



28 oktober 2025

Groencompensatie Kögllaan & Manegelaan, Utrecht

deltavormgroep

Groencompensatie
Kögliaan & Manegelaan, Utrecht

27 oktober 2025

opdrachtgever
Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.

door
Deltavormgroep bv
landschapsarchitectuur
stedebouw
civiele techniek
maliebaan 77a
3581 cg utrecht
+31(0)30 2611834
bureau@deltavormgroep.nl

deltavormgroep

Inhoudsopgave

Inleiding 3.

Ligging
Ecologisch onderzoek

Kögliaan 5.

Bestaande situatie
Schetsontwerp
Vergelijking groen en verharding tussen
bestaande situatie & schetsontwerp

Manegelaan 11.

Bestaande situatie
Schetsontwerp
Vergelijking groen en verharding tussen
bestaande situatie & schetsontwerp

Conclusie 17.

1 Inleiding

Ligging

Het project aan de Kögllaan & Manegelaan betreft de herontwikkeling van het voormalige terrein van de scouting 'Derde Utrechtse Groep' aan de Kögllaan 26. Op het terrein wordt een drietal nieuwe woongebouwen gerealiseerd. De scouting krijgt een nieuw scoutinggebouw aan de Manegelaan 4 op een voormalig gemeentedepon.

Dit rapport 'Groencompensatie Kögllaan & Manegelaan, Utrecht' vormt een aanvulling op het rapport 'Kapvergunning Kögllaan & Manegelaan, Utrecht'. De te kappen bomen worden gecompenseerd. In dit rapport zal de overige vergroening aan bod komen.

Vergroening is een ambitie zoals benoemd in de intentieovereenkomst (IDOC) van maart 2020, tussen de ontwikkelaar Explorius en de gemeente Utrecht.

Door de relatief lange looptijd van het project zijn de beleidsregels op dit vlak ondertussen ook verder aangescherpt. In dit rapport is daar rekening mee gehouden. Zo voldoet de groencompensatie ook aan de nieuwe beleidsregel 'Herplant naar Waarde' (Gemeente Utrecht, geldend vanaf 01-02-2025).

Uitgangspunt is dat een groene omgeving zorgt voor een aantrekkelijk en gezond leefklimaat. De openbare ruimte rond de Kögllaan wordt efficiënter en aantrekkelijker ingericht door het toepassen van een fietsstraat en het toevoegen van hoogwaardiger groen. Aan de Mangelaan maakt het bestaande verharde oppervlak van de gemeentewerf plaats voor een groenere inrichting met diverse bosschages en grasweides.

In dit rapport wordt in kaart gebracht hoeveel verharding en groen verdwijnt en wordt toegevoegd. Tevens is de ecologische impact onderzocht door een derde partij.



Ligging

Ecologisch onderzoek

In het rapport ‘Natuurwaardenonderzoek Omgevingswet Kögllaan 26 Utrecht’ (Ecofect d.d. 19 augustus 2025) is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de flora en fauna bij de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat de invloed beperkt is, waarbij er wel sprake is van een compensatieplicht voor de te kappen bomen en natuur. Met betrekking tot de soortenbescherming wordt aangegeven dat er nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar roofvogelnesten en dat voor de vleermuizen een ecologisch werkprotocol (EWP) dient te worden opgesteld. Voor zoogdieren, reptielen en ongewervelden geldt dat alleen voor de Grote Vos , Iepenpage, Steenmarter, en de Ringslang nader onderzoek noodzakelijk is.

Het rapport ‘Natuurwaardenonderzoek Omgevingswet Manegelaan 4 Utrecht ‘ (Ecofect d.d. 14 augustus 2025) beschrijft de gevolgen voor de flora en fauna op deze locatie. Zowel ten aanzien van de gebiedsbescherming als ten aanzien van de soortenbescherming wordt hierin geconcludeerd dat de invloed van de nieuwe ontwikkeling beperkt tot niet te verwachten is.

In de huidige ontwerpen is rekening gehouden met het compenseren van de bestaande boombeplanting (zie hiervoor ook de kapvergunning) en natuur. Daarnaast worden met de aanplant van heesters, bomen, bloemrijk grasland en een natuurlijke oever langs de sloot aan de Kögllaan geschikte habitats gecreëerd voor verschillende plant- en diersoorten. Zo kunnen rupsen leven in de heesterlaag en kunnen vlinders gebruik maken van de nectar van de bloemen op het bloemrijke grasland. In bosschages vestigen zich verschillende vogelsoorten om een nest te bouwen of te schuilen. Denk hierbij aan de heggemus, het roodborstje en de winterkoning.

Aan de Manegelaan wordt ingezet op het hergebruik van reeds aanwezige materialen, waaronder stelconplaten en hekwerk. Op deze manier wordt de stikstofuitstoot beperkt en de biodiversiteit zoveel mogelijk behouden. Zo draagt dit plan indirect bij aan het behoud van de ecologische waarden.

hfdstk 2

Kögllaan

2 Kögllaan

De gemeente Utrecht heeft als doel de biodiversiteit te verhogen. Met de uitwerking van de ontwerpen wordt hierop ingespeeld door o.a. het aanleggen van wadi's, nieuwe bomen, bloemrijk grasland en een dichte heesterrand op de locatie langs de Kögllaan. In totaal wordt 1.335 m² nieuw kwalitatief groen (wadi's, natuurlijke oevers, bloemrijk grasland en heesterrand) toegevoegd.

De verharding (inclusief bebouwing) neemt op deze locatie toe van 2718 m² naar 4.121 m², met 416 m² aan groen op het dak (daktuin en sedumdak). Hiermee ontstaat een onvermijdelijke toename van 1.403 m² aan verhard gebied bij het realiseren van de nieuwbouw.

Bij het realiseren van een fietsstraat met hierlangs extra parkeerplaatsen aan de Kögllaan neemt het verhard oppervlak in het openbaar gebied iets af. De efficiëntere indeling maakt dat het gebied niet extra verhard wordt. Vanuit de Kardinaal de Jongweg oogt het gebied groener doordat de direct aangrenzende verharding verwijderd wordt. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan een groene entree voor de stad.



Bestaande situatie Kögllaan



Ontwerp Kögllaan

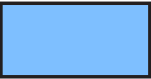
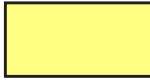
Bestaande situatie





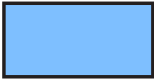
Huidige bebouwing en verhardingen



	Bebouwing 401 m2		Groen openbaar terrein 1626 m2
	Verharding eigen terrein 355 m2		Groen eigen terrein 3577 m2
	Verharding openbaar gebied 1962 m2		

Nieuwe bebouwing en verhardingen



	Bebouwing 1733 m2		Wadi's 294 m2		Groen openbaar terrein 1953 m2
	Verharding eigen terrein 212 m2		Bloemrijk grasland 665 m2		Tuinen eigen terrein 96 m2
	Verharding openbaar gebied 1731 m2		Natuurvriendelijke oever 318 m2		Dakgroen 416 m2
	Verharding openbaar, eigen terrein 445 m2		Heesterrand 58 m2		

hfdstk 3

Manegelaan

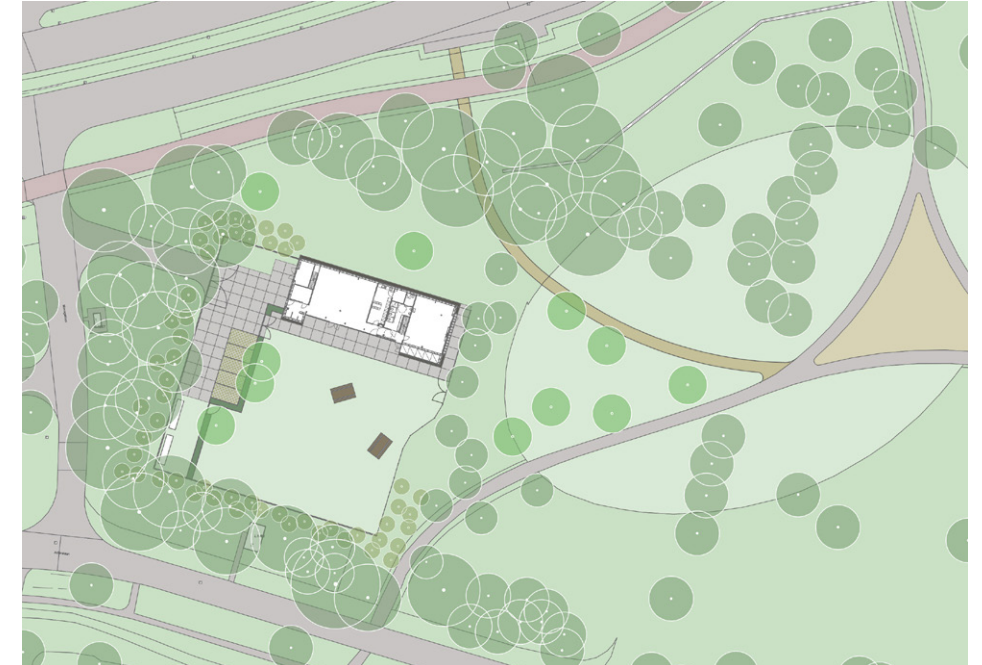
3 Manegelaan

De Manegelaan wordt omgevormd van gemeentedepot naar scoutingterrein. Hierbij wordt de aanwezige wal verwijderd. Rond een deel van het terrein wordt een rand met dichte heesterbeplanting aangebracht. Een gradiënt aan vegetatiehoogtes, waarbij elke laag kansen biedt voor verschillende diersoorten, zorgt voor een hoge biodiversiteit. De heesterslaag is hierbij de schakel tussen de gras- en de bomenlaag maar ontbreekt vaak bij nieuwbouwontwikkelingen. In dit project wordt een oppervlakte van 660 m² aan heesters toegevoegd. De heesters vormen een natuurlijke afscherming tussen het scoutingterrein en het openbaar toegankelijke wandelpad en bestaat uit inheemse soorten zoals; *Cornus mas*, *Frangula alnus*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa* en *Sambucus nigra*. Alleen aan de oost- en noordzijde wordt de heesterrand onderbroken. In aansluiting op het gebouw is hier een 1.5 meter hoog hek met een begroeiing van klimplanten voorzien. De zichtrelatie tussen het park en het scoutingterrein blijft hiermee behouden. Tenslotte worden in het gebied elf nieuwe bomen aangeplant.

Het totale verharde of bebouwde oppervlak op deze locatie neemt af van 2.181 m² naar 984 m². Een afname van 1197 m².

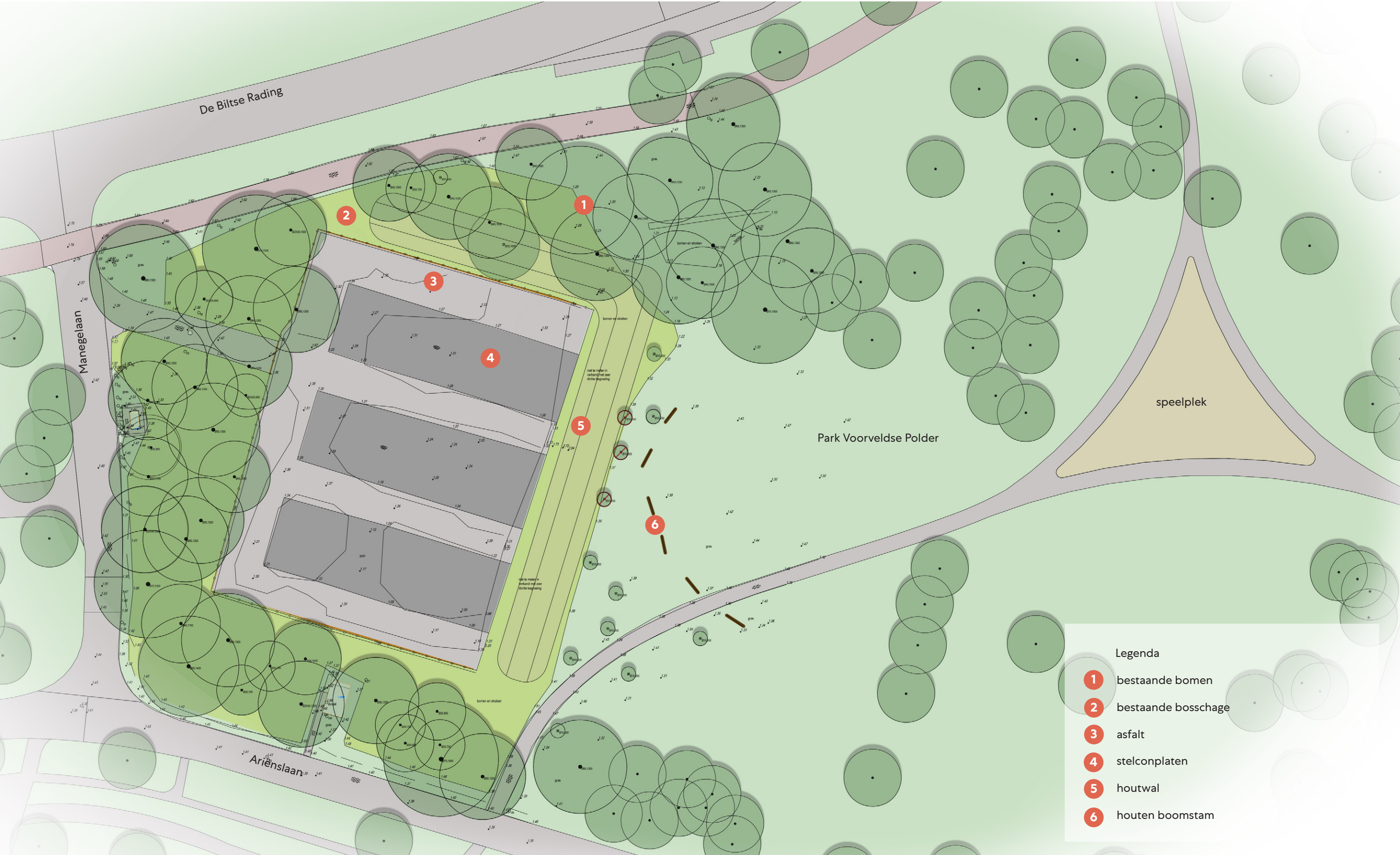


Bestaande situatie Manegelaan

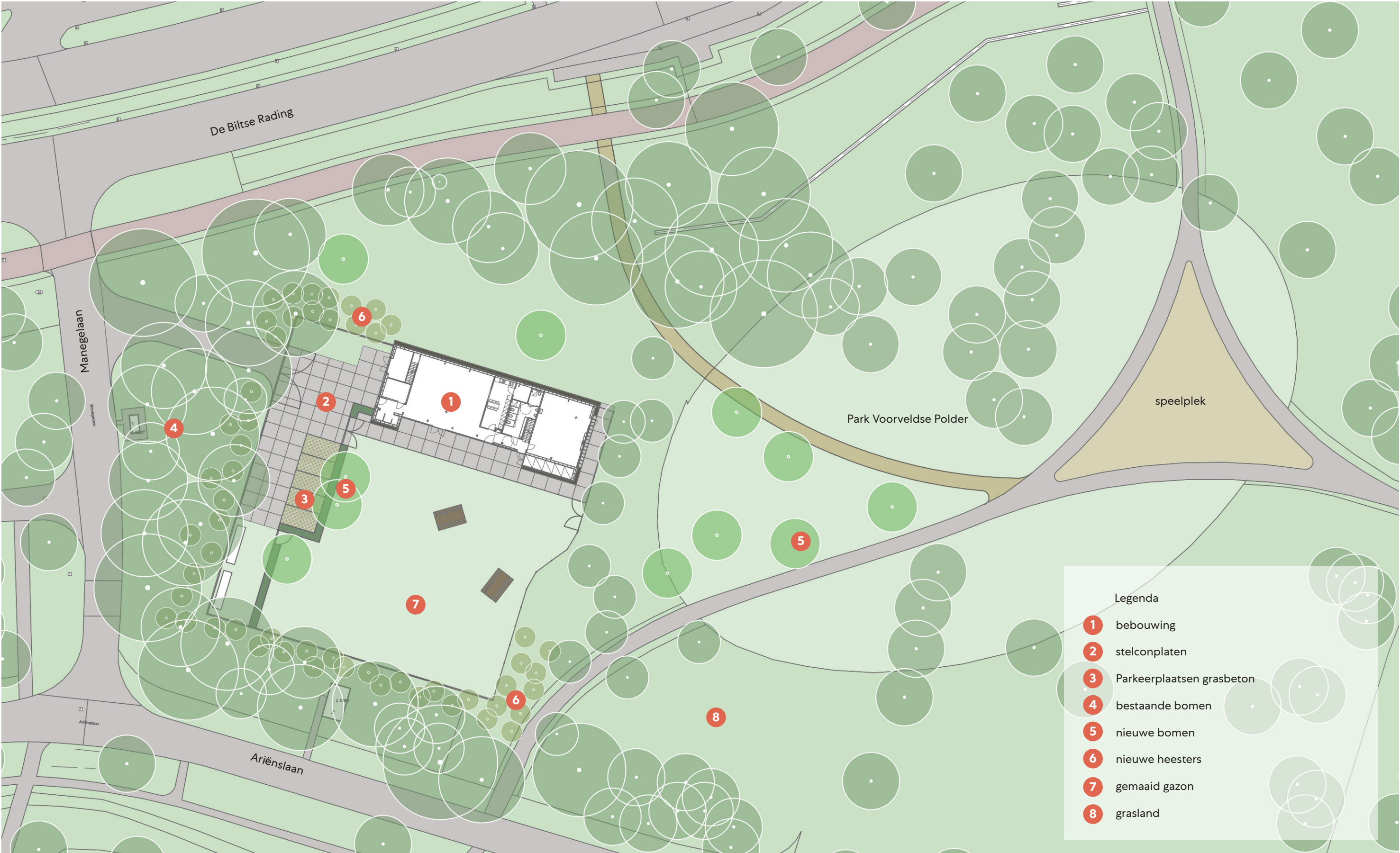


Schetsontwerp Manegelaan

Bestaande situatie

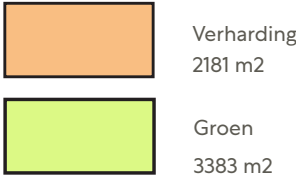


Bestaande situatie

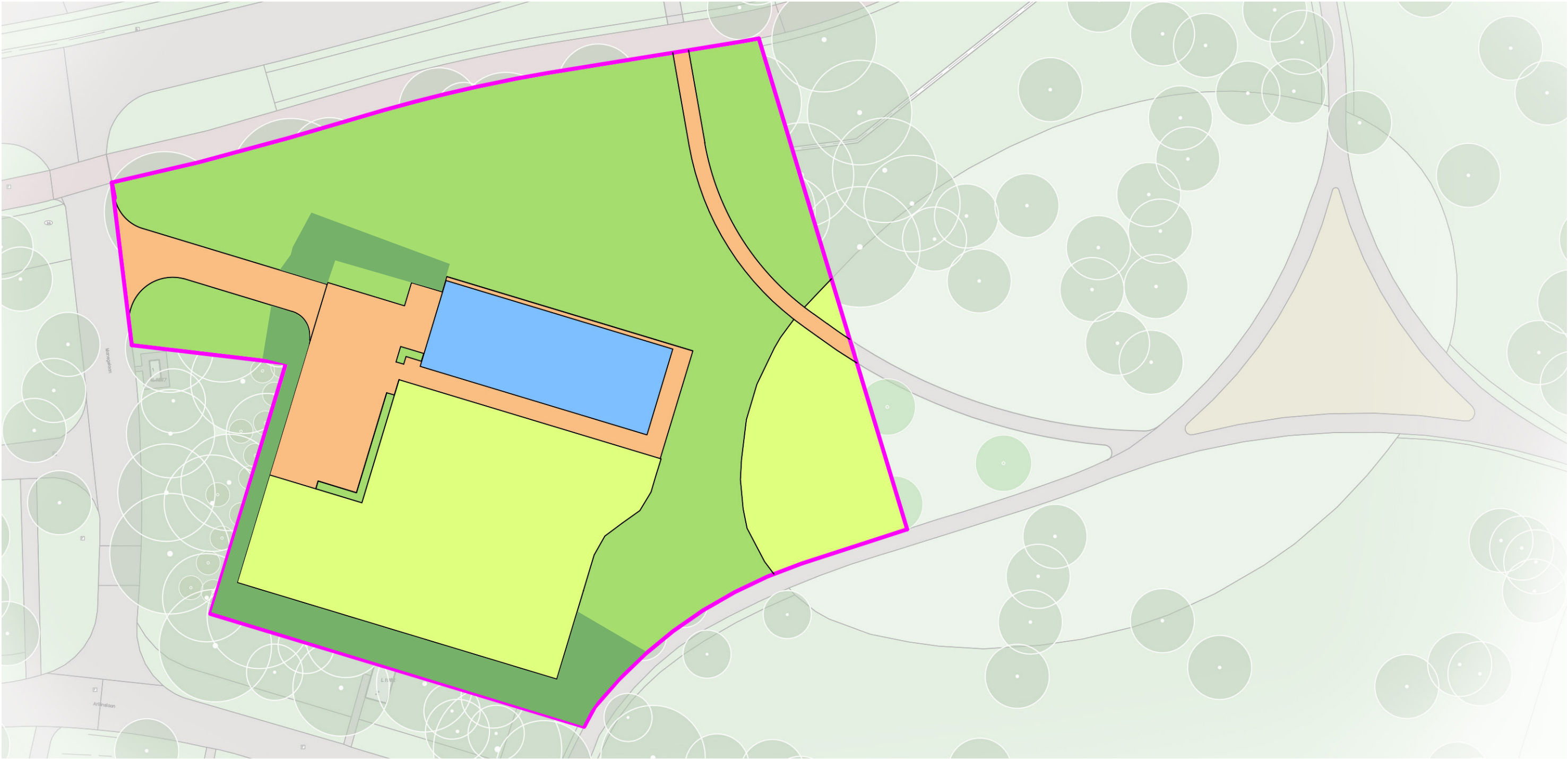


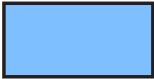
Bestaande situatie

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



	Bebouwing 330 m ²
	Verharding 654 m ²
	Gemaaid grasland 1546 m ²
	Groen overig 2374 m ²
	Heesterrand 660 m ²

4 Conclusie

Met de herontwikkeling van de Kögllaan & Manegelaan wordt geen aanwezige natuur verstoord of belemmerd. Dit blijkt uit de drie ecologische onderzoeken uitgevoerd door BJZ en Ecofact. De eekhoorn, de enige aanwezige soort van de Utrechtse Soortenlijst, kan hier blijven bestaan door het behoud van zoveel mogelijk aanwezige bomen. Bij de uitwerking van de ontwerpen is zo min mogelijk verharding toegepast. Door functies als auto- en fietsontsluiting te combineren in de vorm van een fietsstraat aan de Kögllaan en het hergebruiken van de bestaande verharding aan de Manegelaan wordt de hoeveelheid verharding beperkt. Met de efficiëntere indeling aan de Kögllaan wordt een groene entree de stad in gevormd. Het oppervlak verharding op de Kögllaan neemt in totaal toe en op de Manegelaan in totaal af.

Naast het terugplanten van de bomen die gekapt moeten worden (zie het rapport Kapvergunning Kögllaan & Manegelaan, Utrecht) wordt in het kader van de groencompensatie in het algemeen nog een elftal extra bomen aangeplant. Daarnaast wordt ingezet op het toevoegen van kwalitatief en hoogwaardig inheems groen. Elementen als heesters, bloemrijkgrasland en wadi's worden toegepast en bieden voesel en nieuwe broed- en schuilplekken voor fauna.