

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma's van Eisen Köglaan 26 en Manegelaan

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ron te Veldhuis
Kenmerk	12522495
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht)
Geheim	Ja (deels, bijlage Financiële toelichting)

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

1. De Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor de Köglaan 26 en voor de Manegelaan vast te stellen en daarmee de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor:
 - a. SPvE Manegelaan: een nieuwe scoutingaccommodatie voor de scouting de Derde Utrechtse Groep (hierna: de scouting) aan de Manegelaan;
 - b. SPvE Köglaan 26: een nieuwbouwontwikkeling aan de Köglaan 26 voor Stichting Woonin en Stichting Studentengroepswoningen.nl bestaande uit:
 - i. de nieuwbouw van een bouwblok met 11 rijwoningen, elk met 12 onzelfstandige studenteneenheden (in totaal 132 eenheden);
 - ii. de nieuwbouw van een bouwblok met 47 sociale huurappartementen, 14 middenhuurappartementen, een maatschappelijke/commerciële ruimte (144 m² gbo) en een stallingsgarage voor bewoners;
 - iii. de herinrichting van de openbare ruimte aangepast aan de nieuwe functie en voorzien van een kwaliteitsimpuls.
2. De resterende grondwaarde na aftrek van de door de gemeente te maken plankosten in het project in te brengen als bijdrage voor de verplaatsing van de scouting.
3. Op grond van artikel 3:20 onderdeel b van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 16.8 lid 1 van de Omgevingswet een coördinatiebesluit te nemen voor een wijziging van het omgevingsplan voor de realisering van de nieuwbouw aan de Köglaan en de Manegelaan, waardoor de volgende uitvoeringsbesluiten samen worden voorbereid en bekendgemaakt:
 - a. omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet);
 - b. omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in verband met de bescherming van archeologische waarden (artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet);waarmee afdeling 3.5 van de Algemene wet Bestuursrecht van toepassing is en waarvoor het college van burgemeester en wethouders als coördinerend bestuursorgaan wordt aangewezen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft op het document "Financiële toelichting Project Kögllaan 26 en Manegelaan" tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 c en lid 2 b van de Wet open overheid tot het project Kögllaan 26 en Manegelaan is voltooid. De financiële bijlage bevat financiële gegevens over het project. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente en/of de initiatiefnemers tijdens de aanbesteding en uitvoering van het project schaden. De geheimhouding vervalt zodra het project Kögllaan 26 en Manegelaan is voltooid.

Samenvatting

De nu voorliggende Stedenbouwkundig Programma's van Eisen (SPvE) beogen voor de Kögllaan 26 de realisatie van een woningbouwontwikkeling. Deze ontwikkeling bestaat uit twee bouwblokken. Een bouwblok met 132 onzelfstandige studenteneenheden in 11 rijwoningen voor Stichting Studentengroepswoningen.nl en een bouwblok met huurwoningen voor Woonin. Dit bouwblok bestaat uit 47 sociale huurwoningen, waarvan 30% bestemd voor bijzondere doelgroepen en 14 middenhuurappartementen, een maatschappelijke/commerciële ruimte en een stallingsgarage. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht en krijgt deze een kwaliteitsimpuls. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken verlaat de scouting haar verouderde accommodatie aan de Kögllaan 26 en wordt een nieuwe scoutingaccommodatie aan de Manegelaan gerealiseerd. De ruimtelijke randvoorwaarden voor die ontwikkeling zijn in een separaat SPvE uitgewerkt. De uitgangspunten die in de SPvE's zijn opgenomen vormen het kader van een goede ruimtelijke inpassing van de beoogde ontwikkelingen op beide locaties. Tijdens de consultatie op de concept-SPvE's zijn nul reacties ontvangen op het SPvE voor de Manegelaan en twaalf reacties ontvangen op het SPvE aan de Kögllaan 26. Daarom is alleen voor de Kögllaan 26 een reactienota opgesteld. Deze reacties hebben geleid tot enkele optimaliseringen en verduidelijkingen in het SPvE voor de Kögllaan 26. Dit betreft met name: een aanpassing van de tekst met betrekking tot de uitvoering van Motie 2021/32 Buurthuisfunctie in Voordorp (pagina 21) en het schrappen van de tekst dat de locatie geschikt is voor ouderen (pagina 21). Dit omdat conform ons gezondheidsbeleid de locatie in verband met de ligging aan een drukke ontsluitingsweg niet geschikt is voor kwetsbare doelgroepen, waaronder ouderen.

Context

Aanleiding

Initiatiefnemers, bestaande uit Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna: Explorius), Stichting Studentengroepswoningen.nl (hierna: SGW.nl) en Stichting Woonin (hierna: Woonin), hebben zich gemeld bij de gemeente met het initiatief om een woningbouwontwikkeling te realiseren aan de Kögllaan 26. Aan de Kögllaan 26 staat nu het scoutinggebouw van de Derde Utrechtse Groep (hierna: scouting). Het huidige gebouw van de scouting is verouderd en aan vervanging toe. Om de locatie Kögllaan 26 beschikbaar te krijgen voor nieuwbouw is de verplaatsing van de scoutingaccommodatie naar een andere locatie noodzakelijk.

Onderdeel van het initiatief is om de scouting te verplaatsen naar de Manegelaan in het park Voorveldse Polder op de plek waar nu een opslagterrein van Stadsbedrijven is. De functie "scouting" sluit beter aan bij het park Voorveldse Polder dan "opslag" door stadsbedrijven. Op de nieuwe locatie krijgt de scouting de beschikking over een nieuw clubgebouw. Zowel de scoutingorganisatie als het park Voorveldse Polder profiteren van de woningbouwontwikkeling aan de Kögllaan 26, die de beide verplaatsingen mogelijk maakt.

De noodzakelijke verplaatsing van de opslaglocatie maakt onderdeel uit van dit project. De materialen die opgeslagen lagen op het opslagterrein aan de Manegelaan zijn inmiddels verplaatst naar de door de gemeente verworven locatie voor de realisatie van een circulaire grondstoffenbank in Lage Weide.

Juridische context

Dit is een UPP-1 procedure.

Vaststelling SPvE's (beslispunt 1)

Het college is bevoegd besluiten van de raad voor te bereiden op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet. Nadat de beide concept SPvE's door het college zijn vrijgegeven voor consultatie hebben de documenten 4 weken ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden hun zienswijze hebben kunnen indienen. Tijdens de periode van terinzagelegging is een inloopavond gehouden om omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen informatie over de SPvE's in te kunnen winnen.

Op het SPvE van de Manegelaan zijn geen reacties ontvangen. Op het SPvE voor de Kögllaan 26 zijn door 12 belanghebbenden reacties ingediend. De ontvangen reacties zijn inhoudelijk beoordeeld en voorzien van een antwoord gebundeld in de reactienota. Het SPvE Kögllaan 26 is op twee punten aangepast. De bijgestelde SPvE's legt het college nu samen met de reactienota ter besluitvorming voor aan de raad. Het vaststellen van de SPvE's is een bevoegdheid van de gemeenteraad, op grond van artikel 108 lid 1 jo. artikel 147 Gemeentewet. De SPvE's hebben geen directe rechtsgevolgen. Het is daarom niet mogelijk om bezwaar of beroep hiertegen in te dienen.

Budgetrecht (beslispunt 2)

Op grond van artikel 189 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad het budgetrecht. Daarom vragen we uw raad te besluiten over de besteding van de te ontvangen middelen in verband met de uitgifte van grond in erfpacht.

Coördinatiebesluit op grond van de Omgevingswet (beslispunt 3)

Artikel 3:20 onderdeel b van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft aan dat afdeling 3.5 van de Awb van toepassing is op besluiten ten aanzien waarvan dat bij wettelijk voorschrift is bepaald. Op grond van artikel 16.8 lid 1 van de Omgevingswet kan er een coördinatiebesluit als bedoeld in artikel 3:20 onderdeel b van de Awb genomen worden, op de voorbereiding van een omgevingsplan en een omgevingsvergunning, waarvoor afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is.

Op grond van artikel 16.14a van de Omgevingswet wordt, als afdeling 3.5 van de Awb toegepast wordt op de voorbereiding van een omgevingsplan en de beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning en die beslissing op die aanvraag gelijktijdig wordt genomen met of na de vaststelling van dat omgevingsplan, bij de beslissing uitgegaan van de regels in dat omgevingsplan. Artikel 3:21 van de Awb geeft aan dat bij of krachtens het wettelijk voorschrift (zoals bedoeld in artikel 3:20 onderdeel a van de Awb), of in het coördinatiebesluit een coördinerend bestuursorgaan wordt aangewezen.

Het coördinerend bestuursorgaan bevordert op basis van artikel 3:22 lid 1 van de Awb een doelmatige en samenhangende voorbereiding van besluiten, waarbij de bestuursorganen bij de beoordeling van de aanvragen in ieder geval rekening houden met de onderlinge samenhang tussen de te nemen besluiten. Als op de voorbereiding van één van de besluiten afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is, is die afdeling van toepassing op alle besluiten (artikel 3:25 lid 1 van de Awb).

Tegen het coördinatiebesluit zelf staat geen bezwaar en beroep open (artikel 8:4 lid 1 sub e van de Awb).

Beslistermijn

De raad dient uiterlijk 14 november 2024 hierover te besluiten, zodat nog dit jaar de wijziging omgevingsplan ter inzage kan worden gelegd. Op dit moment wordt deze voorbereid. Alleen bij omgevingsplannen die in 2024 ter inzage worden gelegd kan gebruik gemaakt worden van de TAM-IMRO procedure. Dit is een mogelijkheid die de wetgever heeft ingevoerd omdat het landelijke systeem voor digitalisering van omgevingsplannen niet tijdig gereed was.

Gemeentelijke financiële situatie

Eventuele bezuinigingen vanwege de financiële positie van de gemeente hebben geen invloed op de uitkomst van besluitvorming (voorliggend besluit heeft geen nadelige financiële effecten, beleid en doelstellingen blijven overeind).

Beoogd effect

De transformatie van de scoutinglocatie aan de Kögllaan 26 naar een woonlocatie met een woonblok met een betaalbaar woonprogramma, bestaande uit 61 zelfstandige woningen (77% sociale huur, 23% middenhuur), een maatschappelijke/commerciële ruimte en een stallingsgarage voor bewoners en een woonblok met 132 onzelfstandige studenteneenheden in 11 studentenhuizen met een heringerichte openbare ruimte, omdat daar in de stad Utrecht en specifiek in de wijk Noordoost vraag naar is.

Voor de scouting Derde Utrechtse Groep wordt een nieuwe scoutingaccommodatie in het park Voorveldse Polder gerealiseerd. Met de verplaatsing van het opslagterrein van Stadsbedrijven uit het park Voorveldse Polder en de inpassing van de nieuwe scoutingaccommodatie krijgt het park op deze plek een kwaliteitsimpuls met een meer bij het park passende invulling.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Met de initiatiefnemers is in maart 2020 een Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten en is het [intentiedocument](#) (IDOC) opgesteld voor de ontwikkelingen aan de Kögllaan 26 en de Manegelaan. Het IDOC is door college van B&W vastgesteld en de raad is over de vaststelling van het IDOC via een [raadsbrief](#) geïnformeerd.

- Medio 2022 is het onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid van de beoogde planontwikkeling met de noodzakelijke verplaatsingen afgerond en is vastgesteld dat het plan (financieel) haalbaar is. De raad is hier via een [brief](#) over geïnformeerd.
- Het college besloot in januari 2024 over vrijgave van de SPvE's Kögllaan 26 en Manegelaan voor consultatie; de raad is geïnformeerd met een [raadsbrief](#).
- Aankoop grondstoffendepot; de raad is geïnformeerd met een [raadsbrief](#).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor de Kögllaan 26 en Manegelaan vast te stellen en daarmee de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor: - SPvE Manegelaan: een nieuwe scoutingaccommodatie voor de scouting de Derde Utrechtse Groep aan de Manegelaan; - SPvE Kögllaan 26: een nieuwbouwontwikkeling aan de Kögllaan 26 bestaande uit: - de nieuwbouw van een bouwblok met 11 rijwoningen, elk met 12 onzelfstandige studenteneenheden; in totaal 132 eenheden; - de nieuwbouw van een bouwblok met 47 sociale huurappartementen, 14 middenhuurappartementen, een maatschappelijke/commerciële ruimte (144 m² gbo) en een stallingsgarage voor bewoners; - de herinrichting van de openbare ruimte aangepast aan de nieuwe functie en voorzien van een kwaliteitsimpuls; voor de afnemers van de twee kavels: Stichting Woonin en Stichting Studentengroepswoningen.nl.
Argumenten	
1.1	<u>De SPvE's bieden een ruimtelijk kader voor de verdere uitwerking van twee ontwikkelingen die bijdragen aan onze gemeentelijke ambities op met name het gebied van wonen.</u> Het betaalbare woonprogramma voor de Kögllaan 26, met 47 sociale huurappartementen, waarvan 31 voor de kernvoorraad (SH2) en 14 middenhuurappartementen en 132 onzelfstandige studentenkamers, draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals als ambitie opgenomen in het coalitieakkoord 2022-2026 "Investeren in Utrecht" en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040) en in de Woonvisie. 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 de wijk 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 dit sluit ook aan bij het coalitieakkoord 2022-2026 "Investeren in Utrecht", waarin als uitgangspunt is geformuleerd dat sociale huurwoningen bij een corporatie worden ondergebracht. Overeenkomstig de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties wordt minimaal 30% van de sociale huurwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. 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 inclusief de aangepaste voorwaarden Middenhuur 10 maart 2022 van toepassing.

	Met SGW.nl is contractueel vastgelegd dat de 132 onzelfstandige studenteneenheden tenminste 25 jaar gegarandeerd studentenhuysvesting blijft (sociale huur). Voor het park Voorveldse Polder is in 2010 een visie opgesteld. Daarin zijn kwaliteiten van het park en de gewenste ontwikkelrichting opgenomen. De maatschappelijke functie scouting, met een accommodatie die qua uitstraling goed past bij de groene omgeving sluit goed aan bij deze visie.
1.2	<u>De ontvangen reacties op het concept SPvE's zijn beoordeeld en verwerkt en geven geen aanleiding tot substantiële aanpassingen.</u> De concept Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor de Kögllaan 26 en de Manegelaan hebben van 26 januari tot en met 23 februari 2024 ter inzage gelegen. Bij de start van de terinzagelegging is aan 726 huishoudens een wijkbericht verstuurd waarin omwonenden en andere belanghebbenden over de terinzagelegging, en de tijdens deze terinzagelegging op 6 februari 2024 gehouden inloopavond, zijn geïnformeerd. Op de inloopavond konden omwonenden en belanghebbenden informatie inwinnen en eventueel hun reactie voorbereiden. Uiteindelijk hebben we van 12 belanghebbenden reacties ontvangen op het SPvE voor de Kögllaan 26. In de reacties worden met name zorgen geuit over de hoogte en volume van de bebouwing, bezonning, eventuele toename van (geluids)overlast en het groen. De ontvangen reacties zijn van een antwoord voorzien en verwerkt in de reactienota die als bijlage is bijgevoegd. Mede op basis hiervan zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het concept SPvE voor de Kögllaan 26. Dit betreft een aanpassing van de tekst met betrekking tot de uitvoering van Motie 2021/32 Buurthuisfunctie in Voordorp (pagina 21). Aangegeven wordt dat uitvoering wordt gegeven aan een 'deel' van de motie, namelijk dat de mogelijke buurtfunctie aan de locatie Kögllaan 26, op het moment dat er geen buurtfunctie aan de Aartsbisschop Romerostraat 330-338 gerealiseerd kan worden, als alternatieve optie wordt onderzocht. Daarnaast wordt de tekst dat de locatie geschikt is voor ouderen (pagina 21) geschrapt. Dit omdat conform ons gezondheidsbeleid de locatie in verband met de ligging aan een drukke weg niet geschikt is voor kwetsbare doelgroepen zoals ouderen.
1.3	<u>Voor het te verplaatsen opslagterrein van Stadsbedrijven is een alternatieve locatie beschikbaar.</u> Met de aankoop van locatie De Trip in Lage Weide heeft de gemeente een locatie verworven voor de realisering van een circulaire grondstoffenbank. Hier kunnen grondstoffen uit de openbare ruimte in afwachting van een herbestemming worden opgeslagen. De materialen die nu op het opslagterrein aan de Manegelaan in het park Voorveldse Polder liggen opgeslagen kunnen hiernaartoe worden verplaatst. Daarmee komt de locatie beschikbaar voor de scouting.
1.4	<u>Met de scouting de Derde Utrechtse Groep is overeenstemming over verplaatsing van de Kögllaan 26 naar de Manegelaan in het Park Voorveldse Polder, waar ze een nieuwe accommodatie op een mooie locatie in gebruik gaan nemen.</u> De scouting huurt op dit moment van de gemeente een te klein en verouderd scoutinggebouw. Zelf heeft ze niet de middelen voor een sloop/nieuwbouw ontwikkeling. Door medewerking te verlenen aan de noodzakelijke verplaatsing verhuist ze van de Kögllaan 26 naar een nieuwe locatie vlak bij de huidige locatie en voor een scouting optimaal gelegen in een groen park. Bovendien wordt ze nu, voor de duur van de huurovereenkomst van de grond, eigenaar van het gebouw. Hiervoor sluit de scouting met de gemeente een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO).

1.5	<u>De benodigde groencompensatie voor de realisatie van de nieuwbouw in de hoofdgroenstructuur aan de Kögllaan 26 wordt geborgd.</u> Zowel de locatie Kögllaan 26 als de locatie aan de Manegelaan liggen binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur. Bouwen in de hoofdgroenstructuur is toegestaan, maar moet wel gecompenseerd worden. Er zijn 56 bomen op de locatie aan de Kögllaan 26 aanwezig. 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 moeten 28 bomen wijken. Onder deze bomen zijn elf essen met essentaksterfte. Vanwege de conditie / toekomstverwachting en de situering van de bomen, veelal dicht naast elkaar in een rij, zijn ze ongeschikt om te verplaatsen. Uitgangspunt is daarom dat de bomen zoveel mogelijk gecompenseerd worden op de locatie waar ze gekapt zijn. Van de 28 te kappen bomen worden 24 bomen gecompenseerd op de locatie aan de Kögllaan en de resterende vier bomen worden gecompenseerd op de locatie aan de Manegelaan. Vanwege de nieuwbouw is er onvoldoende ruimte aan de Kögllaan om alle bomen daar te compenseren. Aan de Manegelaan wordt één boom gekapt die tijdens een storm tegen het hekwerk van het bestaande opslagterrein is aangewaaid. Naast de compensatie van deze boom worden aan de Manegelaan in totaal elf nieuwe bomen aangeplant. Vier bomen worden aangeplant ter compensatie van de bomen die gekapt worden aan de Kögllaan 26, daarnaast worden nog een zestal extra bomen aangeplant als compensatie voor de toe te voegen verharding aan de Kögllaan 26 die niet aan de Kögllaan 26 of de Manegelaan kunnen worden gecompenseerd. <table><tr><td></td><td>Kap bomen</td><td>Aanplanten bomen</td><td>Saldo</td></tr><tr><td>Kögllaan 26</td><td>28</td><td>24</td><td>-4</td></tr><tr><td>Manegelaan</td><td>1</td><td>11</td><td>+10</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>29</td><td>35</td><td>+6</td></tr></table> In een ruimtelijk plan moet worden uitgewerkt hoe en waar de aan de nieuwbouw verloren gegane vierkante meters groenbestemming wordt gecompenseerd. Dit zogenaamde groencompensatieplan zal worden uitgewerkt en uiteindelijk vertaald in een inrichtingsplan. In de SPvE's staan de ruimtelijke uitgangspunten voor de groencompensatie omschreven. De haalbaarheid van die uitgangspunten is, op basis van de eerste schetsontwerpen, onderzocht en er zijn voldoende mogelijkheden om de benodigde groencompensatie te realiseren. Op de locatie aan de Kögllaan wordt meer verharding toegevoegd vanwege de te realiseren woningen, maar op het voormalige verharde opslagterrein aan de Manegelaan wordt verharding verwijderd ten gunste van groen. Ten opzichte van de bestaande situatie zal op beide locaties het groen zodanig worden ingericht dat de ecologische waarde ten opzichte van de bestaande situatie wordt verbeterd, bovendien wordt het groen toegankelijk gemaakt.		Kap bomen	Aanplanten bomen	Saldo	Kögllaan 26	28	24	-4	Manegelaan	1	11	+10	Totaal	29	35	+6
	Kap bomen	Aanplanten bomen	Saldo														
Kögllaan 26	28	24	-4														
Manegelaan	1	11	+10														
Totaal	29	35	+6														
Kanttekeningen/Risico's																	
1.1	<u>De drie deelprojecten (Kögllaan 26, Manegelaan en verplaatsing opslagterrein) hebben grote, onderlinge (financiële) afhankelijkheid.</u> De opbrengsten die de nieuwbouw op de locatie Kögllaan 26 genereert worden ingezet om de verplaatsingen van het opslagterrein en de nieuwbouw van de scouting te financieren. Voor de initiatiefnemers is het daarom van belang dat er zekerheid bestaat over de uitvoering van de woningbouwontwikkeling aan de Kögllaan 26. In tijd gezien dient eerst het opslagterrein verplaatst te worden, dan																

	de scouting voordat de woningbouw aan de Kögllaan 26 gerealiseerd kan worden. Gezien deze onderlinge randvoorwaardelijke afhankelijkheden wordt het geheel aan afspraken daarom overeengekomen in één overeenkomst en volgt er één wijziging omgevingsplan. De initiatiefnemers gaan geen geld uitgeven aan de verplaatsingen voordat zij zekerheid hebben over de realisatie van de woningbouw aan de Kögllaan 26, zowel financieel en juridisch als planologisch. Het is van belang dat de separate SPvE's gelijktijdig worden vastgesteld door de raad, zodat deze vervolgens in één wijziging van het omgevingsplan verder in procedure kunnen worden gebracht.
Beslispunt	
2	De resterende grondwaarde na aftrek van de door de gemeente te maken plankosten in het project in te brengen als bijdrage voor de verplaatsing van de scouting.
Argumenten	
2.1	<u>Het te realiseren betaalbare woonprogramma, de te verplaatsen scoutingaccommodatie en de opgeslagen materialen van Stadsbedrijven leidt voor alle partijen tot een win-winsituatie. .</u> In het IDOC is als financieel uitgangspunt voor dit project opgenomen dat de gehele ontwikkeling (de woningbouw aan de Kögllaan 26, de verplaatsing van de scoutingaccommodatie en de verplaatsing van het opslagterrein) voor de gemeente minimaal budgettair neutraal moet verlopen en de door de initiatiefnemer geboden grondwaarde marktconform moet zijn. Om het project financieel haalbaar te krijgen dient de, na aftrek van de door de gemeente gemaakte plankosten, resterende grondwaarde in het project te worden ingebracht. Dit bedrag wordt ingezet voor de verplaatsing van de scoutingaccommodatie. De gemeentelijke kosten zijn gedekt en hiermee voldoet het project aan de financiële randvoorwaarde.
Beslispunt	
3	Op grond van artikel 3:20 onderdeel b van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 16.8 lid 1 van de Omgevingswet een coördinatiebesluit te nemen voor een wijziging van het omgevingsplan voor de realisering van de nieuwbouw aan de Kögllaan en de Manegelaan, waardoor de volgende uitvoeringsbesluiten samen worden voorbereid en bekendgemaakt: a. omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet); b. omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in verband met de bescherming van archeologische waarden (artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet); waarmee afdeling 3.5 van de Algemene wet Bestuursrecht van toepassing is en waarvoor het college van burgemeester en wethouders als coördinerend bestuursorgaan wordt aangewezen.
Argumenten	
3.1	<u>De coördinatieregeling zorgt voor snellere besluitvorming</u> De Omgevingswet maakt het mogelijk om de verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van ontwikkelingen te coördineren. Hiermee kunnen de benodigde omgevingsvergunningen gelijktijdig met het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan worden verleend. Er kan tijdswinst worden geboekt door het volgen van één procedure en één rechtsgang. Dit is gunstig

	voor alle partijen, want dan kunnen we sneller de scouting verplaatsen en de (betaalbare) woningen aan de Kögllaan 26 realiseren.
3.2	<u>De coördinatieregeling zorgt voor transparantie in het besluitvormingsproces.</u> De wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunningen worden tegelijkertijd in ontwerp ter inzage gelegd. Hierdoor wordt de samenhang tussen de wijziging van het omgevingsplan en de daadwerkelijke bouwplannen beter zichtbaar.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<u>De aanvraag omgevingsvergunning moet in een vroegtijdig stadium compleet zijn.</u> Aangezien alle te coördineren besluiten tegelijkertijd in procedure gaan, moet er op het moment van procedurestart een gedetailleerde uitwerking van het plan zijn. Met andere woorden, de initiatiefnemer dient tijdig een volledig ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning gereed te hebben, zodat de ontwerpversie van de vergunning gelijktijdig met de ontwerpversie van de wijziging omgevingsplan ter inzage kan worden gelegd. Daarom wordt er nu al gewerkt aan de uitwerking van de verschillende bouwplannen.
3.2	Als één besluit wordt vernietigd, worden alle besluiten vernietigd. Het voordeel is dat er één rechtsgang is op alle te coördineren besluiten, maar het nadeel is dat vanwege de coördinatieregeling niet slechts één besluit wordt vernietigd, maar alle besluiten waarop de coördinatieregeling betrekking heeft worden vernietigd. Dat betekent dat niet één besluit moet worden hersteld, maar alle besluiten.

Financiën

Het project heeft als financieel uitgangspunt dat de gehele ontwikkeling (de woningbouw aan de Kögllaan 26, de verplaatsing van de scoutingaccommodatie en de verplaatsing van het opslagterrein) voor de gemeente minimaal budgettair neutraal moet verlopen en marktconform moet zijn. De initiatiefnemers sluiten daarom een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de Derde Utrechtse Groep, om afspraken vast te leggen voor de nieuw te realiseren scoutingaccommodatie. De financiële risico's om het geheel mogelijk te maken liggen daarmee bij de initiatiefnemers en niet bij de gemeente als grondeigenaar. De initiatiefnemers nemen de financiële verantwoordelijkheid voor de noodzakelijke verplaatsingen (scoutingaccommodatie en gemeentelijk opslagterrein) op zich, alhoewel deze verplaatsingen niet op hun eigen grond maar op gemeentegronden plaatsvinden.

Om grip te houden op de kosten willen de Initiatiefnemers de grondexploitatie voeren en het bouw- en woonrijp maken uitvoeren. De initiatiefnemers zullen worden verplicht, voor die werkzaamheden die kunnen worden gezien als het uitvoeren van een publieke taak, de gemeentelijke aanbestedingsregels in acht te nemen en namens de gemeente uit te voeren. Onder meer geldt dit voor de herinrichting van de openbare ruimte en het te realiseren scoutinggebouw.

Omdat de initiatiefnemer de grondexploitatie voert en de grond voor de nieuwbouw aan de Kögllaan 26 in erfpacht wordt uitgegeven voordat de ontwikkeling plaats vindt, zal de gemeente geen grondexploitatie openen.

Om de marktconformiteit van de door initiatiefnemers geboden grondwaarde te toetsen hebben wij deze door een onafhankelijk taxateur laten waarderen. Al met al leidt de waardering van de verschillende onderdelen door de taxateur, met de aanpassing van de bouwkosten, tot een waarde die voor de verschillende onderdelen van het plan onder de minimumwaarde uit de grondprijzenbrief 2023 ligt. Van de initiatiefnemers hebben we een bieding ontvangen die voor de verschillende onderdelen boven de minimumwaarde uit de grondprijzenbrief 2023 uitstijgt. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat de initiatiefnemers een marktconforme bieding hebben gedaan. Deze bieding is gedaan op basis van een geoptimaliseerd bouwprogramma ten opzichte van het uitgangspunt in het IDOC.

Met een subsidie van de provincie Utrecht van € 200.000 in het kader van het programma versnelling woningbouw, het inbrengen van de resterende grondwaarde door de gemeente en een extra bijdrage van de initiatiefnemers uit hun opstalexploitatie is de businesscase van het project sluitend gemaakt. De beslissing om de grondopbrengst in te zetten voor de verplaatsing van de scoutingaccommodatie valt onder het budgetrecht van de raad. Dit is daarom als beslispunt in dit voorstel opgenomen.

De gemeentelijke plankosten, inclusief de kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan, worden middels de met initiatiefnemers gesloten Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) en de Realisatie- en uitgifteovereenkomsten verhaald. De kosten voor de omgevingsvergunning worden op reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

Vervolg

SPvE's

Het vaststellen van de SPvE's sluit de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP1) af. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan voor het nieuwe scoutinggebouw en de twee nieuwe bouwblokken aan de Kögllaan 26 worden uitgewerkt. Voor de plangebieden aan de Manegelaan en de Kögllaan worden inrichtingsplannen opgesteld. De inrichtingsplannen worden per ontwerpfase ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG).

Coördinatiebesluit

Het coördinatiebesluit wordt, na vaststelling door de gemeenteraad, bekendgemaakt in het Gemeenteblad, waardoor het coördinatiebesluit in werking treedt (op grond van artikel 3:40, artikel 3:41, artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 6 van de Bekendmakingswet).

Proces

De ontwikkelingen op beide locaties passen niet in het vigerende omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken wordt op basis van beide SPvE's een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Parallel daaraan worden ook de omgevingsvergunningen voor de nieuwbouwontwikkelingen voorbereid, zodat het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan tegelijkertijd met het ontwerp van de omgevingsvergunningen ter inzage kan worden gelegd. Nadat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage heeft gelegen en de reacties zijn verwerkt in het vaststellingsrapport zullen wij de wijziging van het omgevingsplan ter vaststelling aan uw raad voorleggen.

De verwachting is dat in 2025 de bouw van de scoutinglocatie kan aanvangen. Na verhuizing van de scouting kan dan in 2026 de bouw aan de Kögllaan 26 van start gaan.

Participatie

De initiatiefnemers hebben na de vaststelling van het IDOC een participatieplan opgesteld en een stakeholdersanalyse uitgevoerd. De stakeholders (buren) van de locatie Kögllaan 26 zijn de tuindersvereniging De Pioniers en het Leger des Heils. Een bijzondere stakeholder is de scouting, omdat met hen een intentieovereenkomst (in 2016) is gesloten om het initiatief te kunnen starten. Voor het park Voorveldse Polder is de stichting Voorveldse Polder een stakeholder en de VGU (gemeente). In het kader van de participatie zijn meerdere gesprekken gevoerd met burens en omwonenden van beide locaties. Er hebben 3 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 van het opstellen van de SPvE's voor de locatie Kögllaan 26 en Manegelaan is op 20 maart 2023 opnieuw een brede buurtbijeenkomst georganiseerd om de stand van zaken toe te lichten, terug te koppelen wat er met de eerdere reacties is gedaan en opnieuw meningen opgehaald. Er waren ongeveer 70 bezoekers aanwezig. De plannen zijn grotendeels positief ontvangen.

Omwonenden vinden het logisch dat op de locatie aan de Kögllaan 26 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. Deze hebben betrekking op de verwachte schaduwwerking van de nieuwbouw in de naastgelegen volkstuinen, over 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 Jongweg. Met schaduwprojecties (bezonningsstudie) is aangetoond dat de schaduw van de nieuwbouw samenvalt met de schaduw die wordt veroorzaakt door de bomen die op de perceelsgrens staan tussen de nieuwbouw en het volkstuinencomplex. De te kappen bomen worden volgens het gemeentelijke beleid naar waarde gecompenseerd. Vanwege de lastige bereikbaarheid van de locatie is gekozen voor een programma dat weinig verkeer genereert. De toename van verkeer blijft daarom beperkt.

Met betrekking tot de plannen voor de Manegelaan zijn er geen kritische reacties ontvangen. De bezoekers van deze avond gaven vooral aan dat voor het park de scouting een betere invulling is dan het huidige opslagterrein.

In de periode van de terinzagelegging van de SPvE's is op 6 februari 2024 een inloopavond gehouden, waar omwonenden zich konden laten informeren over de inhoud van de SPvE's. Dit heeft geleid tot 12 reacties die in de bijgevoegde reactienota van een antwoord zijn voorzien.

Communicatie

Op de website van de gemeente worden de vastgestelde stukken kenbaar gemaakt. De indieners van reacties op het SPvE Kögllaan 26 worden actief geïnformeerd.

Niet Referendabel

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

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- SPvE Kögllaan 26
- Reactienota SPvE Kögllaan 26/SPvE Manegelaan
- GEHEIM Financiële toelichting Project Kögllaan 26 en Manegelaan

Bijlagen informatief

- BEVAT PERSOONSgegevens Namenlijst indieners reactie