

Intentiedocument Galgenwaard

Behorende bij

Initiatief: gebiedsontwikkeling Galgenwaard

Initiatiefnemer(s): Galgenwaard Onroerend Goed B.V., Herculestoren C.V. en gemeente Utrecht

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	3
a. Omschrijving van het initiatief	3
b. Omschrijving van het plangebied	4
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid.....	7
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	14
Deel II. Proces	18
e. Te doorlopen proces	18
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	20
Deel III. Financiële afspraken	21
g. Voorschot Plankosten	21
h. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen	22

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Op 9 juli 2020 is het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd door de gemeenteraad vastgesteld. Dit perspectief laat zien hoe Maarschalkerweerd zich vanuit haar groene, landschappelijke en cultuurhistorische basis verder kan ontwikkelen tot een parklandschap waar Utrechters en bezoekers kunnen sporten en ontspannen. Met het Ontwikkelperspectief geeft de gemeenteraad richting aan de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de stad. Het Ontwikkelperspectief is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.

Binnen Maarschalkerweerd heeft Galgenwaard een bijzondere plek. Dit gebied kan en moet een belangrijke bijdrage leveren aan de ambities van het Ontwikkelperspectief. In dit document wordt voor Galgenwaard de volgende ambitie vastgelegd: ‘Galgenwaard is het (sport)icoon van het gebied en een podium voor de stad. Het vormt en markeert de overgang tussen de stad en de groene long.’ Het nieuwe Galgenwaard moet het programmatische middelpunt van Maarschalkerweerd worden. Een mix van wonen, werken, leren, sport, gezondheid, recreatie en leisure. Het moet een levendig en gemengd gebied worden waar verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogwaardig openbaar gebied.

Voorafgaand aan het Ontwikkelperspectief, zijn de ambities voor het gebied Galgenwaard met een groot aantal eigenaren en gebruikers in Galgenwaard geformuleerd in de Gebiedsvisie Galgenwaard. Het gaat hier om stakeholders als FC Utrecht, Galgenwaard, Kromhoutkazerne & Rijksvastgoedbedrijf, ROC Sportcollege, Q-Park, Whitewood, Huys te Voorn Vastgoed, VolkerWessels en de gemeente. Aanleiding hiervoor was onder andere een initiatief voor de herontwikkeling van het voormalig kantoorgebouw van Van Lanschot (ook wel Herculestoren). De uitkomsten van de Gebiedsvisie Galgenwaard zijn meegenomen in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.

Nu het Ontwikkelperspectief is vastgesteld, willen de eigenaren van het Van Lanschotkantoor (Herculestoren C.V.), de eigenaar van stadion Galgenwaard (Galgenwaard Onroerend Goed B.V.) en de gemeente met de grootste grondpositie in het gebied, de gebiedsontwikkeling Galgenwaard opstarten. De eerste stap is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het stadion en de directe omgeving.

In het concept Ruimtelijk Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040), die van 27 januari tot en met 10 maart 2021 ter visie heeft gelegen, maakt Galgenwaard samen met USP, Rijnsweerd en Lunetten Koningsweg onderdeel uit van het stedelijk knooppunt Oost. Een knooppunt waar veel wegen en lijnen van het openbaar vervoer bij elkaar komen. En een plek waar verdichting met woningen, voorzieningen en kantoren mogelijk is.

b. Omschrijving van het plangebied

Ligging en begrenzing van het plangebied en onderzoeksgebied

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling Galgenwaard wordt begrensd door de Waterlinieweg (deels Adriaan van Ostadelaan), de Herculeslaan inclusief kruising Weg tot de Wetenschap – Laan van Maarschalkerweerd en de Kromme Rijn en de Stadionlaan. Het plangebied Galgenwaard heeft een grootte circa 140.000 m².



Kaart 1: plangebied Galgenwaard en omgeving

Direct buiten het plangebied ligt:

- de Kromhoutkazerne, ten noorden van de Herculeslaan, die met 4400 medewerkers één van de grootste werkgevers is van Utrecht.
- Sportcampus met daarbinnen Zoudenbalch, waar onder meer de jeugdopleiding van FC Utrecht en trainings- en wedstrijdfaciliteiten van FC Utrecht, Jong FC Utrecht en 3 amateurclubs zijn gelegen, namelijk: Domstad Majella, VV Odin en VV Sterrenwijk.
- De Lunetten, die onderdeel zijn van het Lunettenpark en de Nieuwe Hollandse Waterlinie en in 2019 genomineerd zijn als UNESCO-erfgoed.
- Het Kromme Rijn Oeverpark, een circa 9 hectare grote groenblauwe parkzone die de Landgoederen van Amelisweerd verbindt met het bestaande Kromme Rijnpark tussen het Ledig Erf en de Waterlinieweg.

Ruimtelijk en functionele situatie

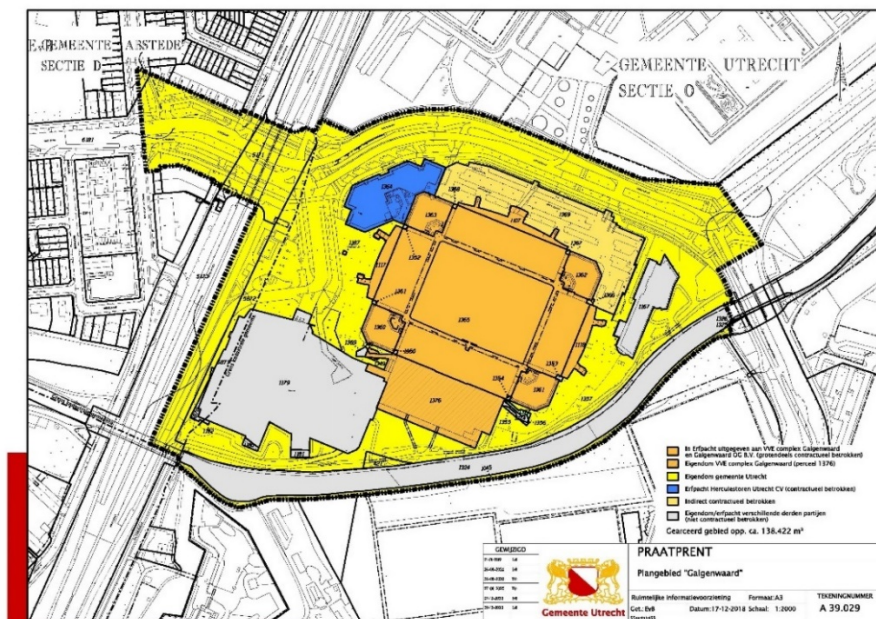
Meest dominante gebouw in dit gebied is stadion Galgenwaard waar FC Utrecht haar thuiswedstrijden speelt. Het stadion biedt ruimte voor 23.750 toeschouwers, waarin FC Utrecht voetbalwedstrijden speelt. Daarnaast wordt het stadion gebruikt voor andere evenementen, zoals het EK-vrouwenvoetbal in 2017. In het stadion bevinden zich ook andere functies, zoals sport, gezondheid en horeca. Zo is het ROC-sportcollege gevestigd in de Oost tribune en hoekkantoor Zuid en het horeca college in hoekkantoor Zuid

en de Zuid tribune. Daarnaast ligt enigszins onzichtbaar de topsporthal Galgenwaard met 3 hallen aan het stadion. Ook zitten SportUtrecht, een aantal startups, een fitnessschool, sportwinkels en ruimte voor congressen en vergaderingen in het stadion.

Naast het stadion bevinden zich het Van Lanschotkantoor, dat op dit moment (deels) leeg staat, de Apollo Residence (woontoren), Conclusion (kantoorpand), een grote parkeergarage (Q-Park) en een BP-tankstation. Niet in het gebied, maar wel van grote invloed op het functioneren van het gebied is de Kromhoutkazerne met ruim 4400 medewerkers. De openbare ruimte rond het stadion bestaat vooral uit parkeerplaatsen, (auto)wegen en diverse OV-haltes. Aan de zuidrand ligt de groene (ecologische) oever van de Kromme Rijn, inclusief brandweervijver.

Eigendomsgegevens

Het plangebied Galgenwaard is grotendeels in erfpacht door de gemeente uitgegeven aan diverse vastgoedeigenaren. Zie kaart 2 voor een volledig overzicht.

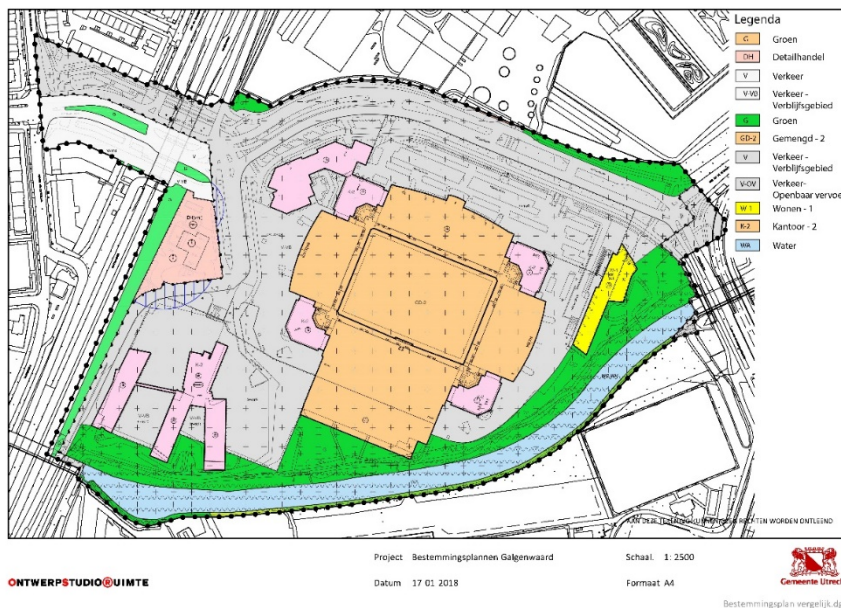


Kaart 2: eigendomskaart plangebied

Huidige planologisch juridisch kader

Het gebied valt grotendeels binnen het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, Maarschalkerweerd', deels onherroepelijk vanaf 26 september 2013. Het stadion Galgenwaard heeft de bestemming 'Gemengd -2'. Hierbinnen zijn naast stadionvoorzieningen ook functies toegestaan als kantoren, sport gerelateerde detailhandel, dienstverlening en horeca. De hoeken van het stadion en een paar kantoorpanden hebben de bestemming 'Kantoor-2'. De woontoren ten oosten van het stadion heeft de bestemming 'Wonen-1'. Het overige gebied is bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water'. Binnen het plangebied liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (gehele gebied), 'Waarde-Ecologie' (op de bestemming Groen) en 'Waterstaat-Waterkering' (langs de Kromme Rijn in het zuiden). Het tankstation valt binnen het bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o., onherroepelijk vanaf 13 april 2011. Deze locatie heeft de

bestemming Detailhandel met de aanduiding (vml). Deze staat voor verkooppunt motorbrandstoffen met lpg en maakt dat de locatie uitsluitend bestemd is voor een tankstation. Op deze plek is het ook toegestaan om lpg te verkopen. Tenslotte valt een klein strookje, vanaf de Waterlinieweg tot de Adriaan van Ostadelaan in het bestemmingsplan “Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen”, die heeft grotendeels de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”.



Kaart 3: uitsnede bestemmingsplannen

Relatie met projecten uit het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd

De omgeving van Galgenwaard bevindt zich in een dynamisch gebied. In de RSU 2040 maakt Galgenwaard samen met USP, Rijnsweerd 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 een aantal gebieden genoemd (zie ook kaart 4) die naast Galgenwaard ook in ontwikkeling zijn, zoals: Kromme Rijn Oeverpark, Lunettenpark en de Sportcampus. Voor meer informatie over deze gebieden en andere projecten zoals verbreding van de A27 en de fietsroute om de Zuid zie bijlage 1.



Kaart 4: uitsnede plankaart ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Nu het Ontwikkelperspectief is vastgesteld en Herculestoren C.V. het Van Lanschotkantoor definitief heeft overgenomen, willen de eigenaren van stadion Galgenwaard (Galgenwaard Onroerend Goed B.V.) en het Van Lanschotkantoor, samen met de gemeente stappen zetten in de gebiedsontwikkeling Galgenwaard. De eerste stap is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het stadion en de directe omgeving. In dit deel wordt aangegeven op welke manier het initiatief bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het *vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders, zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten. Het vastgestelde beleid voor ruimte is gebundeld in de Omgevingsvisie Utrecht. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- Er is in deze fase nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de uitgangspunten die bestuurlijk worden vastgesteld in een SPvE.
- Een SPvE moet ook financieel haalbaar zijn. Tijdens het opstellen van het SPvE zal ook rekening gehouden moeten worden met de verschillende belangen en ambities, om zo de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en kwaliteit bij elkaar te brengen tot een financieel uitvoerbaar plan.

In Utrecht willen we een gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid ‘Gezondheid voor iedereen 2019–2022’). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

De gebiedsontwikkeling van Galgenwaard kan hier een belangrijke bijdrage aanleveren. De ontwikkeling biedt mogelijkheden om van stadion Galgenwaard een stedelijk podium te maken aan de Kromme Rijn. Een gebied waar (top)sport, gezondheid, wonen, werken, verblijven en ontmoeten samengaan met een hoogwaardige openbaar ruimte. Deze stap kan ook gezond leven bevorderen door een toegangspoort en verbinding te vormen tussen de stad en de groene sport- en recreatiegebieden.

Stadion Galgenwaard vormt met de Sportcampus en het zwembad De Kromme Rijn hét (top)sportgebied van stad en regio. Deze ‘gezonde identiteit’ kan door de gebiedsontwikkeling worden versterkt. Hierbij past ook een gebied waarin de auto een minder prominente rol speelt. Door het verminderen van asfalt en parkeerplaatsen wordt er een gebied gecreëerd dat uitnodigt tot gezonde vormen van mobiliteit.

1. Stedenbouw

Galgenwaard en omgeving staat op dit moment geïsoleerd in de stad. Dit komt doordat het omringd is door (infra) barrières en afgesloten gebieden. De ruimtelijke en functionele verbindingen met stad en landschap zijn hierdoor marginaal. De inrichting van de (openbare) ruimte versterkt dat door matige inrichtings- en gebruikskwaliteit, en dominantie van de parkeerterreinen.

Gezien de stedelijke opgaves (onder meer verdichting, klimaatadaptatie, vergroening, werkgelegenheid en gezondheid) en de (toekomstige) betekenis van Galgenwaard en omgeving als stedelijk podium, biedt deze gebiedsontwikkeling van Galgenwaard kansen om het gebied in te bedden in het stedelijk en landschappelijk weefsel van de stad. Hierbij is benutten en versterken van de unieke ligging op de overgang tussen stad en landschap het uitgangspunt. Het wordt een bruisende, aantrekkelijke plek waar de stedelijke dynamiek overgaat in het groene landschap.

Dit kan door bijvoorbeeld bebouwing toe te voegen, die de verbinding maakt met het stedelijk weefsel van de (woon)buurten in Oost en het stadion inbedt in het parklandschap van Maarschalkerweerd. Hoogbouw kan interessant zijn om de bestaande torens beter te plaatsen en een sterker ensemble met het stadion te maken. De bebouwing biedt mogelijkheden om een aantrekkelijke publieke, en deels groene ruimte rondom het stadion met Maarschalkerweerd te kaderen en te verbinden. Een alzijdige oriëntatie van het stadion is hiervoor een belangrijke opgave. Met aansluiting van het gebied op doorgaande (langzaamverkeer en landschappelijke) verbindingen dient het nadrukkelijk onderdeel van het stedelijk weefsel te worden.

Essentieel is dat de publieke ruimte rond Galgenwaard van hoog niveau wordt, die past bij een plek die als podium voor de stad dient. Het is er zo groen mogelijk (“groen, tenzij...”), waardoor het naadloos aansluit op het Kromme Rijn Oeverpark en de Sportcampus. Het heeft hoge verblijfskwaliteit, waar ook (sport) evenementen georganiseerd kunnen worden en het grote aantallen bezoekers aan kan.

2. Programma

Utrecht groeit hard. De stad heeft naar verwachting in 2040 ongeveer 455.000 inwoners. Daarvoor zijn 60.000 nieuwe woningen en 85.000 extra arbeidsplaatsen nodig. De groei vraagt ook een enorme uitbreiding en toevoeging van onder meer maatschappelijke functies, cultuur, groen (schaalsprong groen) en ontspanning. De gebiedsontwikkeling Galgenwaard biedt mogelijkheden om voor een belangrijk deel in deze behoefte te voorzien.

Wonen

De woningnood en de vraag naar opvang en huisvesting is voor verschillende doelgroepen in stad en regio (zeer) hoog. Door de dynamiek op de woningmarkt ligt er voor de komende jaren een urgente opgave. In de woonvisie 'Utrecht beter in balans' (juli 2019) wordt gekozen voor het bouwen van aantrekkelijke gemengde wijken en buurten. We streven naar een betere balans in de woningvoorraad op stedelijk niveau (35% sociale huur, 25% middensegment) én op wijkniveau. In de Woonvisie is daarom per wijk de gewenste beweegrichting van de woningvoorraad weergegeven. Voor de wijk Oost streven we naar een sterke toename van het aandeel sociale huurwoningen, een lichte toename van het aandeel midden huurwoningen en een gelijkblijvend aandeel betaalbare koopwoningen.

Op dit moment zijn er weinig woningen in het gebied Galgenwaard. Het toevoegen van woningen kan leiden tot meer levendigheid in dit gebied, meer verblijfskwaliteit en tot meer verbinding met de omliggende gebieden en wijken. Voor het type woningen dat hier toegevoegd zou kunnen worden, zoeken we zoveel mogelijk aansluiting bij de woonvisie en het coalitieakkoord. In een eerste quickscan wordt, voor de ontwikkeling rondom het stadion, uitgegaan van het toevoegen van ongeveer 500 – 1000 woningen. In onderstaande tabel is de huidige verdeling van woningvoorraad naar prijssegmenten op verschillende schaalniveaus weergegeven:

Prijscategorie*	Wilhelminapark, Rijnsweerd	Oost	Utrecht
Sociale huur (< €737,14)	35%	32%	35%
Middenhuur (€737,14–€991,55)	8%	12%	12%
Dure huur (> €991,55)	9%	6%	5%
Goedkope koop (< €225.270)	1%	1%	4%
Betaalbare koop (€225.270–€315.392)	6%	8%	11%
Dure koop (> €315.392)	36%	35%	29%
Onbekend	5%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%

**Voor alle hierboven genoemde prijzen geldt prijspeil 1-1-2020.*

Het gebied Galgenwaard ligt in de subwijk 'Wilhelminapark, Rijnsweerd'. Het aandeel sociale huurwoningen is daar op dit moment in lijn met het stedelijke streefcijfer van 35%. Om dit aandeel sociale huurwoningen op peil te houden en bij te dragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de gehele wijk Oost willen we in het gebied Galgenwaard inzetten op het toevoegen van minstens 35% sociale

huurwoningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen in Oost is niet alleen belangrijk voor de wijk zelf, maar ook voor de rest van de stad: het toevoegen van sociale huurwoningen in Oost maakt het mogelijk om het aandeel sociale huurwoningen in andere wijken met een relatief hoog percentage sociale huurwoningen af te laten nemen. We streven namelijk naar gemengde wijken, waar geen forse onder- of oververtegenwoordiging is van prijscategorieën. Daarbij dient ook opgemerkt te worden dat een relatief groot deel van de bestaande zelfstandige sociale huurwoningen in Oost gericht is op studentenhuisvesting: een derde van al deze woningen is in bezit van de SSH. Het aandeel 'reguliere' sociale huurwoningen is daarom relatief laag in Oost.

Ook willen we in het gebied Galgenwaard inzetten op het toevoegen van woningen in de middencategorie. Gezien het huidige lage aandeel in het gebied (15% huur en koop) en de wijk (21%) zetten we in op het realiseren van minstens 25% van het programma in deze prijscategorie. In lijn met de Woonvisie ligt de focus daarbij vooral op het middenhuursegment. Maar waar mogelijk willen we ook betaalbare koopwoningen in het middensegment toevoegen, als onderdeel van de 25%, met een maximale koopprijs van €315.392, prijspeil 2020. Een voorwaarde hierbij is wel dat bij deze woningen een goede prijs-kwaliteitverhouding (€/m²) mogelijk is. Bij betaalbare koopwoningen passen we daarnaast een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht toe. Zowel voor sociale huurwoningen als voor middenhuurwoningen zijn de voorwaarden uit de bijlage van de Woonvisie en de geldende Huisvestingsverordening van kracht.

Sport

Het stadion, in combinatie met Sportcentrum Galgenwaard is dé plek waar de (top)sportomgeving tot uiting komt en het icoon van de sportcampus. De gebiedsontwikkeling biedt de kans om Galgenwaard en omgeving uit te breiden met een divers programma van sport gerelateerde functies, bijvoorbeeld (para) medische functies, trainingsfaciliteiten, onderwijs en coachingsruimte, kantoren voor sportbonden, -verenigingen en -wetenschap, etc. tot (top)sportbeleving door toeschouwers. Onderdeel van het woonprogramma kan woonruimte voor (top)sporters en/of een sporthotel zijn. Doordat topsporters en talenten op de Sportcampus verblijven, kunnen ze zich volledig concentreren op hun sportcarrière.

Werken

Op dit moment staat er ca. 70.000 m² kantoorprogramma aan het Herculesplein met een relatief laag percentage aangeboden leegstand (schommelt rond de 5%). Het Van Lanschotgebouw wordt niet aangeboden omdat deze locatie onderdeel wordt van de gebiedsontwikkeling. Aan de overzijde van de Herculeslaan staat de Kromhout Kazerne met 74.000 m² defensiekantoren.

Het marktperspectief voor toevoeging van meer kantoorruimte op Galgenwaard is gunstig. Een sterke mix van sport, wonen, werken en voorzieningen op een perfect OV bereikbare locatie is een uitstekende basis voor een modern werkmilieu. Onderdeel daarvan kan zijn een hub voor sport/gezondheid-gerelateerde organisaties. Ook kan Galgenwaard een uitstekend alternatief werkmilieu worden voor ondersteunende functies van het sciencepark (slechts 7 minuten per sneltram) of het drukke Stationsgebied van Utrecht (6 minuten per sneltram). Uiteraard mag het bestaande kantoorvolume van 70.000 m² in de zelfde of een

nieuwe vorm terugkeren op de zelfde locatie. De provincie Utrecht beziet momenteel de mogelijkheden om wat meer flexibiliteit in de Utrechtse kantoorprogrammering toe te staan.

In totaal wordt op basis van een eerste quickscan naast woningen, in deze gebiedsontwikkeling uitgegaan van het toevoegen van ongeveer 40.000 – 70.000 m² bvo.

3. Mobiliteit

In de huidige situatie functioneert Galgenwaard als een verkeerslandschap en is het ook als zodanig vormgegeven. Wegen en parkeerplaatsen zijn (over)gedimensioneerd voor een aantal piekmomenten waarin er een grote behoefte is aan verkeers- en parkeercapaciteit. Buiten die piekmomenten blijft veel van deze complexe en autogerichte infrastructuur ongebruikt, maar neemt het wel ruimte in die ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Ondanks de ruime beschikbaarheid aan (betaalde) parkeerplaatsen zien we dat de (gratis) parkeerplaatsen bij de sportvelden, het zwembad en in de woonwijk Rijnsweerd intensief gebruikt worden en tot verrommeling en overlast zorgen.

De prominent aanwezige auto–infrastructuur gaat ten koste van de doorwaadbaarheid van het gebied, de sociale veiligheid en de verblijfskwaliteit. Door haar brede profiel met 2x2 rijstroken en een gedeeltelijke busbaan vormt de Herculeslaan een ruimtelijke en fysieke barrière tussen het noordelijk gelegen Kromhout–gebied en de Galgenwaard aan de zuidzijde. Er rijdt relatief veel doorgaand verkeer door het gebied met een eindbestemming elders (USP, A28, A12). De ruim opgezette wegenstructuur en het grote aanbod aan parkeerplaatsen nodigen hier ook tot uit.

Galgenwaard moet transformeren naar een aaneenschakeling van aantrekkelijke verblijfs- en publieke ruimtes rondom het stadion waarin lopen, fietsen, deelmobiliteit, OV–gebruik prioriteit krijgen en autogebruik tot een minimum wordt beperkt. Daarvoor is het nodig om extra en aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer naar én door het gebied te creëren en om de OV–potentie van Galgenwaard als knooppunt beter te benutten. Maar ook om het parkeren slimmer te organiseren (meer collectief, inpandig en gepositioneerd langs de randen van het gebied). De parkeer- en verkeersruimte die er in Galgenwaard is, moet ook buiten de piekmomenten benut worden en ten dienste staan van de bredere omgeving.

De mogelijke verplaatsing van het BP–tankstation en het vrijkomen van de ruimte die daardoor ontstaat kan bijdragen aan deze gebiedsontwikkeling.

Er liggen kansen om de prominent aanwezige auto- en OV–infrastructuur af te waarderen of te transformeren en om de barrièrewerking te verminderen. De segmentering van het Utrecht Science Park (USP) die in de concept ‘Omgevingsvisie USP’ wordt voorgesteld, maakt een einde aan de (sluip)route naar de A28. Wanneer er hoofdzakelijk nog bestemmingsverkeer van en naar Galgenwaard is, kan de verkeersstructuur daarop aangepast worden.

Door (een deel van) de parkeerbehoefte van ontwikkelingen elders in de stad op te vangen, kan Galgenwaard bijdragen aan het verminderen van de automobiliteit op die locaties en de ontwikkeling mogelijk maken. Galgenwaard kan een belangrijke rol vervullen in de opgave die er is om parkeerplaatsen

in het naastgelegen sportlandschap Maarschalkerweerd te verminderen. Wanneer een deel van de bezoekers van Maarschalkerweerd gaat parkeren in Galgenwaard, kunnen veel van de maaiveldparkeerplaatsen getransformeerd worden.

Korte, directe looproutes zijn daarvoor essentieel. Barrières voor langzaam verkeer worden geslecht met bruggen, onderdoorgangen en gelijkvloerse kruisingen, die ook zoveel mogelijk als faunapassages kunnen dienen. Een nieuwe fietsverbinding met Lunetten/Nieuwegein zorgt ervoor dat de strategische ligging van Galgenwaard ten opzichte van het USP nog beter benut wordt.

Galgenwaard heeft groot potentieel als OV-knooppunt door haar gunstige ligging aan tramlijn 22 tussen het Utrecht Science Park en de NS stations Vaartsche Rijn en Utrecht CS en in de toekomst ook Intercity station Koningsweg–Lunetten. Dat potentieel moet benut worden. Door Galgenwaard aan te sluiten op het regionale OV-netwerk en de tramhalte als het ware ‘in het gebied’ te trekken, kan het openbaar vervoer ook voor forenzen en bezoekers uit de regio een aantrekkelijk alternatief zijn.

4. Duurzaamheid, Klimaatadaptatie en Milieu

Bij thema's als stedenbouw en mobiliteit is reeds gewezen op de huidige dominantie van infrastructuur zoals wegen en parkeerplaatsen. Door de grote hoeveelheid verharding, is het gebied rondom Galgenwaard één van de hotspots van Utrecht als het gaat om hittestress. Temperaturen lopen hier op hete dagen onevenredig hoog op tot wel meer dan 7°C ten opzichte van het buitengebied.

Daarnaast komt in de huidige situatie het geluid in gebied van veel kanten. Galgenwaard grenst aan de Waterlinieweg en de Herculeslaan. Deze wegen maken allen verkeerslawaaï. Daarnaast komt er vanuit het stadion geluid als deze in gebruik is. De enige geluidsluwe plek momenteel is aan de zuidkant van stadion Galgenwaard aan de Kromme Rijn. Ook ten aanzien van luchtkwaliteit vormt met name de Herculeslaan een grote uitdaging.

De ontwikkeling van Galgenwaard kan en moet een bijdrage leveren aan de ambities op thema's als klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie. Verdichting in de stad draagt bij aan efficiënt grondgebruik en kan daarmee een positieve kracht zijn voor de verduurzaming van de stad. Onder meer door het afwaarderen en vereenvoudigen van de infrastructuur, vergroening van de openbare ruimte en versterking van de Kromme Rijn. De nieuwe gebiedsontwikkeling zal ook rekening moeten houden op complexe vraagstukken rondom geluid en luchtkwaliteit.

Het ‘vergroenen en ontharden’ kan in belangrijke mate bijdragen aan een klimaatadaptief gebied waar ruimte is om water vast te houden bij zowel hevige regenval en bij het maken van koele plekken om hittestress tegen te gaan. Zo wordt Galgenwaard voorbereid op het veranderende klimaat zodat het gebied ook in de toekomst prettig en leefbaar blijft. Klimaat adaptieve maatregelen genereren ook kansen om de (ruimtelijke) kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door zoveel mogelijk functies en opgaven te combineren zoals, groen, spelen, ecologie, gezondheid, energietransitie en mobiliteit.

5. Groen

De oevers van de Kromme Rijn vormen met de bomenstructuur en groene (midden)bermen aan de Herculeslaan de belangrijkste groenstructuren in het sterk versteende plangebied. Deze structuren maken onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur, zoals vastgelegd in de Actualisatie Groenstructuurplan 2017–2030. De Kromme Rijn is tevens onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor beide structuren geldt dat ze onder druk staan door (periodiek) hoge gebruiksintensiteit en kwetsbaar zijn door beperkte maatvoering.

In lijn met het Ontwikkelperspectief kan deze gebiedsontwikkeling invulling geven aan de ontwikkeling van het Kromme Rijn oeverpark als robuuste groenstructuur voor mens en natuur. De huidige inrichting van het plangebied is met zijn rug gekeerd naar de Kromme Rijn, waardoor de beleefbaarheid daarvan sterk wordt beperkt. Door bij herontwikkeling groene verbindingen door het gebied te maken, komt Galgenwaard veel meer in dan aan de rand van Maarschalkerweerd te liggen. Uiteraard dient daarbij aandacht te zijn voor de gebiedseigen en voor de Kromme Rijn specifieke natuurwaarden. Een belangrijke opgave is het terugdringen van de hoeveelheid verharding ten gunste van groen, zowel op maaiveldniveau als op, rond en aan gebouwen. Dit draagt direct bij aan het klimaatadaptief maken van het gebied omdat er ruimte geboden wordt aan het vasthouden van regenwater en het creëren van robuuste groene en dus koele structuren.

6. Erfgoed

In Galgenwaard zijn de sporen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie grotendeels verdwenen. Stedelijke ontwikkelingen van de laatste dertig jaar hebben de leesbaarheid van het landschap in de omgeving van het stadion grotendeels teniet gedaan en de betekenis van de Kromme Rijn als structuurbepalende verbinding ontkend. Daardoor vormt Galgenwaard een lacune in de samenhang tussen de verdedigingswerken van de NHW (Lunetten – Fort Vossengat – Fort op de Biltstraat).

De gebiedsontwikkeling van Galgenwaard kan de Kromme Rijn weer in zijn kracht te zetten zodat Lunet 1 als “bewaker” van deze zogenaamde access weer in betekenis kan winnen. Ook kan door het uitbreiden van het (wandel)routenetwerk in Galgenwaard de beleving van de waterlinie worden versterkt. Functioneel kan met name Lunet 1 voordeel hebben van de goede bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten van Galgenwaard.

7. Openbare Orde en Veiligheid

Tenslotte is ook openbare orde en veiligheid een belangrijk thema. Ongeveer 20x per jaar worden er in het stadion voetbalwedstrijden gehouden, waarvan een paar risicowedstrijden zijn. Dat betekent dat er rekening mee moet worden gehouden, dat een wedstrijd niet rustig verloopt en leidt tot verstoring van de openbare orde. De openbare ruimte moet dan voldoende plek kunnen bieden voor ME bussen, ambulances, brandweer en politie. Ook moet de openbare ruimte robuust en hufterproof zijn en de supporters van FC Utrecht en van de bezoekende club moeten fysiek van elkaar gescheiden kunnen worden. Overigens gaat het bij openbare orde en veiligheid ook over de specifieke voorwaarden die andere gebruikers, zoals de bewoners, kantoorgebruikers en de Kromhoutkazerne aan de ontwikkeling stellen.

Conclusie ten aanzien van wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief

Galgenwaard kan zich door ontwikkelen tot een programmatische middelpunt voor Utrecht. Een levendige verblijfsruimte die een mix van wonen, werken, voorzieningen, sport en recreatie/leisure herbergt. Waarbij het stadion een alzijdige oriëntatie krijgt, met levendige plint en een aantrekkelijk en groene (openbare) ruimte, met hoge verblijfskwaliteit rondom. Dat geldt ook voor toekomstige nieuwbouw los van het stadion en bestaande torens. Deze omgeving kan de stad ten westen van de Waterlinieweg verbinden met het landschap ten oosten van de Waterlinieweg. Het gebied Galgenwaard heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een uniek gemengd stedelijk milieu, onderdeel van een landschappelijk en cultuurhistorisch hoogwaardig gebied en goed verbonden met haar omgeving. Een gebiedsontwikkeling die aansluit op de ambities zoals vermeld in het vastgestelde Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In de volgende fase zullen de ambities en principes uit het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen worden uitgewerkt tot een integraal en haalbaar plan. Mogelijk zullen hierbij een keuzes/afwegingen gemaakt moeten worden ten aanzien van verschillende ambities. Belangrijke onderzoeksvragen waarin in de volgende fase rekening gehouden moet worden zijn:

1. Stedenbouw

- Op welke wijze wordt de Galgenwaard een icoon en ((inter)nationale) podiumplek voor de stad en zorgt het voor herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk en buurt?
- Op welke wijze kan nieuw- en bestaande bouw bijdragen aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van Galgenwaard en Kromhout, ruimtelijk en functioneel, waarbij versterking van de ligging op overgang tussen stad en landschap uitgangspunt is?
- Welke fysieke en visuele verbindingen (ruimtelijk en functioneel) moeten gelegd worden om Galgenwaard onderdeel van de stad en het landschap te laten worden?
- Hoe een goede overgang gebouw(en)-openbare ruimte (met levendig plinten) realiseren?
- Op welke wijze kom je tot een alzijdige oriëntatie van het stadion in relatie tot de Kromme Rijn, Herculeslaan en Stadionlaan, rekening houdend met de maatvoering en de ecologische waarde van de Kromme Rijn en haar oevers?
- Hoe zorgen we dat het gebied rond Galgenwaard een logische en prettig gebied is en entree tot Maarschalkerweerd?
- Hoe zorgen we dat sporthal Galgenwaard als sportvoorziening voor de stad beter zichtbaar en toegankelijk wordt?
- Kan toevoegen van hoogbouw een betere inpassing van bestaande torens en stadion geven?
- Hoe kan de (publieke) ruimte zo groen mogelijk en een nadrukkelijke relatie aangaan met Maarschalkerweerd (Kromme Rijn Oeverpark, sportcampus)?
- Hoe krijgt de (publieke) ruimte een zo hoog mogelijk verblijfsklimaat voor meerdere doelgroepen?
- In hoeverre kan de ruimte rondom het stadion ruimte bieden aan evenementen (bijv. side events rondom een voetbalevenement in het stadion)?

- Hoe kan het verkeerssysteem zo georganiseerd worden dat een aantrekkelijke (groene) openbare ruimte rondom stadion mogelijk is. Hoe kan die eruit zien?

2. Programma

- Welke programmamix is nodig om van Galgenwaard een programmatisch middelpunt in Utrecht te laten zijn waar (top)sport, gezondheid, wonen, werken, verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogkwalitatief openbaar domein.
- Hoe te zorgen voor voldoende betaalbare vierkante meters voor maatschappelijke organisaties?
- Welke woningbouwprogrammering kan hier gerealiseerd worden in relatie tot de omgeving en de (stadsbrede) ambities uit de Woonvisie? Waarbij het uitgangspunt is het toevoegen van minstens 35% sociale huurwoningen en minstens 25% woningen in de middencategorie (huur en koop). Denk hierbij aan aantallen, financieringscategorie en woningtype.
- Hoe verhoudt woningbouw zich tot de functie voetbalstadion (met name qua overlast geluid en gedrag bezoekers)? Welk woningbouwprogramma is ruimtelijk mogelijk?
- In hoeverre is het mogelijk in dit gebied een gemengd wonen project te realiseren of op een andere manier ruimte te bieden aan kwetsbare doelgroepen?
- Hoe wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om woningen levensloopgeschikt te maken?
- Voor welke doelgroepen kan dit een geschikte locatie zijn? Denk bijvoorbeeld aan woningen/short stay voor werknemers in de sportsector, topsporters en studenten.
- Welke mogelijkheden zijn er om de trainingsfaciliteiten van Zoudenbalch te verplaatsen naar het stadion en wat zijn de randvoorwaarden voor het goed functioneren hiervan?

3. Mobiliteit

- Welke rol kan de gebiedsontwikkeling Galgenwaard spelen, samen met USP, Rijnsweerd en Lunetten Koningsweg als onderdeel uit van het stedelijk knooppunt Oost, zoals benoemd in het concept RSU 2040?
- Hoe kan de stedelijke knoop Oost een passend parkeer en mobiliteitsnetwerk (met parkeerhubs) bieden voor de verschillende gebiedsontwikkelingen in dit gebied en welke rol kan Galgenwaard hierin spelen?
- Hoe kan Galgenwaard bijdragen aan de mobiliteitsopgave van Utrecht Oost, bijvoorbeeld als het gaat om: afwaarderen auto infrastructuur, parkeer oplossend vermogen, verbeteren fietsroutenetwerk en het benutten OV-potentieel?
- Wat zijn mogelijke oplossingen om te komen voor een goede bereikbaarheid van het gebied en in hoeverre kunnen bij oplossingen hiervoor slimme combinaties gemaakt worden met toekomstige ontwikkelingen in Rijnsweerd/USP?
- Wat is de functie van de Herculeslaan nu en in de toekomst en hoe kan deze barrière tussen Kromhoutkazerne en Galgenwaard geslecht worden?
- Wat is de extra verkeersgeneratie ten gevolge van het extra programma en hoe verhoudt dat zich tot de huidige situatie? Wat is het laadvermogen van Galgenwaard in relatie tot de afwikkelingscapaciteit van het wegennet?
- Wat is de toekomstige parkeerbehoefte en hoe kan deze ingepast worden om zo de kwaliteit van het gebied te verhogen?

- Wat wordt de parkeerstrategie voor auto en fiets? Hoe kan parkeren op afstand worden verbeterd? Onder ander in relatie tot de (sport)evenementen, maar ook voor forenzen?
- In hoeverre kan het aanbieden van deelmobiliteit aan de gebruikers van Galgenwaard en omgeving bijdragen aan het beperken van de automobiliteit?
- Hoe kan het gebied voor langzaam verkeer goed worden aangesloten op de omgeving en herkomstgebieden?
- Op welke wijze kan de 'Fietsroute om de Zuid', die loopt tussen het USP en Nieuwegein/Lunetten, het beste geïntegreerd worden in gebiedsontwikkeling Galgenwaard, rekening houdend met flora en fauna, ruimtelijke inpassing, doorsnijding en het fietscomfort/directheid en de mogelijke uitplaatsing van het BP tankstation?
- Hoe kan rond de Waterlinieweg een goed regionaal OV-knooppunt gerealiseerd worden?
- Hoe kan tramhalte Galgenwaard zich verder ontwikkelen als knooppunt ten dienste van Galgenwaard? En in hoeverre kan de OV-infrastructuur afgebouwd worden nu buslijn 12 niet meer via de Herculeslaan rijdt?
- Hoe kan de Uithoflijn een optimale bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van het gebied en daarnaast een beperkte fysieke barrière vormen in Galgenwaard/Maarschalkerweerd?

4. Duurzaamheid , Klimaatadaptatie en Milieu

- Hoe kan een juiste inrichting en integrale ontwikkeling van het gebied een bijdrage leveren aan de duurzame stedelijke doelen, zoals: klimaatadaptatie, energieneutraal, circulaire economie en diervriendelijk bouwen? En wat is daarvoor nodig?
- Hoe betrekken we alle stakeholders en partijen bij het klimaatadaptief maken van deze gebiedsontwikkeling? Waarin zit de meerwaarde voor alle partijen? De klimaatbestendigheid van het gebied kan immers niet alleen gerealiseerd worden in de openbare ruimte.
- Hoe wordt het gebied voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering?
- Hoe kan deze gebiedsontwikkeling bijdragen aan een robuuste koele structuur voor heel Utrecht?
- Wat zijn middelen om te komen tot een energieneutrale gebiedsontwikkeling?
- Hoe kan een prettig microklimaat gecreëerd worden rond de beoogde woningen en kantoren (met oog op water, groen, bodem, wind, schaduw en zon)?
- Welke gedeelde/collectieve voorzieningen en diensten zijn reeds in het gebied aanwezig? Welke aanvullende collectiviteiten zouden wenselijk zijn?
- Hoe wordt verder invulling gegeven aan ambities van de gemeente op het gebied van duurzaam, circulair en klimaatadaptief bouwen?
- Welke ruimtelijke en programmatische mogelijkheden zijn er met betrekking tot het bouwen naast de Waterlinieweg, Kromhoutkazerne en Galgenwaard gezien het wettelijke en gemeentelijk beleid ten aanzien van lucht en geluid? Wat zijn middelen om het geluidsniveau in het gebied te beperken?
- Wat zijn middelen om een gezonde luchtkwaliteit te creëren voor de verblijfsgebieden (binnen en buiten) in het gebied?

5. Groen en Ecologie

- Wat zijn de huidige ecologische waarden van het gebied? Welke (Utrechtse) soorten komen voor in en rond het plangebied en hoe wordt invulling gegeven aan de ambities van gemeente ten aanzien van biodiversiteit? Denk daarbij ook aan gebouw bewonende soorten.
- Wat zijn de huidige waarden van het groen in relatie tot de vijf hoofdpunten van de Actualisatie Groenstructuurplan ten aanzien van verbinden, vergroten kwaliteit, versterken en uitbreiden groen, klimaat en gezond stedelijk leven. Hoe kan deze waarde verder worden vergroot?
- Hoe kan het functioneren van de Kromme Rijn en haar oevers als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland worden versterkt en de recreatieve beleefbaarheid worden vergroot?
- Welke mogelijkheden zijn er om het gebied te vergroenen en de hoeveelheid verharding conform het 'groen tenzij' beginsel sterk terug te dringen? Hoe kan het gebied met groen klimaatadaptief worden gemaakt? Hoe kan het gebied onderdeel worden gemaakt van het parklandschap van Maarschalkerweerd? Hoe kan deze ontwikkeling bijdragen aan de groene schaa sprong van Utrecht?
- Hoe kunnen bomen in het gebied behouden blijven en zijn er mogelijkheden om het aantal bomen per saldo te laten toenemen?

6. Erfgoed

- Hoe kunnen de kernwaarden van de NHW behouden, versterkt en beleefbaar gemaakt en gebruikt worden? En hoe kunnen de nieuwe ontwikkelingen daaraan bijdragen?
- Op welke manier kan de nieuwe ontwikkeling bijdragen aan de betekenis van de Kromme Rijn als bepalende structuur?
- Welke ruimtelijke effecten en restricties zijn van toepassing op het gebied Galgenwaard wanneer de NHW werelderfgoed is?
- Wat zijn de cultuurhistorische waarden van de sport in dit gebied of stadion Galgenwaard?
- Welke (latente) erfgoedwaarden in het plangebied zelf kunnen in samenhang met zichtbare erfgoedwaarden in het onderzoeksgebied de samenhang met de omgeving versterken

7. Openbare Orde en Veiligheid

- Hoe wordt gewaarborgd, dat in elke fase van het ontwikkelingsproces, die van invloed kan zijn op de bestaande situatie rondom het stadion, de politie, de Veiligheidsregio Utrecht en de gemeente adviseren over openbare orde en veiligheidsissues?

8. Financiële haalbaarheid/samenwerking

- Op welke wijze kunnen ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en kwaliteit bij elkaar gebracht worden tot een economisch haalbaar en financieel uitvoerbaar plan? Zowel ten aanzien van de totale gebiedsontwikkeling, als de verschillende planonderdelen? Is er markt voor wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt? Is er voldoende dekking voor de door de partijen te maken kosten?
- Welke ingrepen zijn nodig in het openbaar gebied en/of de publieke voorzieningen in de directe omgeving, welke direct gevolg zijn van deze ontwikkeling?
- Wat is de plangrens en wat is de exploitatiegrens?

- Wat wordt de financiële projectconstructie, rekening houden met de diverse eigendomsposities of erfpachtsituatie? En wat zijn de financiële spelregels van deze gebiedsontwikkeling?
- Welke organisatorische projectconstructie sluit het beste aan bij deze gebiedsontwikkeling?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Vanwege de omvang en complexiteit van dit gebied zal voor deze gebiedsontwikkeling het Utrechts Planproces 1 (UPP1) worden doorlopen. De eerste stap hierin is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Het SPvE biedt het ruimtelijk en programmatisch kader, waarbinnen de gemeente bereid is medewerking te geven aan deze gebiedsontwikkeling. Het SPvE is integraal plan waarin onder meer stedenbouw, programma, mobiliteit, klimaatadaptatie en erfgoed in samenhang worden gebracht. De openbare ruimte is een zeer belangrijk onderdeel van deze gebiedsontwikkeling. Conform UPP zal geen apart Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de openbare ruimte worden opgesteld. De ambities en eisen ten aanzien van de openbare ruimte maken onderdeel uit van het van het SPvE. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zal aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

De fase waarin het SPvE wordt opgesteld, is een fase waarin gemeente en marktpartijen intensief samen werken en waarin rekenen en tekenen tegelijk plaatsvindt. Een fase waarin rekening wordt gehouden met de verschillende belangen en ambities, om zo de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en kwaliteit bij elkaar te brengen tot een financieel uitvoerbaar plan. Om rekenen en tekenen samen te laten gaan zal daarom naast het SPvE ook een stedenbouwkundige uitwerking (SU) worden opgesteld.

Deze integrale ruimtelijke en programmatische uitwerking moet voldoen aan de ambities, leidende principes en gebiedsbeschrijving Galgenwaard, zoals in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is vastgelegd. Het SU is een wervend en inspirerend document, dat naast een ruimtelijke verbeelding nadrukkelijker dan het SPvE ingaat op de profilering van het gebied in de stedelijke context, het mobiliteitsconcept, de openbare ruimte, de gebiedsbranding en de programmatische invulling en samenhang met de Sportcampus.

Het SPvE en het SU worden in onderlinge samenhang opgesteld. Hierbij worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen:

- Partijen formuleren gezamenlijk één of meerdere uitvragen aan een extern bureau (of een consortium van meerdere bureaus) met expertise van stedenbouw, openbare ruimte, mobiliteit, branding, participatie en communicatie. Dit bureau stelt het SU op en levert een belangrijke inhoudelijke inbreng ten behoeve van het SPvE.
- In de startfase ligt de nadruk op het formuleren van de ambities en randvoorwaarden voor de ontwikkeling rondom thema's als stedenbouw, programma, landschap, mobiliteit, water, groen, openbare ruimte en duurzaamheid. Ook worden technische uitgangspunten (bomen, archeologie, kabels en leidingen en dergelijke) onderzocht. Dit levert input voor het SPvE.

- Door ontwerpend onderzoek worden vervolgens de stedenbouwkundige, verkeerskundige, ruimtelijke en programmatische mogelijkheden voor het gebied verkend, verbeeld en uitgewerkt tot een eerste concept Stedenbouwkundige Uitwerking (SU). Hierbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de onderzoeksvragen, zoals deze in het IDOC zijn geformuleerd.
- In samenhang met het ontwerpend onderzoek wordt onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van deze complexe gebiedsontwikkeling. “Rekenen en tekenen” beïnvloeden elkaar. De financiële haalbaarheid van de plannen is een voorwaarde voor het vaststellen van een SPvE en deelname van de marktpartijen in deze gebiedsontwikkeling. Belangrijk aandachtspunt bij de financiële haalbaarheid is het feit dat de gemeente naast grond- en vastgoedeigendom ook veel erfpacht in het gebied heeft (zie ook deel III).
- Het SPvE wordt verder uitgewerkt op basis van de uitkomsten van het ontwerpend onderzoek en de financiële analyse. Het SPvE wordt hierdoor een realistische vertaling van de gestelde ambities.
- Samen met het SPvE wordt een financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie uitgewerkt. Deze geven inzicht in de kosten, opbrengsten en mogelijke dekkingsbronnen voor de totale gebiedsontwikkeling en volgens welke rolverdeling en samenwerkingsvorm de ontwikkeling tot stand kan komen.
- Voor de diverse ontwikkelingen die in het SPvE mogelijk worden gemaakt zullen gezamenlijk één of meerdere (anterieure) overeenkomsten worden (AO) opgesteld, waaraan partijen (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) zich dienen te committeren. Hierin staan de privaatrechtelijke afspraken tussen partijen rondom de gebiedsontwikkeling. Hierin kunnen ook nadere afspraken rondom rolverdeling en samenwerking worden vastgelegd.
- Het SPvE wordt vrijgegeven voor reactie, waarna het SPvE op onderdelen aangepast kan worden.
- Het SPvE en de financiële haalbaarheidsanalyse en de Ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling worden vervolgens door het college ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Deze dienen als kader om te komen tot realisatie van de gebiedsontwikkeling.
- De AO wordt ondertekend en treedt in werking.

Bovengenoemde stappen vinden plaats in de definitiefase. Vervolgens zal in de ontwerpfase, op basis van het SU, één of meerdere Stedenbouwkundig Plannen (SP) worden opgesteld en verder worden uitgewerkt tot meerdere bouwplannen. Daarnaast zal voor deze gebiedsontwikkeling ook een nieuw bestemmingsplan nodig zijn. Bovendien zal het bevoegde gezag mogelijk ook moeten beoordelen of er een milieueffectrapport moet worden gemaakt. De stappen zijn ook in een eerste indicatieve planning gezet, zie hiervoor paragraaf G.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

Met de initiatiefnemers, waaronder de gemeente zelf als grootste grondeigenaar, is afgesproken om het ‘Utrechts planproces’ op te starten om te komen tot de gebiedsontwikkeling Galgenwaard. In de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) zijn de basis principes vastgelegd rondom de rolverdeling en

samenwerking in de definitiefase van deze ontwikkeling. Deze IPOK geldt als bijlage van dit intentiedocument. De initiatiefnemers zijn: Galgenwaard Onroerend Goed B.V., Herculestoren C.V. en de gemeente zelf. Naast initiatiefnemer is de gemeente ook kaderstellend voor deze gebiedsontwikkeling.

Samenwerking

De gebiedsontwikkeling Galgenwaard is een complexe gebiedsontwikkeling waarvoor een goede en transparante samenwerking essentieel is. De contractpartijen zullen gezamenlijk een overlegstructuur instellen, zoals een stuur- en projectgroep en werkgroepen.

Participatie

Om van Galgenwaard een aantrekkelijk gebied te maken en als zodanig op de kaart te zetten is de samenwerking met andere eigenaren in het gebied en gebruikers van het vastgoed noodzakelijk. Het gaat hierbij om FC Utrecht, Sport Utrecht, Sportcampus Trajectum, ROC Sportcollege, Kromhout Kazerne, Rijksvastgoedbedrijf, Q-park, Tristan/Whitewood, bewoners van de Apollotoren, omwonenden en de overige huurders en gebruikers van het gebied.

Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door de gemeente in overleg met de eigenaren verder worden uitgewerkt. Hiervoor wordt in ieder geval een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is. Het participatietraject wordt gezamenlijk uitgevoerd.

g. Planning

Het project hanteert het Utrechts Planproces als leidraad voor de te nemen processtappen. Voor de gebiedsontwikkeling is een volgende indicatieve planning opgesteld.

Initiatieffase	
Intentiedocument Galgenwaard in college	Maart/april 2021
Definitiefase: Opstellen SPvE	
Uitvraag extern bureau mbt SU: opstellen uitvraag en selecteren extern bureau	Q2 2021
Aanvang opstellen SPVE: eerst hoofd kaders/ambities rondom thema's als stedenbouw, mobiliteit, programma, groen en ecologie	Q2 – Q3 2021
Aanvang opstellen SU: op basis van hoofdkaders/ambities starten met opstellen van aantal varianten. Vervolgens kan een voorkeursvariant gekozen worden	Q3 – Q4 2021

Opstellen eerste financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie	Q4 2021 – Q1 2022
SPvE verder uitwerken tot concept SPvE dat ter visie kan liggen	Q4 2021 – Q1 2022
SU: voorkeursvariant verder uitwerken	Q1 – Q2 2022
SPvE vrijgave voor ter visie leggen & verwerken reacties	Q2 – Q3 2022
Definitief maken financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie	Q2 – Q3 2022
Opstellen één of meerdere Anterieure overeenkomst(en)	Q2 – Q3 2022
Besluitvorming SPvE, financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie & vaststelling raad	Q3 –Q4 2022
Ontwerpfase (± 15 maanden)	
Opstellen SP's op basis van eerder gemaakt SU voorkeursvariant	PM
VO & DO bouwplannen & inrichtingsplan openbare ruimte	PM
Omgevingsplan	PM
Vorbereidings- en Realisatiefase (PM)	

Deel III. Financiële afspraken

g. Voorschot Plankosten

Tussen Galgenwaard, Huys te Voorn Vastgoed, VolkerWessels en gemeente zijn afspraken over de plankosten en onderlinge verrekening vastgelegd in een intentie- en planovereenkomst.

h. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen

De gronden van de private initiatiefnemer(s) zijn thans in erfpacht uitgegeven. Als er bij een herontwikkeling sprake is van een waardestijging, dan komt deze stijging toe aan de grondeigenaar, de gemeente. Dit wordt 'economische meerwaarde' genoemd. Om de hoogte van de economische meerwaarde te bepalen laat de gemeente twee taxaties uitvoeren:

1. De waarde van de grond bij het huidige, toegestane aantal m2 en gebruik volgens de erfpachtafte (als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw);

2. De waarde van de grond bij het beoogde, nieuwe aantal m2 en gebruik (als ware het onbebouwde bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw).

Het verschil tussen deze twee getaxeerde waarden bepaalt de hoogte van de economische meerwaarde afdracht. Als er geen verschil is, of het bedrag is negatief, dan is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd maar zal er ook geen bedrag worden teruggestort. Ook een eventuele uitbreiding van volume wordt dus in de tweede taxatie meegenomen. Beide taxaties worden uitgevoerd op een actueel prijspeil, de in het verleden betaalde afkoopsom voor de erfpachtcanon is hiervoor niet relevant.

Voordat de economische meerwaarde bepaald kan worden moet er mogelijk een conversie plaats vinden naar de Algemene Erfpachtvoorwaarden van 1989 met een eeuwigdurende afkoop van de canon. Nadere informatie over de conversie en (reken)methodieken met betrekking tot de economische meerwaarde afdracht is onder meer gegeven in paragraaf 3.2 van de Nota Grondprijzen 2020 van de gemeente.

Naast een eventuele economische meerwaarde geldt dat de gemeente in geval van zelfrealisatie haar te maken kosten op de initiatiefnemer/ zelfrealisant verhaalt.

Naast zelfrealisatie speelt de mogelijkheid van uitgifte van gronden door de gemeente zelf en (gedeeltelijke) verkrijging van gronden ten behoeve van toekomstige openbare ruimte. Dit zal onder marktconforme condities gebeuren. Als uitgangspunt bij uitgifte geldt dat de gemeentelijke kosten (naar rato) in de uitgifteprijs zullen zijn verdisconteerd.

Indien er sprake is van bovenwijkse voorzieningen (bijvoorbeeld aanpassing van de infrastructuur en openbare ruimte buiten het plangebied) die (deels) ten gunste van het initiatief van de initiatiefnemer worden gerealiseerd dan worden deze kosten aan de initiatiefnemer toegerekend en in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Afspraken met de private initiatiefnemers en de gemeente omtrent conversie, eventuele grondtransacties e.d. zullen in de volgende fase meer concreet worden uitgewerkt.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit is de initiatiefnemer leges verschuldigd. Informatie hierover staat in de Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht legesverordening Utrecht: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-188312.html>

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

te Utrecht d.d.

Private Partij 1

Voor deze:

.....

Gemeente Utrecht

Voor deze:

.....

te Utrecht d.d.

Private Partij 2

Voor deze:

.....