



Gemeente Utrecht

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) omgevingsplan Kögllaan en Manegelaan

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim van Gelder, Ron te Veldhuis
Kenmerk	34073951
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het TAM-omgevingsplan 'Kögllaan en Manegelaan'.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Kögllaan en Manegelaan' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344. KOGMANEGE-VA01 vast te stellen, dat het omgevingsplan aanvult met regels om de volgende nieuwbouw mogelijk te maken:
  - a. 132 onzelfstandige studentenwoningen binnen het gebied aan de Kögllaan,
  - b. een gebouw met 47 sociale huurwoningen, 14 middenhuurwoningen en in de plint een maatschappelijke- of commerciële functie, binnen het gebied aan de Kögllaan, en
  - c. een nieuw gebouw voor de scouting binnen het gebied aan de Manegelaan.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Samenvatting

Dit TAM-omgevingsplan maakt de ontwikkeling van twee bouwblokken mogelijk, waarin onder meer plaats is voor 132 onzelfstandige studenteneenheden en 61 huurwoningen.

De scouting aan de Kögllaan wordt verplaatst naar de Manegelaan op het oude opslagterrein van Stadsbedrijven.

Het plan heeft in ontwerp zes weken ter inzage gelegen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van het scoutinggebouw (zie kopje 'coördinatie omgevingsvergunning'). Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding om het TAM-plan aan te passen.

## Context

### *Aanleiding*

In maart 2020 is het intentiedocument voor de Kögllaan 26 en Voorveldsepolder vastgesteld. De raad is hierover geïnformeerd op 6 april 2020. Vervolgens is op 14 november 2024 het Stedenbouwkundig Programma's van Eisen Kögllaan 26 en Manegelaan vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden vastgesteld voor een nieuwe scoutingaccommodatie voor de scouting de Derde Utrechtse Groep aan de Manegelaan en een nieuwbouwwontwikkeling aan de Kögllaan 26, voor Stichting Woonin en Stichting Studentengroepswoningen.nl.

Het TAM-plan past binnen de kaders van het vastgestelde SPvE. De uitvoering zal wel enigszins afwijken van het SPvE. Het scoutingterrein zal, in tegenstelling tot wat in het SPvE staat, niet volledig openbaar toegankelijk worden. De afwijking is nodig om het scoutingterrein ook een veilige buitenspeelplek te bieden voor met name de jongste scouts en onderverhuur aan partijen zoals een buitenschoolse opvang mogelijk te maken. Daarbij wordt het aan de scouting te verhuren terrein kleiner van omvang waardoor zoveel mogelijk groen openbaar toegankelijk is. De scouting kan naast haar eigen terrein ook gebruik maken van het park voor haar scoutingactiviteiten.

Dit TAM-plan is tegelijk ter inzage gelegd met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van het scoutinggebouw. Deze omgevingsvergunning wordt gecoördineerd, zodat de verplaatsing van het scoutinggebouw naar de Manegelaan direct kan beginnen bij de inwerkingtreding van de omgevingsplanwijziging. Zie verder ook het kopje 'Coördinatiebesluit' onder 'Juridische context'.

### *Programma*

Het doel van de wijziging van het omgevingsplan is het verplaatsen van de scouting aan de Kögllaan 26 waardoor er een gebouw met 132 studentenkamers en een gebouw met 61 woningen (47 sociale huurwoningen en 14 middenhuurwoningen) aan de Kögllaan 26 gebouwd kunnen worden. De scouting krijgt een nieuw onderkomen op de plek aan de Manegelaan waar de gemeente een opslagterrein had.

Het TAM-omgevingsplan wijzigt de functies van twee gebieden: de huidige locatie van de scouting aan de Kögllaan 26 en de nieuwe locatie aan de Manegelaan.

Het plangebied 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.

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

### *Bomen ([motie 22/74](#)) en groencompensatie*

In maart 2022 heeft de raad het college verzocht om in een raadsvoorstel over een omgevingsplanwijziging accuraat aan te geven hoeveel en om welke redenen bomen zouden moeten verdwijnen (als direct gevolg van een bouwwontwikkeling of bijvoorbeeld voor de inrichting van een bouwplaats). Met onderstaande toelichting geeft het college invulling aan deze motie.

Uit de bomeninventarisatie blijkt dat 35 bomen niet behouden kunnen worden vanwege de beoogde ontwikkeling aan de Kögllaan, omdat ze op de locatie van de nieuwbouw staan of op het terrein dat opgehoogd moet worden om de nieuwbouw te kunnen ontsluiten. Dat is een hoger aantal dan het in het SPvE genoemde aantal van 28 bomen. De extra kap is nodig omdat in de eerste inventarisatie een aantal bomen die zonder kapvergunning gekapt konden worden, niet meegeteld zijn. Daarnaast blijkt uit de onlangs opgestelde Boom Effect Analyse (hierna BEA) dat minder bomen dan in eerste instantie werd aangenomen behouden kunnen blijven.

Vijf bomen aan de Kögllaan worden verplant om ruimte te maken voor de bouwplaats.

Ter compensatie van de kap van 35 bomen worden in de nieuwe situatie bij de Kögllaan 35 bomen aangeplant. Dus alle bomen die aan de Kögllaan gekapt worden, worden op die locatie gecompenseerd. Daarnaast worden op het terrein van de Manegelaan nog 11 extra bomen aangeplant als groencompensatie. De boom aan de Manegelaan, die volgens de eerder uitgevoerde inventarisatie als gevolg van stormschade gekapt zou moeten worden, kan volgens de BEA na snoei toch gehouden blijven.

Om 5 bomen te kunnen handhaven realiseren we minder parkeerplaatsen aan de Kögllaan. Daarnaast worden de eerder aan de raad toegezegde verbeteringen in de biodiversiteit verwerkt in de inrichtingsplannen, waaraan nu gewerkt wordt. Dit leidt ertoe dat ondanks de bouw van woningen in de groenstructuur de verschillende groengebieden met elkaar verbonden blijven door hoogwaardig ingerichte groengebieden met bloemrijk grasland, wadi's en wordt met het aanplanten van heesters de nu ontbrekende tussenlaag tussen gras en bomen toegevoegd.

#### *Natuuronderzoek*

Er is een geactualiseerd natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in augustus 2025 voor beide planlocaties. Voor de Kögllaan moet wel nog nader onderzoek verricht worden.

Externe effecten op Natura 2000-gebied als gevolg van licht, trilling en geluid zijn op voorhand uit te sluiten. Uit de AERIUS berekening blijkt dat in de aanlegfase noch in de gebruiksfase sprake is van een depositie van boven de 0,00 mol/ha/jr. Hiermee zijn significante negatieve effecten op voorhand uitgesloten.

#### *Parkeren en verkeer*

Het plangebied ligt in het gebied B1 (betaald parkeren). Voor het bepalen van de parkeernorm is de beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht gebruikt. Voor bezoekers kunnen onvoldoende parkeerplaatsen aan de Kögllaan worden gerealiseerd, maar uit de geactualiseerde parkeerdrukmeting blijkt dat in de omgeving ook op lange termijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de Manegelaan waar de scouting naartoe verhuist, wordt met de aanleg van 5 parkeerplaatsen voldaan aan de geldende parkeernorm. Deze worden in overeenstemming met ons parkeerbeleid en de inrichtingsprincipes voor het Park Voorveldse Polder op eigen terrein gerealiseerd.

#### *Juridische context*

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet is voor de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. Op grond van artikel 3:11 van de Awb wordt een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Het TAM-plan heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet).

#### TAM-omgevingsplan

Omdat onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet nog niet goed werken, is voor ontwikkelingsplannen gewerkt met Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (zogenaamde TAM's). De maatregel bestaat uit de mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen met een plan dat nog qua techniek een bestemmingsplan is, maar juridisch een wijziging omgevingsplan. De maatregel – en dit TAM-plan – is nodig, omdat het gelijktijdig vaststellen van diverse wijzigingen van het omgevingsplan die een gebiedsontwikkeling toestaat nog niet goed mogelijk is.

Op grond van artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties kunnen omgevingsplannen in de vorm van TAM-plannen worden vastgesteld, als het ontwerp TAM-plan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd.

#### Coördinatiebesluit

De initiatiefnemer heeft de gemeenteraad verzocht om een coördinatiebesluit te nemen voor de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor het scoutinggebouw en voor de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in verband met bescherming van archeologische waarden. Dit besluit heeft de raad genomen op 14 november 2024. Dit coördinatiebesluit was nodig, omdat de coördinatieverordening die het college kan gebruiken om omgevingsvergunningen samen met een omgevingsplan te coördineren (en die vastgesteld is op 3 april 2025) nog niet in werking was getreden. Inmiddels blijkt dat de ruimtelijke bouwactiviteit ook gecoördineerd kan worden. Daarom is gebruikmakend van de coördinatieverordening op 18 augustus 2025 een aanvullend verzoek ingediend om de ruimtelijke bouwactiviteit ook mee te coördineren. Op deze manier kan samen met het TAM-plan de omgevingsvergunning voor het ruimtelijk en technisch bouwen samen worden behandeld.

De wettelijke grondslag voor coördineren staat artikel 16.14a van de Omgevingswet, in samenhang met de coördinatie regeling van afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Na vaststelling van het TAM-plan door de gemeenteraad en de verlening van de omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders staat er voor al deze besluiten één beroepsgang open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Beslistermijn*

De omgevingsvergunning voor de bouw van het scoutinggebouw aan de Manegelaan wordt gecoördineerd met dit TAM-plan. In verband met de netcongestie is het belangrijk om voor 1 juli 2026 de omgevingsvergunning te verlenen. Vanwege de coördinatie moet dit TAM-omgevingsplan voor 1 juli 2026 vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

#### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening*

In maart 2020 hebben wij het [intentiedocument](#) voor de Kögllaan 26 en Voorveldse Polder vastgesteld. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd met een [raadsbrief](#) op 6 april 2020. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 14 november 2024 het [Stedenbouwkundig Programma's van Eisen](#) Kögllaan 26 en Manegelaan vastgesteld.

### **Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's**

<b>Beslispunt</b>	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het TAM-omgevingsplan 'Kögllaan en Manegelaan'.
Argumenten	
1.1	<u>Het vaststellingsrapport bevat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop met de conclusie dat er geen aanleiding is om het omgevingsplan te wijzigen en daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen die de motivering van TAM-omgevingsplan actualiseren..</u> Er zijn twee zienswijzen ingediend. De indieners van beide zienswijzen zijn niet blij met de nieuwbouw, de hoogte van de nieuwbouw en de impact op de omgeving. In onze reactie geven we aan dat dit project past binnen de opgave die de gemeente heeft om woningen te bouwen. Het project voorziet daarbij in woningen voor groepen die veel last hebben van het woningtekort: studenten en mensen die aangewezen zijn op een sociale woning. Daarbij leggen we uit dat het project stedenbouwkundig goed ingepast is in de omgeving en dat de impact op de omgeving gezien het belang van het project aanvaardbaar is. Om tegemoet te komen aan het verzoek van De Pioniers

	<p>om geluidwering zal bij de studentenwoningen op de grens met de Pioniers een geluidscherm geplaatst worden.</p> <p>De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.</p> <p>Er zijn wel enkele ambtshalve aanpassingen nodig om beleid dat onlangs is vastgesteld een plek te geven in de motivering van het plan.</p>
<b>Beslispunt</b>	
2	<p>Het TAM-omgevingsplan 'Kögllaan en Manegelaan' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344. KOGMANEGE-VA01 vast te stellen, dat het omgevingsplan aanvult met regels om de volgende nieuwbouw mogelijk maakt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>132 onzelfstandige studentenwoningen binnen het gebied aan de Kögllaan,</li> <li>een gebouw met 47 sociale huurwoningen, 14 middenhuurwoningen en in de plint een maatschappelijke- of commerciële functie, binnen het gebied aan de Kögllaan, en</li> <li>een nieuw gebouw voor de scouting binnen het gebied aan de Manegelaan.</li> </ol>
<b>Argumenten</b>	
2.1	<p><u>Dit TAM-omgevingsplan levert een bijdrage aan de realisatie van de ambities uit het woonbeleid en het coalitieakkoord door het bouwen van studentenwoningen en woningen in de sociale woningvoorraad en de middenhuurcategorie.</u></p> <p>Aan de Kögllaan 26 komt een gebouw met 132 studentenkamers en een gebouw met 61 woningen (47 sociale huurwoningen en 14 middenhuurwoningen).</p>
2.2	<p><u>Dit TAM-omgevingsplan regelt dat de scouting, die nu zijn onderkomen heeft aan de Kögllaan, een goede nieuwe plek krijgt.</u></p> <p>De scouting krijgt een nieuw onderkomen op de plek aan de Manegelaan waar de gemeente een opslagterrein had.</p> <p>Het TAM-omgevingsplan wijzigt de functies van twee gebieden: de huidige locatie van de scouting aan de Kögllaan 26 en de nieuwe locatie aan de Manegelaan.</p> <p>Het plangebied 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.</p> <p>De beoogde nieuwe scoutinglocatie ligt aan de noordrand van het park Voorveldse Polder. Met aan de noordzijde de Biltse Rading, aan de westzijde de Manegelaan en aan de zuidzijde de Ariënslaan.</p> <p>Door de coördinatie-regeling toe te passen kan de nieuwbouw voor de scouting snel plaatsvinden.</p>
<b>Kanttekeningen/Risico's</b>	
2.1	<p><u>Er is momenteel onzekerheid of de beoogde woningen tijdig aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnetwerk.</u></p> <p>Het gebied FGU (Flevopolders – Gelderland – Utrecht) zit op dit moment in fase 1 van netcongestie volgens de netbeheerder. Fase 1 betekent dat er een wachtlijst bestaat voor aansluitingen voor grootverbruikers (zoals bedrijven). Vanaf 1 januari 2026 is het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit tot 1 juli 2026. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst.</p> <p>In een recent persbericht (feb 2026) heeft TenneT aangegeven te verwachten dat de maximale capaciteit van het net in Utrecht zonder ingrijpende maatregelen in de zomer van 2026 wordt bereikt. Dit komt neer op een dreigende aansluitstop.</p>

	Alhoewel de problematiek rondom netcongestie ook ten tijde van vaststelling van het SPvE was voorzien, vergroten de recente ontwikkelingen de onzekerheid van de mogelijke aansluiting van de woningen na 1 juli 2026. Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar. Per <a href="#">brief</a> is de raad eind vorig jaar geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de netcongestie.
2.2	<u>Er is nog nader natuurwaardenonderzoek nodig voor de locatie aan de Kögllaan waaruit kan blijken dat er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is.</u>
	Er is een geactualiseerd natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in augustus 2025 voor beide planlocaties. Voor de Manegelaan is geconcludeerd dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Voor de Kögllaan moet wel nog nader onderzoek verricht worden. Als daaruit blijkt dat bepaalde soorten of verblijfplaatsen daarvan voorkomen moet een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat redelijkerwijs te verwachten valt dat die omgevingsvergunning in dat geval verkregen zal worden.

## Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten voor dit plan en eventuele nadeelcompensatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente verhaalt door middel van een anterieure overeenkomst haar gemaakte kosten op de initiatiefnemer.

## Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website [utrecht.nl](https://utrecht.nl). De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website [regels op de kaart](#). Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de publicaties staat aangegeven hoe tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld kan worden. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

## Samen stad maken (voorheen: Participatie)

De initiatiefnemers hebben na de vaststelling van het IDOC een participatieplan opgesteld en een stakeholdersanalyse uitgevoerd. De stakeholders (buren) van de locatie Kögllaan 26 zijn de tuindersvereniging De Pioniers en het Leger des Heils. Een bijzondere stakeholder is de scouting, omdat met hen een intentieovereenkomst (in 2016) is gesloten om het initiatief te kunnen starten. Voor het park Voorveldse Polder is de stichting Voorveldse Polder een stakeholder en de Vastgoedorganisatie Gemeente Utrecht.

In het kader van de participatie zijn meerdere gesprekken gevoerd met burens en omwonenden van beide locaties. Er hebben twee brede bijeenkomsten plaatsgevonden. Op 5 juli 2021 hebben de initiatiefnemers een brede, digitale bijeenkomst (in verband met de toen geldende coronamaatregelen) georganiseerd. De bijeenkomst is door 31 mensen bezocht. Op de bijeenkomst zijn vooral wensen en zorgen opgehaald, zodat deze in de plannen verwerkt kunnen worden.

Bij de start het opstellen van de SPvE's voor de locatie Kögllaan 26 en Manegelaan is op 20 maart 2023 opnieuw voor belanghebbenden en belangstellenden een bijeenkomst voor beide locaties georganiseerd om de stand van zaken toe te lichten, terug te koppelen wat er met de eerdere reacties is gedaan en opnieuw meningen opgehaald. Er waren ongeveer 70 bezoekers. De plannen zijn grotendeels positief ontvangen. Omwonenden vinden het logisch dat op de locatie aan de Kögllaan 26 woningen worden gerealiseerd en ook over de nieuwe locatie voor de scouting in het Park Voorveldse Polder is de omgeving en ook de Stichting Voorveldse Polder positief. Er zijn ook nog wel zorgen over de verwachte schaduwwerking van de nieuwbouw in de naastgelegen volkstuinten, over de bomen die

worden gekapt en het verkeer (met bijbehorende geluid en drukte) dat als gevolg van de nieuwe woningen wordt toegevoegd aan de toch al drukke Kardinaal de Jongweg.  
Met betrekking tot de plannen voor de Manegelaan zijn er geen kritische reacties ontvangen. De bezoekers van deze avond gaven vooral aan dat voor het park de scouting een betere invulling is dan het huidige opslagterrein.

Het TAM-plan heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

## **Communicatie**

Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

## **(Niet)Referendabel**

Dit raadsbesluit is niet referendabel. Er is een uitzonderingsrond van de Verordening raadgevend referendum van toepassing omdat dit raadsvoorstel betreft over een wijziging van het omgevingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

## **Bijlage(n)**

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal TAM-omgevingsplan 'Köglaan 26 en Manegelaan' via link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport Köglaan en Manegelaan

Bijlagen informatief

- Pdf van het TAM omgevingsplan, regels, motivering en verbeelding