

**Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling
Kögliaan 26 en Manegelaan**

Status: Definitief

November 2025

AANMELDINGSNOTITIE MER-BEOORDELING

Naam project: Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling Kögllaan 26 en Manegelaan, Utrecht
Plan: Wijziging omgevingsplan – TAM-IMRO Kögllaan 26 en Manegelaan, Utrecht
Auteur: BJZ.nu
Datum: November 2025
Status: Definitief

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beoogde activiteit(en) en de projectlocatie. Daarnaast wordt onderbouwd waarom er voor dit project een vormvrije mer-beoordeling nodig is en bevat dit hoofdstuk een leeswijzer.

1.1 Beschrijving activiteit en locatie

Deze mer-beoordeling heeft betrekking op de gronden aan de Kögllaan 26 en de Manegelaan (ongenummerd, ten oosten van nummer 4) in Utrecht (hierna: projectgebied). Aan de Kögllaan 26 bevindt zich een verouderd scoutinggebouw. Het voornemen bestaat om dit gebouw te slopen en de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningen, maatschappelijke en/of commerciële doeleinden en parkeervoorzieningen. Tevens bestaat het voornemen om nieuwe bebouwing ten behoeve van de scoutingvereniging te bouwen op circa 200 meter ten oosten van de Kögllaan 26, namelijk op het onbebouwde perceel aan de Manegelaan.

Het programma aan de Kögllaan 26 is als volgt:

- 132 studentenwoningen verdeeld over 11 studentenhuizen;
- 47 sociale huurwoningen;
- 14 middenhuurwoningen;
- Circa 160 m² voor maatschappelijke en/of commerciële doeleinden.

Deze ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt met een wijziging van het omgevingsplan via de TAM-IMRO route. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een toets van de effecten van het plan op het milieu noodzakelijk. In dit document worden de milieueffecten van deze ontwikkeling beschouwd. Eerst wordt een nadere toelichting op de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage gegeven.

Locatiekenmerken

Het projectgebied ligt in het oosten van de stad Utrecht. Het projectgebied bestaat uit twee afzonderlijk gelegen gebieden, namelijk de Kögllaan 26 en de Manegelaan (ongenummerd).

Kögllaan 26

Het locatie aan de Kögllaan 26 ligt in de wijk Noordoost, tussen de Veemarkt en Tuindorp Oost aan de Kardinaal de Jongweg. De locatie ligt ingeklemd tussen deze weg, een vestiging van het Leger des Heils en de volkstuinten van tuindersvereniging De Pioniers. Het betreft een zichtlocatie aan de entree van de stad Utrecht.

De gronden en opstallen zijn in eigendom van de gemeente Utrecht en worden momenteel verhuurd aan scoutingvereniging Derde Utrechtse Groep. De bebouwing is echter sterk verouderd en de scouting beschikt niet over de middelen voor een grondige renovatie.

Manegelaan

De locatie 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.

Deze locatie bestaat uit een voormalig gemeentedepon, welke is gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen. Het gebied bestaat grotendeels uit bestrating en is omringd door bomen en struiken.

Hierna volgen enkele afbeelding ter illustratie van de ligging en huidige inrichting van beide locaties.



Afbeelding 1 Ligging projectgebied in Utrecht (rood: locatie Kögllaan, blauw: locatie Manegelaan) (Bron: PDOK)



Afbeelding 2 Deellocatie Kögllaan 26



Afbeelding 3 Deellocatie Manegelaan

1.2 Waarom een vormvrije mer-beoordeling?

Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). In afdeling 16.4 van de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt in de plan-mer(boordeling) (paragraaf 16.4.1) en de project-mer(boordeling) (paragraaf 16.4.2). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd.
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is.
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt.
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een plan (meestal een wijziging van het omgevingsplan) wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Bij een plan-mer-beoordeling oordeelt het bevoegd gezag of er sprake is van aanzienlijke milieugevolgen aan de hand van de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn (artikel 16.35 lid 5 Ow). Hiervoor worden de volgende instanties en bestuursorganen geraadpleegd:

- a. De bestuursorganen en instanties die op grond van een wettelijk voorschrift adviseren over de besluiten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, waarvoor het plan of programma het kader vormt, en
- b. Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat, Onze Minister voor Natuur en Stikstof, Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan.

Inhoudelijk mag de plan-mer-beoordeling echter gelijk zijn aan de project-mer-beoordeling (AbRS 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1054).

Dit project voorziet in de realisatie van 193 woningen ter plaatse van de Kögllaan 26 en nieuwe gebouwen ten behoeve van de scoutingvereniging op de locatie aan de Manegelaan. Het gaat om een concreet (relatief) kleinschalig project op lokaal niveau dat mogelijk wordt gemaakt op basis van een wijziging van het omgevingsplan via de TAM-IMRO route. Deze ontwikkeling is aan te merken als een *“Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen” (categorie J11)* als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het gaat hiermee om een project dat valt onder de eerder genoemde kolom 4 en daarmee om een project-mer-beoordeling. Deze aanmeldnotitie voorziet hierin.

Inhoud en doel van de mer-beoordeling

Inhoudelijk gaat de mer-beoordeling in op de mogelijke aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het initiatief. Deze aanzienlijke milieueffecten worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de EEG-richtlijn Milieueffectbeoordeling, die drie hoofdthema's noemt:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
- De kenmerken van de potentiële nadelige effecten voor het milieu die het project kan hebben.

Het doel van de notitie is om op objectieve wijze informatie over mogelijke, relevante milieugevolgen van het project te verzamelen en te presenteren.

Betrokken partijen

Bij het project zijn diverse partijen betrokken. Voor het vaststellen van het wijzigingsbesluit is de gemeenteraad van de gemeente Utrecht het bevoegd gezag. Daarnaast worden de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en eventueel andere vooroverlegpartners gedurende het proces bij het project betrokken en zal het concept wijzigingsbesluit in het kader van vooroverleg naar deze partijen worden toegezonden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het voorgenomen project beschreven. Daarbij komen aanleiding, achtergronden en uitgangspunten aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijke milieueffecten van het project. In hoofdstuk 4 wordt bij wijze van samenvatting de beoordeling gedaan van de omstandigheden van het voorgenomen project. Hierin wordt tevens de conclusie van de mer-beoordeling beschreven.

HOOFDSTUK 2. KENMERKEN VAN HET PROJECT

Dit hoofdstuk beschrijft het project en eventuele (samenhangende) ontwikkelingen in de omgeving waarmee rekening dient te worden gehouden.

2.1 Beschrijving project

Het plan van de ontwikkelaar (initiatiefnemer) is om ter plaatse van de Kögllaan 26 193 woningen met bijbehorende bijgebouwen, tuinen, erven en infrastructurele en parkeervoorzieningen te realiseren. Deze locatie is echter in eigendom van de gemeente Utrecht en wordt verhuurd aan scoutingvereniging Derde Utrechtse Groep.

De huisvesting van de scouting is verouderd en 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 aan de Kögllaan 26. Deze locatie is gevonden aan de Manegelaan in de Voorveldse Polder. De scouting krijgt daar als onderdeel van de totale ontwikkeling een nieuwe accommodatie die qua functie en gebruik beter past in het park.

Met de totale ontwikkeling worden betaalbare woningen, ter vervanging van de verouderde scouting, een nieuwe en duurzame accommodatie voor de scouting en een kwalitatief groenere en toegankelijke inrichting van het park Voorveldse Polder gerealiseerd.

Het projectgebied bestaat dus uit twee afzonderlijke locaties. Hierna wordt per locatie beknopt ingegaan op de concrete ontwikkelingen op de desbetreffende locatie en de daarbij voor deze notitie meest relevante projectuitgangspunten.

Kögllaan 26

Voor deze locatie is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen gemaakt dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling op deze locatie beschrijft.

Bebouwing

Op deze deellocatie wordt de bestaande bebouwing van de scouting gesloopt en er worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit 132 onzelfstandige studentenkamers verdeeld over 11 studentenhuizen in het westelijke gebouw. In het oostelijke gebouw komen 61 sociale huur- en middenhuurappartementen. Daarnaast komt er maximaal 150 m² maatschappelijke/ commerciële ruimte.

Het westelijk gebouw bestaat uit maximaal 4 bouwlagen, het oostelijk gebouw uit maximaal 5 bouwlagen aan de noordkant en 6 bouwlagen aan de zuidkant. De 6^e bouwlaag is aan de achterzijde minimaal één appartement terugliggend, in verband met de bezonning van het tuinenpark. De gebouwen sluiten daarmee aan op de hoogtes van gebouwen in de omgeving. Om te voorkomen dat er aan de centrale groene ruimte een onaantrekkelijke wand ontstaat, wordt gestuurd op het opnemen van woningen op de begane grond. In de zuidoosthoek van het oostelijke gebouw is ruimte voor een maatschappelijke/commerciële functie op de begane grond.

Verkeer

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

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de parkeervisie gemeente Utrecht (2021). Voor deze ontwikkeling wordt het parkeren voor bewoners op eigen terrein opgelost in een gebouwde parkeervoorziening. Bezoekers maken gebruik van de bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het

parkeren in het openbaar gebied wordt op dezelfde wijze als in de bestaande situatie opgelost via haaksparkeren aan de Kögllaan. Naast de bestaande 18 parkeerplaatsen in de Kögllaan worden aan de oostzijde van het plangebied aan de Kögllaan maximaal 10 extra haaksparkerplaatsen aangelegd. Ook worden er op eigen terrein gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplekken voor bewoners gerealiseerd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht met het inrichtingsprincipe 'Groen tenzij' en met inrichtingskwaliteit Domstad Standaard, zoals vastgelegd in de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte. De stedelijke groenstructuur langs de Kardinaal de Jongweg wordt behouden en versterkt door het toevoegen van inheemse soorten.

Het aan te leggen groen tussen de gebouwen is geschikt als ecologische verbinding tussen de achterliggende volkstuin en de groenstructuur langs de Kardinaal de Jongweg. Dit betekent dat het groen toegankelijk is voor soorten zoals de egel (geen opstaande randen) en voldoende dekking in de vorm van struiken aanwezig is voor vogels.

De oever van de sloot op de grens met het volkstuintencomplex krijgt een natuurlijke inrichting. Het gebied tussen de gebouwen en de sloot wordt groen ingericht. In het groen tussen de gebouwen worden wadi's gerealiseerd. De bomen die in deze groene ruimte worden geplaatst worden geselecteerd op basis van bijdrage aan de (lokale) diversiteit.

Groen

Het project streeft naar de realisatie van 17 m² groen per huishouden in het plangebied. Er wordt onderzocht of een directe verbinding met het achterliggende volkstuintencomplex mogelijk is.

In het plangebied bestaat 40% van het horizontale oppervlakte (inclusief daken en boomkronen) uit groen. Het project ligt in de Stedelijke groenstructuur. De afname van groen aan de Kögllaan wordt gecompenseerd door een deel van de weg te vergroenen en door de locatie aan de Manegelaan te ontharden. Het verlies aan groen wordt kwalitatief gecompenseerd door de Kögllaan en Manegelaan natuurinclusief in te richten. De bestaande bomen moeten zoveel mogelijk ingepast worden. Bomen die niet kunnen worden gehandhaafd, worden verplant of 1 op 1 gecompenseerd in dezelfde orde, bij voorkeur op de locatie. Waar mogelijk worden bomen gecompenseerd op de Kögllaan. Overige bomen worden herplant op de Manegelaan.

Diervriendelijk bouwen is van toepassing. Dat betekent:

- Toepassen van groene daken en groene gevels voor zover dakoppervlak en gevels hiervoor beschikbaar zijn;
- Toepassen van inheemse plantensoorten in de openbare ruimte;
- Toepassen van nestkasten en/of bijenstenen in het plangebied, uitgangspunt is 1 nestkast per woning;

Een en ander is in de onderstaande afbeelding visueel weergegeven.



Afbeelding 4 Uitgangspuntenkaart locatie Kögllaan 26

Manegelaan

Voor deze locatie is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen gemaakt dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling op deze locatie beschrijft.

Bebouwing

Het nieuwe clubgebouw voor de scouting heeft een oppervlakte van circa 400 m² en bestaat uit één laag met kap. Het gebouw sluit met één bouwlaag met kap aan op de hoogtes van gebouwen in de omgeving. De scouting krijgt ook hier de beschikking over een eigen buitenruimte voor activiteiten. Deze buitenruimte krijgt een (natuurlijke) erfafscheiding, waardoor het park visueel verbonden blijft met de parkachtige omgeving.

Verkeer

De Manegelaan is net als de Kögllaan vanwege de ligging vlakbij 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. Fietzers en voetgangers kunnen het park op meerdere manieren verlaten. Ook via de Manegelaan en de Biltse Rading terugfietsen in de richting van het centrum is mogelijk.

Parkeren

De nieuwbouw moet voldoen aan de vastgestelde Parkeervisie. In het park Voorveldse Polder is parkeren alleen op eigen terrein toegestaan. Dit wordt dan ook op eigen terrein opgelost door inpassing van voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen.

Openbare ruimte en groen

Het plangebied 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'.

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.

Een en ander is in de onderstaande afbeelding visueel weergegeven.



Afbeelding 5 Uitgangspuntenkaart locatie Manegelaan

2.2 Cumulatie met andere projecten

Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de hierboven beschreven effecten en in dezelfde periode worden uitgevoerd.

In voorliggend geval zijn in de directe omgeving geen ruimtelijke ontwikkelingen gaande die belangrijke milieueffecten met zich meebrengen.

Conclusie

Ten aanzien van 'cumulatie' is voor dit project geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De uitvoering van dit project legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens het bouw- en woonrijp maken van de gronden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zullen elektriciteit en water nodig zijn. De nieuw te bouwen woningen zullen gasloos gebouwd worden, conform de Wet Voortgang Energietransitie. De woningen en het scoutinggebouw zullen in de gebruiksfase leiden tot afvalstoffen (huisvuil, snoeiafval e.d.). Deze afvalstoffen zullen op de daarvoor van toepassing zijnde reglementen worden afgevoerd.

Conclusie

Ten aanzien van 'gebruik van natuurlijke hulpstoffen' is voor dit project geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

2.4 Verontreiniging en hinder

Tijdens de aanlegfase zal sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het projectgebied. Het bouwverkeer van het projectgebied Kögllaan zal via de Kögllaan worden ontsloten. Het bouwverkeer van het projectgebied Manegelaan zal via de Manegelaan worden ontsloten. Vanwege de ligging is er geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden, met de daarbij behorende effecten. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen.

In de gebruiksfase zullen ten gevolge van de activiteiten geen aanzienlijke milieueffecten plaatsvinden. In de gebruiksfase kan ten gevolge van de activiteiten sprake zijn enig hinder, waaronder het drukker worden van de ontsluitingswegen rondom het projectgebied. Van onacceptabele negatieve effecten op het milieu en de omgeving is echter geen sprake. In de gebruiksfase zullen ten gevolge van de activiteiten geen nadelige effecten op het milieu en de omgeving plaatsvinden. Woningen worden namelijk niet gezien als milieubelastende functies. Ook een scoutinggebouw wordt niet gedefinieerd als milieubelastende activiteit. Zoals in hoofdstuk 3 wordt geconstateerd is er geen sprake van een onevenredige aantasting van beschermende natuurgebieden (stikstof) en/of het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

Ten aanzien van 'verontreiniging en hinder' is voor dit project geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

2.5 Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.

Conclusie

Ten aanzien van 'Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën' is voor dit project geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

HOOFDSTUK 3. KENMERKEN VAN HET POTENTIËLE EFFECT

Dit project betreft de realisatie van 193 woningen, een scoutinggebouw en bijbehorende functies. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de thema's zoals opgenomen in de 'Checklist Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling' van de gemeente Utrecht onderbouwd of al dan niet sprake is van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van deze ontwikkeling.

Voor een aantal van de bedoelde thema's zijn onderzoeken uitgevoerd en/of rapporten opgesteld. In deze mer-beoordeling worden enkel de belangrijkste uitgangspunten, conclusies etc. weergegeven. Voor de volledige onderzoeken/rapportages wordt verwezen naar de desbetreffende bijlagen die onderdeel uitmaken van de stukken behorend bij het TAM-IMRO plan voor dit project.

3.1 Parkeren

In het kader van de parkeerbehoefte is door Goudappel een parkeeronderzoek uitgevoerd voor dit project. Hierna worden de meest relevante uitgangspunten en conclusies kort weergegeven.

Situatie projectgebied

Binnen deze studie zijn voor zowel auto als fiets het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald. Hierbij is geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

Uitgaande van de standaard mogelijkheden uit het gemeentelijk beleid, bedraagt de parkeereis 38 parkeerplaatsen; 17 parkeerplaatsen voor bewoners, 19 parkeerplaatsen voor bezoekers en 2 parkeerplaatsen voor deelauto's. Bewoners parkeren op het eigen terrein. Bezoekers en de deelauto's staan in de openbare ruimte. Hiertoe worden in de openbare ruimte 2 parkeerplaatsen toegevoegd. Voor de overige parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Kögllaan en Sartreweg. Uit de parkeertelling blijkt dat hier voldoende restcapaciteit beschikbaar is.

Voor het fietsparkeren zijn in totaal minimaal 407 fietsparkeerplaatsen benodigd. Minimaal 132 fietsparkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in de fietsenstalling ten behoeve van de studentengroepswoningen en 204 fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de sociale en middenhuurwoningen. De overige 71 fietsparkeerplaatsen zijn ten behoeve van bezoekersparkeren.

Conclusie

Er is sprake van een passende parkeeroplossing voor deze ontwikkeling. Aanzienlijke milieueffecten zijn hiermee uitgesloten.

3.2 Verkeer

Om de verkeersgeneratie te bepalen wordt doorgaans aangesloten bij de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)'. Op basis van deze publicatie kan per functie de verkeersgeneratie als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling worden berekend. Bij iedere functie wordt in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Om de verkeersgeneratie te berekenen zijn eerst de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone bepaald. De mate van stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingadressendichtheid (oad) van het CBS. De oad wordt uitgedrukt in het aantal adressen per vierkante kilometer. De gemeente Utrecht wordt hierin getypeerd als 'zeer sterk stedelijk'. Verder is uitgegaan van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Situatie projectgebied

Locatie Kögllaan 26

Aangezien de invulling van de maatschappelijke/commerciële plint nog niet bekend is, is worst-case uitgegaan van een functie waarbij de verkeersbewegingen relatief hoog zijn, namelijk een buurtwinkelcentrum. Op basis van te hanteren uitgangspunten ontstaat er het volgende beeld voor de locatie Kögllaan voor wat betreft de verkeersgeneratie:

Functie	Verkeersbewegingen (gemiddeld)	Aantal	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Huur, appartement, vrije sector, < 75 m ² bvo	2,6 per appartement	11	28,6
Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	2,9 per appartement	3	8,7
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo	2,5 per appartement	47	117,5
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	1,0 per kamer	132	132
Buurtwinkelcentrum	52,45 per 100 m ² bvo	Circa 160 m ² bvo	83,92
Totaal aantal verkeersbewegingen			371 (afgerond)

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren appartementen en maatschappelijke/commerciële plint komt afgerond neer op 371 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Locatie Manegelaan

Voor een scoutingvereniging zijn geen specifieke kengetallen zijn opgenomen in de CROW-publicatie. Ook bevat deze publicatie geen verkeerscijfers van vergelijkbare functies.

De grootste verkeersdruk bij functies zoals een scoutingvereniging ontstaat door het brengen en halen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gemoeid is, is dan ook mede afhankelijk van de grootte en de opzet van de scoutingvereniging (aantal kinderen en begeleiders, momenten van scoutingssessies), het aantal kinderen dat begeleid naar de scouting komt, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht etc. Dit maakt dat in dit geval gekozen is voor 'lokaal maatwerk' op basis van de volgende uitgangspunten bij deze specifieke scoutingvereniging:

- Omvang bestaande scoutingterrein
 - Circa 2.712 m². Dit is inclusief circa 430 m² bebouwing, ontsluiting, parkeren voor auto's (5pp) en fietsen en buitenterrein.
- Aantal leden en opkomstdagen/tijden
 - Circa 100 leden verdeeld over de volgende 5 leeftijdsgroepen:
 - bevers 4,5 tot 7 jaar zaterdag 11.00 - 13.00 uur,
 - welpen 7 tot 11 jaar zaterdag 14.00-17.00 uur,
 - verkeners 11 tot 15 jaar zaterdag 14.00 – 17.00 uur,
 - rowans 15 tot 18 jaar woensdag 19.00 – 21.00 uur
 - stam 18+ geen vaste bijeenkomsten. Vaak zaterdagavond eens in de twee weken

Er is niet bekend hoeveel leden er zijn per leeftijdsgroep. Wel is bekend dat de meeste kinderen uit de buurt komen en op de fiets komen. Een deel wordt met de auto gebracht en gehaald.

Om een indicatieve verkeersberekening te kunnen maken worden dan ook uitgegaan van de volgende (worst-case) inschatting van de structurele verkeersgeneratie:

- Het aantal leden is evenredig verdeeld over de leeftijdsgroepen, dus per groep 20 leden.
- De bevers en de welpen worden met de auto gebracht en gehaald. Dit zijn (40*2) 80 verkeersbewegingen op de zaterdagen.
- Van de verkeners wordt 75% met de auto gebracht en gehaald. Dit zijn (15*2) 30 verkeersbewegingen op de zaterdagen.
- Van de rowans wordt 50% met de auto gebracht en gehaald. Dit zijn (10*2) 20 verkeersbewegingen op de woensdagavonden.
- Van de stam groep komt 50% zelf met de auto. Omdat zij eens in de twee weken samen komen zijn dit ((10*2)/2) 10 verkeersbewegingen op de zaterdagen.
- De overige leden komen met de fiets of lopend. Hierbij is per definitie geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

Op basis van bovenstaande inschatting is er sprake van de volgende verkeersgeneratie:

Scoutingvereniging opkomstdag	Totaal aantal verkeersbewegingen (gemiddeld)
Woensdag	20
Zaterdag	120
Totaal aantal verkeersbewegingen per week	140
Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal (gemiddeld)	20

Op basis van het bovenstaande is er voor beide locaties in totaal sprake van een verkeersgeneratie van **afgerond 391 verkeersbewegingen per weekdagemaal**. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de scoutingvereniging geldt dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie op de zaterdagen gemiddeld hoger zal liggen. De gezamenlijke verkeersgeneratie op de zaterdagen zal daarmee gemiddeld **511 verkeersbewegingen** bedragen.

De ontsluitingen van beide locaties voor autoverkeer vinden plaats via de bestaande routes richting de Kardinaal de Jongweg en de Biltse Rading. Omdat er binnen dit project geen functie vervalt maar enkel sprake is van toevoegen van woningen is er ook sprake van een toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde woningbouw (gemiddeld 371 verkeersbewegingen per weekdagemaal toename). Dit verkeer ontsluit echter wel op een weg en omliggende infrastructuur die in voldoende mate is ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig te kunnen afwikkelen. Hiertoe zijn bij de uitwerking van de stedenbouwkundige uitwerking (zie ook paragraaf 2.1) bewuste keuzes gemaakt bij de inrichting van beide locaties.

Conclusie

Er is sprake van een structurele toename van verkeersgeneratie als gevolg van dit project. Dit leidt naar verwachting echter niet tot anderszins situaties met betrekking tot de ontsluitings- en verkeerstructuur in de omgeving. Deze toename van verkeer heeft wel een aanvullende bijdrage aan luchtverontreiniging tot gevolg in verband met de bijbehorende uitlaatgassen etc. Daarom is het effect van deze toename aan verkeer op mogelijke luchtverontreiniging in beeld gebracht met behulp van de NIBM-tool (zie hiervoor paragraaf 3.4). Hieruit is gebleken dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Hiermee wordt dan ook geconcludeerd dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten.

3.3 Geluid

Situatie projectgebied

Sloop- en bouwfase

Tijdens de sloop- en bouwfase zal er tijdelijk sprake zijn van (mogelijk)hinderlijke geluidproductie. In de eerste plaats vanwege de daadwerkelijke sloop- en bouwactiviteiten, het bijbehorende materieel en werkende personen. Daarnaast vanwege de tijdelijke toe- en afstroom van (zwaar) verkeer ten behoeve van deze sloop- en bouwactiviteiten.

Effect gebruiksfase op omgeving

Voor de gebruiksfase geldt dat woningen niet zijn opgenomen in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering, omdat ze in beginsel niet aan te merken zijn als milieubelastende objecten. Uiteraard zal er sprake zijn van enig geluid als gevolg van de woonfuncties (leefgeluiden). Voor normale leefgeluiden gelden echter geen normen. Gelet op de afstand van deze locatie ten opzichte van omliggende woningen (geluidgevoelige functies/objecten) wordt in dit kader dan ook geen geluidhinder verwacht.

Een scouting gebouw staat niet als zodanig opgenomen in de publicatie. Het is het meest te vergelijken met een clubhuis. Volgens de VNG-uitgave valt een buurt- en clubhuis onder milieucategorie 2. Voor het aspect geluid is hier een richtafstand van 30 meter gegeven. Binnen deze richtafstand bevinden zich geen geluidgevoelige functies.

Naast leefgeluiden kan de toename van verkeer (zie paragraaf 3.2) als gevolg van de ontwikkeling ook effect hebben op de ervaring van geluidhinder in de omgeving. Hier wordt hierna verder op ingegaan.

Mogelijke geluidshinder op de nieuwe woningen

De beoogde woningen zijn aan te merken als geluidgevoelige objecten. In dit kader is door Nieman geluidonderzoek uitgevoerd om de effecten van (mogelijke) geluidhinder afkomstig van omliggende (spoor)wegen op de beoogde woningen in kaart te brengen en te toetsen aan de hiervoor wettelijk en gemeentelijk (geluidbeleid) gestelde standaard- en grenswaarden.

Het project ligt binnen het geluidaandachtsgebied van Rijkswegen, gemeentewegen en hoofdspoorwegen. Niet binnen het geluidaandachtsgebied van industrieterreinen. De resultaten uit het onderzoek zijn als volgt:

- De geluidbelasting ten gevolge van rijkswegen voldoet aan de standaardwaarde;
- De belasting van gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde én de Utrechtse ambitiewaarde, maar voldoet aan de landelijke en Utrechtse grenswaarde;
- De geluidbelasting ten gevolge van hoofdspoorwegen overschrijdt de standaardwaarde met 1 dB op 1 toetspunt.

Er is onderzocht welke maatregelen realistisch gezien kunnen worden genomen om de geluidbelasting op het project te beperken. Uiteindelijk is er een plan ontworpen met geluidschermen en bouwkundige maatregelen bij de balkons. Dit tezamen met gevelmaatregelen (Bbl) maakt dat structurele geluidhinder als gevolg van weg- en spoorlawaaï zoveel als realistisch mogelijk wordt beperkt.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat het effect van de toename van het aantal verkeersbewegingen (circa 391 verkeersbewegingen per weekdagemaal, zie paragraaf 3.2) vanuit het plan op deze al hoog geluidbelaste locatie zeer beperkt is. Het autoverkeer vanuit de beoogde woonlocatie aan de Kögllaan 26 ontsluit op de Kardinaal de Jongweg en de omliggende wegenstructuur. De verkeersintensiteiten op deze weg(en) zijn al dusdanig hoog dat deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen geen wezenlijke invloed heeft op de te ervaren geluidhinder afkomstig van wegverkeerslawaaï. Naar verwachting gaat dit om een voor het menselijk gehoor niet waarneembaar verschil.

Conclusie

Er is in het kader van 'geluid' geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van dit project.

3.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit';
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Situatie projectgebied

Niet in betekenende mate

Ten behoeve van het voorgenomen project is met de NIBM-tool berekend of de structurele toename van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 3.2) als gevolg van dit project wel of niet-in-betekenende-mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hierbij is worst case uitgegaan van een toename van 511 verkeersbewegingen. Aangezien het gaat om een woningbouwontwikkeling en een scoutinggebouw, is het aandeel vrachtverkeer beperkt; dit is op 5% gezet. Het aandeel van vrachtverkeer in de aanlegfase is buiten beschouwing gelaten, omdat dit tijdelijk van aard is. In afbeelding 2 zijn de resultaten van deze worst-case berekening opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	511
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,37
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 6

Uitsnede NIBM tool (Bron: <https://iplo.nl/thema/lucht/betekenende-mate-bijdragen/nibm-tool/>)

Uit de berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt. Er is dan ook geen nader onderzoek noodzakelijk.

Wettelijke grenswaarden en WHO advieswaarden

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advies waarde-2005	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM₁₀ (20 µg/m³) en voor PM_{2,5} (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht – luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. In het coalitieakkoord van de gemeente Utrecht is opgenomen dat zij streven naar het behalen van de nieuwe aangescherpte WHO-advieswaarden. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

De gemeente Utrecht is aangewezen in het Bkl als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. In deze aandachtsgebieden gelden regels bij de aanleg of het wijzigen van wegen, vaarwegen en spoorwegen (niet zijnde de wegen en/of tunnels genoemd in artikel 5.50 van het Bkl), activiteiten die leiden tot een toename van verkeersintensiteit op wegen, vaarwegen en spoorwegen of milieubelastende activiteiten waarvoor regels gelden om luchtverontreiniging te beperken. Hierbij moet in het omgevingsplan worden voldaan aan de omgevingswaarde voor stikstofdioxide (40 µg/m³) en voor fijnstof (50 µg/m³ als 24-

uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden én 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde). Dit is in lijn met de EU-grenswaarden zoals benoemd in bovenstaande tabel.

De luchtkwaliteitskaart van de Atlas Leefomgeving laat het volgende beeld zien ter plaatse van het projectgebied:

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advies waarde-2005	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode	Waarde in 2023
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde	16-20
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde	16-18
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde	7-8

Conclusie

In de huidige situatie wordt voldaan aan de Europese grenswaarden (en daarmee ook aan de voorwaarden voor aandachtsgebieden) en de WHO-advieswaarden uit 2005, maar niet aan de WHO-advieswaarden uit 2021. De bijdrage van dit project aan verslechtering van de luchtkwaliteit is echter zeer beperkt. Dit blijkt ook uit de berekening van de NIBM-tool. Deze bijdrage draagt in directe zin niet bij aan overschrijding(en) van de bedoelde omgevingswaarden uit het omgevingsplan, temeer nu de bijbehorende grenswaarden in de huidige situatie al niet worden overschreden.

Er is in het kader van 'luchtkwaliteit' geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van dit project.

3.5 Gezondheid

Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hierna wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Situatie projectgebied

Bescherming van negatieve milieufactoren

Het aantal motorvoertuigen per etmaal dat zich begeeft langs de Kardinaal de Jongweg, en daarmee de nieuwe woningen, ligt ver boven de grens van 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Bij deze aantallen is er sprake van een situatie waarbij de gezondheid van toekomstige bewoners geschaad kan worden door een slechte luchtkwaliteit en overlast van geluid en trillingen.

Om de gezondheidsschade te beperken is het nodig dat er innovatieve maatregelen worden genomen die de impact van het verkeer op de Kardinaal de Jongweg, en daarmee luchtverontreiniging en geluidsbelasting minimaliseren. Denk aan het creëren van een luwe zijde aan iedere woning, waar bij voorkeur ook de slaapkamer gevestigd is. Daarnaast zal een prettig binnenmilieu gerealiseerd moeten worden, waarbij rekening gehouden wordt met het tegengaan van hittestress in de woningen. Daarnaast dienen de verschillende soorten woningen in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit te hebben. Hiervoor kan een ventilatiesysteem worden aangelegd, waarbij de invoer van de lucht geplaatst wordt aan de minst belaste zijde van het gebouw.

Gezond leven kan in dit plan gestimuleerd worden door de trap aantrekkelijk te maken en het mogelijk te maken dat bewoners een groen ommetje kunnen maken vanuit hun woning. Je prettig voelen in de leefomgeving kan in dit plan aangemoedigd worden door de buitenruimte in te richten volgens het principe 'groen, tenzij' en beweging en ontmoeting te stimuleren rondom het gebouw.

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 in de ontwikkeling van de locatie blijven behouden en worden versterkt. Belangrijk is dat er in het ontwerp aandacht is voor het feit dat de locatie door veel kinderen bereikt moet worden. Daarom is het belangrijk extra op de verkeersveiligheid in de directe omgeving te letten en waar nodig maatregelen te nemen.

Sociale kracht wordt versterkt

Bij de Manegelaan wordt een gebouw toegevoegd 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 is (een deel van de tijd) toegankelijk voor andere bezoekers van het gebied. De locatie kan hierdoor bijdragen aan ontmoeting in de buurt, wat ervoor zorgt dat mensen zich prettiger voelen in de leefomgeving.

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

Conclusie

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

Er is in het kader van 'gezondheid' geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van dit project.

3.6 Water en klimaatadaptatie

Dit project heeft effecten op de waterhuishouding. Voor dit project is daarom een waterstructuurplan en waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierna wordt per relevant wateraspect ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten vanuit deze beide plannen.

Huidige situatie

Hoogteligging

Het huidige scoutingterrein ligt ten opzichte van de omgeving, op een niveau vergelijkbaar met het aan de noordkant gelegen volkstuinencomplex. Het scoutinggebouw zelf ligt op een heuveltje. Voor het realiseren van de nieuwe appartementencomplexen wordt geadviseerd om het terrein op te hogen naar een niveau gelijk aan de omgeving. Het huidige maaiveld ligt tussen de NAP + 0,50 en + 0,60 m. De omgeving ligt op ongeveer NAP + 1,50 m. Het terrein van het Leger des Heils ligt op ongeveer NAP + 1,40 m. Ophogen met circa 0,90 m is dan ook noodzakelijk om geen problemen met oppervlakkig afvoerend hemelwater te krijgen. Het vloerpeil van de begane grond dient vervolgens nog eens minimaal 0,15 m boven de as van de weg te komen (eis gemeente), bij voorkeur 0,20 m boven as weg (advies waterschap).

Het terrein aan de Manegelaan ligt op een niveau tussen de NAP + 1,10 en NAP + 1,40 m. De Manegelaan zelf ligt ook op ongeveer NAP + 1,40 m. Voorgesteld wordt om het gebouw met een vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil te bouwen (dus vloerpeil minimaal NAP + 1,60 m) en het terrein rondom te egaliseren met de vrijkomende grond.

Bodemopbouw en geohydrologie

De GHG ligt tussen de NAP + 0,20 en NAP + 0,30 m. Het maaiveldniveau in de toekomstige situatie dient op minimaal NAP + 1,00 m te liggen. Aan de Kögllaan is dat in de bestaande situatie niet zo (de drooglegging bedraagt slechts 0,20 tot 0,30 m), dus daar moet worden opgehoogd. Aan de Manegelaan zijn de bestaande maaiveldhoogtes al hoger en hoeft niet opgehoogd te worden.

Op basis van verkennend bodemonderzoek is geconstateerd dat voor de locatie Manegelaan de bovengrond bestaat uit matig fijn zand, zwak tot uiterst grindig. De ondergrond

bestaat uit matig tot sterk zandige klei. De grondwaterstand ten tijde van het onderzoek lag op ongeveer 0,60 m beneden maaiveld.

Voor de Kögllaan geldt dat de bovengrond bestaat uit matig fijn zand, zwak humeus. De ondergrond bestaat uit matig fijn en matig grof zand, zwak tot matig kleiig. De grondwaterstand ten tijde van het onderzoek lag op ongeveer 0,50 m beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

Het vaste oppervlaktewaterpeil bedraagt NAP + 0,20 m ten noorden van de Kögllaan. Het peil in de gracht langs de Sartreweg heeft een vast peil van NAP + 0,55 m.

Riolering bestaande situatie

Aan de Kögllaan ligt geen gemengd riool. Het scoutinggebouw en het gebouw van het Leger des Heils zijn aangesloten op een drukrioolgemaaltje, die met een persleiding $\varnothing$ 63 mm afvoert naar het gemengde riool in de Sartreweg. Het drukrioolgemaal en de persleiding hebben niet voldoende capaciteit om de nieuwbouwappartementen op aan te sluiten.

In de Manegelaan ligt een gemengd rioolstelsel. De diameter bedraagt $\varnothing$ 500 mm en de diepteligging ter hoogte van de ontsluiting van het terrein op de manegeweg bedraagt ongeveer NAP 1,78 m. Op dit gemengde riool kan in principe het afvalwater onder vrijval worden aangesloten.

Toekomstige situatie

Verhard oppervlak en bergingsopgave

Voor het nieuwe scoutinggebouw wordt uitgegaan van uitsluitend het dakoppervlak. Dit betreft circa 400 m² voor het hoofdgebouw en circa 55 m² voor het materialenhok en de schuur. Wegen en eventuele verharding op het achterterrein voeren af in het gras. Het terrein aan de Manegelaan is in de bestaande situatie volledig verhard (stelconplaten en asfalt). Het terrein bestaat conform BGT uit 2.102 m² verharding. Er is dus in de nieuwe situatie geen sprake van een toename van verharde oppervlak, maar van een afname. De bergingseis van HDSR is hier dus niet van toepassing. De bergingseis 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.

In de bestaande situatie heeft het bestaande scoutinggebouw aan de Kögllaan conform BGT een verhard dakoppervlak van 246 m² en de bijgebouwtjes hebben samen een oppervlak van 118 m² (in totaal 364 m²). Daarnaast liggen er wat paden en terreinverhardingen die afwateren in het groen. De Kögllaan, de parkeerplaatsen en het fietspad betreffen openbaar terrein (gemeente Utrecht) en zijn niet meegerekend.

In de nieuwe situatie is er aan de Kögllaan sprake van 2.372 m² uitgeefbaar terrein. Naar schatting is er in de nieuwe situatie 1.810 m² aan dakoppervlakken en fietsenstallingen. Rondom de gebouwen komen wat bestratingen die afvoeren naar het groen. 15 mm over het nieuwe verharde oppervlak betekent 27 m³ berging. 45 mm over de toename van het verhard oppervlak van 1.810-364=1.446 m² betekent 65 m³ berging. De bovengrond is vermoedelijk voldoende doorlatend (zeker na ophoging met zand) om goed functionerende wadi's te kunnen realiseren. Eventueel kan onder de fietsenstalling een waterbergende fundering of infiltratiekratten worden aangebracht.

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.

Aan de Kögllaan dient het regenwater van de nieuwe daken en fietsenstallingen te worden geborgen en is er sprake van een toename van 1.446 m² verhardingen. Dit betekent dat er 65 m³ berging moet worden gerealiseerd. Dit kan in de vorm van enkele wadi's tussen de gebouwen. Voor de wadi's dient te worden uitgegaan van de volgende ontwerputgangspunten:

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

Oppervlaktewater

Het is gewenst om natuurvriendelijke oevers toe te passen voor de wadi's aan de noordkant van de appartementen aan de Kögllaan. Het betreft hier grondtaluds met groen en zonder grondkering. De oever van deze bestaande watergang valt binnen het de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemer.

Afvalwater

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.

Aan de Kögllaan worden 61 reguliere appartementen en 132 appartementen voor studenten gerealiseerd. Bij de reguliere appartementen wordt uitgegaan van 2,5 inwoner per woning en bij de studentenappartementen van 1 inwoner per woning. Dit leidt tot een totale bewonersomvang van circa 285 personen. Uitgaande van een gemiddelde afvalwaterproductie van 12 liter per inwoner per uur, resulteert dit in een afvalwaterstroom van circa 3,4 m³ per uur, oftewel ongeveer 0,95 liter per seconde.

Om het afvalwater af te voeren naar het gemengde rioolstelsel zijn er twee opties.

Optie 1: Rioolgemaal en persleiding

Optie 2: Vrijvervalleiding

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

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.

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

Conclusie

Het verhard oppervlak zal toenemen als gevolg van dit project. De minimale ambitie voor waterberging (72m³) is echter in te passen binnen het projectgebied. Dit wordt opgelost door wadi's, waarbij eventueel onder de fietsenstalling een waterbergende fundering of infiltratiekratten kunnen worden aangebracht.

Met de hierboven genoemde maatregelen, en het behouden van zoveel mogelijk groen en bomen, wordt bijgedragen aan een evenwichtige waterhuishoudkundige situatie in de beoogde situatie en het voorkomen van vormen van wateroverlast.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water en klimaatadaptatie' niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten.

3.7 Bodem

Situatie projectgebied

Kögllaan

De actuele bodemkwaliteit aan de Kögllaan is medio 2022 in beeld gebracht. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat op deze deellocatie over het algemeen sprake is van lichte verontreiniging van de bodem en dat de locatie daarmee grotendeels geschikt is voor het beoogde gebruik. Uitzondering hierop betreft een lokale verontreiniging met PAK in de bovengrond. Op basis van het onderzoek en de uitsplitsing geeft de aangetroffen verhoging in de bovengrond ter plaatse van de betreffende boring formeel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging. Er kan echter sprake zijn van heterogeniteit van de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie en derhalve wordt de verontreiniging gezien als een puntverontreiniging. De locatie Kögllaan 26 wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Manegelaan

De actuele bodemkwaliteit aan de Manegelaan is medio 2023 in beeld gebracht. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodemlaag tot 1 meter onder 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 aangetoond. In de diepere ondergrond vanaf circa 1 meter onder het maaiveld is een met arseen verontreinigde veenlaag aanwezig. Werkzaamheden in de veenlaag worden beschouwd als sanerende handeling en zijn meldingsplichtig. Er zullen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden die tot aan de veenlaag reiken. In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan koper aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend / nader bodemonderzoek.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er vinden daarnaast geen bodem verontreinigende activiteiten plaats als gevolg van dit project. Hiermee draagt het project dan ook niet bij aan bodemverontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘bodem’ niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Situatie projectgebied

Door Hamaland advies is in juni 2024 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het verstoren van archeologische resten laag is. Hamaland Advies adviseert om beide projectgebieden vrij te geven voor de beoogde bodemingrepen. De gemeente heeft op 18 juli 2024 ingestemd met dit advies.

Verder is er geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het projectgebieden of in de omgeving zie mogelijkerwijs zouden kunnen worden geschaad als gevolg van dit project.

Conclusie

Er zijn als onderdeel van dit project geen verdere onderzoeken, bodemingrepen of anderszins noodzakelijk die de noodzaak tot het inzetten van extrawerktuigen, verkeer etc. noodzakelijk maken.

De aspecten ‘archeologie en cultuurhistorie’ binnen dit project leiden niet tot aanzienlijke milieueffecten.

3.9 Geur

Situatie projectgebied

Dit project maakt geen structurele functies mogelijk die wezenlijke geurhinder kunnen veroorzaken zoals industriële of agrarische functies. Daarnaast zijn er in de omgeving geen relevante geur belastende functies aanwezig met mogelijke hindereffecten op de beoogde woningen.

Onderdeel van dit project is wel het inpassen van de scoutingvereniging op een nieuwe locatie, waarbij onder andere ruimte wordt geboden voor een kampvuurplaats. Dit betreft echter een tijdelijke functie/activiteit waar slechts zeer incidenteel gebruik van zal worden gemaakt door de scoutingvereniging. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de beoogde kampvuurplaats geen geurgevoelige objecten/functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten.

3.10 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

Daarnaast wordt ingegaan op de wijze waarop dit project omgaat met bestaande groenstructuren en in hoeverre deze verdwijnen, worden behouden of versterkt.

Situatie projectgebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Beoordeling

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' ligt op minimaal 5,1 kilometer van het projectgebied.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase en gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een AERIUS berekening uitgevoerd door BJZ.nu¹. Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Het projectgebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit project wordt geconcludeerd dat er met de

¹ BJZ.nu: Kögllaan 26 en Manegelaan ong., Utrecht (oktober, 2025)

voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling

Voor het projectgebied is voor beide locaties een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies.

Köglaan 26

Uit dit Natuurwaardenonderzoek² is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit (soorten) Omgevingswet zullen plaatsvinden.

Flora

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vogels

Mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Nader onderzoek horst/nest roofvogels wordt noodzakelijk geacht. Om te voorkomen dat broedende soorten hinder zullen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling, dient de vegetatie buiten het broedseizoen (maart t/m juli) verwijderd te worden. De gebouwen zullen onder de protocollen in het SMP worden geamoveerd.

Vleermuizen

Mogelijke schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Bij de voorgenomen ontwikkeling gaan mogelijk verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen verloren. Er dient aansluiting te worden gezocht bij het SMP van Utrecht. De te nemen maatregelen dienen in een EWP te worden vastgelegd.

Zoogdieren

Ten aanzien van zoogdieren worden mogelijk schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Nader onderzoek naar de steenmarter wordt noodzakelijk geacht. Inspectie nesten eekhoorn wordt noodzakelijk geacht in de bladrijke periode.

Overige soorten

Mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Plaatsing van een faunawerend scherm wordt noodzakelijk geacht. Nader onderzoek ringslang (voortplantings- en zomerbiotoop) wordt noodzakelijk geacht. Tevens wordt nader onderzoek iepenpage en grote vos noodzakelijk geacht.

² Ecofact: Natuurwaardenonderzoek Köglaan 26 Utrecht (augustus, 2025)

Manegelaan 4

Uit dit Natuurwaardenonderzoek³ is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit (soorten) Omgevingswet zullen plaatsvinden.

Flora

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vogels

Mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Aanpassing houtwal buiten broedseizoen in de periode augustus t/m februari.

Vleermuizen

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Zoogdieren

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Overige soorten

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. De grondwallen dienen verwijderd te worden buiten de wintermaanden (november t/m maart).

Groenstructuren

Er is een inventarisatie gemaakt van de te kappen bomen ten behoeve van de kapvergunning⁴. In totaal worden 35 bomen gekapt aan de Kögllaan, waarvan 11 met essentaksterfte. Daarnaast worden 5 bomen verplant.



In het kader van de maatregelen op het gebied van de groencompensatie en ter compensatie van de kap van 35 bomen aan de Kögllaan worden hier in de nieuwe situatie 35 bomen aangeplant. 5 bomen worden verplant. Daarnaast worden op het terrein van de Manegelaan nog elf extra bomen aangeplant. Voor de soortkeuze van het nieuwe groen wordt uitgegaan van inheems plantmateriaal met een ecologische waarde van 2 of hoger. Dit om de biodiversiteit te bevorderen.

³ Ecofect: Natuurwaardenonderzoek Omgevingswet Manegelaan 4 Utrecht (augustus, 2025)

⁴ Deltavormgroep: Kapvergunning Kögllaan & Manegelaan, Utrecht (oktober, 2025)

getroffen. Naar verwachting is geen sprake van onoverkomelijke belemmeringen. Deze conclusie wordt mede getrokken op basis van de in het verleden al uitgevoerde (maar inmiddels formeel verlopen) nadere ecologische onderzoeken op deze locatie.

Manegelaan 4

Voor deze locatie zijn geen nadere onderzoeken nodig. Wel moet bij werkzaamheden op deze locatie rekening worden gehouden met de uitkomsten van het onderzoek. De grondwallen zijn voor november 2025 verwijderd. Aanpassingen aan de houtwal vinden plaats uiterlijk februari 2026. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de adviezen uit het onderzoek.

Gezien de uitgevoerde onderzoeken en als onderdeel hiervan de te nemen maatregelen wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur' niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten.

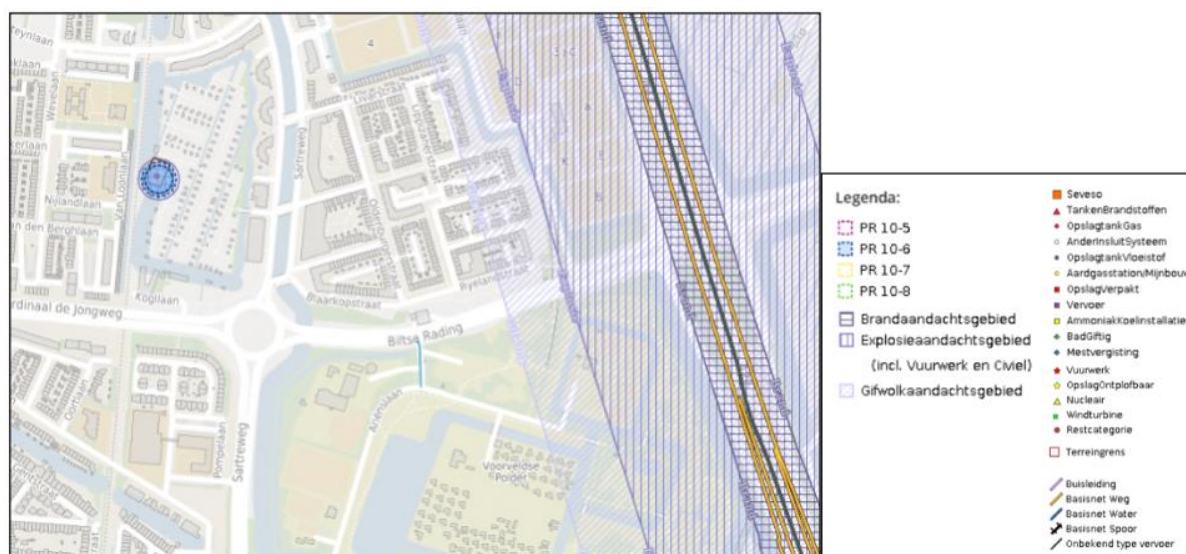
3.11 Omgevingsveiligheid

Situatie projectgebied

In en direct om het projectgebied is een inventarisatie gedaan naar reeds aanwezige risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende uitgewezen:

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A27 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt buiten het aandachtsgebied (zie afbeelding).



Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Opslagtank gas

Aan de Köglaan direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een opslagtank voor propaangas. De deellocatie Köglaan 26 ligt buiten het explosie aandachtsgebied. De omgevingsrisico's van de propaantank leggen geen beperkingen op voor het plangebied. Voor de nieuwbouw van woningen aan Köglaan 26 dient te worden aangetoond dat personen voldoende beschermd zijn. In de nadere uitwerking van het ontwerp zal de Veiligheidsregio Utrecht betrokken worden om gezamenlijk te komen tot realisatie.

Ontploffbare oorlogsresten

In het projectgebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom is een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd.

Uit de adviesnotitie ontplofbare oorlogsresten wordt geconcludeerd dat er twee relevante vooronderzoeken beschikbaar zijn. Een hiervan overlapt de locatie Kögllaan volledig. Het andere onderzoek is afgebakend ten westen van de locatie Manegelaan, bij dit onderzoek is echter ook de (zeer) ruime omgeving onderzocht. Op basis van beide beschikbare onderzoeken, en geraadpleegde overige bronnen, wordt gesteld dat het plangebied onverdacht is ten aanzien van eventuele ontplofbare oorlogsresten.

Conclusie

Dit project maakt geen voor de omgeving relevante risico veroorzakende activiteiten mogelijk. Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie zijn er daarnaast ook geen specifieke maatregelen nodig ten tijde van de uitvoering van dit project. Wel moet de nieuwbouw aan de Kögllaan 26 worden gebouwd op een wijze die tegemoet komt aan de aanvullende eisen vanwege de ligging binnen een explosieaandachtsgebied. Dit betreft echter ontwerp- en bouwmaatregelen zonder relevante milieueffecten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'omgevingsveiligheid' niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten.

3.12 Trillingen

Situatie projectgebied

Dit project maakt geen trillingshinder veroorzakende activiteiten mogelijk. Voor zover hier al sprake van is tijdens de sloop- en bouwfase wordt gesteld dat dit slecht gaat om incidentele en tijdelijke vormen van trillinghinder.

De locatie Kögllaan 26 ligt op circa 50 meter afstand van een dubbel spoor. Het spoor wordt voornamelijk gebruikt door sprinters die één keer per uur van en naar het Centraal Station Utrecht rijden met een beperkte snelheid. Het spoor wordt enkel door de stroomtrein bij speciale gelegenheden door het Spoorwegmuseum gebruikt. Vanwege het beperkte gebruik van het spoor worden geen relevante trillingen verwacht en een trillingsonderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten.

3.13 Ruimtelijke kwaliteit

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals wind en zon.

Wind en zon zijn elementen die bij hoogbouw van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben. Rond hoogbouw moet vooral voor langzaam verkeer worden voorkomen dat de wind er hinder of gevaar veroorzaakt.

Situatie projectgebied

De aspecten wind en zon zijn niet relevant voor de locatie aan de Manegelaan. Hier is sprake van laagbouw op een onbeschutte locatie.

In dit geval is wel een bezonningsstudie gedaan om in beeld te brengen of de beoogde bebouwing aan de Kögllaan 26 effect heeft op de bezonning van de bestaande bouw in de omgeving en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving. Hier is immers wel sprake van hogere bouw (tot maximaal 6 bouwlagen) en bestaande bouw in de directe omgeving.

Er is een bezonningstudie uitgevoerd om de effecten te verbeelden. Het resultaat van deze afwegingen is dat er op de bovenste verdieping van het gebouw van woningcorporatie Woonin aan de achterzijde een setback nodig is om de bezonning in het volkstuinenpark de Pioniers te waarborgen. Hierdoor wordt voorkomen dat er een aantal tuinen volledig in de schaduw komen te liggen en het park zijn functie als een aangename groene omgeving voor recreatie en ontspanning behoudt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten.

HOOFDSTUK 4.

CONCLUSIE

Dit hoofdstuk dient als samenvatting van de conclusies van de hoofdstukken 2 en 3. In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen activiteit aan onderstaande criteria getoetst en een eindafweging gemaakt.

1. De kenmerken van de activiteit;
2. De plaats van de activiteit;
3. De samenhang met andere activiteiten (cumulatie);
4. De kenmerken van de aanzienlijke milieueffecten die het project kan hebben.

Kenmerken van de activiteit

Het voorgenomen project betreft het realiseren van 193 appartementen aan de Kögllaan en een scoutinggebouw aan de Manegelaan. Bij de kenmerken van de activiteit dient in het bijzonder in overweging te worden genoemd:

- de omvang van het project;
- hinder.

Omvang

Met een omvang van 193 appartementen betreft het een ontwikkeling die relatief gering in omvang is. Er is geen sprake van een directe m.e.r. plicht.

Hinder

Tijdens de uitvoering van het voorgenomen project kunnen flora en fauna hinder ondervinden van de (bouw)werkzaamheden. Geconstateerd is dat de hinder voor omwonenden slechts tijdelijk is. Uit het onderzoek naar stikstofdepositie is gebleken dat de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Plaats van de activiteit

Het projectgebied ligt geheel binnen het grondgebied van de gemeente Utrecht. Gezien de definitie uit de Bkl kan worden geconcludeerd dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen activiteit is niet gelegen in beschermd gebied in het kader van natuur en er zijn geen waardevolle groenstructuren aanwezig.

Samenhang met andere activiteiten ter plaatse

Er vinden in de directe omgeving van het projectgebied geen andere (grootschalige) ontwikkelingen plaats waarmee rekening dient te worden gehouden.

Kenmerken van de aanzienlijke milieueffecten

Voor de beoordeling van eventuele aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen project moet, daar waar opportuun, rekenschap worden gegeven aan de volgende zaken:

- het bereik van het effect (geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat de ontwikkeling op de relevante milieuaspecten geen belangrijke structurele nadelige en onomkeerbare milieugevolgen met zich meebrengt. De ontwikkeling gaat gepaard met tijdelijke hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden, maar deze zullen na afronding volledig vervallen.

Maatregelen ter vermindering van potentiële effecten (samenvattend)

Milieueffecten van de ontwikkeling van het projectgebied kunnen niet geheel worden voorkomen. Binnen het projectgebied worden waar nodig echter wel (mitigerende) maatregelen genomen om deze effecten zoveel

mogelijk te beperken / voorkomen. Deze worden hierna nog opgesomd. Er is echter ten aanzien van geen enkel relevant thema sprake van 'aanzienlijke' milieueffecten.

1. **Plaatsing van geluidschermen en bouwkundige aanpassingen bij balkons**, in combinatie met **gevelmaatregelen** conform Bbl, om geluidbelasting van weg- en spoorverkeer te beperken (thema: *geluid*).
2. **Realisatie van wadi's tussen de gebouwen aan de Kögllaan** om regenwater van daken en verharding te bergen, met ontwerpuitgangspunten voor bergingscapaciteit en infiltratie. Eventueel aanbrengen van waterbergende fundering of infiltratiekratten onder fietsenstallingen en toepassing sedumdaken (thema: *water/klimaatadaptatie*).
3. **Toepassen van halfverharding in parkeervakken aan de Manegelaan**, waardoor infiltratie van regenwater mogelijk blijft (thema: *water/klimaatadaptatie*).
4. **Toepassen van natuurvriendelijke oevers bij de wadi's aan de noordkant van de Kögllaan**, waarmee de waterkwaliteit en ecologische waarde van het oppervlaktewater worden versterkt (thema: *oppervlaktewater/ecologie*).
5. **Aanleg van voldoende drooglegging en ophoging van het maaiveld aan de Kögllaan naar NAP +1,50 m**, zodat gebouwen voldoen aan eisen voor drooglegging en waterveiligheid (thema: *klimaatadaptatie/bouwveiligheid*).
6. **Behouden en inpassen van bestaande groenstructuren en bomen** binnen het projectgebied om waterberging, biodiversiteit en leefkwaliteit te bevorderen (thema: *groen/gezondheid/klimaatadaptatie*).
7. **Opnemen van setback in de bovenste verdieping van het appartementengebouw aan de Kögllaan**, zodat voldoende bezonning in het naastgelegen volkstuintenpark behouden blijft (thema: *bezonning/gezondheid/leefomgeving*).
8. **Betrekken van de Veiligheidsregio Utrecht bij de nadere uitwerking van het ontwerp**, om de risico's van een nabijgelegen propaantank adequaat af te dekken en te zorgen voor voldoende bescherming van personen (thema: *externe veiligheid*).

Conclusie mer-beoordeling

Dit project leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Daarnaast is er geen sprake van een bijzondere omstandigheden die het opstellen van een plan-MER noodzakelijk maakt.