

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. te Veldhuis	Datum	24 oktober 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12522495
E-mail	ron.te.veldhuis@utrecht.nl	Onderwerp	Aanvullende toelichting Kögllaan 26 en Manegelaan na commissie ROG
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Bij de bespreking van het raadsvoorstel vaststelling SPvE's Kögllaan 26 en Manegelaan in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 3 oktober 2024 is toegezegd u via een brief nader te informeren over twee punten:

- studentenhuysvesting door Studentengroepswoningen.nl en welke eisen we aan hen hebben gesteld;
- de concrete invulling van het groen en of het mogelijk is om extra te compenseren in de vorm van meer bomen en struiken.

Studentenhuysvesting via Studentengroepswoningen.nl

De initiatiefnemers hebben zich als groep (Ontwikkelaar Explorius, Woonin en Studentengroepswoningen.nl) bij de gemeente gemeld met het initiatief om de scouting te verplaatsen van de Kögllaan 26 naar het park Voorveldse Polder en op de vrijkomende locatie studentenwoningen en sociale en middeldure huurwoningen te realiseren. Dit heeft geleid tot vaststelling van het intentiedocument ([IDOC](#)) en het sluiten van een intentie- en plankosten overeenkomst (IPOK) voor deze ontwikkeling in maart 2020. Dit was voor het aannemen van de [Motie 322 'Sociaal via corporaties'](#) van 7 oktober 2021, waardoor SSH nooit in beeld is geweest voor dit project. Bovendien hebben we, na de uitspraak in het Didam-arrest, ons voornemen om de gronden uit te geven aan Studentengroepswoningen.nl en Woonin gepubliceerd in 2022. Niemand heeft zich toen gemeld (ook SSH niet). Inmiddels hebben we met de drie initiatiefnemers een realisatieovereenkomst en met Studentengroepswoningen.nl een uitgifteovereenkomst gesloten voor de bouw van de studentenwoningen. Dit betekent dat we juridisch gebonden zijn de studentenwoningen door Studentengroepswoningen.nl te laten realiseren.

De bouw van studentengroepswoningen is een concept dat eerder twee keer op het Veemarktterrein is gerealiseerd, o.a. na het winnen van een door de gemeente Utrecht uitgeschreven tender in 2014. Het initiatief is een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) waarin meerdere

investeerders samen deze woningen hebben gebouwd voor studenten. De betreffende student is of wordt lid van een studie- of studentenvereniging en vanuit dat netwerk wordt de eerste groep van bewoners samengesteld. Het gezamenlijke lidmaatschap van een vereniging zorgt voor een goede sociale samenhang tussen de bewoners van het studentenhuis. Alle studenten/huurders krijgen het gebruikelijke campuscontract en moeten dus binnen één jaar na uitschrijving bij de universiteit of hogeschool hun kamer verlaten.

In de uitgifteovereenkomst met Studentengroepswoningen.nl is een aantal zaken vastgelegd om te borgen dat de studentenwoningen aan studenten worden verhuurd, conform de ambities van de gemeente. In de uitgifteovereenkomst zijn o.a. de volgende afspraken vastgelegd:

- de aantallen woningen, namelijk 11 huizen met elk 12 onzelfstandige wooneenheden (in totaal 132 eenheden).
- De afmetingen van de onzelfstandige wooneenheden (>13,5 m² GBO) en de afmeting van de gemeenschappelijke niet-commerciële binnenruimte.
- De verplichting om de studentenwoningen gedurende tenminste 25 jaar als studentenwoningen in stand te houden.
- De studentenwoningen moeten verhuurd worden voor een huurprijs die is vastgesteld conform het Woningwaarderingssstelsel (WWS) onzelfstandige woonruimte.
- De erfpachter moet bij het bepalen van de servicekosten de beleidslijnen van de Huurcommissie volgen. Aanvullende zaken en diensten mogen alleen aangeboden worden onder de voorwaarde dat daarvoor alleen betaald hoeft te worden wanneer er gebruik van wordt gemaakt.

Ondanks dat de studentenwoningen niet door SSH worden geëxploiteerd krijgen we als stad met deze woningen van Studentengroepswoningen.nl een flink aantal studentenkamers erbij waar grote behoefte aan is. Bovendien is door het maken van genoemde afspraken de langdurige verhuur van 132 betaalbare onzelfstandige studentenkamers veiliggesteld.

Groencompensatie

Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd en conform ons bomenbeleid vindt er herplant naar waarde plaats. Waar mogelijk zijn de bestaande bomen ingepast, maar we ontkomen niet aan de kap van 28 bomen als we woningen willen bouwen op de locatie Kögllaan 26. Het toevoegen van woningen op deze locatie is verantwoord, omdat we hiermee invulling geven aan het principe van efficiënt ruimtegebruik. Door op deze binnenstedelijke locatie woningen toe te voegen voorkomen we dat uitgeweken moet worden naar bouwen aan de randen van de stad op locaties waar nog geen voorzieningen aanwezig zijn. Bovendien worden de te kappen bomen en het verlies aan groen gecompenseerd conform ons beleid.

De plangebieden liggen binnen de stedelijke groenstructuur. De verschillende groengebieden moeten daarom met elkaar verbonden blijven en de kwaliteit van het groen moet verbeteren om de toe te voegen bebouwing in het groen te kunnen verantwoorden. De watergang met natuurvriendelijke oever aan de noordzijde van het plangebied Kögllaan 26 en het groengebied tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg aan de zuidzijde van het plangebied worden met elkaar verbonden via groengebieden met wadi's tussen de woonblokken. Zo blijven de bestaande groenverbindingen tussen het plangebied en het omliggende groen behouden.

Het groengebied tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg krijgt daarentegen een flinke groenimpuls. Dat doen we door het bestaande fietspad te verwijderen en van de Kögllaan een fietsstraat te maken. Bovendien gaan we meer variatie in het groen aanbrengen. Niet alleen gras en bomen, maar we brengen ook de nu nog ontbrekende tussenlaag aan in de vorm van inheemse heesters. Hierdoor ontstaan nieuwe nest- en schuilgelegenheden voor verschillende dieren.

Burgemeester en wethouders

Datum 24 oktober 2024
Ons kenmerk 12522495

Het groen tussen de nieuwbouw aan de Kögllaan en tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg wordt daarmee zodanig ingericht dat de ecologische waarde en biodiversiteit ten opzichte van de bestaande situatie verbetert.

Aan de Manegelaan zien we een ontwikkeling waarbij verharding plaats maakt voor groen. Daar wordt het geheel verharde opslagterrein verwijderd en daarvoor in de plaats komt er een scoutinggebouw dat volledig in het groen komt te staan met een diversiteit aan bomen, heesters en gras. Tot slot gaan we 6 bomen meer terug planten dan er gekapt worden om het verlies aan vierkante meters groen in het totale project te compenseren.

Overzicht kap en compensatie bomen:

	<i>Kap bomen</i>	<i>Aanplanten bomen</i>	<i>Saldo</i>
Kögllaan 26	28	24	-4
Manegelaan	1	11	+10
Totaal	29	35	+6

Ondanks de bouw van woningen in de hoofdgroenstructuur blijven dus de verschillende groengebieden met elkaar verbonden door hoogwaardig ingerichte groengebieden met bloemrijk grasland, wadi's, inheemse heesters en bomen. De toezegging aan de raad om extra compensatie in de vorm van 4 extra bomen en extra heesters toe te voegen willen we in het groengebied tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg inpassen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,