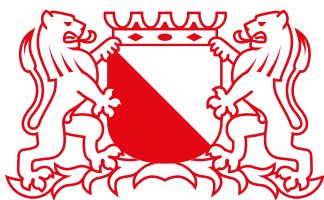




Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Kögllaan 26



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Gemeentelijke projectgroep

Kilian Lode	Stedenbouw
Casper van Calsteren	Stedenbouw
Pim Vervuren	Landschap
Sijbrand Joosten	Landschap
Cees van der Vliet	Energie, duurzaamheid, circulair
Rob Posthouwer	Wonen
Lisanne van Woerden	Groen
Rick Koopen	Mobiliteit
Anne Zuidmeer	Gezondheid
Maarten Valkenet	Planeconomie
Maarten Voortman	Planologie
Maarten Rosenland	Jurist

Projectmanagement

Esther Kok en Ron te Veldhuis

Opdrachtgever

Kim de Leeuw

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte en DDK Creative Marketing

Versiedatum

10 juli 2024

Bestuurlijke besluitvorming

PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Initiatief
- 1.3 Doel
- 1.4 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.5 Onderlinge relaties en afhankelijkheden deelprojecten
- 1.6 Relatie met projecten in de omgeving

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

- 2.1 Eigendomssituatie
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Functies
- 2.4 Ruimtelijk
- 2.5 Verkeer en parkeren
- 2.6 Openbare ruimte

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

- 3.1 Functies
- 3.2 Ruimtelijk
- 3.3 Verkeer en parkeren
- 3.4 Openbare ruimte
- 3.5 Groen en ecologie
- 3.6 Gezonde leefomgeving
- 3.7 Duurzaamheid

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Functies
- 4.3 Ruimtelijk
- 4.4 Verkeer en parkeren
- 4.5 Openbare Ruimte + Functioneel ontwerp
- 4.6 Groen en ecologie
- 4.7 Gezonde leefomgeving
- 4.8 Duurzaamheid

4

- 4
- 4
- 5
- 5
- 6
- 6

7

- 7
- 8
- 8
- 9
- 9
- 11

12

- 12
- 13
- 15
- 16
- 17
- 18
- 18

20

- 20
- 20
- 21
- 23
- 24
- 25
- 25
- 26

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

- 5.1 Geluidhinder
- 5.2 Luchtkwaliteit
- 5.3 Externe veiligheid
- 5.4 Bedrijven en milieuzonering
- 5.5 Archeologie en erfgoed
- 5.6 Bodemkwaliteit en ondergrond
- 5.7 Water
- 5.8 Flora en fauna
- 5.9 Stikstofdepositie
- 5.10 Bomen en groen
- 5.11 Parkeren
- 5.12 Duurzaamheid
- 5.13 Kabels en leidingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

- 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces
- 7.2 Het gevolgde participatieproces

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

- 8.1 Planproces
- 8.2 Participatieproces
- 8.3 Planologisch juridisch proces
- 8.4 Planning

27

- 27
- 27
- 28
- 28
- 29
- 29
- 30
- 33
- 34
- 34
- 35
- 36
- 37

38

- 38
- 38

39

- 39
- 39

40

- 40
- 40
- 40
- 41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna ook “Explorius”) heeft samen met Pickkers Consult, initiatiefnemer van Stichting Studentengroepswoningen.nl, en woningcorporatie Woonin het initiatief genomen voor de herontwikkeling van Kögllaan 26. Hiervoor moet de scouting, die momenteel gehuisvest is aan de Kögllaan 26, verplaatst worden. In maart 2020 heeft het college het Intentiedocument (IDOC) en een Intentie- en Plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten met de initiatiefnemers.

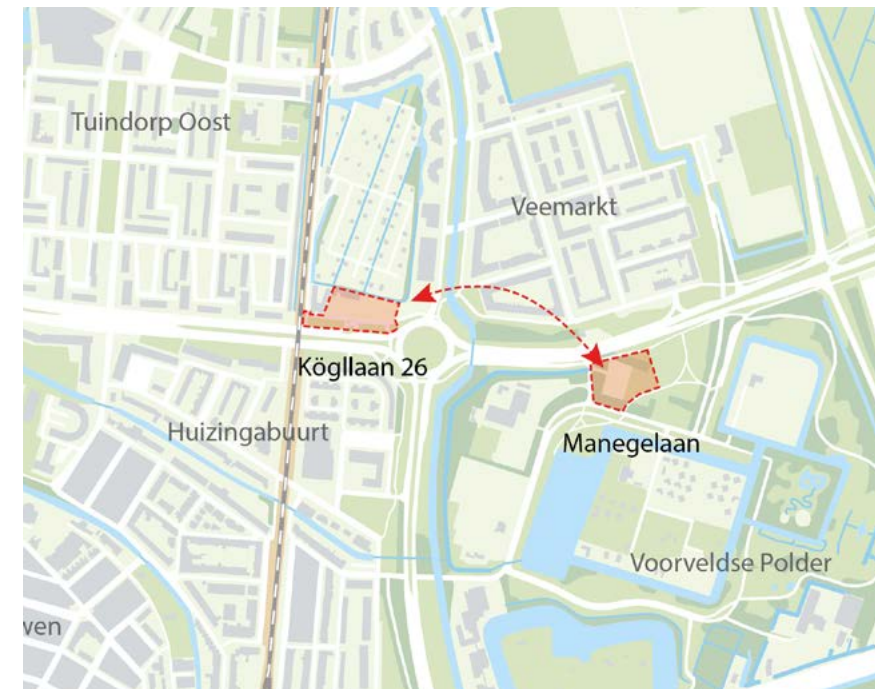
1.2 Initiatief

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling van circa 193 wooneenheden aan de Kögllaan 26, waarbij er twee functies (de scouting Derde Utrechtse Groep, nu gehuisvest aan de Kögllaan 26, en het opslagterrein van Stadswerken in park Voorveldse Polder) als gevolg daarvan verhuizen naar een nieuwe locatie. Om de locatie aan de Kögllaan 26 beschikbaar te krijgen voor woningbouw wordt de scouting Derde Utrechtse Groep verplaatst naar en ingepast in de Manegelaan in de Voorveldse Polder en krijgt daar een nieuw onderkomen op de plek waar stadsbedrijven nu een opslagterrein heeft. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling aan de Kögllaan 26.

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit 132 onzelfstandige studentenkamers verdeeld over 11 studentenhuizen, circa 61 sociale en middenhuurappartementen en circa 144 m² gbo maatschappelijke/commerciële ruimte. De grootte van de appartementen varieert tussen de 53 en 74 m² gbo.

Het nieuwe clubgebouw voor de scouting (ca. 400 m² bvo) bestaat uit één laag met kap. De scouting krijgt hier ook de beschikking over een eigen buitenruimte voor activiteiten. Stadsbedrijven heeft momenteel een oppervlak van ruim 2.000 m² in gebruik. Voor het opslaan van de materialen van Stadsbedrijven wordt een andere locatie gezocht.

Figuur 1:
Locatie plangebieden
Kögllaan en
Manegelaan ten
opzichte van de
omgeving.



1.3 Doel

De druk op de Utrechtse woningmarkt is enorm. Aan alle type woningen, maar met name in het betaalbare segment is een groot tekort. In de zoektocht naar nieuwe woonplekken in de Utrechtse markt vond Explorius de locatie aan de Kögllaan 26, die wordt gehuurd door de scouting en in eigendom is van de gemeente Utrecht. De huisvesting van de scouting is verouderd. De scouting beschikt niet over de middelen voor een grondige renovatie. Een nieuw scoutinggebouw op een nieuwe plek die financieel onderdeel wordt



van de herontwikkeling biedt kans tot het bouwen van woningen op de bestaande scouting plek. Het opslagterrein van de gemeente in het park Voorveldse polder verhuist naar een nieuwe plek. Hierdoor komt de locatie vrij voor de nieuwe accommodatie van de scouting die qua functie en gebruik beter past in het park. Om tijdelijk het acute huisvestingsprobleem van de scouting op te lossen heeft Explorius enkele bouwketen geschonken aan de scouting om de tijd te overbruggen tot de verhuizing naar de nieuwe plek met een nieuw gebouw.

Met de totale ontwikkeling realiseren we dus betaalbare woningen, vervanging van de verouderde scouting met een nieuwe en duurzame accommodatie en een kwalitatief groenere en toegankelijke inrichting van het park.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Kögllaan 26 ligt tussen de Veemarkt en Tuindorp Oost aan de Kardinaal de Jongweg, in de wijk Noordoost. De locatie ligt ingeklemd tussen deze weg, een vestiging van het Leger des Heils en de volkstuinten van tuindersvereniging De Pioniers. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich onder andere de nieuwbouwlocatie Veemarkt.

1.5 Onderlinge relaties en afhankelijkheden deelprojecten

Gezien de onderlinge relaties en de (randvoorwaardelijke) afhankelijkheden tussen de drie deelprojecten: Kögllaan 26, Manegelaan en verplaatsing opslagterrein Stadsbedrijven worden de voor de deelprojecten Kögllaan 26 en Manegelaan op te stellen SPvE's gelijktijdig ter vaststelling aan de raad aangeboden.

De onderlinge relaties en afhankelijkheden zijn er in tijd, financiën, groencompensatie en planologisch.

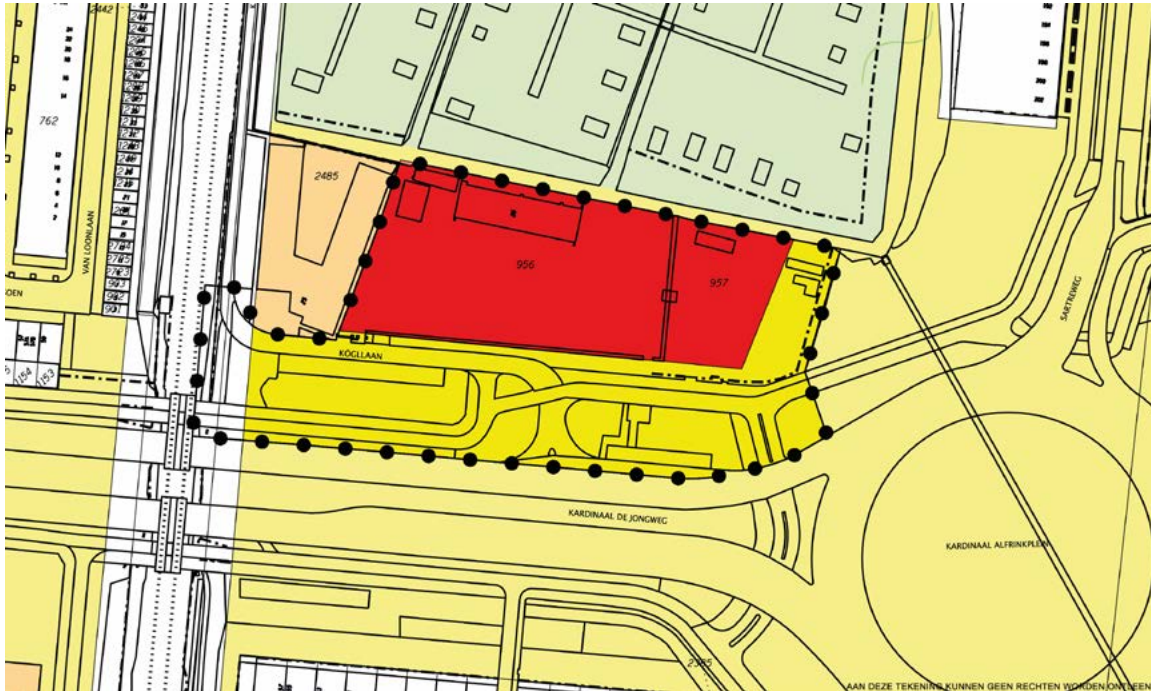
- Tijd: de scouting dient verplaatst te zijn voordat de nieuwbouw aan de Kögllaan 26 gerealiseerd kan worden. Om de scouting te kunnen verplaatsen dient eerst voor de op die locatie opgeslagen materialen van Stadsbedrijven een alternatieve locatie te worden gevonden.
- Financiën: de nieuwbouw aan de Kögllaan 26 is nodig om de verplaatsingen te kunnen financieren. Daarom is er zekerheid nodig over de realisatie van de nieuwbouw aan de Kögllaan, terwijl het opslagterrein van Stadsbedrijven en de scouting in tijd gezien eerder moeten worden verplaatst om de nieuwbouw aan de Kögllaan 26 mogelijk te kunnen maken. Door deze onderlinge verwevenheid en de economische uitvoerbaarheid (belangrijke randvoorwaarde bij iig het bestemmingsplan) aan te kunnen tonen worden de afspraken in één uitgifte- en realisatieovereenkomst vastgelegd en komt er één bestemmingsplan voor de Managelaan en de Kögllaan.

- Groen. Door het uitplaatsen van het opslagterrein van Stadsbedrijven verdwijnt er een ongewenste functie uit het Park Voorveldse Polder en vervangen we een verhard terrein met de daar opgeslagen materialen door een scoutinggebouw met een groen buitenterrein. Dit geeft een kwalitatieve en kwantitatieve impuls aan het park en daarmee aan de hoofdgroenstructuur. Tevens compenseert deze groenimpuls aan het park het verlies aan groen aan de Kögllaan als gevolg van de toe te voegen nieuwbouw.
- Planologisch: als het ene SPvE niet wordt vastgesteld kan het andere ook niet doorgaan, vanwege bovenstaande onderlinge verwevenheden.

1.6 Relatie met projecten in de omgeving

Het plangebied ligt nabij verschillende woongebieden, waaronder het Veemarktterrein en de woongebouwen aan de Sartreweg. Op langere termijn heeft de gemeente Utrecht het voornemen Kardinaal de Jongweg om te vormen tot 'stadsboulevard' en gaat het fietspad langs de Kardinaal de Jongweg (zuidzijde) en Biltse Rading deel uitmaken van de doorfietsroute Utrecht – Amersfoort.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie



Figuur 3:
Eigendomsituatie

2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 0,8 ha en is geheel in eigendom van de gemeente Utrecht.

De locatie is kadastraal bekend als Utrecht L 956 (groot 2.835 m²) en Utrecht L 957 (groot 794 m²). Beide kadastrale percelen worden verhuurd aan de scouting. De openbare ruimte (L 2834) rondom de kavels valt gedeeltelijk binnen het plangebied.



Figuur 4:
Bestemmingsplan

2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder. Het bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld met als basis de huidige bestemming en bebouwing. Aanvullend op dit plan zijn de regels van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 2 februari 2023, van toepassing. De huidige gebouwen hebben een maatschappelijke bestemming (Maatschappelijk). De overige openbare ruimte is bestemd als Verkeer en Groen. Het initiatief past niet in het bestemmingsplan. Om het bouwen van het initiatief mogelijk te maken zal er een nieuw planologisch kader moeten worden vastgesteld.

2.3 Functies

De locatie is nu in gebruik als een scoutingaccommodatie, bestaande uit een clubgebouw en twee bouwketen. Daarnaast staat er op het perceel een materialenloods. Deze bebouwing staat in een groen buitenterrein voor het beoefenen van scoutingactiviteiten.

2.4 Ruimtelijk

Het projectgebied ligt in de wijk Noordoost in de buurt Voordorp en Voorveldse polder. Het plangebied ligt op een zeer prominente en zichtbare plek aan de Kardinaal de Jongweg. Dit is een stedelijke ontsluitingsweg van de stad en tegelijkertijd een hoofdentree van de stad. De bebouwing aan de Kardinaal de Jongweg kent een divers karakter met een mix van laagbouw en middelhoogbouw. Aan de uiterste westzijde wordt de Talmalaan gekenmerkt door wat forsere gebouwen. Op de projectlocatie aan de Kögllaan staan de gebouwen van de scouting in een groene beschutte setting. De huidige gebouwen op de locatie zijn verouderd en hebben een onaantrekkelijke uitstraling. Direct naast de scouting staat een gebouw van het Leger des Heils. Aan de achterzijde van de scouting ten noorden van het plangebied ligt het tuinenpark van volkstuinenvereniging ATV De Pioniers.

Figuur 5:
Het huidige clubgebouw
van de scouting



Het gebied ligt enigszins geïsoleerd van de omliggende buurten: de grote wegen rondom de projectlocatie en het westelijk gelegen spoor vormen een grote ruimtelijke barrière. Het beter verbinden van het plangebied met het omliggend gebied is één van de opgaven op deze locatie.

2.5 Verkeer en parkeren

Het initiatief bevindt zich aan de Kögllaan 26. De Kögllaan is voor autoverkeer een doodlopende straat naar het volkstuinenpark De Pioniers. Hierna gaat de Kögllaan over in een fietspad richting Voordorp. Momenteel zijn er 18 openbare haakspaarkeervakken in de straat gesitueerd. In het groen tussen de Kardinaal de Jongweg en de Kögllaan ligt een fietspad die de binnenstad met het Veemarktterrein verbindt. Naast het fietspad ligt ook een voetpad. Ter hoogte van het project ligt aan de Kardinaal de Jongweg een bushalte voor lijn 30 in de richting van de binnenstad. De Kardinaal de Jongweg is een stedelijke verbindingsweg (50-km weg) en heeft daarom als hoofdfunctie het bereikbaar houden van de stad.

Figuur 6:
Bestaande situatie



2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte is momenteel functioneel, maar eenvoudig ingericht. Het bestaat uit een smalle weg van versleten betonklinkers en te krappe parkeervakken. Het fietspad in het gebied slingert en is uitgevoerd in rood asfalt. Het is een tweerichtingen fietspad dat varieert in breedte, met sommige delen sleets en andere delen nog in goede staat. Het trottoir langs het fietspad oogt eveneens versleten. De verlichting bestaat uit drie verschillende typen lichtmasten en zijn inconsistent geplaatst. Ook zijn veel betonnen paaltjes en verkeersborden aanwezig, dit levert een rommelig beeld op. De bushalte parallel aan de Kardinaal de Jongweg is nog in goede staat.

De grootste kwaliteit van de plek zit in de bomen. Er is een variëteit in soorten, kleuren, vormen, kwaliteit (levensverwachting) en maten. De bomen staan met name in grasbermen. De kwaliteit en ecologische diversiteit van deze bermen zijn zeer matig. De bomen langs de Kardinaal de Jongweg maken deel uit van de hoofdgroenstructuur van Utrecht. De groenstructuur langs de Kardinaal de Jongweg verbindt het groen van de achterliggende volkstuin met het Griftpark en het buitengebied. Het is daarmee een waardevolle natuurverbinding voor soorten zoals de boomkruiper, tijftjaf en grote bonte specht.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

De locatie Kögllaan 26 ligt aan de entree van de stad Utrecht: de noordelijke route naar de binnenstad. Het plangebied is een zichtlocatie en gaat onderdeel uitmaken van de bebouwing rond het volkstuintencomplex. De locatie biedt in lijn met de Ruimtelijke Strategie voor Utrecht, de Woonvisie, Woondeal, het Stadsakkoord en het coalitieakkoord 2022-2026 “Investeren in Utrecht” goede mogelijkheden om binnenstedelijk woningen toe te voegen. Bovendien wordt dit gedaan met een betaalbaar programma dat vooral in deze wijk ondervertegenwoordigd is.

De drie hoofdthema’s van het coalitieakkoord zijn de grote woningnood, kansengelijkheid en duurzaamheid. Het project Kögllaan 26 heeft raakvlakken met al deze thema’s. Woningbouw op deze locatie levert een grote bijdrage aan de doelstellingen van het college.

Op de locatie worden de bestaande opstallen van de scouting gesloopt en daarvoor in de plaats komen 2 bouwblokken met woningen. Er komt een woonblok met 11 studentenwoningen met elk 12 onzelfstandige studentenkamers, in totaal 132 studentenkamers. Deze woningen worden gebouwd in opdracht van Stichting studentengroepswoningen.nl.

In het tweede blok komen sociale en middeldure huurwoningen met op de begaande grond een stallingsgarage voor de bewoners en daarnaast nog een commerciële/maatschappelijke ruimte. De woningen en de commerciële/maatschappelijke ruimte worden door Woonin verhuurd.

Het programma voor de Kögllaan 26 ziet er als volgt uit:

Functies	
Woningen	72 woningen, waaronder 11 studentenhuizen
Commerciële/Maatschappelijke ruimte	ca. 144 m² gbo

3.1.1 Wonen

Programma	Aantal	Opmerkingen
Sociale huur		Kernvoorraad
SH2 onder de eerste aftoppingsgrens	31	
SH3 secundair sociaal	16	
Middenhuur	14	Conform Actieplan Middenhuur
Studentenkamers	132	Het betreft 11 studentenhuizen met elk 12 (onzelfstandige) studentenkamers

- Voor de sociale en middenhuurappartementen is het Beleidskader “Integrale Woonkwaliteit Nieuwbouw (februari 2016)” en de actieplannen “Een (t)huis voor iedereen” en “Utrecht voor iedereen toegankelijk” van toepassing.

Sociale huur

- 31 sociale huurwoningen vallen onder de eerste aftoppingsgrens en behoren tot de kernvoorraad (SH2).
- 16 sociale huurwoningen vallen onder de categorie secundair sociaal (SH3).
- Overeenkomstig de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties wordt 30% van de sociale huurwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Middenhuur

- Het actieplan Middenhuur is van toepassing.

Studentenwoningen

- Onzelfstandige studentenhuysvesting met een huur die is vastgesteld volgens het woningwaarderingssstelsel (WWS).
- De studentenhuysvesting dient minimaal 25 jaar voor deze doelgroep geëxploiteerd te worden.
- Om de doorstroming te bevorderen worden met de huurders van de studentenkamers campuscontracten afgesloten.

3.1.2 Commerciële/maatschappelijke ruimte

- Commerciële/maatschappelijke ruimte van ca. 144 m²gbo, waarbij onderzocht wordt of hier de door de gemeente gewenste buurtfunctie een plek kan krijgen.
- Minimale stahoogte plint: 3,00 m ten behoeve van commerciële/maatschappelijke ruimte.
- Open uitstraling richting openbare ruimte.

3.2 Ruimtelijk

De planlocatie ligt op een prominente plek aan de entree van de stad. Dit stelt eisen aan het gebouw in ruimtelijke opzet, beeldkwaliteit, en toegankelijkheid. Tegelijk ligt het plangebied geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. De uitgangspunten maken het mogelijk om eventuele toekomstige verbindingen met de omgeving te maken, o.a. richting het tuinenpark ‘De Pioniers’.

Ruimtelijke uitgangspunten:

- Het gebouw sluit aan op de hoogtes in de omgeving, de maximale bouwhoogte is aangegeven in maximaal aantal lagen op de uitgangspuntenkaart.
- Het gebouw bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak.
- De oever krijgt een natuurlijke inrichting en is aan de achterzijde van de bebouwing niet openbaar toegankelijk.
- Technische installaties (trafo, warmteonderstation, glasvezelkast etc), worden opgenomen in de bebouwing conform de eisen van de netbeheerder.
- De fietsenstalling voor bewoners wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd en is gemakkelijk toegankelijk zonder zware deuren.
- Initiatiefnemer ontwikkelt de gebouwen zodanig dat deze voldoen aan de eisen die voortvloeien uit het bouwbesluit.
- De bebouwing houdt voldoende afstand tot de oever van het water. Minimaal 4 meter afstand om een groene oever te waarborgen.
- Alle benodigdheden (borden, slagboom en hekwerken e.d.) van de parkeergarage bevinden zich binnen de rooilijn van het gebouw.
- De 6e bouwlaag is aan de achterzijde minimaal één appartement terugliggend, in verband met de bezonning in het tuinenpark.
- Voldoende afstand tot het gebouw van Leger des Heils. Deze ruimte is minimaal 6 meter breed.
- Er worden woningen gerealiseerd in de plint van het oostelijke bouwblok, die zijn gericht op de groene open ruimte tussen de twee bouwblokken.

Figuur 7:
Afbeelding
Uitgangspunten kaart



Uitgangspunten beeldkwaliteit:

- Beide gebouwen hebben één heldere verschijningsvorm, een alzijdige uitstraling, architectuur die de hoek om gaat en presenteren zich met hoofdzijde aan de Kardinaal de Jongweg.
- De plint heeft een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling. Er ontstaat interactie tussen binnen en buiten. Het plintprogramma zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid in het gebied.
- De gevel van de parkeergarage en de gevel van de fietsenstalling is zo beperkt mogelijk en zorgvuldig ontworpen als groene of transparante gevel.
- De ingang van de parkeergarage is zo subtiel mogelijk verwerkt in de vormgeving van het gebouw.
- Eventuele balkons worden goed geïntegreerd in het architectonisch beeld van het gebouw.
- Installaties op het dak zijn met een verhoogde dakrand niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

- De infrastructuur voor autoverkeer zal op hoofdlijnen ongewijzigd blijven.
- Het bestaande fietspad en voetpad in het groen tussen de Kardinaal de Jongstraat en de Kögllaan gaan we opheffen. Het fiets- en voetpad wordt hier vervangen door groen.
- De nieuwe fietsroute loopt via de Kögllaan en wordt ingericht als fietsstraat (auto te gast) met rood asfalt.
- In de nieuwe situatie komt er een voetpad aan de noordzijde van de Kögllaan om de nieuw te bouwen woningen te ontsluiten. Dit voetpad sluit aan de oostzijde van het plangebied aan op het bestaande voetpad naar de Sartreweg en sluit aan de westzijde aan op het voetpad aan de voorzijde van de bestaande bebouwing van het Leger des Heils.

- Om duurzame mobiliteit voor zoveel mogelijk mensen toegankelijk te maken, zal de initiatiefnemer deelauto's inzetten voor bewonersparkeren als (gedeeltelijke) invulling van de parkeernorm. Ook wordt er extra fietsparkeergelegenheid gerealiseerd in plaats van autoparkeerplaatsen.
- De bereikbaarheid voor nood-en hulpdiensten moet in de nieuwe situatie geborgd zijn.

Fietsparkeren

- Hiervoor geldt de fietsparkeernorm uit de Parkeervisie welke op 25 november 2021 is vastgesteld. Voor woningbouw zijn de fietsparkeernormen uit het Bouwbesluit (afdeling 4.5) van toepassing of een gelijkwaardige oplossing.
- Er zal worden ingezet op gezonde en duurzame mobiliteit door het gebruik van de fiets te stimuleren.
- Fietsparkeren voor de commerciële/maatschappelijke voorziening wordt in de directe omgeving, zo dicht mogelijk bij de entree, opgelost.
- De fietsparkeerplekken voor bewoners zijn gemakkelijk bereikbaar en worden op eigen terrein gerealiseerd.
- De algemene stallingsruimte voor fietsen van de bewoners moet direct bereikbaar zijn vanaf maaiveld en niet geheel onder de grond of op een verdieping gesitueerd, waardoor deze ook vriendelijk is in het gebruik en wordt voorkomen dat de bewoners de fietsen op straat stallen. Hierbij is van belang dat de fietsenberging bereikbaar is via één deur, de fietsenberging bij voorkeur gelegen is op maaiveld niveau, mogelijke hoogte verschillen worden overbrugd door een hellingbaan, lift of trap met fietsgoot wordt voorzien en de stallingsruimte via een korte loopafstand (<25 m) bereikbaar is.
- Ook voor het parkeren van scootmobiel's moet voldoende ruimte zijn.
- De bezoekers fietsparkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte. De uitwerking hiervan wordt verwerkt in het inrichtingsplan van de buitenruimte.

Autoparkeren

- Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de parkeervisie gemeente Utrecht (2021). De locatie ligt in een gebied met betaald parkeren volgens het parkeerregiem B1.
- Nieuwe bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning op straat in verband met het betaald parkeren regime.
- Er moet voldaan worden aan de parkeernota. Hieronder valt ook het van rechtens verkregen niveau en een eventuele vermindering van de parkeereis door inzet van extra fietsparkeren en/of deelauto's.
- Het percentage van de parkeereis minus het bezoekersdeel van woningen en bedrijven dat mag worden omgezet in deelauto's is voor B1 locaties 25% tot 50%. Hierbij geldt dat 4 autoplekken worden vervangen door 1 autodeelplek. Op basis van de locatie, het programma en de verhouding in aantal woningen ten opzichte van het aantal parkeerplaatsen is het percentage voor deze locatie bepaald op maximaal 25%.
- Voor deze ontwikkeling wordt het parkeren voor bewoners op eigen terrein opgelost in een bebouwde parkeervoorziening. Bezoekers maken gebruik van de bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
- Het parkeren in het openbaar gebied wordt op dezelfde wijze als in de bestaande situatie opgelost via haaksparkeren aan de Kögllaan. Naast de bestaande 18 parkeerplaatsen in de Kögllaan worden aan de oostzijde van het plangebied aan de Kögllaan maximaal 10 extra haaksparkerplaatsen aangelegd.
- Er dient voor het parkeerprogramma in de openbare ruimte minimaal één laadpaal met twee oplaadpunten gemaakt te worden.

3.4 Openbare ruimte

- Voor de openbare- en buitenruimte rondom de bouwblokken wordt door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente een inrichtingsplan opgesteld en ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG)
- De openbare ruimte wordt ingericht met het inrichtingsprincipe 'Groen tenzij' en met inrichtingskwaliteit Domstad, zoals vastgelegd in de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte. Voor de uitwerking dient gebruik te worden gemaakt van het Handboek Openbare Ruimte (HOR).
- Bij het ontwerp en bij oplevering wordt inzicht gegeven in het hergebruik van materialen.
- De functies grenzend aan het openbaar gebied zullen goed bereikbaar moeten zijn voor voetgangers/ fietsers.
- In de uitwerking van het openbaar gebied wordt aandacht besteed aan de levendigheid en sociale veiligheid rondom het gebouw.
- De afvalinzameling moet nader worden afgestemd met de gemeente en afgestemd met de afvalinzameling in de omgeving. Uitgangspunt is ondergrondse inzameling die goed bereikbaar is voor zowel bewoners als de ophaaldiensten. De inzamelpunten moeten worden ingetekend in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte welke in samenwerking met de gemeente wordt opgesteld. Er zal een geclusterd punt komen in de openbare ruimte waar afval gescheiden aangeboden kan worden in ondergrondse containers.
- De afvalinzameling van de maatschappelijke/commerciële functie in de plint dient in pandig opgelost te worden.
- In de openbare ruimte worden geen nieuwe nutskasten geplaatst.
- De stedelijke groenstructuur langs de Kardinaal de Jongweg wordt behouden en versterkt door het toevoegen van inheemse soorten.

- Het aan te leggen groen tussen de bouwblokken is geschikt als ecologische verbinding tussen de achterliggende volkstuin en de groenstructuur langs de Kardinaal de Jongweg. Dit betekent dat het groen toegankelijk is voor soorten zoals de egel (geen opstaande randen) en voldoende dekking in de vorm van struiken aanwezig is voor vogels.
- De oever van de sloot op de grens met het volkstuintencomplex krijgt een natuurlijke inrichting.
- Het gebied tussen de bouwblokken en de sloot wordt groen ingericht.
- In het groen tussen de bouwblokken worden wadi's gerealiseerd. De bomen die in deze groene ruimte worden geplaatst worden daarop geselecteerd.
- Het fietspad langs de Kardinaal de Jongweg buigt al eerder af naar de parallelweg zodat de aansluiting wordt verbeterd op het fietspad langs het spoor. De fietsroute langs de Kardinaal de Jongweg kan worden vervolgd over de parallelweg, om na de parkeerplaatsen weer over te gaan in fietspad.
- Enkel in de strook aan de Kögllaan tussen de parkeerplaatsen wordt er ruimte gemaakt voor fietsparkeren van bezoekers.
- Langs de parkeerplaatsen wordt aan de kant van de Kardinaal de Jongweg een haag geplaatst.
- Aan de oostzijde van de inrit worden nieuwe parkeerplekken gerealiseerd. Aan de westzijde van de inrit worden ook nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Tussen de parkeerplaatsen wordt er ruimte voor groen gemaakt.
- Voor het oostelijk gelegen gebouw komt er een fietsverbinding vanaf de fietsparkeergarage naar de Kögllaan.
- Er wordt een voetgangersverbinding gemaakt vanaf het oostelijke gebouw en het trottoir langs de Kögllaan.

3.5 Groen en ecologie

- Het project streeft naar de realisatie van 17 m² groen per huishouden in het projectgebied. Er wordt onderzocht of een directe verbinding met de achterliggende volkstuin mogelijk is.
- In het projectgebied bestaat 40% van het horizontale oppervlakte (inclusief daken en boomkronen) uit groen.
- Het project ligt in de Stedelijke groenstructuur. De afname van groen aan de Kögllaan wordt gecompenseerd door een deel van de weg te vergroenen en door de locatie aan de Manegelaan te ontharden. Het verlies aan groen wordt kwalitatief gecompenseerd door de Kögllaan en Manegelaan natuurinclusief in te richten.
- De bestaande bomen moeten zoveel mogelijk ingepast worden. Indien inpassing niet mogelijk is moet onderbouwd worden waarom niet.
- Bomen die niet kunnen worden gehandhaafd, worden verplant of 1 op 1 gecompenseerd in dezelfde orde, bij voorkeur op de locatie. Waar mogelijk worden bomen gecompenseerd op de Kögllaan. Overige bomen worden herplant op de Manegelaan.
- De soortkeuze voor beplanting is gericht op de bijdrage aan de (lokale) biodiversiteit.
- Nieuw grasland wordt ingezaaid met een inheems en biologisch geteeld mengsel van kruiden.
- Diervriendelijk bouwen is van toepassing, dat betekent:
 - Toepassen van groene daken en groene gevels voor zover dakoppervlak en gevels hiervoor beschikbaar zijn;
 - Toepassen van inheemse plantensoorten in de openbare ruimte;
 - Toepassen van nestkasten en/of bijenstenen in het projectgebied, uitgangspunt is 1 nestkast per woning;

3.6 Gezonde leefomgeving

- De verschillende soorten woningen in het plan dienen een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit te hebben.
- Het aantal motorvoertuigen per etmaal ligt hier ver boven de 10.000 per etmaal. Wij vragen daarom om met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidsbelasting minimaliseren, met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.
- De geluidsbelasting aan de zuidzijde is vanwege de ligging aan de Kardinaal de Jongweg zodanig dat ontheffing moet worden aangevraagd. Wij hanteren een ambitiewaarde van 63 dB langs wegen en spoorlijnen. Daarnaast dienen de woningen aan het Utrechtse geluidsbeleid te voldoen, zoals het hebben van een geluidsluwe gevel(deel).
- Gezonde en duurzame mobiliteit stimuleren. In het gebouw wordt de trap aantrekkelijk gemaakt, al is de lift ook bereikbaar in verband met toegankelijkheid voor iedereen.
- Ontmoeting stimuleren in en om het gebouw, goed als hier een ruimte komt voor een buurtfunctie. Daarnaast wordt toevallige ontmoeting gestimuleerd, door de indeling van de gebouwen en gemeenschappelijke ruimtes voor de studenten.
- Fiets(parkeren) is makkelijk te bereiken, als dat in pandig is zorgen dat je maar één deur door hoeft om fietsgebruik aan te moedigen.
- Wij willen dat iedere inwoner een groen ommetje kan maken vanuit zijn/haar woning. Daarom zou het mooi zijn als er in de toekomst een verbinding wordt gelegd naar het Tuinenpark de Pioniers.

3.7 Duurzaamheid

Algemeen

- De ontwikkeling scoort op de integrale duurzaamheidswijzer van GPR-gebouw een gemiddelde van 8,0 of hoger over de vijf aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
- Voor de thema's energie en circulair wordt het convenant "Toekomstbestendig Bouwen: duurzaam, goedkoper, sneller bouwen" (15 februari 2023 ondertekend door de gemeente) als toetsingskader gebruikt om de duurzaamheidsambities (wettelijk vereiste, brons, zilver of goud) van het project in beeld te brengen.

Energie

- Ten behoeve van een duurzame opwekking van warmte en koude wordt een zo groot mogelijke invulling gegeven aan het Utrechts Energieprotocol (UEP). De uitwerking hiervan is terug te vinden in H5 van dit document.
- Conform het UEP wordt benodigde energie voor de gebouwde omgeving waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt.
- De bewoners krijgen online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.
- De energieprestatie zal minimaal voldoen aan de BENG-eisen uit het bouwbesluit.

Circulair bouwen

- De initiatiefnemers onderzoeken en tonen aan op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en geeft aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
- De prestatie voor circulair bouwen zal minimaal voldoen aan de MPG-waarde, zoals deze is opgenomen in het Bouwbesluit.

Klimaatadaptatie

- De initiatiefnemers geven aan hoe er rekening gehouden wordt met hittestress, wateroverlast, overstromingsoverlast en droogte.
- Toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.
- Nieuwe verharding wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating.
- De watergang in het plangebied die wordt gedempt moet volledig gecompenseerd worden binnen het peilgebied en bij voorkeur in het plangebied.
- Daken worden niet onbenut gelaten: voor daken waar men zicht op heeft, ligt de nadruk op groen en waterbuffering. Voor daken waar men geen zicht op heeft, ligt de nadruk op waterbuffering, energieopwekking en installaties.
- Een extreme regenbui van 80 mm (kans 1/100 jaar) in één uur moet verwerkt worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend water. Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt binnen het plangebied vastgehouden en wordt nuttig hergebruikt of infiltreert in de bodem. Dit betekent dat minimaal 15 mm per vierkante meter aangesloten verhard oppervlak kan worden vastgehouden in het

plangebied. Daarbij onderzoekt de initiatiefnemer hoe dit redelijkerwijs kan plaatsvinden volgens de voorkeursvolgorde van omgaan met hemelwater. De voorkeursvolgorde voor de afvoer van hemelwater is:

- vasthouden op daken en regentonnen nuttig gebruiken;
 - op maaiveld infiltreren;
 - ondergronds infiltreren;
 - afvoeren naar oppervlaktewater;
 - afvoeren naar de rwzi.
- Bij een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie dient dit gecompenseerd te worden door 45 mm over het toegenomen oppervlak te bergen en vertraagd af te voeren (bv. via infiltratie) of door oppervlaktewater te creëren met een oppervlak gelijk aan 15% van het toegenomen verhardoppervlak.
 - Het is aan de initiatiefnemer om in een vroeg stadium een rioleringsplan een afval- en hemelwaterplan voor te leggen aan de gemeente.
 - De berging van wadi's en ondergrondse infiltratie voorzieningen dient 20 mm/h te zijn. Deze berging kan meegerekend worden bij een watercompensatievraagstuk. Wadi's dienen te voldoen aan de richtlijnen uit het HOR.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Op omgevingsvisie.utrecht.nl staat al het gemeentelijke beleid over de leefomgeving dat leidend is voor deze ontwikkeling. In de planuitwerkingen en het planologische proces zal de gemeente hierop toetsen.

4.2 Functies

Utrecht is een populaire stad en groeit hard, naar verwachting naar ruim 470.000 inwoners in 2040 (bevolkingsprognose gemeente Utrecht 2022).

Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er o.a. 60.000 nieuwe woningen nodig. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, is het van belang de komende jaren sociale huur- en middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen toe te voegen met het oog op een betere doorstroming. Om de kwaliteit van wonen in wijken te verbeteren, verdelen we nieuwe koop- en huurwoningen beter over de stad, zodat

gemengde wijken ontstaan met een gebalanceerd aanbod in woningtypes.

De wijk Noordoost - en daarbinnen de subwijk Tuindorp/Voordorp - kenmerkt zich door een klein aandeel betaalbare woningen en een hoog aandeel dure woningen. Er zijn met name weinig sociale huurwoningen. Nieuwbouw moet ervoor zorgen dat dat aandeel groeit.

Het plan voor de Kögllaan draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals als ambitie opgenomen in coalitieakkoord “2018-2022 Utrecht: “Ruimte voor iedereen” en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie en het coalitieakkoord 2022-2026 “Investeren in Utrecht”. De drie hoofdthema’s daarvan zijn de grote woningnood, kansenongelijkheid en duurzaamheid. Het project Kögllaan heeft raakvlakken met al deze thema’s. Hoewel de doelstellingen van het coalitieakkoord ten aanzien van woningbouw gelden voor nog te starten projecten, zien we dat dit project, waarvoor in maart 2020 een intentiedocument en een intentie- en plankosten overeenkomst is getekend, daar grotendeels al aan voldoet. Het project levert een bijdrage aan het verminderen van het nijpende woningtekort door de bouw van sociale en middeldure huurwoningen en studentenwoningen, waaraan een tekort is in de stad maar die ook ondervertegenwoordigd zijn in het gebied Noordoost. Ook draagt het bij aan de opgave voor de gemeente Utrecht om vooral binnenstedelijk te verdichten.

Namens de initiatiefnemers realiseert Woonin alle woningen in de sociale en middeldure huursector. Daarmee wordt veiliggesteld dat de woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep en sluit dit ook aan bij coalitieakkoord 2022-2026 “Investeren in Utrecht”, waarin als uitgangspunt is geformuleerd dat sociale huurwoningen bij een corporatie worden ondergebracht.

Gebied	Sociale huur	Midden-huur	Dure huur	Goedkope en betaalbare koop	Dure koop	Onbekend
Subwijk Tuindorp/ Voordorp	11%	13%	8%	12%	52%	4%
Wijk Noordoost	18%	14%	6%	8%	50%	4%
Stad Utrecht	32%	14%	6%	11%	33%	3%

Bronnen: BAG, BghU, RWU, WoON2018, bewerking gemeente Utrecht 2022

Voor de te realiseren sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gelden de voorwaarden uit de bijlage van de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019). Voor middenhuur zijn die voorwaarden opgenomen in het Actieplan Middenhuur (2017), inclusief de aangepaste voorwaarden Middenhuur april 2022 van toepassing.

Stichting studentengroepswoningen.nl realiseert namens de initiatiefnemers de studentenwoningen. Eerder zijn door deze stichting al vergelijkbare projecten gerealiseerd in Utrecht, zoals de 5 studentenwoningen aan de Ryelandstraat op het voormalige veemarktterrein. Dit project dient als referentie voor het project aan de Kögllaan. Stichting studentengroepswoningen.nl biedt ouders van studenten de gelegenheid om een nieuwbouwproject te realiseren via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waarbij de ouders door de stichting tijdens de bouw worden ontzorgd. De ouders hebben op deze manier een belegging, voor bijvoorbeeld hun oude dag voorziening, en hun kinderen een geschikte woning tijdens hun studie. Vanwege de verplichting tot het sluiten van campuscontracten dient de student na afronding van zijn opleiding de studentenwoning te verlaten. De ouder kan dan bepalen of zij het huis aanhouden of verkopen. Contractueel wordt vastgelegd dat de studentenwoningen minimaal 25 jaar als studentenwoning moeten worden geëxploiteerd.

De specifieke ligging van de locatie – zowel in de wijk als binnen dit oostelijke deel van de stad - en het woonprogramma (betaalbare appartementen) maken dit project – naast de studenteneenheden - geschikt voor 1-en 2 persoonshuishoudens, vooral voor jongere huishoudens/starters.

Voor de invulling van de commercieel/maatschappelijke plint van circa 160 m² bvo worden de mogelijkheden onderzocht. Een goed denkbaar voorbeeld is hier een buurtfunctie/huiskamer voor de wijk en de woningen erboven. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan

een deel van de [motie 2021/32 Buurtfunctie in Voordorp](#).

De mogelijke buurtfunctie/huiskamer aan de locatie Kögllaan 26, kan als alternatief voor een buurtfunctie in Voordorp onderzocht worden op het moment dat er geen buurtfunctie aan de Aartbisschop Romerostraat gerealiseerd kan worden.

Het streven is om de functie in de plint aan te laten sluiten bij de doelgroep die in de bovenliggende woningen komt. De achterliggende gedachte hierbij is dat beide functies elkaar versterken. Ontmoeting tussen de bewoners wordt op deze wijze gefaciliteerd en gestimuleerd.

4.3 Ruimtelijk

In deze paragraaf worden de ruimtelijke uitgangspunten en kaders voor de bebouwing nader onderbouwd.

Rooilijnen

De bebouwing sluit aan op het karakteristieke verkavelingspatroon van het noordelijk gelegen tuinencomplex. De rooilijnen van de nieuwbouw hebben hun oorsprong uit het oorspronkelijke verkavelingspatroon op de locatie. Dit zorgt ervoor dat de nieuwbouw past in historische context en bijdraagt aan de identiteit van de omgeving. Daarnaast dient er rekening worden gehouden met de groene oever. De nieuwbouw is op een afstand van 4 meter van de groene oever geplaatst, waardoor de groene en ecologische kwaliteit van de watergang niet aangetast wordt. Het handhaven van de afstand tussen de nieuwbouw en de groene oever draagt bij aan het behoud en verbetering van de groene en ecologische kwaliteit van de watergang.

Volume en hoogte

De kaders van het te bouwen volume zijn het resultaat van een integrale afweging tussen verschillende aspecten van de strook met bebouwing aan de Kögllaan. De bebouwing heeft niet alleen een ruimtelijke samenhang in de kaders van het bouwvlak, maar ook in bouwhoogte. De maximale bouwhoogte is afgestemd op de kwaliteit van de omgeving, en is een integrale afweging tussen de impact van hogere bebouwing op het volkstuinencomplex, de omliggende openbare ruimte en de te realiseren collectieve buitenruimte aan de binnenzijden van het bouwblok. De bouwhoogte neemt telkens met twee lagen toe, waarbij het gebouw van het Leger des Heils twee bouwlagen heeft, het middelste blok vier bouwlagen heeft en het oostelijke blok bestaat uit zes bouwlagen. Bovendien sluit de maximale bouwhoogte van het gebouw aan bij de bouwhoogte in de strook langs de Sartreweg. Dit zorgt voor een evenwichtig ruimtelijkbeeld, waarbij de bebouwing aansluit op de omliggende bebouwing.

Het is van belang dat er een goede balans is tussen bebouwde en niet-bebouwde ruimte in het gebied. Hierbij is gekeken naar de invloed van de bebouwing op de openbare ruimte, het collectieve dek en de gevels van omliggende bebouwing. Ook is er rekening gehouden met de impact van de bebouwing op het noordelijk gelegen tuinenpark. Er is zorgvuldig afgewogen welke bouwmassa mogelijk is zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het tuinenpark. Er is een bezonningstudie uitgevoerd om de effecten te verbeelden. Het resultaat van deze afwegingen is dat er op de bovenste verdieping van het Woonin gebouw aan de achterzijde een setback nodig is om de bezonning in het volkstuinenpark de Pioniers te waarborgen. Hierdoor wordt voorkomen dat er een aantal tuinen volledig in de schaduw komen te liggen en het park zijn functie als een aangename groene omgeving voor recreatie en ontspanning behoudt.

Beeldkwaliteit

Het plangebied bevindt zich op een prominente locatie aan de ingang van de stad, daarom is het van groot belang om een representatieve ontwikkeling te realiseren die past bij deze opvallende plek. Dit vereist een ontwikkeling met een alzijdige uitstraling, die zich met de hoofdzijde richting de Kardinaal de Jongweg presenteert. De nieuwe bebouwing moet in relatie staan tot het bestaande gebouw van het Leger des Heils en een duidelijke verschijningsvorm hebben, bestaande uit twee eenheden: het studentenblok en het appartementengebouw.

Het is ruimtelijk van belang dat de plint van de gebouwen aangrenzend met de openbare ruimte een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling heeft. Hierdoor ontstaat er een natuurlijke interactie tussen de binnen- en buitenomgeving, wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied. Het programma in de plint speelt een belangrijke rol in het aantrekken van mensen naar het gebied en het stimuleren van sociale interactie tussen bewoners en bezoekers. De indeling van plint is optimaal afgestemd om de blinde gevels van parkeergarage en fietsenstalling zoveel mogelijk te beperken. De beperkte gevels van de parkeergarage en fietsenstalling zijn daarnaast zorgvuldig ontworpen als een transparante of groene gevel.

De Welstandsnota Utrecht onderscheidt de beleidsniveaus: open, respect en behoud. Voor het plangebied geldt volgens de beleidskaart het beleidsniveau 'open'.

Voor 'open' geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- Er is ruimte voor vernieuwing;

Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Kögllaan is vanwege de ligging aan de Kardinaal de Jongweg, dicht bij het Kardinaal Alfrinkplein, voor autoverkeer op een lastige manier ontsloten. Door de middenberm in de Kardinaal de Jongweg is de Kögllaan alleen komend vanaf het Kardinaal Alfrinkplein op te rijden en alleen in de richting van de stad te verlaten. Deze verkeerssituatie wordt niet gewijzigd. Het project heeft daarom een programma met relatief weinig verkeer aantrekkende werking.

Het fietspad ter hoogte van de Kögllaan wordt opgeheven en wordt onderdeel van het plantsoen. De fietsers rijden via de Kögllaan, die wordt ingericht als fietsstraat (auto te gast). Dit maakt het mogelijk om te vergroenen aan Kardinaal de Jongweg.

De Kardinaal de Jongweg is onderdeel van de stedelijke verbindingsstructuur (50 km/u). De Kögllaan is voor autoverkeer een doodlopende weg, waar alleen bestemmingsverkeer komt.

Fietsparkeren

Fietsparkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Er moeten voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de nota en/of bouwbesluit. Op maaiveld niveau worden voor bezoekers en de bewoners fietsenstallingen gerealiseerd. Voor de fiets geldt, behalve de parkeernorm en beleidsregels fietsparkeren volgens het nieuwe parkeerbeleid, ook de mogelijkheid om een gezamenlijke berging voor woningen groter dan 50 m² in appartementsgebouwen te bouwen. Hierbij moet voldaan worden aan een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit). Ook voor het parkeren van scootmobiel moet voldoende ruimte zijn.

Autoparkeren

De nieuwbouw moet voldoen aan de vastgestelde Parkeervisie. De Kögllaan valt sinds de invoering van het betaald parkeren op 1 april 2021 onder het parkeerregiem B1. De parkeerbehoefte voor bewoners wordt op eigen terrein opgelost. De bezoekers parkeren in het openbaar gebied. Daarvoor worden in de Kögllaan maximaal 10 parkeerplaatsen toegevoegd aan de bestaande 18 parkeerplaatsen. Daarnaast is met een parkeerdrukmeting aangetoond dat er duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de omgeving.

De mogelijkheden voor dubbelgebruik van de parkeervoorziening, de beste plek voor de deelauto's en eventuele inzet van andere (smart) mobility diensten zijn onderdeel van de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Laadpunten elektrische voertuigen

Vanuit de Europese richtlijn voor energiestaat voor gebouwen is in maart 2020 een nieuw bouwbesluit van kracht geworden. Wordt een gebouw ingrijpend verbouwd of wordt er nieuw gebouwd met meer dan 10 parkeerplaatsen, moet er minimaal één laadpaal met twee oplaadpunten gemaakt worden.

Openbaar Vervoer

Naast fietsen en lopen, is openbaar vervoer ook een belangrijke pijler in het mobiliteitsbeleid. De locatie is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Op loopafstand van de locatie ligt de bushalte aan de Kardinaal de Jongweg.

Toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. In de

beoogde ontwikkeling wordt hieraan invulling gegeven door een groot deel van de woningen rolstoel bewoonbaar dan wel eenvoudig aan te passen naar rolstoel bewoonbaar te ontwerpen.

4.5 Openbare Ruimte + Functioneel ontwerp

Inbedding in de groene omgeving

Het gebied is onderdeel van de stedelijke groenstructuur en vormt een schakel tussen de Voorveldse polder en het Tuinenpark de Pioniers. Een bouwontwikkeling op deze plek in de hoofdgroenstructuur moet ervoor zorgen dat de bijzondere kwaliteiten van deze hoofdgroenstructuur zo veel mogelijk worden behouden en dienen anders te worden gecompenseerd op de locatie zelf of op het nieuwe scoutingterrein aan de Manegelaan. Daarnaast dient het plan rekening te houden met een mogelijke recreatieve route door het gebied naar het volkstuintuinpark de Pioniers. Aan de achterzijde, aan de kant van het volkstuintuinpark 'De Pioniers', wordt de oever natuurlijk ingericht. Deze groenstrook wordt dan ook niet openbaar toegankelijk.

Dit gaat onder andere over:

- zoveel mogelijk behouden van de bestaande volgroeide bomen, bij noodzakelijke kap compenseren;
- respecteren en waar mogelijk versterken van de groene oever van de watergang (niet verhard);
- terreininrichting 'groen tenzij'.

Bij besluiten over gebiedsontwikkeling die in strijd zijn met het bestemmingsplan, moet worden onderbouwd waartoe de uitgangspunten geleid hebben. De ruimtelijke onderbouwing kan bijvoorbeeld een beschrijving bevatten van de manier waarop vermindering van groen gecompenseerd wordt.

Ontsluitingsstraat en parkeren

De huidige ontsluiting van de Kögllaan vanaf de Kardinaal de Jongweg is overgedimensioneerd. Bij de herinrichting van het gebied wordt deze gelegenheid aangegrepen om het projectgebied te vergroenen.

Binnen de gemeente Utrecht is het uitgangspunt dat parkeren in principe op eigen terrein wordt opgelost. In het voortraject is er nagedacht over hoe een deel van de parkeerbehoefte op een landschappelijk verantwoorde manier kan worden geïntegreerd aan de Kögllaan. In het ontwerp wordt een groen ingerichte voorzieningenstrook gerealiseerd, waar onder andere ondergrondse afvalcontainers worden geplaatst en bezoekers hun fietsen kunnen stallen. Het autoparkeerprogramma voor bewoners wordt in pandig opgelost. Een deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers zal worden teruggebracht in de voorzieningenstrook. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op wat ruimtelijk inpasbaar is in de voorzieningenstrook.

Het combineren van de fietspad en ventweg is ruimtelijk gewenst en verkeerskundig gezien mogelijk. Dit zorgt dat er meer groen en meer verblijfskwaliteit kan worden gerealiseerd omdat de ruimte efficiënter wordt gebruikt. De aansluiting van het fietspad op de Kögllaan moet in de herinrichting goed worden uitgewerkt. Er wordt nog onderzocht of de Kögllaan als een fietsstraat of een woonstraat voor moet worden uitgewerkt.

Het uitgangspunt van de gemeente Utrecht is het fietsparkeren voor bewoners goed bereikbaar, en in pandig wordt opgelost. De fietsenstalling wordt binnen het bouwvlak van het studentenblok gesitueerd, en ontsloten aan de Kögllaan. Hierbij grenst de fietsenstalling aan het openbaar groen. De fietsenstallingen zijn op deze manier goed vanaf de Kögllaan bereikbaar.

4.6 Groen en ecologie

Groenstructuur

Het plangebied valt binnen de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in de Actualisatie Groenstructuurplan. Voor deze delen van het plangebied geldt dat bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd. Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd. De functie van de groenstructuur op deze locatie is ecologisch en landschappelijk. Het plangebied vormt een verbinding tussen de lijnstructuur van de Kardinaal de Jongweg en het achterliggende tuinenpark.

Een eventuele aantasting van bestaand stedelijk groen wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd. In dit geval vindt de compensatie voor de Kögllaan voor een deel plaats op de locatie aan de Manegelaan. Daarnaast wordt het plangebied zo groen en ecologisch mogelijk ingericht om ervoor te zorgen dat het gebied geen blokkade voor dieren vormt. Er moet zowel kwantitatief (in vierkante meters) als kwalitatief (groene waardes) worden gecompenseerd.

In een zo vroeg mogelijk stadium is een analyse nodig die duidelijkheid geeft over de kwaliteiten van het betreffend onderdeel van de hoofdgroenstructuur (natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie). De bewoners worden bij de compensatie betrokken. Het is denkbaar dat de scouting locatie als compensatie groen kan worden ingericht met zo min mogelijk verharding.

Diervriendelijk bouwen

De gemeente heeft ook ambitie om diervriendelijk en natuurinclusief te bouwen. In de gebouwen worden voorzieningen in de vorm van nestkasten en verblijfplaatsen aangebracht voor vogels en vleermuizen. De Utrechtse Soortenlijst is het biodiversiteitsbeleid van de gemeente. In het plan worden maatregelen uitgewerkt voor een aantal van deze

soorten. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan muurplanten op de kademuren, waardplanten voor wilde bijen en leefgebied en een vrije doorgang voor de egel. In dit plan wordt hieraan extra aandacht besteedt omdat de plangebieden deel uitmaakt van de Utrechtse groenstructuur.

4.7 Gezonde leefomgeving

In Utrecht werken we aan Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Uit onderzoek weten we dat de fysieke omgeving invloed heeft op de gezondheid van mensen. Daarom vinden wij het belangrijk dat ontwikkelingen in de stad een positieve invloed op de gezondheid van inwoners hebben. We kijken hierbij naar drie aspecten: de druk op de gezondheid moet zo laag mogelijk zijn (gezondheidsbescherming), gezond leven wordt gemakkelijk gemaakt (gezondheidsbevordering), en je prettig voelen in de leefomgeving.

In dit plan kan de druk op de gezondheid van de toekomstige bewoners verlaagd worden door de impact van het verkeer op de Kardinaal de Jongweg te minimaliseren. Hierbij kun je denken aan innovatieve maatregelen die luchtverontreiniging en geluidsbelasting minimaliseren, en het creëren van een luwe zijde aan iedere woning. Gezond leven kan in dit plan gestimuleerd worden door de trap aantrekkelijk te maken en het mogelijk te maken dat bewoners een groen ommetje kunnen maken vanuit hun woning. Je prettig voelen in de leefomgeving kan in dit plan aangemoedigd worden door de openbare ruimte groen in te richten en ontmoeting te stimuleren in en om het gebouw.

De ambitie van de nota Volksgezondheid is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. Binnenstedelijke verdichting

brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan de gezondheid. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

Aan de Kögllaan zijn met name geluid en luchtkwaliteit aspecten die in de uitwerking van de plannen nadere aandacht moet krijgen. In de uitwerking moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen, het Utrechtse geluidsbeleid en de normen die zijn opgesteld in de nota Volksgezondheid.

4.8 Duurzaamheid

Het gemeentebestuur stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen.

Sinds voorjaar 2023 heeft de gemeente zich geconformeerd aan het convenant "Toekomstbestendig Bouwen: duurzaam, goedkoper, sneller bouwen". Dit om mee te werken aan een gelijk speelveld voor bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties voor alle partijen. Voor dit project worden in ieder geval de thema's energie, circulair en hittestress beoordeeld met behulp van de indicatoren uit het convenant.

Energie

De ambitie van de gemeente is energie-neutrale nieuwbouw met maximaal benutten van de binnen (direct rondom) het plangebied aanwezige hernieuwbare energiebronnen. Om hier invulling aan te geven hebben de ontwikkelende partijen een energievisie, opgesteld met behulp van het Utrechtse Energie protocol.

Circulair bouwen

Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 beschrijft de gemeentelijke beleidskaders en concrete acties die de Gemeente Utrecht onderneemt. Hierbij ligt de nadruk op leren en experimenteren, als aanloop naar versnelling en opschaling in de navolgende beleidsperiode. Nieuwe bouwontwikkelingen dienen zich - vormvrij - te conformeren aan deze aanpak, door te onderzoeken welke mogelijkheden voor duurzaam materiaalgebruik en demontage, recycling of sloop van toepassing zijn.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien dan nu. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte.

Aan de initiatiefnemers wordt een onderbouwing gevraagd voor hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte. Denk hier bijvoorbeeld aan groene daken of gevels ten behoeve van waterbuffering en beschaduwning, en inbouwnestelkasten, maar ook andere ingrepen zijn mogelijk. Richtlijn bij bouwblokken is het realiseren van een buffercapaciteit van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan. Een extreme bui van 80 mm in één uur moet verwerkt kunnen worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef-en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening spelen zijn: wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. Hiervoor kent de wet 'geluidsgevoelige bestemmingen', zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

Aangezien de locatie aan de Kögllaan zowel binnen de zone van een aantal wegen als binnen de zone van een spoorweg ligt is op grond van de Wet Geluidhinder nader akoestisch onderzoek verplicht. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB. Voor railverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Als de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Kardinaal de Jongweg, Kardinaal Alfrinkplein, Biltse Rading overschrijden de voorkeursgrenswaarde, maar zijn lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn niet mogelijk of niet doelmatig. Daarom zijn voor deze wegen hogere waarden nodig. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste 67 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Dit is lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh en wordt daarmee acceptabel geacht. Voor het railverkeerslawaai wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

Een van de belangrijkste voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Utrecht is het hebben van een geluidluw gevel(deel). Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied.

Door het (gedeeltelijk) dichtzetten van balkons kunnen geluidluwe gevels gerealiseerd worden. Bij de verdere uitwerking van het plan moet dit wel in de tekeningen inzichtelijk gemaakt worden.

Daarnaast moet ten tijde van de bouwvergunning aanvraag aangetoond worden dat de geluidwering van de gevel voldoet de eisen uit het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om hierbij de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren.

Vanwege de hoge geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer behoeft het realiseren van de luwe gevel aandacht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woningen. Deze zaken moeten in een vroeg stadium bij het ontwerp worden betrokken. Als hier de juiste aandacht aan gegeven wordt, vormt het aspect geluid ook in praktische zin geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2 Luchtkwaliteit

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, en ook de verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit. Het project bevat niet meer dan 1.500 woningen en draagt dus 'niet in betekende mate' bij aan de luchtvervuiling. Dit betekent dat er geen verdere onderzoeken naar luchtkwaliteit voor de Kögllaan en de Manegelaan nodig zijn.

De locatie Kögllaan is vanwege de ligging binnen 50 meter van een drukke binnenstedelijke weg (>10.000 mvt/etm) niet geschikt voor alle doelgroepen. Volgens het gemeentelijke volksgezondheidsbeleid bestemmen we geen nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) langs drukke wegen voor groepen mensen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar). Aan de

initiatiefnemers wordt gevraagd om voor deze locaties met maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en met een prettige woon- en verblijfskwaliteit. De verschillende soorten woningen (studenten-, sociale huur- en middenhuurwoningen) dienen een vergelijkbare lucht- en geluidkwaliteit te hebben.

5.3 Externe veiligheid

Het invloedsgebied van de rijksweg wordt bepaald door brandbare gassen en bedraagt 355 meter. Het invloedsgebied van de A27 ligt ruim buiten het plangebied. Onder de omgevingswet dient te worden getoetst aan aandachtsgebieden. Het aandachtsgebied van de A27 bedraagt maximaal 200 meter en overlapt de locatie niet. Ten noorden van de locatie Kögllaan bevindt zich volgens de risicokaart op circa 150 meter een propaantank met een beperkte inhoud. Deze tank kent geen invloedsgebied. Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving dient rekening te worden gehouden met een aandachtsgebied van 30 meter bij een beperkt aantal bevoorradingen. Dit aandachtsgebied overlapt de locatie Kögllaan niet. In de omgeving bevinden zich geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen die vanuit oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de realisatie van de plannen.

De plangebieden bevinden zich niet binnen het invloedsgebied of aandachtsgebied van een risicobron met gevaarlijke stoffen in de omgeving. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen beperkingen zijn en aanvullend onderzoek niet nodig is.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht. Milieuzonering is het middel om nu en in de toekomst:

- te voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de gevoelige functies in de omgeving;
- te vermijden dat de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de nabijheid.

Van belang zijn de invloed van geluid, geur, stof en gevaar van bedrijfsactiviteiten op de gevoelige bestemmingen in de omgeving. Bij de beoordeling zijn primaire factoren:

- het type gevoelige gebied (rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de situering van bedrijven (bedrijventerrein of functiemenging).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt Utrecht de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Daarnaast kunnen er ook nog specifieke afstandscriteria van toepassing zijn uit milieuwetgeving, zoals het Activiteitenbesluit of de veiligheidsregelgeving (Bevi). Deze wettelijke criteria zijn primair van toepassing bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Ter plaatse van de Kögllaan zijn er geen omliggende inrichtingen met relevante milieuaspecten die invloed hebben op de voorgenomen woningen. Omgekeerd is de woningbouw niet belemmerend voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

5.5 Archeologie en erfgoed

In de basis geldt voor het projectgebied een middelhoge archeologisch verwachting (categorie WA5). Dit betekent dat er voorschriften kunnen worden verbonden aan de vergunning tot grondwerken met een oppervlakte vanaf 500m² en een diepte vanaf 30 cm.

De nieuwbouw aan de Kögllaan ligt ten noordwesten van het Park Voorveldse Polder. Aan de zuidzijde van dit park ligt het fort De Bilt. Dit fort is een rijksmonument, en maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Samen met de Stelling van Amsterdam is de NHW sinds 2021 onder de noemer Hollandse Waterlinies aangewezen als UNESCO Werelderfgoed. Als uitvloeisel daarvan heeft de Provincie Utrecht als (mede)siteholder regels opgenomen in de vigerende (interim) Omgevingsverordening. Deze verplichten gemeenten ertoe dat zij in dit gebied bestemmingsplannen vaststellen die de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht neemt. Deze bestemmingsplannen bevatten bestemmingen en regels ter instandhouding en versterking daarvan, en bevatten geen bestemmingen en regels die activiteiten toestaan die die waarde aantasten. Onder de Omgevingswet gaan vergelijkbare regels gelden.

Het plangebied zelf valt buiten de zogeheten Werelderfgoed 'property'. Het plangebied ligt wel in de zogeheten bufferzone van het Werelderfgoed (zie de RCE-erfgoedatlas, data-laag Beschermd erfgoed/Werelderfgoed). De bufferzone komt voort uit de zorgplicht voor het Werelderfgoed. Deze zorgplicht betekent dat ook buiten de begrenzing van het Werelderfgoed ervoor moet worden zorggedragen dat een ontwikkeling (activiteit) de uitzonderlijke universele waarde van het (nabijgelegen) Werelderfgoed niet aantast.

Daarnaast valt de locatie locatie binnen een gebied dat destijds binnen het strategische landschap van de Waterlinie gold als inundatiegebied.

Tot slot lag het gebied tijdens de ingebruikname van Fort de Bilt aan de onveilige zijde van de hoofdweerstandslijn. Vanwege de bufferzone en deze relaties met het verdedigingssysteem van de Waterlinie vallen de projectgebieden binnen de contour van de beschermde provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur - Militair erfgoed.

De uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in deze omgeving staan als kernkwaliteiten beschreven in de provinciale Gebiedsanalyse Utrecht Oost en Gebiedsanalyse Utrecht Noord. Specifiek voor de locatie Kögllaan gaat het met name om het vrije schootsveld van Fort de Bilt, zichtlijnen naar andere forten en verdedigingswerken van de dubbele Fortenkring om Utrecht (zoals Fort Voordorp), en de toenmalige functie van het landschap als inundatiegebied.

Door ontwikkelingen na de definitieve intrekking van de Kringenwet in 1964, waaronder de parkaanleg in de jaren '80 en de bouw van Voordorp en Veemarkt, zijn deze kernkwaliteiten in de projectgebieden nagenoeg niet meer te ervaren. Het project vormt ook geen substantiële verslechtering van die bestaande aantasting. Maar ook geen substantiële verbetering. In zoverre blijft de huidige situatie dus in stand, wat is toegestaan.

5.6 Bodemkwaliteit en ondergrond

Bodemkwaliteit

De actuele bodemkwaliteit aan de Kögllaan is medio 2022 in beeld gebracht. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat op de locatie over het algemeen sprake is van lichte verontreiniging van de bodem en dat de locatie daarmee grotendeels geschikt is voor het beoogde gebruik. Uitzondering hierop betreft een lokale verontreiniging met PAK in de bovengrond. Nader onderzoek is noodzakelijk naar de aard en omvang van deze PAK-verontreiniging. Na sloop van de opstallen

moet ook (aanvullend) onderzoek plaatsvinden ter plaatse van de gesloopte opstallen en andere nog niet onderzochte terreindelen. Het onderzoek naar de PAK-verontreiniging en het onderzoek ter plaatse van de huidige opstallen zal samen na de sloop van de gebouwen worden uitgevoerd. Afhankelijk van de kwaliteit van de bodem kan het noodzakelijk zijn sanerende maatregelen te treffen om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Bodemenergie

De Kögllaan is gelegen in de bufferzone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Er geldt een dieptebeperking voor de aanleg van bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerend pakket (circa 50 m-mv). Op nabijgelegen locaties zijn bodemenergiesystemen aanwezig. Het gebruik van waterglas bij (ondergrondse) bouwactiviteiten kan invloed hebben op het functioneren van een (open) bodemenergiesysteem. Het gebruik van waterglas wordt afgeraden als op de locatie een open bodemenergiesysteem wordt gerealiseerd.

Grondverzet en toepassing volgens Nota Bodembeheer (2017-2027)

De toepassingseis van grond is woonkwaliteit. Ook voor PFAS kan, bij onverdachte locaties, gebruik gemaakt worden van deze kaart bij grondverzet.

Gestreefd moet worden naar een minimale afvoer van grond ('gesloten grondbalans') waarbij hoogwaardige (vruchtbare) grondstromen zo veel als mogelijk lokaal hergebruikt moeten worden. Bij aanleg van groen adviseren wij het gebruik van levende bodem met veel organische stof.

Zettingsgevoeligheid

De Kögllaan is indicatief, op basis van de bodemopbouw, minder gevoelig voor zetting.

Ontplobbare oorlogsresten

De aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten kan vertragend werken op de herontwikkeling en/of resulteren in een strenger veiligheidsregime. Door de ligging van de Kögllaan langs de spoorlijn is er sprake van een vergrote kans op de aanwezigheid ontplofbare oorlogsresten. De aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten moet onderzocht worden voordat wordt gestart met de herinrichting. Voor de spoorlijn langs de Kögllaan is in het verleden reeds vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft aan dat het plangebied in onverdacht gebied ligt. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten niet nodig is.

Ondergrond algemeen

Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (b.v. voor bodemenergie, waterberging, boomwortels, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik. Het gaat dan om het fysieke ruimtegebruik en het invloedgebied. Met vroegtijdige ordening, minimaal ruimtegebruik en toekomstbestendig inrichten van de ondergrond kunnen conflicten in functies en processen (mogelijk) worden voorkomen. Inzicht in de kwaliteiten die de ondergrond biedt (bijvoorbeeld waterbergend vermogen, draagvermogen) helpt hierbij. Als deze kwaliteiten worden aangetast kan schade of overlast het gevolg zijn. Door deze kwaliteiten te benutten is veelal een duurzame en toekomstbestendige inrichting mogelijk.

5.7 Water

Watertoets

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden

de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen. Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo) hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties voor de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Bergingsopgave

In de bestaande situatie bestaat het verharde terrein uit het dakoppervlak van het scoutinggebouw en de bijgebouwen en de verharde paden, totaal 736 m². De Kögllaan, de parkeerplaatsen en het fietspad betreffen openbaar terrein (gemeente Utrecht) en zijn niet meegerekend.

In de nieuwe situatie is er aan de Kögllaan, berekend op basis van de huidige schetsontwerpen, sprake van ca. 2.754 m² verhard oppervlak. 15 mm over het nieuwe verharde oppervlak betekent ca. 41 m³ berging. De compensatie ten behoeve van de toename van het verhard oppervlak van ca. 2.754-736= ca. 2.018 m² is bij 45mm/m² een totaal van ca. 91 m³ berging.

De bovengrond is vermoedelijk voldoende doorlatend (zeker na ophoging met zand) om goed functionerende wadi's te kunnen realiseren. Eventueel kan onder de fietsenstalling een infiltratievoorziening worden aangelegd, maar dit heeft zeker niet de voorkeur.

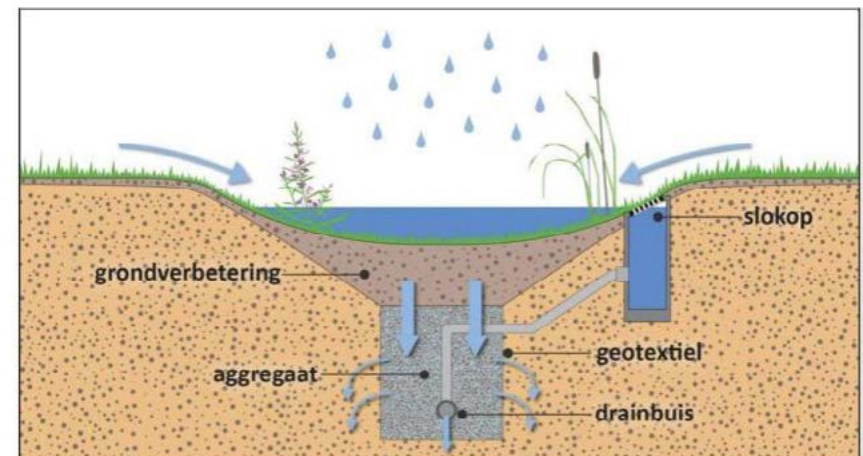
Figuur 8:
Wadi principe

Hemelwater

Aan de Kögllaan dient het regenwater van de nieuwe daken en fietsenstallingen te worden geborgen en is er sprake van een toename van ca. 2.018 m² verhardingen. Dit betekent dat er ca. 91 m³ berging moet worden gerealiseerd, bij voorkeur in de vorm van wadi's. Voor de wadi's moet worden uitgegaan van de volgende ontwerpuitsgangspunten:

- Diepte wadi ten opzichte van maaiveld 0,50 m;
- Diepte maximaal waterpeil 0,30 m (dus 0,20 m beneden maaiveld);
- Taluds 1:3 in verband met maaien;
- Slokop wadi op 0,20 m beneden maaiveld aansluiten op drain. De drain laten afvoeren naar watergang aan noordkant.
- Grondverbetering en een drain toepassen onder wadi. Afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem aggregaat rondom de drain toepassen.

In de afbeelding is een dwarsdoorsnede van een wadi weergegeven die dit principe beschrijft.



In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal nieuwe bomen ingetekend. Deze bomen kunnen ook in de wadi geplaatst worden, zodat er meer ruimte beschikbaar is voor het toepassen van bovengrondse berging. De bomen die in de wadi worden geplaatst dienen uiteraard wel bestand te zijn tegen de wisselende waterstanden in de wadi en de ondergrond.

Bij voorkeur worden de wadi's onderhouden door de gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat de wadi's op lange termijn niet meer functioneren. In een vervolgfase dienen tussen initiatiefnemer en de gemeente hierover afspraken te worden gemaakt.

Oppervlaktewater

De gemeente heeft de wens uitgesproken om natuurvriendelijke oevers toe te passen voor de watergang aan de noordkant van de appartementen aan de Kögllaan. Het betreft hier grondtaluds met groen en zonder grondkering. De oever van deze bestaande watergang valt binnen het de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemer.

Afvalwater

Aan de Kögllaan worden 61 appartementen en 132 onzelfstandige studentenkamers verdeeld over 11 studentenhuizen gerealiseerd. Bij de appartementen wordt uitgegaan van 2,5 inwoner per woning, bij de appartementen voor studenten van 1 inwoner per woning. In totaal betreft het dan 284 inwoners. Uitgaande van 12 l/inwoner per uur geeft dit een afvalwaterstroom van 3,4 m³/uur, ofwel circa 1 l/s.

Om het afvalwater af te voeren naar het gemengde rioolstelsel zijn er twee opties die hieronder beschreven worden.

Optie 1: rioolgemaal en persleiding

Er wordt een nieuw rioolgemaal geplaatst. De huidige persleiding $\varnothing$ 63 mm is te klein om het afvalwater door te verpompen. Er dient dus ook een nieuwe persleiding te worden aangelegd naar het huidige injectiepunt (put 209). Door de toegenomen lozing neemt hier kans op stankoverlast toe.

Optie 2: vrijvervalleiding

In plaats van het aanleggen van een nieuwe persleiding kan ook een vrijvervalleiding worden gelegd. Conform het Handboek Openbare Ruimte (HOR) bedraagt de minimale diameter $\varnothing$ 300 mm. De gemeente geeft aan een $\varnothing$ 250 mm toe te staan, mits dit afgestemd wordt met de afdeling Beheer Openbare Ruimte. Hierover moeten in de vervolgfase afspraken worden gemaakt.

In de Sartreweg ligt een vrijvervalriool $\varnothing$ 315 mm. De eerste strengen zijn pas in 2013 aangebracht voor de nieuwbouw aldaar, maar deze strengen liggen te hoog om onder vrijverval op aan te sluiten (tussen put 209 en 791). Pas vanaf put 791 (net ten noorden van de brug) is er een sprong in het riool en ligt een dieper riool (binnenonderkant buis bedraagt daar NAP 1,25 m). Doordat het maaiveld bij de nieuwe appartementen wordt verhoogd met minimaal 0,90 m is het aanleggen van een vrijvervalriool naar deze put een optie. Er is dan geen rioolgemaal meer nodig. Ook het gebouw van het Leger des Heils kan dan onder vrijverval worden aangesloten op deze nieuwe vrijvervalleiding. Er dient wel een nieuw riool in het fietspad van de Sartreweg te worden aangelegd.

De totale afstand van het vrijvervalriool bedraagt ongeveer 345 m. Bij een buisverhang van 1:250 tot put 209 (ca. 100 m) en daarna 1:400 tot put 791 (nog eens 245 m) zou dit precies kunnen. Uitgaande van een diameter $\varnothing$ 250 mm, een minimale dekking van 1,30 m op de buis, een kavelpeil van NAP + 1,50 m en bovengenoemd buisverhang, sluit dit aan bij de binnenonderkant buis in put 791 in de Sartreweg.

De keuze voor een persleiding of een vrijvervalleiding is mede afhankelijk van de te kruizen kabels en leidingen. In een vervolgfase dient dit nader onderzocht te worden door middel van een KLIC-melding.

Straat- en vloerpeilen

Het terrein bij de Kögllaan dient opgehoogd te worden naar ongeveer NAP + 1,50 m. De vloerpeilen van de nieuwe gebouwen dienen minimaal 0,20 m boven straatpeil te liggen (NAP + 1,70 m). Bij een grondwaterpeil (GHG) van NAP + 0,30 en een minimale drooglegging van 0,70 m voldoet dit dan ruimschoots aan de Sartreweg.

5.8 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw, verbouw of veranderingen in de terreininrichting door onderzoek vast te stellen of er in of nabij het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn en of voor de werkzaamheden een ontheffing nodig is. Een van de belangrijkste criteria is of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Utrechtse Soortenlijst

Onder de nieuwe Wet natuurbescherming hebben meerdere soorten die onder de voormalige Flora- en Faunawet beschermd waren hun bescherming verloren, waaronder muurplanten, orchideeën en soorten van onze bloemrijke hooilanden. Als reactie hierop heeft Utrecht de Utrechtse soortenlijst opgesteld. Op deze lijst staan 64 soorten: vijf vogelsoorten, drie vissoorten, zes soorten wilde bijen, veertig plantensoorten en tien paddenstoelsoorten. De gemeente Utrecht

wil deze soorten behouden en juist stimuleren. De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw, verbouw of veranderingen in de terreininrichting door onderzoek vast te stellen of er in of nabij het plangebied soorten van deze lijst aanwezig zijn of kunnen zijn. Mocht dit het geval zijn dan dienen er maatregelen te worden genomen om de soorten te beschermen ofwel te compenseren.

Quick scan

In opdracht van de initiatiefnemers is er een quickscan (natuurwaarden-onderzoek) en een nader onderzoek uitgevoerd naar soorten die wettelijk beschermd zijn onder de Wet Natuurbescherming en soorten die beleidsmatig beschermd zijn via de Utrechtse Soortenlijst. Uit deze quickscan is gebleken dat er in het plangebied mogelijk vleermuizen, steenmarters en ringslangen voorkomen. Daarnaast kunnen er potentieel enkele vrijgestelde soorten aanwezig zijn zoals, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Van de Utrechtse soortenlijst kunnen de volgende soorten potentieel aanwezig zijn in het plangebied: egel en algemene broedvogels zoals de merel, tjiftjaf en spreeuw. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, de steenmarter en de ringslang. Op basis van de nader onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de herinrichting van het terrein aan de Kögllaan 26 niet leidt tot ecologische belemmeringen. De westelijke gevel van het Leger des Heils pand, aangrenzend aan het projectgebied, vervult geen functie als vaste rust- of voorplantingsplaats voor vleermuizen. Tezamen met het sporenonderzoek en het cameravallen-onderzoek is met zekerheid de afwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van marterachtigen aangetoond. Tot slot is vastgesteld dat ringslangen geen gebruik maken van het plangebied. De potentiële aanwezigheid van algemene broedvogels en vrijgestelde soorten betekent dat er mitigerende maatregelen moeten worden genomen om te voorkomen dat er verbodsbepalingen worden overtreden. Het is niet nodig om een ontheffing aan te vragen of aanvullend onderzoek te doen naar beschermde soorten. Voor de

Utrechtse soorten dient in de nieuwe situatie rekening te worden gehouden met het behoud van het potentiële leefgebied/groeiplaatsen door het terugbrengen van evenveel biotoop voor de betreffende soorten.

5.9 Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Alleen wanneer met een berekening met de AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage ('geen resultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar') is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wet natuurbeheer-vergunning niet van toepassing.

Voor de ontwikkelingen aan de Kögllaan kan op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekeningen geconcludeerd worden dat deze niet vergunningplichtig zijn in het kader van de Wnb.

5.10 Bomen en groen

Voor het plangebied is een inventarisatie van de bestaande bomen uitgevoerd, waarin o.a. de soort, de conditie en de toekomstverwachting zijn geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat er 56 bomen op de locatie aanwezig zijn. Het gaat voornamelijk om essen, maar ook andere soorten zoals: eiken, berken, esdoorns, allen met een stamomtrek groter dan 15 cm en dus kapvergunningsplichtig.

Voor de nieuwbouw aan de Kögllaan kunnen 28 van de 56 bomen niet worden ingepast. Onder de 28 te kappen bomen zijn 11 essen met essentaksterfte. Uitgangspunt is dat de bomen zoveel mogelijk gecompenseerd moeten worden op de locatie waar ze gekapt zijn. Pas als dat niet mogelijk is kan gekeken worden naar een locatie buiten het plangebied. Volgens de eerste inrichtingsplannen lijkt het erop dat we minimaal 24 van de 28 te compenseren bomen kunnen aanplanten op de locatie aan de Kögllaan. De resterende bomen zullen we aanplanten op de locatie van de scouting aan de Manegelaan.

De ontwikkeling van de nieuwbouw heeft het onvermijdelijke verlies aan onverhard en groen oppervlak tot gevolg. Dit betekent dat er nieuwe ruimte gezocht moet worden voor bovenstaande functies en belangen (groencompensatie) zodat de functionaliteit van het gebied voor de regio en de stad in stand blijft en waar mogelijk versterkt. Vanwege deze ontwikkeling en bovengenoemde belangen is het van groot belang dat het overgebleven onbebouwde oppervlak met een hoogwaardige groene kwaliteit wordt ingericht. Om achteruitgang op stedelijk niveau te voorkomen dient bij de uitwerking aangetoond te worden hoe hiermee wordt omgegaan.

Door de realisatie van dit nieuwbouwproject aan de Kögllaan binnen de bestaande stad wordt hier wel verharding toegevoegd, maar blijft het landelijk gebied rond de stad behouden. Met het uitwerken van het groen rond de nieuwbouw is ingezet op het verhogen van de biodiversiteit. Door het aanleggen van een natuurvriendelijke overlangs de watergang op de grens met het tuinenpark, wadi's, nieuwe bomen en bloemrijk grasland wordt kwalitatief groen aan het gebied toegevoegd.

Bij het realiseren van een fietsstraat met daarlangs de parkeerplaatsen aan de Kögllaan neemt het verhard oppervlak in het openbaar gebied tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg iets af. Door de

aanleg van een fietsstraat kan het nu nog vrijliggende fietspad met daarlangs een trottoir plaats maken voor groen en bomen. De efficiënte indeling maakt dat het gebied, ondanks een aantal extra parkeerplaatsen niet extra wordt verhard. Vanuit de Kardinaal de Jongweg oogt het gebied groener omdat het fietspad en trottoir verdwenen is.

Een groot deel van de vierkante meter verharding die aan de Kögllaan worden toegevoegd worden op de nieuwe locatie van de scouting aan de Manegelaan gecompenseerd. Het nu nog verharde opslagterrein met een stalen hekwerk eromheen gaat plaats maken voor een scoutinggebouw met een groene buitenruimte en een groene erfafscheiding. De erfafscheiding van het scoutingterrein wordt natuurlijk en bestaat uit takkenrillen met daarvoor inheemse heesters. Een heesterlaag is vaak een missende laag bij nieuwbouwwontwikkelingen. Op deze locatie is ruimte om deze tussenlaag tussen de bomenlaag en de graslaag toe te voegen. Deze gradiënt in vegetatiehoogtes zorgt voor een hoge biodiversiteit, elke laag biedt kansen voor verschillende diersoorten.

5.11 Parkeren

Autoparkeren

Het bewoners parkeren moet op eigen terrein worden geregeld. Voor studentenwoningen geldt alleen een parkeernorm voor bezoekers. Voor de bewoners van het Woonin-blok wordt het parkeren geregeld in een stallingsgarage op maaiveld.

Bezoekers van de woningen en de commerciële plint met maatschappelijke invulling parkeren op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Uit het gehouden parkeeronderzoek blijkt dat op loopafstand van de ontwikkellocatie (maximaal 500 meter lopen) voldoende restcapaciteit beschikbaar is voor het bezoekers parkeren. In de Kögllaan (op straat) zijn nu 18 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze parkeerstrook kan worden uitgebreid met maximaal 10 nieuwe

parkeerplaatsen. Uit het gehouden parkeeronderzoek blijkt dat op het drukste moment (zaterdagmiddag) 12 van de 18 bestaande parkeerplaatsen aan de Kögllaan bezet waren. Het gemeentelijk beleid gaat uit van een maximale parkeerdruk van 85%. Dit betekent dat sprake is van een restcapaciteit van $(18 \text{ minus } 12 / 85\% =) 4$ parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen voor bezoekers parkeren worden gebruikt. In de Kögllaan zijn daarmee de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en 4 bestaande parkeerplaatsen beschikbaar ten behoeve van bezoekers parkeren en deelauto's (2). Voor het resterende aantal benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers is voldoende ruimte aanwezig op loopafstand, zoals aan de Sartreweg.

In afstemming met de gemeente zijn daarnaast de volgende reducties op de parkeereis bepaald:

- Een reductie van parkeren voor bewoners door de inzet van deelauto's. Het percentage van de parkeereis minus het bezoekers-deel van woningen en bedrijven dat mag worden omgezet in deelautoplekken met deelauto's is voor B1 locaties 25% tot 50%. Hierbij geldt dat 4 autoparkeerplekken worden vervangen door 1 autodeelplek. Daarbij wordt afhankelijk van de locatie, woning typologieën en mobiliteitsconcept bepaald wat het percentage in het betreffende project is. Voor dit project is het percentage bepaald op 25%. Omdat 25% de onderkant van de bandbreedte is het percentage het minimale wat je mag omzetten naar deelauto's op deze locatie indien daarvoor gekozen wordt. Tegelijkertijd wordt gezien de ligging van de locatie, het programma en de verhouding in het aantal woningen ten opzichte van het aantal parkeerplaatsen 25% als het maximum beschouwd wat voor dit project als percentage reëel is.
- Reductie door inzet van meer fietsparkeerplaatsen in aanvulling op de geldende fietsparkeernormen.

5.12 Duurzaamheid

Energie

Nieman Raadgevende Ingenieurs heeft voor het project “Kögllaan te Utrecht” een energievisie (notitie d.d. 27 juli 2023) uitgevoerd naar de energetische (on)mogelijkheden van de nieuw te bouwen woonfuncties in dit plangebied. Hierin zijn verschillende mogelijkheden verkend en vanwege te hoge investeringskosten afgefallen. Daarbij is uitgegaan van de mogelijkheden binnen de kavel. De toepassing van een individueel of collectief bodemsysteem is onderzocht maar niet haalbaar gebleken, omdat de ruimte onder de gebouwen onvoldoende is om voldoende bronnen aan te kunnen leggen.

Drie installatieconcepten zijn op haalbaarheid nader onderzocht. Dit betreft de toepassing van een luchtwarmtepomp, een warmtepomp met PVT-panelen en een ventilatieretourluchtwarmtepomp. Daaruit volgt dat het toepassen van een individuele luchtwarmtepomp en een warmtepomp met PVT panelen de meest efficiënte oplossing is om aan de BENG-eisen te voldoen alsook aan de TOjuli-eis. Toepassing van een ventilatieretourluchtwarmtepomp is gezien de beperkte capaciteit/rendement als niet wenselijk geacht. Uit de indicatieve TCO-berekeningen volgt dat een individuele luchtwarmtepomp financieel gezien voor dit project vooralsnog de meest optimale keuze is. Daarnaast is toepassing van PVT-panelen mogelijk ook een financieel interessant concept; weliswaar is de benodigde investering hoger in vergelijking met een individuele luchtwarmtepomp, maar zijn de BENG-uitkomsten ook lager. In dit kader zullen deze twee concepten in een volgende fase verder op haalbaarheid onderzocht gaan worden.

Een hoger ambitieniveau, bijvoorbeeld een energieneutrale woning (ENG of BENG2 ≤ 0 kWh/m²) is gezien het beschikbare dakvlak van deze woonfuncties niet haalbaar. Geadviseerd wordt in een volgende fase de technische en financiële haalbaarheid te onderzoeken om toch een optimalisatie van BENG2 en BENG3 te bewerkstelligen, waarbij het beschikbare dakvlak bij voorkeur volledig benut wordt om de benodigde energie op eigen locatie op te wekken.

Om de duurzaamheidsambities van de geplande ontwikkeling inzichtelijk te maken, dient er een onderbouwing te worden geleverd van de energieprestaties van de nieuwbouw. De te leveren onderbouwing bij de bouwplannen dient aan te tonen dat de benodigde score, zoals aangegeven bij de uitgangspunten, wordt gerealiseerd.

Circulair bouwen

In het Intentiedocument is een onderzoeksinspanning op dit thema afgesproken. Om te toetsen moet aangetoond worden welke maatregelen worden getroffen om zo circulair mogelijk te bouwen. Gemeente Utrecht toetst de inzet op dit thema aan de hand van het convenant “Toekomstbestendig Bouwen: duurzaam, goedkoper, sneller bouwen”.

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons [2]	Zilver [2]	Goud [2]
Circulariteit	MPG-score: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in €/m2 BVO/jaar	0,8 (2021) 0,5 (2030)	0,75	0,50	0,20
	Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin en/of biobased	Indirect in MPG	>30	>45	>55

Hittestress

Door de grote stenige oppervlaktes is het in de steden op zomerse dagen enkele graden warmer dan erbuiten. Er worden geen harde eisen gesteld aan temperatuurverlaging, wel is in de Visie Klimaatadaptatie aangegeven dat er 30 – 40% schaduw aanwezig moet zijn in elke straat, zodat er op een hete dag in de schaduw gelopen en gefietst kan worden. Daarnaast is binnen een straal van 200 meter een koele groene verblijfsplek aanwezig in de openbare ruimte van minimaal 200m². Verder is er in buurten minimaal 40% groen aanwezig in het horizontale vlak. Deze maatregelen moeten hittestress voorkomen.

De locatie is omgeven door groen van het volkstuinencomplex en de bomen tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg waardoor er nu al voldoende schaduwplekken aanwezig zijn en ook in de nieuwe situatie wordt het gebied tussen de nieuwbouw met groen ingericht zodat hittestress wordt voorkomen.

5.13 Kabels en leidingen

Het eventueel aanpassen/verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen voor beide locaties.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het plangebied van de Kögllaan zijn in eigendom van de gemeente. De initiatiefnemer neemt de gronden tegen marktconforme prijs in erfpacht af van de gemeente en zal de scouting verplaatsen naar de locatie Manegelaan. Die gronden zijn eveneens in eigendom van de gemeente.

Er wordt voor dit project geen grondexploitatie geopend. De initiatiefnemer zal het gehele plan voor eigen rekening en risico realiseren, dat is inclusief een scoutingaccommodatie op locatie Manegelaan en de aanleg van de omliggende openbare ruimte. Ook de kosten voor de ambtelijke inzet worden door de initiatiefnemer gedragen. Daarnaast betaalt de initiatiefnemer een vergoeding voor het vrijmaken van de locatie Manegelaan.

Eventuele planschadeclaims zullen conform de geldende procedures worden beoordeeld en afgehandeld. Hiermee verband houdende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de uitgifte van de grond en de daarmee samenhangende afspraken is het verhalen van gemeentelijke kosten verzekerd. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan voor het project is hiermee niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De locatie Kögllaan 26 ligt redelijk vrij, maar direct naast de locatie heeft het Leger des Heils een dagopvang en achter de Kögllaan ligt het volkstuintencomplex van de Pioniers. De locatie aan de Manegelaan ligt aan de noordrand in het Park Voorveldse Polder. In de voorbereiding van de SPvE's hebben we daarom overleg gehad met de leiding van het Leger des Heils, het bestuur van de Pioniers en de Stichting Voorveldse Polder over de richting van de ontwikkelingen. Al deze partijen geven aan dat ze het logisch vinden dat er een woningbouwontwikkeling op de locatie van de Kögllaan gerealiseerd wordt en ook de scouting wordt gezien als een passende functie in het park. De overleggen zullen in de verdere uitwerking ook worden voortgezet om de belangen van de partijen in de uitwerking te kunnen borgen.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het gevolgde samenwerkingsproces is conform de uitgangspunten zoals de gemeente Utrecht haar processen structureert. De gemeente heeft een kader stellende rol.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een samenwerking aangegaan middels het ondertekenen van de intentie- en plankosten overeenkomst (IPOK) in maart 2020.

Vervolgens is in aanvulling van het Utrechts Planproces eerst een (financieel) haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Op basis van een geoptimaliseerd bouwprogramma is vastgesteld dat er een haalbare planontwikkeling met de twee daarvoor noodzakelijke verplaatsingen mogelijk is.

Ten gevolge van de voor dit plan benodigde wijziging omgevingsplan is dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld en zal het vervolgproces volgens het Utrechts Planproces verlopen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

De initiatiefnemers zorgen voor de participatie en communicatie. Zoals in 6.2 aangegeven wordt het bewoners participatieproces in nauwe samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer uitgevoerd. Omwonenden worden op de juiste momenten door de initiatiefnemer geïnformeerd.

In het kader van de participatie zijn meerdere gesprekken gevoerd met burens en omwonenden van beide locaties. Er hebben 2 brede bijeenkomsten plaatsgevonden. Op 5 juli 2021 hebben de initiatiefnemers een brede, digitale bijeenkomst (in verband met de toen geldende coronamaatregelen) georganiseerd waar iedereen zich voor kon aanmelden. De bijeenkomst is door 31 mensen bezocht. Op de bijeenkomst zijn vooral wensen en zorgen opgehaald, zodat deze in de plannen verwerkt kunnen worden.

Bij de start het opstellen van de SPvE's voor de locatie Kögllaan 26 en Manegelaan is op 20 maart 2023 opnieuw voor belanghebbenden en belangstellenden een bijeenkomst georganiseerd om de stand van zaken toe te lichten, terug te koppelen wat er met de eerdere reacties is gedaan en opnieuw meningen opgehaald. Deze bijeenkomst is door circa 70 omwonenden bezocht.

De plannen zijn grotendeels positief ontvangen. Omwonenden vinden het logisch dat op de locatie aan de Kögllaan woningen worden gerealiseerd en ook over de nieuwe locatie voor de scouting in het Park Voorveldse Polder is de omgeving en ook de Stichting Voorveldse Polder positief. Er zijn ook nog wel zorgen zoals de schaduw van de nieuwbouw in de naastgelegen volkstuinen, de bomen die worden gekapt en of die voldoende worden gecompenseerd en het verkeer (met bijbehorende geluid en drukte) dat als gevolg van de nieuwe woningen wordt toegevoegd aan de toch al drukke Kardinaal de Jongsweg.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Vanwege de complexiteit als gevolg van de benodigde verplaatsingen van eerst het opslagterrein van Stadsbedrijven en daarna de scouting om uiteindelijk de gewenste nieuwbouw aan de Kögllaan te kunnen realiseren maakt dat er veel onderlinge relaties en afhankelijkheden zijn tussen de verschillende deelprojecten. Dit maakt het totale project complex en bovendien vanwege de beperkte opbrengstpotentie van het bouwprogramma aan de Kögllaan 26 lastig om de business case voor de hele ontwikkeling binnen de beleidskaders van de gemeente Utrecht financieel haalbaar te krijgen.

Daarom is eerst de haalbaarheid onderzocht en vastgesteld dat, met een bijdrage van de provincie in het kader van het programma versnelling woningbouw, het project financieel haalbaar is. Vervolgens is ook, naar aanleiding van het Didam-arrest, het voornemen tot gronduitgifte gepubliceerd om eventueel andere partijen hun interesse voor het realiseren van deze ontwikkeling kenbaar te maken. Op deze publicatie zijn geen reacties ontvangen. Met de initiatiefnemers konden we daarna starten met het opstellen van een SPvE voor beide locaties.

Met de vaststelling van het SPvE wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. Het SPvE wordt voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Nadat het SPvE is vastgesteld, kan gestart worden met het opstellen van een wijziging omgevingsplan. Als onderdeel van de ontwerpfasen worden tegelijkertijd de verschillende bouwplannen in inrichtingsplannen uitgewerkt. Nadat het omgevingsplan is vastgesteld kan een omgevingsvergunningsaanvraag (Wabo-procedure) worden ingediend voor de verschillende bouwplannen. De trein gaat dan rijden, te beginnen met de verplaatsing van het opslagterrein, gevolgd door de verplaatsing van de scouting naar de Manegelaan in het park

Voorveldse Polder en daarna de start van de nieuwbouw aan de Kögllaan 26.

8.2 Participatieproces

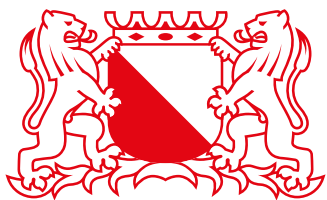
Met de wijkberichten, gerichte mails, digitale bijeenkomsten en inloopbijeenkomsten worden belanghebbenden op de hoogte gehouden. Daarnaast kan men het proces volgen via internet via [Kögllaan 26 en Voorveldse Polder: opnieuw ontwikkelen | gemeente Utrecht](#). Hier wordt informatie gedeeld. Het SPvE wordt voor de vaststelling door de behandeling in de raad ter visie gelegd, waarbij ook een fysieke bewonersavond georganiseerd zal worden. De raad kan dan met de wetenschap van hoe belanghebbenden oordelen over de beoogde ontwikkeling een besluit nemen over het SPvE. Bij de start van de zienswijzeperiode voor de wijziging van het omgevingsplan wordt er eveneens een inloopavond georganiseerd. Voor het omgevingsplantraject en de aanvraag omgevingsvergunning gelden de wettelijke mogelijkheden tot inspraak.

8.3 Planologisch juridisch proces

Binnen de huidige planologische regeling is het realiseren van woningen op de locatie aan de Kögllaan 26 niet mogelijk. Op het perceel ligt namelijk de bestemming “Maatschappelijk”. Ook het bouwen van een nieuw gebouw voor de scouting aan de Manegelaan past niet in de huidige planologische regeling met de bestemming groen. Het omgevingsplan moet daarom gewijzigd worden voor de twee locaties Kögllaan 26 en de Manegelaan. Ook moeten er omgevingsvergunningen worden ingediend. Het omgevingsplan en later de omgevingsvergunningen worden ter inzage gelegd, waarbij in beide procedures zienswijzen kunnen worden ingediend en worden meegewogen bij de besluitvorming. Tegen de uiteindelijke besluiten staan weer beroepsmogelijkheden open.

8.4 Planning

Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad wordt de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan doorlopen, waarna de omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd. De wijziging van het omgevingsplan kan naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 worden vastgesteld. Na het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen kunnen daarna in 2025 de bouwactiviteiten starten. Eerst zal het nieuwe clubgebouw voor de scouting worden gebouwd en als de scouting verhuisd is naar haar nieuwe accommodatie aan de Manegelaan kunnen de bouwactiviteiten aan de Kögllaan starten. Dit betekent dat de bouw van de woningen aan de Kögllaan 26 op zijn vroegst in 2026 start.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00