken is nog geen aandachtsgebied opgenomen in het Bkl. Toch wordt aanbevolen om bij gebouwontwerp rekening te houden met calamiteiten: bijvoorbeeld door afsluiters van mechanische ventilatie op een goed bereikbare plek te realiseren, zodat deze bij een incident tijdig kunnen worden gesloten om toetreding van schadelijke gassen te beperken.

9.6 Wateropgave

Voor water en riolering geldt het beleid zoals beschreven in de gemeentelijke visie water en riolering en visie klimaatadaptatie. Onderstaand de vertaling van dit beleid naar uitgangspunten voor het plangebied.

Om wateroverlast tegen te gaan moet het gebied ingericht worden op het verwerken van hevige neerslag in een kort tijdsbestek. Bij een bui van 20 mm/uur mag er geen water op straat staan. Bij een bui van 80 mm/uur mag er geen schade optreden aan gebouwen en vitale infrastructuur. Om de belasting op het riool te verminderen moet hemelwater vertraagd afgevoerd worden door het vast te houden op particulier terrein in wadi's, verlaagd groen, ondergrondse bergingsvoorzieningen of door extra oppervlaktewater te creëren.

Om verdroging tegen te gaan is het van belang dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt vastgehouden en geïnfiltreerd. Het doel is om 90% van het hemelwater dat jaarrond valt te infiltreren. Onderstaande voorkeursvolgorde wordt gehanteerd om hemelwater zo efficiënt mogelijk te gebruiken.

1. Vasthouden en hergebruiken
(bijvoorbeeld groene daken of regentonnen)
2. Infiltreren op maaiveld
(bijvoorbeeld verlaagd groen of wadi's)
3. Infiltreren met een ondergrondse voorziening
(bijvoorbeeld infiltratieriool of infiltratiekratten)
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
(over maaiveld of via een hemelwaterriool)
5. Afvoeren naar de rioolwaterzuivering

Verder gelden er meerdere inrichtingseisen bij de herinrichting van het plangebied:

- Er geldt een droogleggingseis (maaiveld – oppervlaktewaterpeil) van 1,0 meter en een ontwateringseis (maaiveld – grondwaterpeil) van 0,7 meter. Momenteel wordt daar in het plangebied ruimschoots aan voldaan.
- Voor het dempen van oppervlaktewater geldt vanuit het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) een 1-op-1-compensatieverplichting met nieuw open water. Omdat de Kromme Rijn een KRWwaterlichaam is, mag de waterkwaliteit en ecologische toestand niet verslechteren door ruimtelijke ingrepen.
- Afval- en hemelwater worden reeds gescheiden ingezameld. Voor de toekomstige situatie moet goed gekeken worden naar de vervuilingsgraad van het gebied en welk oppervlak wel of niet op het hemelwaterriool aangesloten mag worden om vervuiling te voorkomen.
- Bij realisatie van het plan kan tijdelijke bemaling nodig zijn. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voorkomen van negatieve effecten op omliggende funderingen en moet ondergrondse bebouwing uitvoeren met vloeistofdichte vloeren en wanden.
- Met de toevoeging van circa 1.100 woningen moet worden beoordeeld of het vuilwaterstelsel en het achterliggende gemaal voldoende capaciteit hebben om deze uitbreiding te verwerken.

Afbeelding:
Kromme Rijn in Utrecht

- Er wordt geadviseerd om het vloerpeil 20 cm hoger te leggen dan het straatpeil zodat water op straat minder snel leidt tot water in panden.

Binnen het plangebied wordt op een aantal locaties nieuwe gebouwen ontwikkeld. Aan deze particuliere ontwikkelingen zijn eisen meegegeven met betrekking tot het bergen van hemelwaterwater op particulier terrein. In de visie klimaatadaptatie staat beschreven dat de voorkeursvolgorde (zie pag. 80) leidend is en dat allereerst ingezet moet worden op vasthouden van hemelwater. Daarnaast is beschreven dat er ook in hoogstedelijk gebied, met weinig openbare ruimte voor waterberging, een hogere bergingseis dan de 15 mm opgelegd mag worden.

Om het rioolstelsel te ontlasten, wateroverlast te voorkomen en om de afvoer van hemelwater richting de Kromme Rijn te vertragen, is er een bergingseis van 45 mm / m² dakoppervlak meegegeven. Afwijken is mogelijk mits aangetoond wordt dat de bergingseis onhaalbaar is.

Waterkwaliteit en ecologie

De Kromme Rijn is een KRW-waterlichaam. De waterkwaliteit en ecologische kwaliteit mogen niet achteruitgaan door ruimtelijke ingrepen. Voor de volgende onderdelen is een watervergunning of melding vereist:

- Dempen of aanleggen van oppervlaktewater.
- Aanleg van damwanden, balkons en (vis)steigers.
- Tijdelijke grondwateronttrekking of lozing van bemalingswater bij bouwactiviteiten (bij >100m³/uur, >9m diepte of langer dan 6 maanden).

Grondwater



De ontwateringseis in Utrecht bedraagt 0,7 meter onder maaiveld en wordt in het plangebied momenteel gehaald. Bij tijdelijke bemaling tijdens bouw moet schade aan funderingen van nabijgelegen panden worden voorkomen. Ondergrondse bouwdelen moeten waterdicht zijn om wateroverlast te voorkomen.

Afvalwater en hemelwater

- Scheiding van afvalwater en hemelwater is reeds aanwezig.
- Door de grote verharding in het plangebied stroomt hemelwater snel af; daarom is ontharding een belangrijke opgave.
- Ontharding creëert kansen voor infiltratie, vermindert wateroverlast en voorkomt droogte.
- Het gebruik van de openbare ruimte bepaalt mede welke oppervlakken op het hemelwaterriool worden aangesloten. Intensief gebruikte delen kennen vaak een hogere vervuilingsgraad.

9.7 UNESCO Werelderfgoed

Wettelijk kader en beleid

In 2021 is een groot deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) op verzoek van de Nederlandse Staat door UNESCO aangewezen als werelderfgoed. Deze is daarmee samengevoegd met de Stelling van Amsterdam tot het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies.

Het Werelderfgoedverdrag van 1972, ondertekend door Nederland in 1992, verplicht tot behoud, uitdragen en versterking van de zogeheten 'Outstanding Universal Value' (uitzonderlijke universele waarde). In de Omgevingswet zijn hiervoor getrapte instructieregels opgenomen waaraan de gemeente zich (via de provinciale Omgevingsverordening) bij het opstellen en wijzigen van het omgevingsplan moet houden. In essentie bepalen de instructieregels dat een ontwikkeling de kernkwaliteiten van het werelderfgoed niet mag aantasten, ook niet als die ontwikkeling buiten het werelderfgoed plaatsvindt. In dat laatste geval wordt vanuit werelderfgoedperspectief alleen beoordeeld of de ontwikkeling de visuele integriteit van het werelderfgoed aantast.

Voor de attentiezone van het werelderfgoed gelden de instructieregels voor de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur militair. Deze bepalen dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden die samenhangen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals accessen, vrij schootsvelden, inundatiekommen et cetera.

- Kernkwaliteiten van het werelderfgoed
- Strategisch landschap (oa accessen, verboden kringen, hoofdverdedigingslijn)
- Watermanagement (oa sluizen en dammen, rivieren)
- Militaire werken (oa forten, stellingen, groepsschuilplaatsen)

Ligging van het plangebied

Hoewel het plangebied, op de plofsluisbrug na, buiten de begrenzing (property) van het werelderfgoed ligt, bevindt het zich wel binnen de visuele invloedssfeer van Fort Lunet I en de plofsluisbrug, en binnen de attentiezone als onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Militair.

Effectbeoordeling

De gemeente heeft samen met Provincie Utrecht (mede site-holder van en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de effecten van het ensemble van de bestaande en nieuwe torens op het werelderfgoed beoordeeld, met in het bijzonder aandacht voor mogelijke marginaliserende wandwerking. De uitkomst is dat onder voorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw, de beeldkwaliteit van de bebouwing en versterkende ingrepen in de openbare ruimte, de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden zonder aantasting van het werelderfgoed.

Randvoorwaarden

Hoogte, -volume en positionering van de nieuwbouw wordt zodanig afgestemd op de nabijheid van Fort Lunet I dat de visuele integriteit daarvan niet wordt aangetast.

De inrichting van de openbare ruimte draagt zoveel als mogelijk, en passend in het parkplein concept, bij aan de versterking van de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de kernkwaliteiten en cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De beeldkwaliteit van bebouwing sluit aan bij de context van het nabijgelegen werelderfgoed en leidt niet tot visuele verstoring.

Conclusie

Bij toepassing van de gestelde randvoorwaarden zijn de effecten op het UNESCO-werelderfgoed per saldo neutraal of licht positief. De maatregelen worden verankerd in het stedenbouwkundige plan, beeldkwaliteitsplannen en het omgevingsplan.

9.8 Bodem en ondergrond

Wettelijk kader en beleid

Landelijke wetgeving is gericht op zorgvuldig gebruik van de bodem en ondergrond zonder risico's voor mens en milieu. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie Ondergrond (2018) en de Kamerbrief 'Water en bodem sturend' (2022). De Utrechtse Nota Bodembeheer 2017–2027 en het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grond015) geven aanvullende kaders.

Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Over het algemeen is sprake van lichte verontreinigingen in grond en grondwater. Bij de Herculesbrug zijn sterkere verontreinigingen aangetroffen van beperkte omvang. Bij het BP-tankstation is een geringe restverontreiniging aanwezig. Watergangen die in het verleden over het gebied liepen, zijn vermoedelijk gedempt met grond van onbekende kwaliteit. Verkennend bodemonderzoek voor het hele gebied is noodzakelijk, maar omvangrijke saneringen worden niet verwacht.

Grondwaterverontreiniging

Onder de Kromhoutkazerne bevinden zich omvangrijke grondwaterverontreinigingen. Onttrekking van grondwater voor bouwwerkzaamheden kan deze verontreinigingen mobiliseren. In dat geval moet melding worden gedaan in het kader van het Gebiedsplan en kan een financiële bijdrage en aanvullende zuivering van lozingen nodig zijn.

Zettingsgevoeligheid en draagkracht

Op basis van bodemopbouw wordt het plangebied als minder zettingsgevoelig beschouwd, wat gunstig is voor de realisatie van nieuwe bouwvolumes.

Toekomstig ondergronds ruimtegebruik

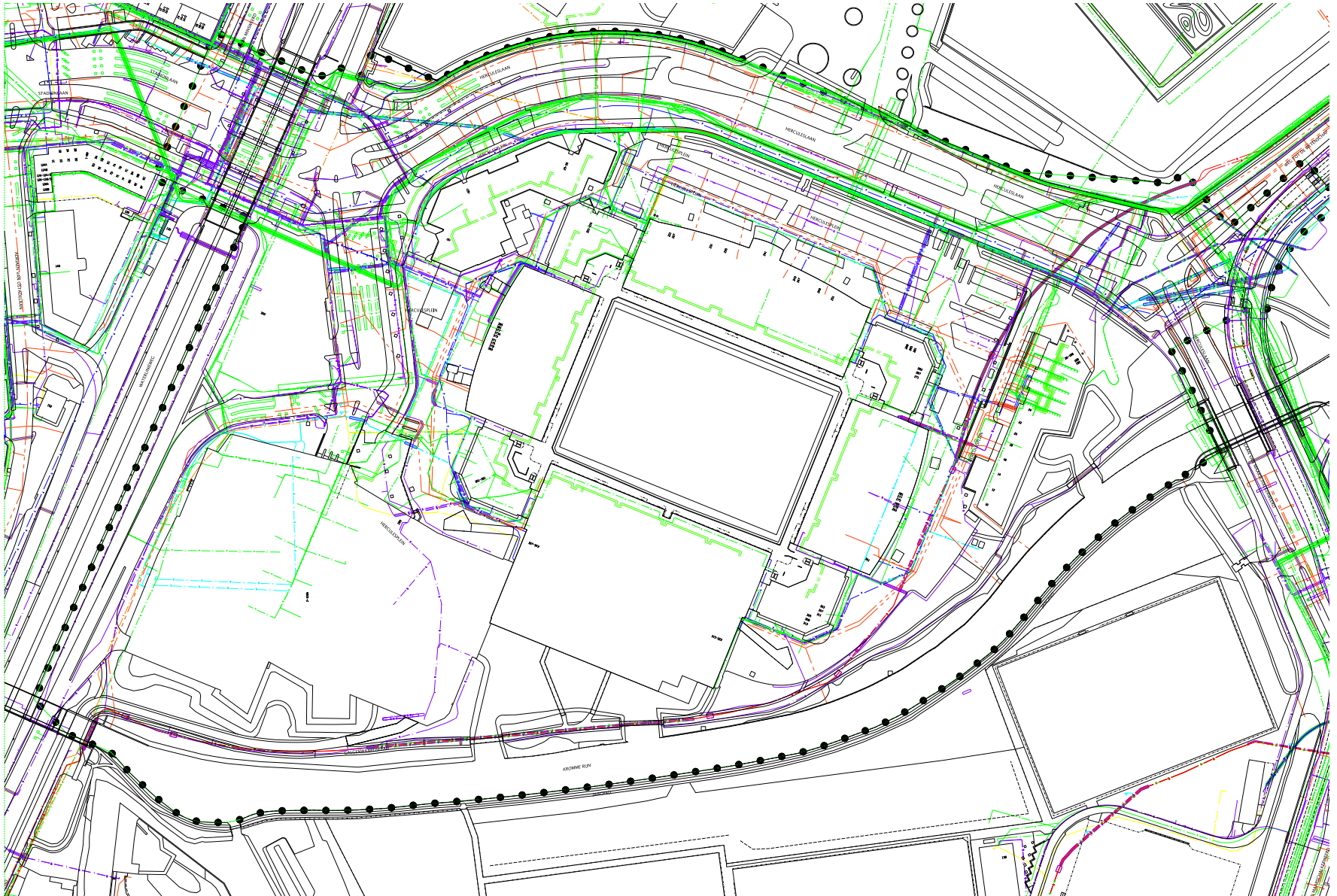
Het is essentieel om het toekomstig gebruik van de ondergrond integraal te benaderen. Daarbij moet rekening worden gehouden met:

- Bodemenergie, waterberging en infiltratie
- Wortelruimte voor bomen en bodemecologie
- Kabels, leidingen en riolering
- Parkeergarages en ondergrondse infrastructuur

De fysieke ruimte en het invloedgebied van ondergrondse functies moeten vroegtijdig worden geordend om knelpunten en schade te voorkomen. Ondergrondse restanten van oude funderingen of damwanden dienen te worden geïnventariseerd. De inrichting moet toekomstbestendig en multifunctioneel zijn, met behoud van draagvermogen en waterbergend vermogen.

Rond 2030 staat tevens de herinrichting van de Herculeslaan gepland. Deze ingreep dient afgestemd te worden op de opgaven in de de totale gebiedsontwikkeling

Afbeelding:
Kaart kabels en
leidingen



9.9 Kabels en leidingen

Beleidskader

Het beleid van de gemeente Utrecht ten aanzien van kabels en leidingen is vastgelegd in de Verordening Ondergrond en het Handboek Kabels en Leidingen. Daarnaast werkt de gemeente aan een 3D-model van de ondergrond, om het inzicht in aanwezige infrastructuur te vergroten en ruimtelijke ingrepen beter te kunnen coördineren.

Aanwezige infrastructuur

Binnen het plangebied bevinden zich diverse kabels en leidingen, waaronder een warmtenet, een middenspanningsleiding van Stedin, een 50kV hoogspanningskabel en een hogedrukgasleiding. Daarnaast zijn nutsvoorzieningen voor water, elektriciteit en data aanwezig. Een rioolvervanging staat gepland voor de Herculeslaan (periode 2030–2035), inclusief aansluitingen in het projectgebied.

Complexiteit en aandachtspunten

- Het gebied rondom de Waterlinieweg en Herculeslaan fungeert als belangrijke hub voor nutsvoorzieningen. Aanpassingen vereisen afstemming met meerdere partijen.
- Voor nieuwe woningen, voorzieningen en evenementenlocaties zijn mogelijk zwaardere aansluitingen nodig. Deze dienen afgestemd te worden met netbeheerders.
- De aanwezigheid van veel kadastrale percelen en zakelijke rechten vraagt om duidelijke taakverdeling en nauwe samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars en netbeheerders.

Ruimtelijke afstemming

Het onderbrengen van nieuwe voorzieningen moet vroegtijdig in beeld zijn, zowel ruimtelijk als juridisch. Daarbij geldt de noodzaak tot:

- bundeling en clusteren van tracés;
- reservering van ruimte in kabel- en leidingstroken;
- afstemming met andere ondergrondse functies (zoals bomen, infiltratievoorzieningen of funderingen).

9.10 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

De Erfgoedwet (sinds 2016) en de Omgevingswet verplichten dat in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met aanwezige of te verwachten archeologische resten. Het archeologisch beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het omgevingsplan en de bijbehorende Archeologische Waardenkaart (2023). Binnen het plangebied zijn verschillende archeologische zones aanwezig:

- Middelhoge archeologische verwachting (WA5): vergunningplicht bij ingrepen >500 m² en >0,3 m diepte.
- Hoge verwachting (WA4): vergunningplicht bij ingrepen >100 m² en >0,3 m diepte.
- Hoge archeologische waarde (WA3): vergunningplicht bij ingrepen >30 m² en >0,3 m diepte.

De zwaarste categorie is leidend bij overlappende zones.

Afbeelding:
Kaart archeologische
zones



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m ² en dieper dan 50 cm -Mv

Aanbevelingen en voorwaarden

- Overleg met de gemeente over noodzaak en vorm van archeologisch onderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium.
- Uitgangspunt is behoud in situ (bijvoorbeeld door aanpassing van het plan of archeologievriendelijk bouwen).
- Indien behoud in situ niet mogelijk is, dan archeologisch onderzoek ex situ (bijv. opgraving).
- Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is een deskundigenrapport vereist.

Specifieke locaties en verwachtingen

- In de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een stelling uit de Tweede Wereldoorlog met loopgraven (WA3-zone).
- Restgeulen van de middeleeuwse en Romeinse Rijn bevinden zich in het gebied. Hier zijn sporen van bewoning, kades of vaartuigen mogelijk.
- Bij rioleringswerkzaamheden in 2001 zijn geen archeologische resten aangetroffen.

Afbeelding:
Kaart locatie stelling uit
tweede wereldoorlog
(rood) en zone van
archeologische
waarneming bij
rioleringswerkzaam-
heden (grijs)



Ruimtelijke kansen

Het zichtbaar maken van archeologische waarden in de openbare ruimte biedt kansen voor beleving en versterking van de cultuurhistorische identiteit van het gebied.

9.11 Ontploffbare oorlogsresten

Wettelijk kader en beleid

Conform de Arboret zijn opdrachtgevers en opdrachtnemers verplicht om risico's bij uitvoering van werkzaamheden in beeld te brengen. Dit geldt ook voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (voorheen: Niet Gesprongen Explosieven). Sinds 1 januari 2021 geldt het Certificatieschema Opsporen Ontploffbare Oorlogsresten (CS-OOO), als opvolger van het WSCS-OCE.

Uitgangspunten voor het plangebied

- Er is geen concrete aanwijzing voor de aanwezigheid van explosieven, maar gezien de ligging nabij historische verdedigingswerken en eerdere militaire activiteit in het gebied (zoals de WOII-stelling in de zuidzijde) wordt een risico-inschatting aanbevolen.
- In geval van verhoogd risico kan aanvullend historisch vooronderzoek (HVO) noodzakelijk zijn.
- Indien daaruit blijkt dat er kans is op aanwezigheid van explosieven, dient een opsporingsonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.

Praktische aanbevelingen

- Zorgvuldige afstemming met bevoegd gezag en specialisten op het gebied van explosievenopsporing.
- Neem in bestekken en veiligheidsplannen teksten op over voorzieningen voor detectie en ruiming, indien nodig.
- Houd in de planning rekening met mogelijke vertragingen door noodzakelijke opsporingswerkzaamheden.

Deze aanpak waarborgt de veiligheid van medewerkers en omwonenden tijdens bouwwerkzaamheden in het gebied.

9.12 Ecologie

Wettelijk kader en beleidsuitgangspunten

Ecologie vormt een belangrijk thema binnen een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. De natuurwetgeving (Omgevingswet, spoor Flora en Fauna), de Utrechtse Soortenlijst, het gemeentelijk biodiversiteitsbeleid en inzet en aandacht voor de groenstructuur vormen het beleidskader. Hierbij geldt het principe: geen achteruitgang, 'groen groeit mee'.

9.13 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied, namelijk de Kromme Rijn, maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In het project zal rekening gehouden worden met de 'wezenlijke kenmerken en waarden' (WKW) van het NNN-gebied, op zo'n manier dat de waarden van het gebied niet negatief beïnvloed worden.

9.14 Natura 2000 en stikstof

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Oostelijke vechtplassen, dat is gelegen op ca 7,1 kilometer afstand van het plangebied.

Een AERIUS-berekening moet worden uitgevoerd voor de gebruiksfase en de bouwfase. Hiermee wordt getoetst of de ontwikkeling leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Wanneer uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie, zijn verdere vervolgstappen niet noodzakelijk en hoeft er geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aangevraagd te worden.

Voor zowel de planprocedure als de vergunningaanvraag zullen stikstofberekeningen nodig zijn.

Afbeelding:
Kaart natuurnetwerk
Nederland



Afbeelding:
Kromme Rijn



10. Ontwikkelstrategie en uitvoering

Dit hoofdstuk beschrijft de strategie voor de realisatie van het programma, de fasering van de ontwikkeling, de benodigde planologische procedures en de wijze waarop de betrokken partijen samenwerken aan de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

10.1 Uitgangspunten ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie voor het gebied Galgenwaard is gericht op een stapsgewijze transformatie, waarbij stadiongerelateerde functies behouden blijven en nieuwe stedelijke functies worden toegevoegd. De herontwikkeling gebeurt in balans met de bestaande omgeving, met aandacht voor leefkwaliteit, bereikbaarheid en toekomstbestendigheid. Kernprincipes zijn:

- Fasegewijze ontwikkeling met behoud van functioneren van het stadion en de omliggende voorzieningen zoals een zorgcentrum;
- Optimalisatie van publieke investeringen door koppeling met geplande infrastructuurmaatregelen;
- Samenwerking met publieke en private partners, gericht op gedeeld eigenaarschap en risicobeheersing;
- Flexibiliteit in de programmering en fasering op basis van marktdynamiek en haalbaarheidsonderzoeken.

10.2 Planologische procedures

Voor de realisatie van het programma zijn wijzigingen van het omgevingsplan en Stedenbouwkundige Plannen noodzakelijk. De relevante procedures omvatten:

- Voorbereiding en besluitvorming van de wijziging van het omgevingsplan (inclusief participatie);
- Vaststelling van stedenbouwkundige randvoorwaarden en toetsingskaders
- Afstemming met provincie en rijk in het kader van bovenregionale kaders (zoals UNESCO en netcapaciteit).

- Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd in het omgevingsbesluit categorie J11 van bijlage V. Er moet voor een onderhavig project een mer- beoordelingsprocedure doorlopen worden (artikel 16.43 Omgevingswet).
- Een mer- beoordeling is een beoordeling van het bevoegd gezag of aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling vindt plaats op basis van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een beslissing over de noodzaak van het opstellen van een milieueffectrapport.

10.3 Fasering en uitvoering

De uitvoering van het programma wordt gefaseerd opgepakt, in samenhang met de (her)ontwikkeling van het stadion, de aanleg van infrastructuur en de woningbouw. Daarbij is sprake van onderlinge afhankelijkheden: de haalbaarheid en volgorde van uitvoering worden mede bepaald door technische, ruimtelijke en financiële samenhang tussen de verschillende onderdelen. Zo kunnen bijvoorbeeld ontsluitingen of voorzieningen in de openbare ruimte voor het ene onderdeel randvoorwaardelijk zijn voor het andere. De fasering wordt bewust flexibel gehouden, zodat kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen en kansen.

Afhankelijk van de situatie kan het stadion of juist het nieuwe stadsblok dienen als startlocatie voor de gebiedsontwikkeling. De eerste fase richt zich op:

- De hoeken van het stadion als kansrijke plekken voor verdichting en multifunctionele programmering;
- Nieuwbouw van het stadsblok;
- Voorbereidende werkzaamheden in de openbare ruimte (nutsvoorzieningen, water, groen);
- Samenloop met geplande vervangingsinvesteringen (zoals riolering Herculeslaan en herinrichting openbaar gebied);

- Programmatische opstart rond het Familieplein en Leefplein.
- Verleggen van de afrit Waterlinieweg om de bouw van het nieuwe stadsblok mogelijk te maken;
- Sloop en sanering van de Herculestoren om de ontwikkeling van hoek A1 en de bijbehorende openbare ruimte te faciliteren;
- Aanpassing van het tracé van de Herculeslaan en het fietspad om de realisatie van de parkeergarage Noord mogelijk te maken.

10.4 Samenwerking en governance

De gebiedsontwikkeling wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking tussen gemeente, grondeigenaren, ontwikkelende partijen, FC Utrecht en netbeheerders. Voor de aansturing wordt een programmatische aanpak gehanteerd met duidelijke rolverdeling, procesafspraken en fasering.

- Concrete vervolgstappen:
 - Opstellen van de wijziging van het omgevingsplan
- Omgevingsplan wijzigen
- Uitwerken van de schetsontwerpen van de vastgoedontwikkeling naar VO en DO
- Uitwerken van afrit Waterlinieweg, kruising en Herculeslaan naar VO en DO.
- Vergunningentraject kabels en leidingen
- Uitwerken van het inrichtingsplan naar VO en DO.

Anterieure overeenkomsten;;

- Programmamanagement op integrale thema's zoals mobiliteit, duurzaamheid en ondergrond.

Deze ontwikkelstrategie maakt het mogelijk om flexibel en toekomstgericht invulling te geven aan de ambities voor Galgenwaard.

10.5 Omgaan met nieuwe inzichten

Dit SPvE is gebaseerd op de actuele beleidskaders, inzichten en ambities zoals die golden ten tijde van de vaststelling. De gebiedsontwikkeling strekt zich echter uit over meerdere jaren. Indien zich beleidswijzigingen, maatschappelijke ontwikkelingen of innovatieve oplossingen aandienen die aantoonbaar bijdragen aan een betere invulling van de ambities uit dit SPvE, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken, mits dit (financieel) haalbaar is en past binnen het vigerende (door de raad vastgestelde) beleid.

Voor afwijkingen die niet passen binnen bestaand of nieuw vastgesteld raadsbeleid geldt dat deze alleen mogelijk zijn na een besluit van de gemeenteraad. Selectieve toepassing van nieuwe inzichten ('cherry picking') is niet toegestaan. Elke wijziging dient integraal en zorgvuldig te worden afgewogen, met behoud van de samenhang en de publieke belangen zoals in dit SPvE vastgelegd.

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, een zware wissel trekt of een risico vormt op de financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling. Indien in de volgende plan-, ontwerp- of uitvoeringsfase de businesscases van de ontwikkelaars door het SPvE of door andere onvoorziene omstandigheden verder onder druk komen te staan, kan maatwerk vereist zijn. Als een (deel)ontwikkeling aantoonbaar een tekort oplevert en dreigt vast te lopen, zal – conform de spelregels van de Utrechtse aanpak – gezamenlijk worden onderzocht welke optimalisaties nodig zijn om de ontwikkeling vlot te trekken. Besluitvorming hierover is voorbehouden aan de gemeenteraad.

11. Participatie en proces

Dit hoofdstuk beschrijft hoe participatie en communicatie zijn ingericht in het planproces voor de gebiedsontwikkeling Galgenwaard. De betrokkenheid en bijdrage van bewoners, ondernemers, gebruikers, belangenorganisaties en andere stakeholders is van groot belang om tot een goed en toekomstbestendig plan te komen.

11.1 Visie op participatie

De participatie rond de gebiedsontwikkeling Galgenwaard is opgezet volgens het Utrechtse beleid van 'Samen Stad Maken'. Dit betekent dat we luisteren naar zoveel mogelijk Utrechters die betrokken zijn bij Galgenwaard en omgeving, nu én in de toekomst, om de plannen beter te maken. We werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag:

Afbeelding:
Participatie



'Samen Stad Maken' vraagt om transparante besluitvorming, het serieus nemen van participatie-inbreng en het creëren van ruimte om samen te werken aan concrete voorstellen. Dit principe passen we toe in elke fase van het proces. Dat zorgt voor duidelijkheid, goede resultaten en een beter plan. Participatie is geen eenmalige actie, maar

een doorlopend proces dat meegroeit met de verschillende fases van ontwikkeling. De participatie rond Galgenwaard is gericht op:

- Het ophalen van wensen, zorgen en ideeën van omwonenden en belanghebbenden;
- Het verbeteren van de kwaliteit van plannen door gebruik te maken van lokale kennis;
- Het versterken van het eigenaarschap en de betrokkenheid bij de uitvoering van de plannen.

11.2 Participatieproces

Sinds 2021 werken we aan participatie rond de gebiedsontwikkeling Galgenwaard. Er zijn meerdere bijeenkomsten en werksessies georganiseerd; zowel in kleinere groepen met de direct belanghebbenden als in openbare (inloop)avonden. De aanpak en resultaten van deze eerste periode is terug te lezen op www.participatiegalgenwaard.nl

Vanaf eind 2024 werken we volgens het Samen Stad Maken beleid. Deze aanpak is vastgelegd in het Samenwerkingsplan (zie: <http://denkmee.utrecht.nl>) en in het Samenwerkingsverslag dat wordt toegevoegd aan het definitieve SPvE. De resultaten zijn terug te lezen op <http://denkmee.utrecht.nl> (zoek op Galgenwaard).

11.3 Samenvatting participatie

In de afgelopen periode is via verschillende participatiemomenten informatie opgehaald bij omwonenden, ondernemers, belangenorganisaties en andere betrokkenen. Over het algemeen is er veel enthousiasme over de ontwikkeling van Galgenwaard. De plannen voor vergroening, verlevendiging en het toevoegen van woningen en voorzieningen worden breed ondersteund.

Naast dit enthousiasme zijn ook aandachtspunten en zorgen gedeeld, onder andere over:

- Mobiliteit en parkeren: zorgen over een toename van verkeers- en parkeerdruk door de toevoeging van circa 1.100 woningen. Ondernemers vrezen het verdwijnen van parkeerplaatsen op maaiveld.
- Logistiek: aandacht voor leveringen, bevoorrading en afvalinzameling.
- Woonkwaliteit: zorgen over licht- en geluidsoverlast door het stadion en de impact van nieuwe bouwhoogtes op uitzicht, privacy en schaduwwerking.
- Veiligheid: aandacht voor sociale veiligheid, verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers en crowdmanagement tijdens evenementen en wedstrijden.
- Groen en ecologie: zorgen over mogelijke effecten op natuurwaarden langs de Kromme Rijn en bij het 'margrietenveld' en het 'Hof van Eden'.
- Programma en voorzieningen: vragen over woningtypen, prijsklassen en het aanbod aan winkels, horeca en andere functies.

Verwerking in het SPvE

De opgehaalde aandachtspunten zijn waar mogelijk verwerkt in het SPvE. Voorbeelden hiervan zijn:

- Mobiliteit en parkeren: in het SPvE is een parkeerplafond opgenomen om de verkeersdruk op het omliggende wegennet te beperken. Er wordt gestuurd op een autoluwe inrichting met goede fietsverbindingen en voldoende stallingsruimte. Voor ondernemers zijn voldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage gereserveerd. Daarnaast worden ondernemers actief betrokken bij het verder uitwerken van de logistieke oplossingen, zoals leveringen, bevoorrading en afvalinzameling.

- Openbare ruimte en veiligheid: de uitgangspunten voor de openbare ruimte houden rekening met sociale veiligheid, verkeersveiligheid en overzichtelijke routes. Er wordt aandacht besteed aan verlichting, oversteekplaatsen en voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers.
- Groen en ecologie: behoud en versterking van biodiversiteit en bescherming van kwetsbare natuurgebieden zijn opgenomen in de uitgangspunten voor groen.
- Bebouwing en hoogtes: reacties over bouwhoogtes, privacy en schaduwwerking zijn meegenomen in de kaders voor positionering en maximale hoogtes van bebouwing.
- Programma en voorzieningen: in de uitgangspunten is ruimte gereserveerd voor een aantrekkelijk voorzieningenprogramma met winkels, horeca en publieksfuncties.

Niet alle onderwerpen kunnen in deze fase volledig worden uitgewerkt. De exacte inrichting van de openbare ruimte en de detaillering van de gebouwen worden in de volgende ontwerpfase verder uitgewerkt.

Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad (naar verwachting begin 2026) volgt de uitwerking van de plannen, het wijzigen van het omgevingsplan en het aanvragen van vergunningen. Deelnemers aan de participatie worden geïnformeerd over hoe hun inbreng is verwerkt, onder meer via het Samenwerkingsverslag.

11.4 Verankering in het vervolgproces

Voor elke fase van deze gebiedsontwikkeling stellen wij een Samenwerkingsplan op en maken wij een Samenwerkingsverslag. Na het vaststellen van dit SPvE is de volgende fase het uitwerken van de ontwerpen voor de gebouwen en openbare ruimte. Hiervoor komen zowel fysieke als digitale mogelijkheden om mee te denken. We zetten ons extra in om doelgroepen te bereiken die in het toekomstige gebied gaan wonen, werken, sporten of recreëren.

Bronvermelding foto's

- Omslagfoto: luchtfoto stadion Galgenwaard, Gemeente Utrecht

Pagina 4:

- Luchtfoto stadion Galgenwaard met Plangrens, Gemeente Utrecht

Pagina 6: Foto's (4x)

- Gemeente Utrecht, C. van Calsteren

Pagina 8:

- Foto Conclusion toren, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren
- Foto Apollo Residence, Beeldbank Utrechts Archief, C.C.S. Wilmer

Pagina 10:

- Luchtfoto voormalig stadion Galgenwaard, Beeldbank Utrechts Archief
- Luchtfoto stadion Galgenwaard 1998, Beeldbank Utrechts Archief, Fotodienst GAU, fotograaf

Pagina 12:

- Luchtfoto met eigendom, Gemeente Utrecht

Pagina 15:

- Foto Kromhout Kazerne, Wikimedia, Door Jannes Linders, Attribution, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=18170871>
- Foto Zoudenbalch, onbekend
- Foto Lunettenfort, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren
- Kromme Rijn, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren

Pagina 18:

- Lunettenpark, Gemeente Utrecht

Pagina 19:

- Afbeelding historische kaart: Topo Tijdreis
- Historische kaart Herculesweg, Gemeente Utrecht
- Historische Luchtfoto vier Lunetten, Beeldbank Utrechts archief
- Historische Luchtfoto Galgenwaard, Beeldbank Utrechts archief

Pagina 37:

- Afbeeldingen Beeldkwaliteit, Klunder Architecten

Pagina 38 en 39:

- Afbeeldingen Beeldkwaliteit, MVSA Architects

Pagina 47:

- Bestaande voorzieningen Galgenwaard, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren
- Bestaande voorzieningen Galgenwaard, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren

Pagina 49:

- Afbeelding Uitgangspuntenkaart Openbare Ruimte, Flux Landscape architects

Pagina 59

- Afbeeldingen referenties openbare ruimte, Flux Landscape Architects

Pagina 65:

- Afbeelding entree Q park, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren

Pagina 67:

- Afbeelding Deelmobiliteit, Gemeente Utrecht, Marlies Geervliet
- Afbeelding Parkeergarage, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren

Pagina 78:

Te slopen BP Tankstation, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren

Pagina 81:

- Afbeelding Kromme Rijn, Gemeente Utrecht, Michelle van Benschop

Pagina 89

- Afbeelding Kromme Rijn, Gemeente Utrecht, C. van Calsteren