

Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Manegelaan

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 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Initiatief 4
1.3 Doel 5
1.4 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.5 Onderlinge relaties en afhankelijkheden deelprojecten 6
1.6 Relatie met projecten in de omgeving 6

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 7
2.1 Eigendomssituatie 7
2.2 Bestemmingsplan 8
2.3 Functies 8
2.4 Ruimtelijk 8
2.5 Verkeer en parkeren 9
2.6 Openbare ruimte 9

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 11
3.1 Functies 11
3.2 Ruimtelijk 11
3.3 Verkeer en parkeren 13
3.4 Openbare ruimte 13
3.5 Groen en ecologie 15
3.6 Gezonde leefomgeving 15
3.7 Duurzaamheid 15

Hoofdstuk 4 Onderbouwing 17
4.1 Beleidskader 17
4.2 Functies 17
4.3 Ruimtelijk 17
4.4 Verkeer en parkeren 18
4.5 Openbare Ruimte + Functioneel ontwerp 18
4.6 Groen en ecologie 19
4.7 Gezonde leefomgeving 19
4.8 Duurzaamheid 20

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid 21
5.1 Geluidhinder 21
5.2 Luchtkwaliteit 21
5.3 Externe veiligheid 21
5.4 Bedrijven en milieuzonering 21
5.5 Archeologie en erfgoed 22
5.6 Bodemkwaliteit en ondergrond 23
5.7 Water 24
5.8 Flora en fauna 25
5.9 Stikstofdepositie 26
5.10 Bomen 26
5.11 Parkeren 26
5.12 Duurzaamheid 26
5.13 Kabels en leidingen 27

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 28
6.1 Economische uitvoerbaarheid 28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces 29
7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 29
7.2 Het gevolgde participatieproces 29

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject 30
8.1 Planproces 30
8.2 Participatieproces 30
8.3 Planologisch juridisch proces 30
8.4 Planning 31

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 het Intentiedocument (IDOC) en een Intentie- en Plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten met de initiatiefnemers.

1.2 Initiatief

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 Manegelaan.

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 aan de verhuizing naar het nieuwe 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 toegankelijkere inrichting van het park.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor de nieuwe scoutinglocatie ligt aan de noordrand van het park Voorveldse Polder. Met aan de noordzijde de Biltse Rading, aan de westzijde de Manegelaan en aan de zuidzijde de Ariënslaan.

1.5 Onderlinge relaties en afhankelijkheden deelprojecten

Gezien de onderlinge relaties en de (randvoorwaardelijke) afhankelijkheden tussen de drie deelprojecten: Kögllaan 26, Mangelaan 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.

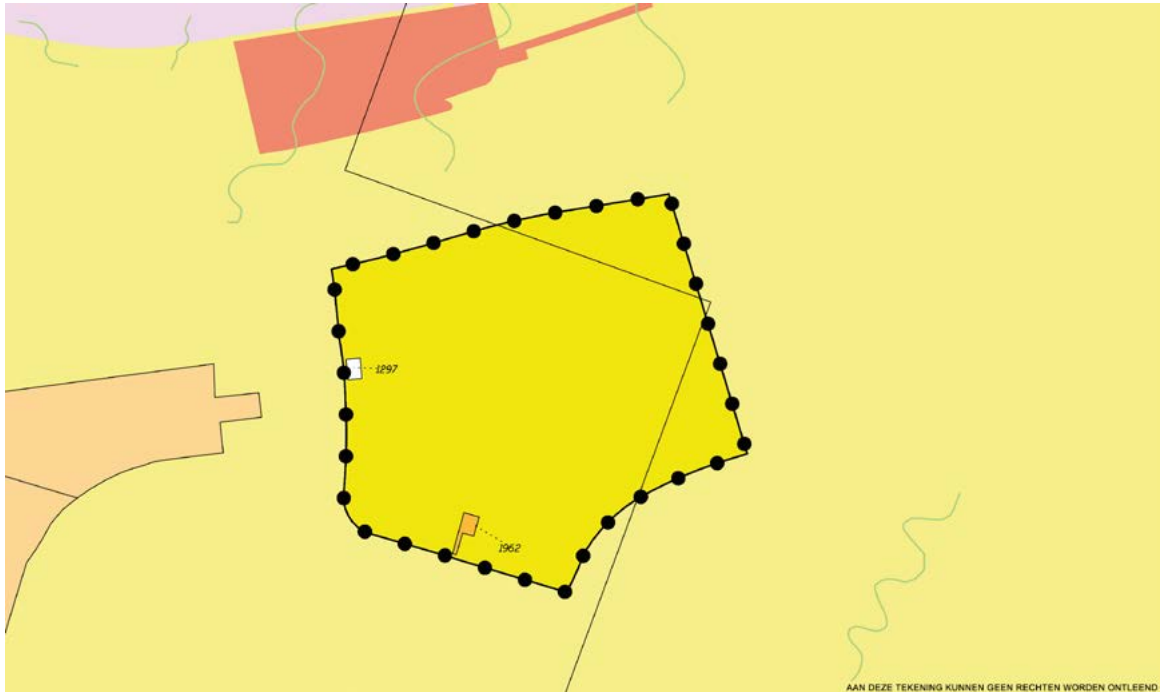
De onderlinge relaties en afhankelijkheden zijn er in tijd, financiën groencompensatie en planologisch.

- Tijd: de scouting dient verplaatst te zijn voordat de nieuwbouw aan de Kögllaan 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 26 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 de 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 ruim 0,55 ha. en is geheel in eigendom van de gemeente Utrecht (openbare ruimte en opslagterrein).



Figuur 4:
Bestemmingsplan

2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd. Het bestemmingsplan is in 2013 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. Het gehele plangebied heeft de bestemming (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 wordt momenteel op twee manieren gebruikt. Het westelijke deel wordt gebruikt als opslagdepot voor Gemeente Utrecht. Hierdoor is het enkel toegankelijk voor bevoegde. Het oostelijke deel is onderdeel van Park Voorveldse Polder.

2.4 Ruimtelijk

Het deelproject Manegelaan is gelegen in de wijk Noordoost en gelegen in het Park Voorveldse Polder. Het projectgebied ligt in de oksel van de Biltse Rading met de Manegelaan en wordt ontsloten via de inrit aan de Manegelaan.
Doordat het gebied van de Voorveldse Polder wordt ingesloten tussen de Biltse Rading, de Sartreweg, de Biltsestraatweg en de A27 is het redelijk geïsoleerd gelegen. De Manegelaan en een tunnel onder de Sartreweg door vanaf de Ariënslaan zijn de enige ontsluitingswegen van dit gebied. In de buurt van het plangebied liggen een tennisvereniging, manege en voetbalvereniging en een budget camping (De Berekuil). Dit alles wordt met elkaar verbonden door een groene en parkachtige omgeving.

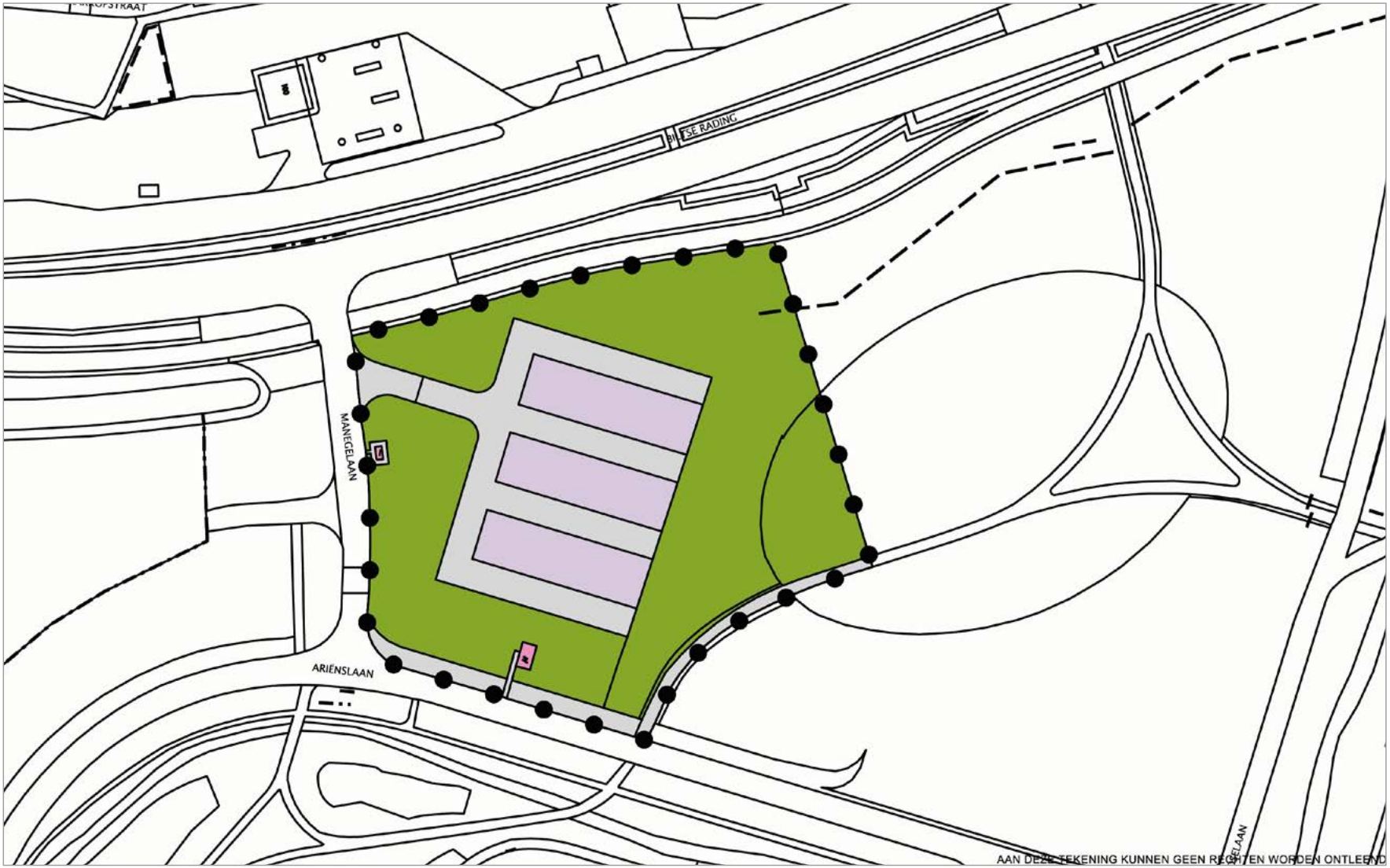
2.5 Verkeer en parkeren

De entree van de locatie ligt aan de Manegelaan. De Manegelaan is een straat met éénrichtingsverkeer en daardoor voor autoverkeer alleen toegankelijk vanaf de Biltse Rading. Via de Ariënslaan en de tunnel onder de Sartreweg kan het autoverkeer het park verlaten. Fietsers kunnen zowel vanaf de Biltse Rading als vanaf de Ariënslaan de locatie bereiken. De Manegelaan en de Ariënslaan liggen in een parkeerverbodzone en een 30 km zone. In de straten mag dus niet worden geparkeerd en er geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Het parkeren gebeurt op eigen terrein.

2.6 Openbare ruimte

Het depotterrein is afgesloten met een twee meter hoog hekwerk en wordt omsloten door een dichte bosschage. Het bosschage bestaat uit diverse soorten bomen met verschillende typen struiken als onderbegroeiing. De inrit van het depotterrein ligt aan de Manegelaan, vlak bij de kruising met de Biltse Rading.
Aan de westzijde en zuidzijde van het gebied staan aan de Manegelaan en de Ariënslaan een trafo.
In het parkdeel is een diversiteit aan soorten bomen. De bomen staan voornamelijk in gras.

Figuur 5:
Huidige situatie



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

Het nu nog stenige opslagterrein moet worden omgevormd tot een scoutingaccommodatie.

Uitgangspunten scoutingaccommodatie
- De scouting krijgt een nieuw gebouw (ca. 400 m²) met een gebruiksoppervlakte conform de richtlijn voor scoutingverenigingen (Blokhutwijzer).
- Bij het gebouw krijgt de scouting een groen buitenterrein voor haar scoutingactiviteiten. Daarnaast kan de scouting voor haar buitenactiviteiten ook van het park gebruik maken.
- Het scoutingterrein krijgt een (natuurlijke) erfafscheiding om de jongste groepen een veilige plek te kunnen bieden.
- De gemeente verhuurt het terrein aan de scouting en verleent de scouting een huurafhankelijk opstalrecht (HARVO) als gevolg waarvan de scouting de opstallen in eigendom verkrijgt voor de duur van de huur van het terrein.

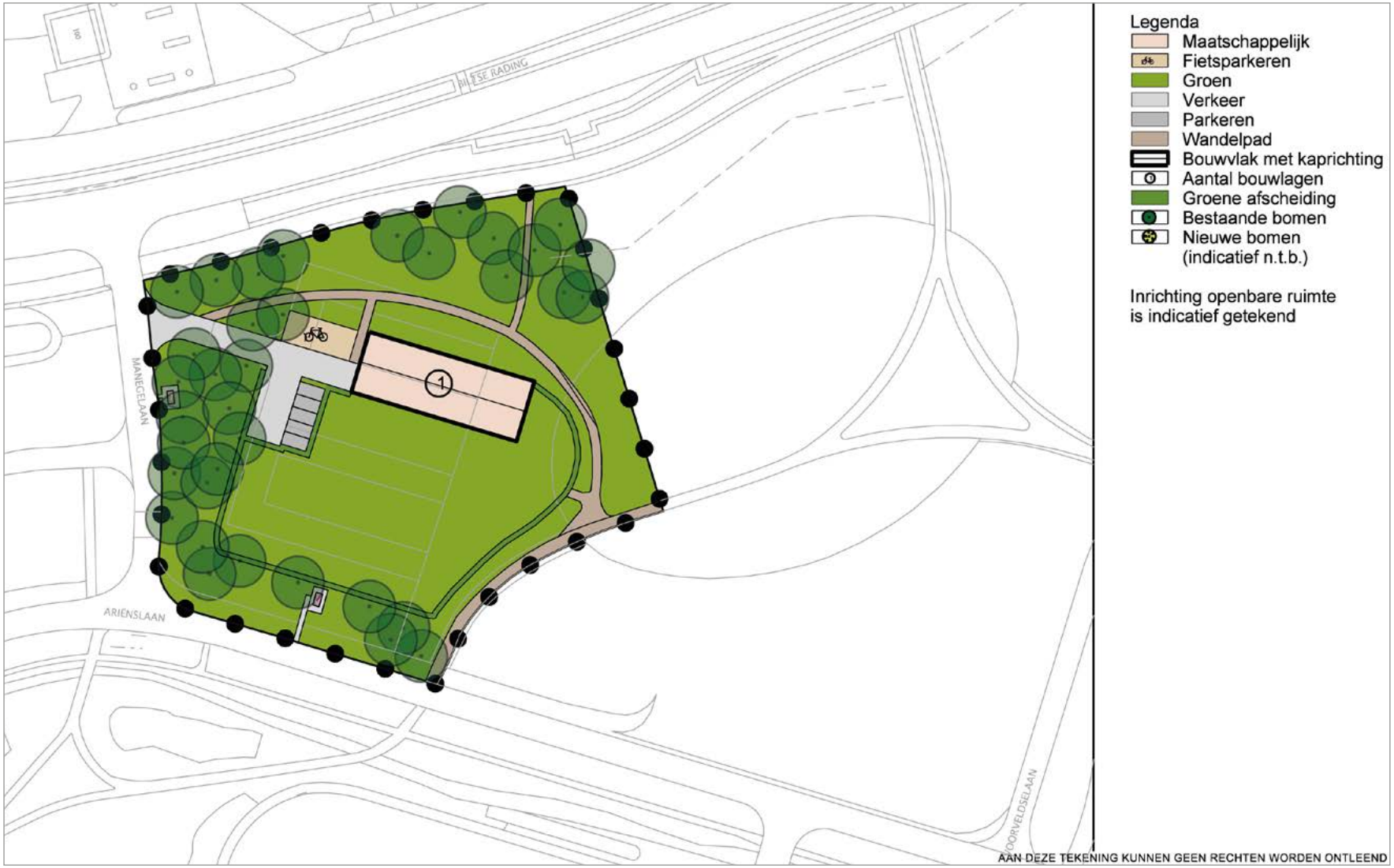
3.2 Ruimtelijk

Dit plangebied ligt in een parkachtige omgeving. Daardoor worden er eisen gesteld aan de ruimtelijke opzet, beeldkwaliteit, en de toegankelijkheid.

Dit geeft de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
- Het gebouw sluit aan op de hoogtes in de omgeving, de maximale bouwhoogte is aangegeven in maximaal aantal lagen op de uitgangspuntenkaart.
- Indien het noodzakelijk is om een trafo te plaatsen, is hiervoor inpandig een ruimte gereserveerd conform de eisen van de netbeheerder.
- De afscheiding van het scoutingterrein wordt op een groene manier gerealiseerd.
- Het scoutingterrein krijgt een open karakter en blijft grotendeels visueel verbonden met de parkachtige omgeving.
- Op het scoutingterrein komen geen vrijstaande bergingen of opslag van materialen te staan. De bergingen worden opgenomen in de hoofdmassa, het scoutinggebouw.
- Het scoutingterrein wordt op een groene en parkachtige manier in het park ingepast.
- Het gebied om het scoutingterrein wordt aangesloten op de bestaande parkomgeving.

Uitgangspunten beeldkwaliteit:
- Het gebouw wordt vormgegeven als houten gebouw in het schootsveld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Het gebouw heeft een open en uitnodigende gevel. Als het gebouw tijdelijk niet wordt gebruikt moet het gebouw robuust en veilig zijn tegen inbraak en vandalisme.
- Ingetogen architectuur
- Zonnepanelen op het dak zo veel mogelijk aan het zicht onttrekken
- Geen hoogteaccenten
- Materialisatie met donkere kleuren en met natuurlijke gevelbekleding (bijv. hout vanuit cultuurhistorisch oogpunt)

Figuur 6:
Uitgangspuntenkaart



3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer
- De ontwikkeling van de scoutinglocatie aan de Manegelaan vindt plaats op de huidige opslaglocatie van Stadsbedrijven en de infrastructuur hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd.

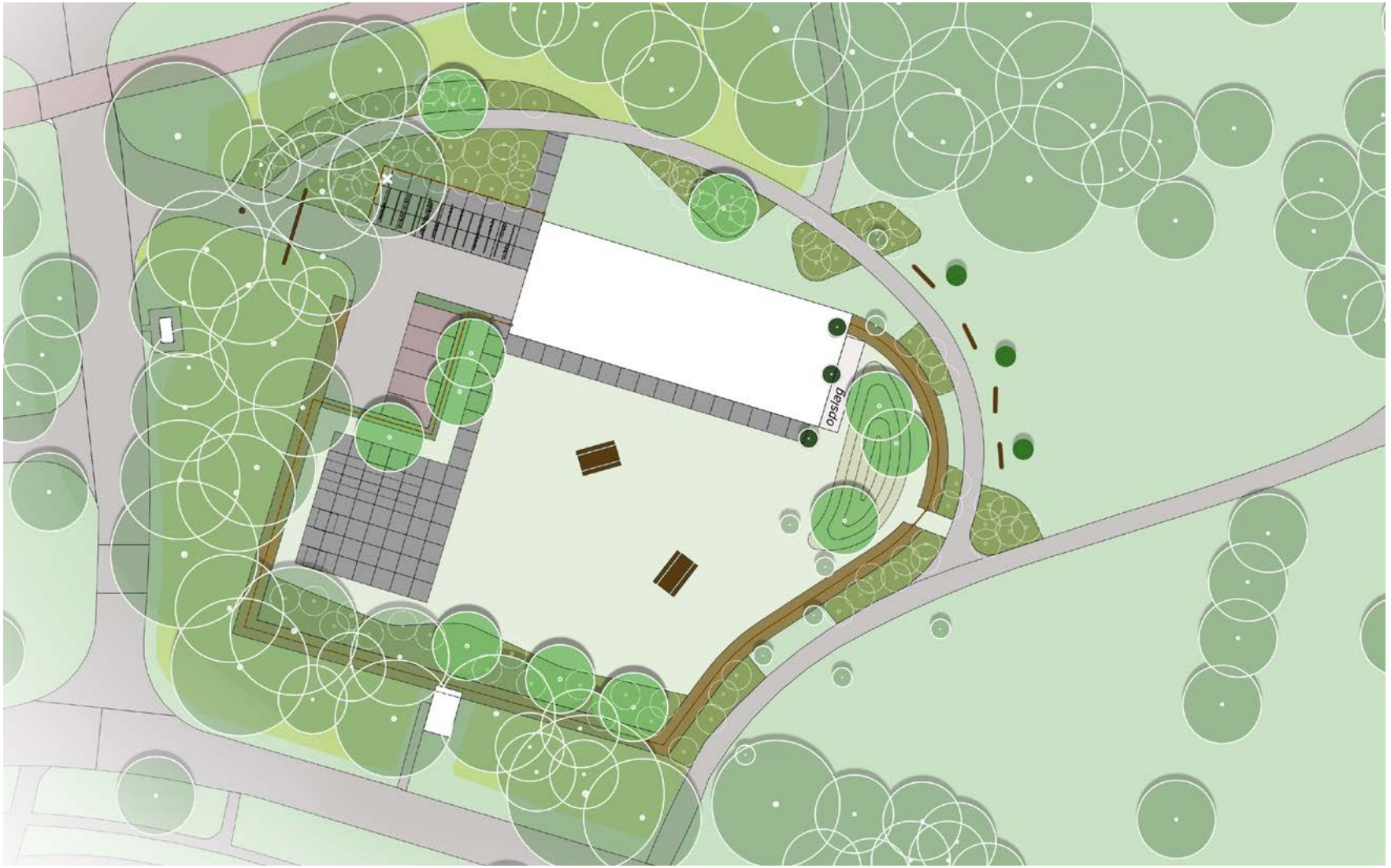
Fietsparkeren
- Hiervoor geldt de fietsparkeernorm uit de Parkeervisie welke op 25 november 2021 is vastgesteld. Voor een scoutingvereniging zijn de fietsparkeernormen uit het Bouwbesluit van toepassing of een gelijkwaardige oplossing.
- Er zal worden ingezet op gezonde en duurzame mobiliteit door het gebruik van de fiets te stimuleren.
- De fietsparkeerplekken voor de scouts en bezoekers van de scoutingaccommodatie zijn gemakkelijk bereikbaar en worden op eigen terrein gerealiseerd.

Autoparkeren
- Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de parkeervisie gemeente Utrecht (2021). De locatie ligt in een gebied met een B2 parkeerregiem (geen betaald parkeren).
- Er moet voldaan worden aan de parkeernota.
- Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

3.4 Openbare ruimte

Uitgangspunten Openbare ruimte
- Voor de openbare- en buitenruimte rondom het scoutinggebouw wordt door de initiatiefnemers in overleg met de scouting en de gemeente een inrichtingsplan opgesteld en ter toetsing aangeboden aan de Commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG)
- De openbare ruimte wordt ingericht met het inrichtingsprincipe ‘Groen Tenzij’ en met inrichtingskwaliteit Domstad, zoals is vastgelegd in de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte. Bij de uitwerking dient het Handboek Openbare Ruimte (HOR) gebruikt.
- 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, toegankelijkheid en sociale veiligheid rondom het gebouw.
- Het inzamelen van het afval van de scouting valt onder bedrijfsafval. Het inzamelen van bedrijfsafval kan de scouting regelen met de gemeente of bij een particuliere partij.
- Eventueel nieuw te plaatsen nutskasten dienen in de bebouwing te worden opgenomen.
- De parkstructuur wordt behouden en versterkt door het toevoegen van inheemse soorten.
- Op het terrein wordt een speelheuvel aangebracht.
- Fiets- en autoparkeerplaatsen worden op eigen terrein geplaatst.
- Het scoutingterrein wordt ontsloten via de inrit aan de Manegelaan.
- De parkeerplaats wordt met inheemse, gemengde hagen aangekleed.
- Er wordt vanuit het park een voetgangersverbinding gemaakt naar de bushalte aan de Biltse Rading en de voorzijde van het scoutingterrein.

Figuur 7:
Schetsontwerp inrichting scoutingterrein en openbeer gebied.



Uitgangspunten terreininrichting
- De afscheiding van het scoutingterrein wordt op een groene manier met inheemse beplanting gerealiseerd.
- Hekwerken toepassen in donkere tint.
- Het scoutingterrein krijgt een open karakter, is publiekstoegankelijk en blijft grotendeels visueel verbonden met de parkachtige omgeving.
- Het scoutingterrein wordt op een groene en parkachtige manier in het park ingepast.
- Het gebied om het scoutingterrein wordt aangesloten op de bestaande parkomgeving.
- Op het terrein wordt een speelheuvel aangebracht.

3.5 Groen en ecologie

- Het project ligt in de Stedelijke groenstructuur. Op deze locatie wordt een deel van het verlies van groen en groene functies aan de Kogllaan gecompenseerd.
- Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten (waaronder biodiversiteit) en het gebruik van het groen in het gebied worden behouden of verbeterd.
- Het ‘groen, tenzij’ inrichtingsprincipe is van toepassing, in de openbare ruimte wordt zoveel als mogelijk groen toegepast.
- 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 bij voorkeur op de locatie.
- 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,
- Er wordt een houtwal met takkenrillen aangelegd langs de rand van het terrein.
- Diervriendelijk bouwen is van toepassing, dat betekent:
  - Toepassen van een ‘groen dak’ en ‘groene gevels’ voor zover dakoppervlak en een gevels hiervoor beschikbaar zijn;
  - In het gebouw wordt een groepsverblijfplaats voor vleermuizen ingebouwd.

3.6 Gezonde leefomgeving

- Het zou positief zijn als de locatie ook een buurtfunctie vervult, bijvoorbeeld door op bepaalde momenten of tijdens evenementen breder toegankelijk te zijn, en het terrein ook open te stellen voor bezoekers van het park

3.7 Duurzaamheid

Algemeen
- Ten aanzien van algemene duurzaamheid dient de gemeente in staat gesteld te worden om inzicht te verkrijgen in de duurzaamheidsprestaties van de bebouwing.
- Het is de ambitie om met deze ontwikkeling op de integrale duurzaamheidswijzer van GPR- gebouw een gemiddelde van 8,0 of hoger te scoren over de vijf aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Energie
- Het plan draagt bij aan een duurzame stad op het gebied van energie en circulariteit.
- Ten behoeve van een duurzame opwekking van warmte en koude wordt een zo groot mogelijke invulling gegeven aan het Utrechts Energieprotocol (UEP).

- Conform het UEP wordt benodigde energie voor de gebouwde omgeving waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt.
- De bebouwing dient energieneutraal te zijn. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met het comfort en energielasten van de eindgebruiker.

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.

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 of hergebruik van bestaande materialen.
- 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.
- De initiatiefnemers leggen in een vroeg stadium een rioleringsplan en afval- en hemelwaterplan voor aan de gemeente.

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 zal de gemeente hier aan toetsen.

4.2 Functies

Een leefbare en complete stad vraagt om een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. De uitdaging is dit zó te doen dat deze toegankelijk zijn voor iedereen, uitnodigen tot ontmoeting en verbinding tussen bewoners en tot optimaal gebruik leiden van, in sommige buurten letterlijk, schaarse ruimte.
Maatschappelijke voorzieningen zijn plekken die ruimte bieden aan activiteiten die primair een maatschappelijk doel dienen. Ze dragen bij aan een gezonde en aantrekkelijke samenleving met gelijke kansen voor iedereen en oog voor elkaar. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om activiteiten op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen zoals de scoutingverenigingen staat in het Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen (november 2019). De Utrechtse Scoutinggroepen beheren zelfstan¬dig hun accommodaties en bieden aan jeugdigen ruimte voor de uitoefening van hun activiteiten. De accommodaties van de Scoutinggroepen worden in de daluren gebruikt voor buitenschoolse opvang en andere maatschappelijke initiatieven.

In de bijlage bij het koersdocument staan de volgende richtinggevende normen met betrekking tot een scoutingvoorziening:
Type gebouw: Gebouw met meerdere activiteitenruimtes. Sanitair, keuken opslag.
Korte omschrijving: Ruimte voor uitoefening van activiteiten. In daluren gebruikt voor BSO of andere maatschappelijke activiteiten.
Normen/ambities: Afhankelijk van de beoogde grootte van de scoutinggroep. Gebouw: tussen de 300 en 600 m². Buitenterrein: tussen de 2.200 en 3.000 m² met (fiets)parkeerruimte. Conform de landelijke richtlijnen voor scoutinggebouwen (Blokhutwijzer).

4.3 Ruimtelijk

Gebouw
De uitstraling van de houten barak is passend in het gebied dat onderdeel is van het schootsveld in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het is belangrijk dat het gebouw een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling heeft. Zo ontstaat er geen blinde gevel aan de kant van het park en blijft het een comfortabele buitenruimte. Als het gebouw gesloten is moet het robuust en veilig zijn tegen inbraak en vandalisme. Zo kunnen bijvoorbeeld alle ramen en deuren met luiken worden afgesloten.

Scoutingterrein
Door het toepassen van een groene afscheiding blijft het natuurlijke karakter van het gebied gewaarborgd en wordt het scoutingterrein onderdeel van het park.
Om het open karakter van het parkgebied te behouden is het belangrijk dat het scoutingterrein een visuele relatie behoudt met zijn omgeving. Dit draagt bij aan een comfortabele en sociaal veilige verblijfsruimte in het park.
Door het terrein aan te sluiten in de bestaande parkomgeving gaat het scoutingterrein meer op in zijn groene omgeving en draagt het bij aan de doorwaadbaarheid en de kwaliteit van het park.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer
De Manegelaan is net als de Kögllaan vanwege de ligging vlakbij de het Kardinaal Alfrinkplein en de middenberm in de Biltse Rading voor autoverkeer beperkt te bereiken. Vanaf de Biltse Rading bereik je gemakkelijk de Manegelaan, maar de Biltse Rading kun je alleen maar oprijden in de richting van De Bilt. Via de Ariënslaan kunnen auto's het park Voorveldse Polder in de richting van de stad verlaten. Deze verkeerssituatie wordt niet gewijzigd. Fietsers en voetgangers kunnen het park op meerdere manieren verlaten. Ook via de Manegelaan en de Biltse Rading terug in de richting van het centrum fietsen is mogelijk.
De Manegelaan ligt in een 30 km/u zone.

Fietsparkeren
Fietsparkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Er moeten voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de parkeernota en/of bouwbesluit.

Autoparkeren
De nieuwbouw moet voldoen aan de vastgestelde Parkeervisie. In het coalitieakkoord is afgesproken dat in de gehele stad versneld betaald parkeren ingevoerd zal worden. De Manegelaan valt momenteel buiten het gebied voor betaald parkeren. In het park Voorveldse Polder is parkeren alleen op eigen terrein toegestaan.

4.5 Openbare Ruimte + Functioneel ontwerp

Hoofdgroenstructuur
Het projectgebied ligt in de hoofdgroenstructuur. Een bouwontwikkeling op deze plek in de hoofdgroenstructuur moet ervoor zorgen dat de bijzondere kwaliteiten van deze hoofdgroenstructuur niet worden aangetast.

Dit gaat onder andere over:
- zoveel mogelijk behouden van de bestaande volgroeide bomen, bij noodzakelijke kap compenseren;
- terreininrichting volgens het inrichtingsprincipe 'groen tenzij'.
Bij besluiten over gebiedsontwikkeling die in strijd zijn met het bestemmingsplan (straks omgevingsplan), 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.

Aan de kant van de Manegelaan en de Ariënslaan wordt de groene rand behouden en op sommige delen versterkt. Aan de parkzijde wordt deze deels verwijderd om het scoutingterrein beter te kunnen verbinden met het omliggende park.

Ontsluiting
Door het parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein te plaatsen blijft het groene karakter van de parkomgeving gewaarborgd. Met het aanleggen van een voetgangersverbinding tussen de voorzijde van het scoutingterrein, de bushalte aan de Biltse Rading en het omliggende park draagt dit ontwerp bij aan de huidige parkstructuur, de beleefbaarheid van de hoofdgroenstructuur en een toegankelijker karakter van het park.

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 kwantitatief (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 hoofdgroenstructuur.

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.

De locatie aan de Manegelaan ligt in een open, groene omgeving, wat de gezondheid kan bevorderen doordat het uitnodigt tot ontspanning, beweging en ontmoeting. Deze kwaliteiten zien wij in de ontwikkeling van de locatie graag behouden blijven en versterkt worden. Dit kan gerealiseerd worden door een gebouw toe te voegen dat past in de groenstructuur en in verbinding staat met de omliggende omgeving. In het open karakter van dit gebied past ook dat het terrein niet met hoge hekken omsloten wordt. Het terrein kan ook (een deel van de tijd) toegankelijk zijn voor andere bezoekers van het gebied. De locatie kan hierdoor ook bijdragen aan ontmoeting in de buurt, wat ervoor zorgt dat mensen zich prettiger voelen in de leefomgeving.

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. De milieuthema's zijn onder te verdelen in geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, geur, flora & fauna, bodemkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen.

Energie
Energieneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheid ambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie van de gemeente. Hierbij geldt er een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden, maar wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings) bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol en zijn van toepassing.

Warmte- en koude vraag
Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Uitgangspunt daarbij is dat het plan / gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gemaakt op externe bronnen zoals stadsverwarming. Wanneer het mogelijk is worden warmte- of koudeoverschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.

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 beschaduwing, 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.

Het gebouw voor de scouting is een niet geluidgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek van geluid uit de omgeving op het clubhuis is dan niet nodig.
Omliggende geluidgevoelige bestemmingen liggen op een afstand van ca. 100 meter. Dit is ruim buiten de richtafstand geluid van 30 meter welke geldt voor buurt- en clubhuizen. Hierdoor is er ook geen akoestisch onderzoek van de scouting naar de omgeving nodig. Het aspect geluid vormt dus geen belemmering voor de bouw van een scoutingaccommodatie aan de Manegelaan.

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 draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtvervuiling. Dit betekent dat er geen verdere onderzoeken naar luchtkwaliteit voor de Manegelaan nodig zijn.

5.3 Externe veiligheid

Op iets meer dan 350 meter van de Manegelaan bevindt zich de rijksweg A27 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van de rijksweg wordt bepaald door brandbare gassen en bedraagt 355 meter. Het invloedsgebied van de A27 overlapt het plangebied niet. Onder de omgevingswet dient te worden getoetst aan aandachtsgebieden. Het aandachtsgebied van de A27 bedraagt maximaal 200 meter en overlapt de locatie niet.
In de omgeving van de locatie 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 Manegelaan is op dit moment een opslagterrein van de gemeente aanwezig. Hier moet een scouting komen. De scouting kan ingedeeld worden in ‘buurt- en clubhuizen’. De richtafstand voor lucht, geur en geluid is respectievelijk 0, 0 en 30 meter. De richtafstand voor geluid is hier maatgevend. ‘Buurt- en clubhuizen’ zijn ingedeeld in milieucategorie 2. Op de locatie aan de Manegelaan liggen géén geluidgevoelige bestemmingen binnen deze richtafstand. De huidige planologische situatie laat (nog) géén milieucategorie 2 toe op deze locatie.
In de omgeving van de Manegelaan zijn ook geen inrichtingen aanwezig met relevante milieuaspecten die invloed hebben op de voorgenomen bouw van een scoutingaccommodatie.

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 nieuwe scoutingaccommodatie aan de Manegelaan komt aan de noordrand 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 projectgebied zelf valt buiten de zogeheten Werelderfgoed ‘property’. De locatie van de scouting 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 binnen een gebied dat destijds binnen het strategische landschap van de Waterlinie gold als inundatiegebied. En specifiek voor het projectgebied waar de scouting naartoe wordt verplaatst, geldt dat deze ligt in de middelbare verboden kring (tussen 300m en 600m) van Fort de Bilt. 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 valt het projectgebied 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 het betreffende gebied 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 het projectgebied 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. Wel komt het scoutinggebouw er uit te zien als een éénlaags houten bouwwerk dat in geval van oorlogsdreiging eenvoudig kan worden afgebroken om het schootveld van het fort weer vrij te maken. Dat sluit aan bij het verhaal van de verboden kringen rondom de Waterlinieforten. Zodoende wordt de cultuurhistorie van deze locatie gebruikt als inspiratiebron voor nieuwbouw, en wordt de geschiedenis van het Werelderfgoed hier tot op zekere hoogte beter invoelbaar gemaakt.

5.6 Bodemkwaliteit en ondergrond

Bodemkwaliteit
De actuele bodemkwaliteit aan de Manegelaan is medio 2023 in beeld gebracht. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodemlaag tot 1 meter minus het maaiveld niet tot ten hoogste licht verontreinigd is en dat de locatie daarmee geschikt voor het beoogde gebruik. Er is visueel en analytisch geen asbest aantoonbaar aanwezig. In de diepere ondergrond vanaf circa 1 meter minus het maaiveld is een met arseen verontreinigde veenlaag aanwezig. Werkzaamheden in de veenlaag worden beschouwd als sanerende handeling en zijn meldingsplichtig. In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan koper aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend / nader bodemonderzoek.

Bodemenergie
De Manegelaan 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 Manegelaan is indicatief, op basis van de bodemopbouw, deels gelegen in een gebied dat zeer gevoelig is voor zetting.

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
Voor het nieuwe scoutinggebouw wordt uitgegaan van uitsluitend het dakoppervlak. Wegen en eventuele verharding op het achterterrein voeren af in het gras. Voor de parkeerplaatsen voor het gebouw wordt voorgesteld om halfverharding toe te passen (grasbetonstenen). Overwogen kan worden om het dakoppervlak van het nieuwe scoutinggebouw als groendak (sedumbeplanting) uit te voeren. Dit past prima in de sfeer en beleving van een scoutinggebouw. De schuur en berging hoeven niet voorzien te worden van dakgoten. Eventueel grind aanbrengen rondom berging en schuur.

Het terrein aan de Manegelaan is in de bestaande situatie volledig verhard (stelconplaten en asfalt). Het verharde oppervlak neemt af. De bergingseis van HDSR is hier dus niet van toepassing. De bergings/ infiltratie eis van de gemeente gerekend over het dakoppervlak van gebouw plus schuur komt uit op 7 m³ berging. Door het regenwater van de daken direct te laten afstromen in het groen en de daken niet te voorzien van dakgoten is dit niet nodig.

Hemelwater
Voor de Manegelaan wordt voorgesteld om de parkeervakken te voorzien van halfverharding. De daken van het nieuwe scoutinggebouw en de bijbehorende opslag worden indien mogelijk voorzien van groene sedumdaken, of voeren het regenwater rechtstreeks af naar het omliggende groen. Er zijn dan geen aanvullende bergingseisen of maatregelen nodig.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied van de Manegelaan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater
Het afvalwater van het nieuwe scoutinggebouw kan onder vrijverval worden aangesloten op het aanwezige gemengde riool in de Manegelaan. De omvang van de lozing van het scoutinggebouw is niet duidelijk, maar vermoedelijk vrij gering. Met name gedurende de weekenden wordt gebruik gemaakt van het gebouw en incidenteel wordt het gebouw verhuurd aan derden. Gedacht moet worden aan enkele toiletten, douches en afvoer uit de keuken. De omvang van de lozing is vermoedelijk minder dan 1 m³/uur.

Straat- en vloerpeilen
Het terrein aan de Manegelaan hoeft niet te worden opgehoogd om aan voldoende drooglegging te voldoen. Het vloerpeil van het nieuwe gebouw en de bijgebouwen dient minimaal 0,20 m boven straatpeil te komen (NAP + 1,60 m). Het straatpeil in de Manegelaan bedraagt NAP + 1,40 m. De drooglegging is meer dan 1,00 m en de ontwateringsdiepte is groter dan 0,70 m.

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 erin 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 paddenstoelensoorten. 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 erin 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 (natuurwaardenonderzoek) 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, behalve algemene broedvogels, geen soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming. 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 bouw van het nieuwe scoutinggebouw aan de Manegelaan 4 niet leidt tot ecologische belemmeringen. De bomen hebben geen verblijfsfunctie voor vleermuizen aangetoond, behoren niet tot essentieel foerageergebied en dienen niet als essentiële vliegroute. Tezamen met het sporenonderzoek en het cameravallenonderzoek is met zekerheid de afwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van marterachtigen aangetoond. Tot slot zijn er geen indicaties aangetroffen dat ringslangen binnen het plangebied aanwezig zijn.
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 ontwikkeling aan de Manegelaan kan op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekeningen geconcludeerd worden dat deze niet vergunningsplichtig is in het kader van de Wnb.

5.10 Bomen

Op de Manegelaan wordt één boom gekapt die ook gecompenseerd wordt. Het gaat om een zomereik die vanwege stormschade gekapt moet worden. De boom is schuin tegen het bestaande hekwerk van het opslagterrein aangewaaid.

Aan de Manegelaan worden in totaal elf nieuwe bomen aangeplant, 2x zomereik, 5x kleinbladige linde, 1x ruwe berk en 3x vederesdoorn. Naar verwachting worden 4 bomen aangeplant ter compensatie van de bomen die gekapt worden aan de Kögllaan. Daarnaast wordt een zestal extra bomen aangeplant in het kader van de algemene maatregelen voor de groencompensatie.

Een groot deel van de vierkante meter verharding die aan de Kögllaan worden toegevoegd worden op 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 nieuwbouwontwikkelingen. 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

Op basis van de omvang van het scoutingterrein en de parkeernorm voor de scouting (sportveld buiten) volgens de module Parkeernormen wordt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen ten behoeve van de scouting bepaald.

5.12 Duurzaamheid

Energie
Om de duurzaamheidsambities van de geplande ontwikkeling inzichtelijk te maken, dient er een onderbouwing te worden geleverd van de energieprestaties van het scoutinggebouw. De te leveren onderbouwing bij het bouwplan 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.
Vanwege de ligging van de scouting in een groen park met veel schaduw is hittestress op deze locatie niet aan de orde.

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 planen voor de scouting.

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 omringende 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 volkstuinencomplex 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 de 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 buren 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 26 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 (UPP1) 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 ontwerpfase worden tegelijkertijd de verschillende bouwplannen en 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 inloopvond 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 omgevingsvergunning voor de bouw van het clubgebouw van de scouting kan worden aangevraagd. De wijziging van het omgevingsplan kan naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 worden vastgesteld. Na het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning start in het najaar van 2025 de bouw van het nieuwe clubgebouw aan de Manegelaan.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00