

Het voorstel van de initiatiefnemer is om circa 140 appartementen toe te voegen in 3 á 4 lagen, verdeeld over 4 à 5 bouwblokken en daarbij een uitbreiding van de Villa Spes Nostra met circa 24 appartementen. Het betreft circa 56 appartementen in de sociale huur (woningcorporatie GroenWest) en circa 80-90 appartementen in de middenhuur hoofdzakelijk bedoeld voor ouderen en mogelijk in samenwerking met woningcorporatie GroenWest, deze kunnen gebruik maken van de (zorg)faciliteiten van Villa Spes Nostra (Korian ouderenzorg).



*Figuur 2: Voorstel initiatiefnemer Kloosterweide B.V.*

## **b. Omschrijving van het plangebied**

Het voormalige kloostercomplex ligt aan de oostkant van de kern Vleuten tegen de wijk De Tol die in de negentiger jaren is gebouwd. In de directe omgeving zijn relatief veel zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Tegenover het complex aan de andere kant van de Hindersteinlaan ligt het zogenaamde 'paardenweitje' (Hindersteinlocatie) een ontwikkellocatie die is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Een ontwikkeling op deze Hindersteinlocatie is voorlopig nog niet aan de orde.

Het voormalige kloostercomplex is een groen gebied in het dorp Vleuten. Langs de Hindersteinlaan staan veel bomen en struiken en er is weinig zicht op het achterliggende gebied. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk; er staan verbodsbordjes en het nodigt niet uit om het gebied te betreden. In de "Bouwenvelop seniorenwoningen Rijnweide" uit 2015 die het kader vormde voor de ontwikkeling van het appartementencomplex 'Soeverijn' (40 woningen in de noordwesthoek van het kloostercomplex) is een doorzicht gegeven voor een mogelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is het in stand houden van het groene middengebied en het toegankelijk maken van het padencarré.

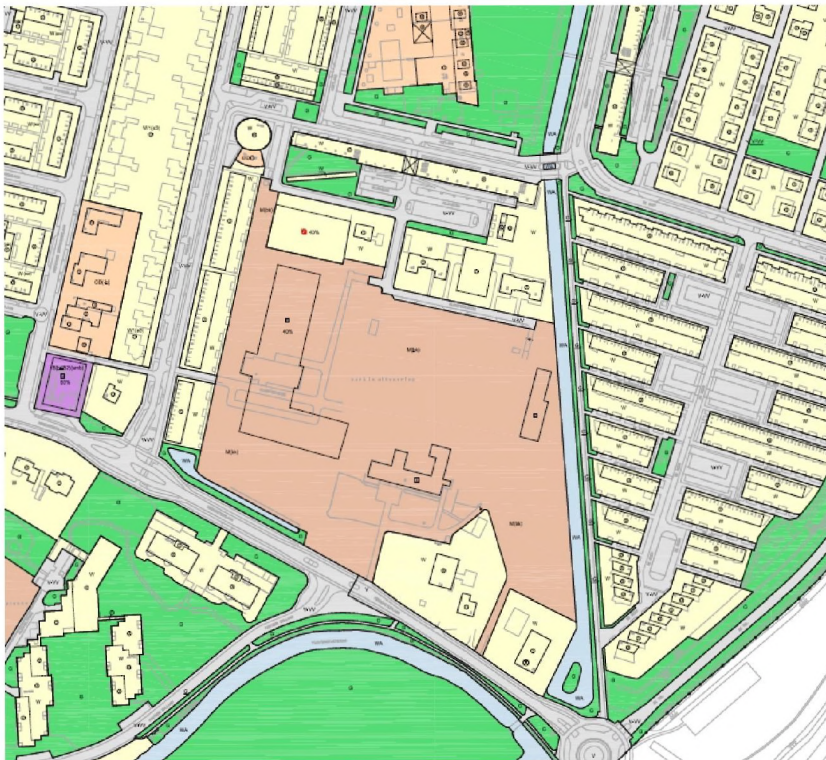
Het kloosterterrein is in de loop der jaren door de nonnen in fragmenten verkocht aan diverse partijen. Al enige jaren komt een integrale ontwikkeling niet van de grond, omdat de diverse eigenaren niet tot

overeenstemming konden komen. Nu een groot deel in handen is van ontwikkelaar Kloosterweide B.V. is er wel perspectief op een integrale ontwikkeling.



*Figuur 3: Overzicht omgeving*

#### Bestemmingsplan:



*Figuur 4: kaart bestemmingsplan*

Voor het gebied Kloosterweide geldt bestemmingsplan Vleuten. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming maatschappelijk voorzieningen, met deels de aanduiding 'uitsluitend voor bergingen en kassen'. Voor de gebouwen zijn bouwvlakken aangegeven met een hoogte variërend van 4 meter tot 12 meter.

De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

### c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door in korte tijd na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangegeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's kunnen o.m. zijn: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het \*vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- De kansrijkheid bepalen we door is een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of en onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

NB 1: in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een quick scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines).

\*NB 2: De initiatiefnemer kan kennisnemen van het gemeentelijk beleid op:

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>

#### Ruimtelijk/ stedenbouw:

Een ontwikkeling op de aangegeven locaties is stedenbouwkundig denkbaar. Een indicatie van de omvang en locatie van een ontwikkeling is vastgelegd in de bouwvelop Rijnweide, vastgesteld in 2015, waarin onderstaande figuur is opgenomen. Die ambities zijn in 2018 herijkt en weergegeven in de tweede ambitiekaart:



*Figuur 5: Ambitiekaart gebied uit bouwenvelop Rijnweide (2015) en herijking (2018)*



Het belangrijkste doel van de ambitiekaart is het parkachtige karakter te behouden en de ruimtelijke samenhang van het gebied te versterken. Doordat er in het verleden delen van het terrein afzonderlijk zijn verkocht is het gebied versnipperd geraakt. In de gemeentelijke visie wordt ingezet op het benutten van de groene kwaliteiten van het terrein als gemeenschappelijke woonkwaliteit en het terrein beter toegankelijk en bruikbaar te maken voor de omgeving.

- De essentie van de visie is het openlaten van het middendeel (groene carré) met het voormalige klooster, maken van openbare routes door het gebied en het mogelijk maken van beperkte woongebouwen in compacte opzet daarbuiten. Het groene 'centrum' van het gebied is omzoomd met een bomenlaan, gecombineerd met een pad voor langzaam verkeer. Het carré van lanen vormt het dragende groene raamwerk.
- Er is ruimte voor de kernwaarden van dit gebied: groen/ park, rust, historie, zorgwonen.
- Langs de randen is bebouwing mogelijk. Het betreft volumes die los in een groene omgeving staan (Grote villa's in het groen).
- Het autoverkeer wordt aan de randen van het gebied opgevangen en zoveel als mogelijk uit het zicht geparkeerd (bijv. omgeven door groen of door het parkeerterrein verlaagd aan te leggen).

Het kloostergebied staat niet alleen op zichzelf, maar ligt ook gedeeltelijk aan het historische lint (de Hindersteinlaan). Toevoegingen van bebouwing en het bijbehorende grondgebruik (o.a. parkeren) moet bij deze gebiedskenmerken aansluiten.

Uitgangspunt bij het meewerken aan het toevoegen van woongebouwen is het carré als openbaar toegankelijke padenstructuur af te maken. In het carré bevindt zich het woonzorgcomplex Villa Spes

Nostra en veel groen, waaronder een boomgaard. Bij het toevoegen van woongebouwen werd gedacht aan enkele los in het groen gesitueerde gebouwen.

De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: appartementencomplex Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland (ten westen van het plangebied) en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is de vrijstaande bebouwing op het kloosterterrein 1 laag met kap en een woongebouw van 2 lagen met kap. Aan de overzijde van de straat is een appartementengebouw in 3 lagen. Te onderzoeken is welke bouwhoogte voor dit initiatief passend is, zodat het aansluit bij zowel de Hindersteinlaan als de bebouwing rond de Kloosterweide.

Door de footprint van de nieuwe woongebouwen zo klein mogelijk te houden kan een inpassing in het groen worden bewerkstelligd. Er zal naar een optimum gezocht moeten worden tussen de omvang van de footprint en de hoogte van de bebouwing, in relatie tot een haalbaar programma.

#### **Programma (Wonen/ Maatschappelijk):**

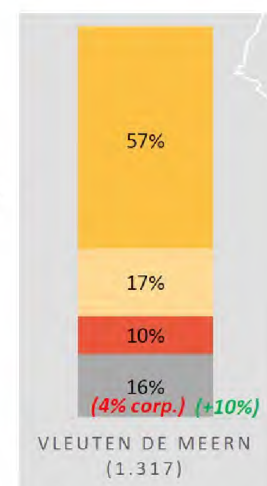
Kloosterweide geeft invulling aan de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. In deze [Raadsbrief](#) uit 2019 wordt bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om te komen tot vernieuwende woon- en woon-zorgvormen voor ouderen.

En één van de voornaamste doelstelling uit de Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" is het toevoegen van betaalbaar wonen en het creëren van gevarieerd woonaanbod in iedere wijk. De wijk Vleuten-De Meern is (samen met wijken Oost en de Binnenstad) de wijk met het laagste aandeel sociale voorraad van Utrecht (slechts 17%). De ambitie is daarom om in Vleuten-De Meern vooral sociaal aanbod toe te willen voegen.



Figuur 6 Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" art 3.2.1.

Als gevolg van bestaande afspraken met ontwikkelaars en grondexploitaties (afspraken van vóór de woonvisie) blijkt het toevoegen van sociale huur in Vleuten-De Meern een lastige opgave. Van de harde plancapaciteit medio 2020 bedraagt slechts 16% sociale huur waarvan slechts 4% structureel (voor woningcorporaties). Ter referentie: van de totale harde plancapaciteit in Utrecht bedraagt 25% reguliere sociale huur.



Figuur 7 Plan capaciteit (cf. opgave gemeente 7-'20)

Het initiatiefplan Kloosterweide biedt een kans om, op private grond, een substantieel aandeel sociale huur te realiseren. Van de beoogde circa 140 woningen in het plan wordt ten minste 1 blok met circa 56 woningen ontwikkeld als sociale huurwoningen. Voor de overige woningen wordt gestreefd naar 3 blokken in de middenhuur.

Naast variatie in prijsklasse in de wijk is ook variatie in woningtypen wenselijk. De voorraad in Vleuten-De Meern bestaat voor 83% uit eengezinswoningen. De vergrijzende bevolking van de wijk heeft behoefte aan levensloopbestendig woningaanbod binnen hun bekende woonomgeving. In Vleuten is veel vraag naar

ouderenwoningen. In de directe omgeving zijn al veel woningen die geschikt zijn voor ouderen (appartementen Hindersteinlaan en Soeverijn en grondgebonden woningen aan de Poortland) en zorgvoorzieningen (Parkhof en Villa Spes Nostra van Stepping Stones). Daaromheen in de wijk De Tol en meer richting centrum van Vleuten zijn het vooral eengezinswoningen.

De winkels en (zorg)voorzieningen van Vleuten liggen op loopafstand. Het plan Kloosterweide zal naar verwachting, met haar groene opzet en het hoge voorzieningsniveau (oa nabijheid van zorg), een grote aantrekkingskracht hebben op senioren. De woonbehoefte van senioren is divers. Zelfstandigheid, geborgenheid, ontmoeting en bekendheid met de omgeving zijn de gemene deler. Kloosterweide behoudt de opzet van een kloostertuin. Bewezen is dat een groene omgeving bijdraagt aan het geluk en de gezondheid van de bewoner. De gemeenschappelijke en (semi-) openbare kloostertuin zorgt voor ontmoeting tussen de bewoners en levendigheid in het gebied.

Door geschikte woonruimte te bieden aan senioren wordt doorstroming gestimuleerd. De eengezinswoning die wordt achtergelaten kan worden benut door grotere huishoudens en gezinnen.

Onderdeel van het plan is het uitbreiden van het woonzorg-centrum voor dementerende ouderen, dat zich midden in het gebied bevindt. Aan dit gebouw wordt een vleugel toegevoegd met circa 24 wooneenheden. Voor de nieuw te ontwikkelen appartementencomplexen is de intentie om daar ook zorg bij aan te bieden, in samenwerking met de al daar aanwezige zorgaanbieder Korian (ouderenzorg).

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector appartementen in het middenhuursegment en appartementen met een zorgcomponent, sluit uitstekend aan op de behoefte in Vleuten en draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie.

#### **Groen/ ecologie:**

Vooraf in het zuidwestelijk deel van het gebied, aan de zijde van de Hindersteinlaan, staan veel bomen, waaronder veel exemplaren die als opschot kunnen worden gedefinieerd, maar ook meer waardevollere bomen. De herplantplicht (APV) en de doelstellingen uit het [bomenbeleid](#) zijn van toepassing. De inpassing zal moeten worden onderzocht waarbij het behoud van waardevolle bomen uitgangspunt is. We adviseren hierbij op tijd te starten met een bomeninventarisatie, met daarin de soort, leeftijd en staat van de boom en een inschatting of de boom verplant of gekapt moet worden voor de ontwikkeling. Zodat bij verplanten op tijd (minimaal 1 groeiseizoen, bij voorkeur 2 groeiseizoenen) met het voorbereiden van de boomwortels kan worden begonnen, zodat de slagingskans voor de boom wordt vergroot. Indien verplanten of kap noodzakelijk dient een indicatie te worden gegeven waar de boom herplant/ verplant wordt (i.v.m. herplantplicht). Door de ontwikkeling zal de aanblik vanaf de Hindersteinlaan veranderen van groen naar meer bebouwd.

In een bosschage direct grenzend aan het plangebied zit een roekenkolonie, een zwaar beschermde soort. Deze bosschage bevindt zich buiten het plangebied en zal gehandhaafd kunnen blijven. Er is wel een recent natuurwaardenonderzoek nodig om de ecologische maatregelen ter bescherming van kwetsbare soorten tijdig uit te kunnen voeren, ook de [Utrechtse Soortenlijst](#) moet worden meegenomen in het onderzoek.

Bij ontwikkeling en bouwen is het belangrijk om in het ontwerp rekening te houden met kansen om uitbreidingsgebied te realiseren voor beschermde soorten, zoals het inbouwen van nestkasten, groene

daken, groene gevels etc. In dit gebied denken we o.a. aan dat er voldoende nestel- en voedselgelegenheid in de bomen en bosschages blijven bestaan, in de bestaande gebouwen en in nieuwbouw. En dat de ecologische waarden van het omliggende water en oevers zoveel mogelijk worden versterkt.

#### **Gezondheid en verkeer:**

In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen'). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen

Het groene, historisch interessante gebied van Kloosterweide biedt veel potentie om aan deze doelstellingen bij te dragen. Door het gebied toegankelijk te maken en recreatieve routes toe te voegen, stimuleert het tot gezond gedrag en mobiliteit te voet of met de fiets. Mogelijkheden tot ontspanning en ontmoeting kunnen het een prettige plek maken in de stad. Zowel voor de bewoners zelf als voor omwonende Vleutenaren.

Als het gebied ontwikkeld kan worden waarbij het groen en de padenstructuur, zoals in de ambitiekaart (figuur 5) in geel is aangegeven, wordt gerealiseerd en openbaar toegankelijk is, is dat een belangrijke toevoeging aan Vleuten. Het vergroot de wandelmogelijkheden in het gebied terwijl een tot nog toe ontoegankelijk gebied bereikbaar wordt. Daarnaast zijn functionele wandel- en fietsverbindingen tussen het plangebied en mogelijk Poortland en/of Rijnweide zeer gewenst als veilige en verkeersarme verbinding met het centrum van Vleuten.

Voor de woningen zijn parkeerplaatsen nodig die moeten worden ingepast in het groen. Voorkomen moet worden dat er anonieme parkeerterreinen ontstaan. Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

#### **Duurzame verstedelijking:**

Utrecht wil op een gezonde manier groeien en kiest er daarom in de (concept) Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 expliciet voor om de groei van het aantal woningen gelijke tred te laten houden met een groei van werklocaties, groen, sport etc. Dit wordt weergegeven in de zogenaamde Utrechtse barcode. Bij ontwikkelingen vraagt dat om afwegingen ten behoeve van de 'juiste' balans, bijvoorbeeld tussen verdichten en vergroenen.



Utrechtse Barcode: een conceptueel model voor de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht in 2040

Als belangrijkste opgaven voor Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern wordt onder andere doorstroming in de woningmarkt, om vergrijzing op te kunnen vangen, genoemd. Ook het behoud van grote groene percelen in de wijk ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptie wordt genoemd. Dit initiatiefplan biedt belangrijke aanknopingspunten voor deze opgaven.

## d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

### Algemeen

- Hoe draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de ruimtelijke strategie Utrecht 2040?
- Welke invloed heeft dit initiatief op ontwikkelingen en visies in de omgeving en hoe kan zo goed mogelijk hierop worden aangesloten?

### Ruimtelijke inpassing/stedenbouwkundig:

- Op welke wijze is bebouwing toe te voegen aan het gebied waarmee de kwaliteiten van de Kloosterweide als gebied worden versterkt (groen/ park, rust, historie, zorgwonen, grote villa's in het groen)? Welk totaalconcept kan voor het gebied worden ontwikkeld (gebouwen in het groen versus gebouwen met groen ertussen)?
- Welke situering van gebouwen en welk bouwvolume is daarbij passend? Onder andere zijn er de volgende deelvragen:
  - Welke oppervlakten van de gebouwen en bouwhoogten zijn stedenbouwkundig in te passen in het gebied, zodat het groene en parkachtige karakter behouden blijft waarbij het klooster als enige bestaande – en historische – bebouwing centraal staat?
  - Welke bebouwingstypologie is passend?
  - Op welke wijze kan ongewenste wandvorming aan zuid- en oostzijde worden voorkomen en wordt voldoende transparantie gegarandeerd? Wat zijn de maximale bouwhoogte en minimale tussenruimte tussen de gebouwen daarbij?
  - Welke bouwhoogte is passend in relatie tot de omliggende bebouwing, zowel binnen de Kloosterweide als daarbuiten?
  - Welke toevoeging van bebouwing past als toevoeging aan het historische lint dat de Hindersteinlaan is? Welke bouwmassa is passend en in hoeverre kan het groen aan deze zijde opengewerkt worden, zonder dat het groene karakter van de Hindersteinlaan verloren gaat?
- Welke uitstraling kan het terrein naar de openbare ruimte (watergang en fietspad) aan de oostzijde hebben?
- Kan de visuele impact van het parkeren zodanig beperkt worden dat de kwaliteiten van het park niet worden aangetast? Wat is beste locatie van parkeerplaatsen en wat is de maximale capaciteit aan parkeerplaatsen?
- In hoeverre kan het gebied openbaar toegankelijk en/of openbaar gebied worden?

### Programma (wonen / zorg):

- Op welke groep ouderen richt het project zich? Wat zijn de kenmerken van deze doelgroep en wat zijn de woonwensen?
- Welke oppervlakten en prijscategorieën krijgen de woningen?
- Welke zorgbehoefte kan hier ingevuld worden en op welke wijze?
- Hoe worden in de openbare ruimte hoogteverschillen overbrugd? Kunnen rolstoelers bij elke voordeur komen zonder hellingen of obstakels? Zijn de toegankelijkheidsnormen voor het gebouw en de woningen helder geformuleerd? Zie hiervoor het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'

- Zijn er voor ouderen voldoende relevante maatschappelijke voorzieningen, zoals gezondheidscentrum, huisarts, bushalte, activiteitenruimten, winkels etc. aanwezig binnen een straal van 500 meter? Of kan hiervoor ruimte gevonden worden in de ontwikkeling?
- Welke relatie hebben de nieuwe woningen met het woonzorgcentrum midden in het gebied, Villa Spes Nostra? En met overige zorgvoorzieningen in de directe omgeving?
- Op welke wijze wordt ontmoeting (en eigenaarschap) tussen de bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Worden er gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd? Draagt de woonvorm bij aan gemeenschapsvorming?
- Op welke wijze wordt ontmoeting met bewoners van alle leeftijden uit de omliggende wijk gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Is bijv. ruimte voor algemene voorzieningen die ook voor de wijkbewoners interessant kunnen zijn?

## Groen/ecologie

- Kan het project voldoen aan de wettelijke eisen vanuit de wet Natuurbescherming, Habitatrichtlijn? In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en [Utrechtse soorten](#))? En hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en licht beschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen of goed leefgebied kunnen vinden worden beschermd?
- Kunnen de bestaande bomen in het plangebied worden ingepast?
- Welke opties voor diervriendelijk bouwen sluiten het best aan bij de lokale ecologie en de geplande groenvoorzieningen? En welke mogelijkheden worden er aangegrepen om de biodiversiteit te versterken?
- Kan het gewenste groen en padenstructuur op voldoende niveau worden gerealiseerd? (Zie ook vragen bij de ruimtelijke inpassing).
- Hoeveel oppervlakte groen (=niet verhard terrein) gaat verloren en op welke manier wordt dat oppervlak gecompenseerd?
- Op welke loopafstand is er recreatief groen bereikbaar voor de nieuwe bewoners (plantsoen, park of recreatiegebied)? We streven naar een maximale loopafstand van 200m vanuit iedere woning.
- In hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden, zodat de hoeveelheid groen in de gemeente per huishouden gelijk blijft? We denken dan ook aan het bereikbaar maken van gesloten groen door wandelpaden of het opheffen van barrières, openstellings- of beheerafspraken met de buurt.
- Op welke manier kan deze ontwikkellocatie een bijdrage leveren aan de stedelijke en maatschappelijke behoefte die er in de stad is om meer groen vrij te houden? We denken dan aan het combineren van woonfunctie met andere functies waar behoefte aan is.
- Hoe wordt sociale veiligheid gewaarborgd bij het toevoegen van groen?

## Verkeer

- Is de ontsluiting vanaf de Hindersteinlaan goed vorm te geven?
- Is ontsluiting voor langzaam verkeer op de Poortland te realiseren (in overleg met eigenaar hospice)?
- Op welke manier kan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gecombineerd worden met de parkkwaliteit en de ontsluiting voor voetgangers?
- Kan er, middels een brug, een ontsluiting aan de oostkant van het gebied worden gerealiseerd?

- Is het parkeren op een verantwoorde wijze op te lossen?
- Hoe ziet de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep eruit? Is het mogelijk, gelet op deze doelgroep, om met een lage parkeernorm te werken in het gebied?
- Wordt er rekening gehouden met parkeerplekken en oplaadpunten voor scootmobiel, elektrische fietsen en auto's?

## Energie

- Onderzoek de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid en energie. Schenk daarbij aandacht aan het formuleren van maatregelen voor o.a. energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen.
  - Geef aan hoe een zo groot mogelijke invulling wordt gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP). Doe een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) naar het beoogde duurzame energieconcept. Is een WKO technisch en economisch haalbaar en wat is de potentie? Hoe verhoudt een WKO zich tot mogelijke andere gewenste activiteiten in de ondergrond (bijv. kabels, leidingen, afvalcontainers)?
- Op welke wijze wordt er door lokale hernieuwbare bronnen warmte en koude geleverd aan het plan (volgens het UEP) en welke synergie is er mogelijk met omliggende energievragers?
- Geef aan hoe er invulling wordt gegeven aan de dakennis, uitgaande van het principe "geen dak onbenut".

## Gezondheid:

- Hoe wordt het gebied toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt voor omwonenden?
- Hoe wordt de openbaarheid van het middengebied georganiseerd en gegarandeerd? (gemeente-eigendom of privaat) En wordt het onbeperkt opengesteld of alleen overdag?
- Hoe wordt in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met de dementerende ouderen? (Denk bijvoorbeeld aan voldoende herkenningpunten).
- Waar kunnen er in het plangebied plekken voor ontmoeting worden gerealiseerd?
- Hoe kunnen in het gebied plekken worden gerealiseerd waar zowel bewoners als omwonenden kunnen ontvluchten aan de hitte?
- Hoe worden zowel huidige als toekomstige bewoners betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte?

## Circulair bouwen

- Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023. Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore, bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren. Dit om de diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid objectief en vergelijkbaar te maken.
- Kunnen installaties (voor bijv. nutsvoorzieningen) zoveel mogelijk inpandig worden gerealiseerd.

## Klimaatadaptatie

- Hoeveel buffercapaciteit bevat het plan ten opzichte van het verharde oppervlak? Wij gaan uit van minimaal 45 mm, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan.
- Hoe haalbaar is de ambitie om een extreme bui van 80 mm in één uur te kunnen verwerken zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater? Hiervoor is een quick scan nodig van de wateropgave, uitgebreid met een kansonderzoek klimaat adaptief gebied, ondermeer gebruik makend van het omliggende oppervlaktewater.
- Hoe wordt verhitting van de lokale omgeving zoveel mogelijk voorkomen? Denk daarbij aan het realiseren van veel schaduw, onder andere door het plaatsen van bomen, groene gevels en groene daken.

#### **Milieu: geluid, geur, spoortrillingen, externe veiligheid**

- Lever een beoordeling aan in lijn met de bijgesloten (door team Omgevingsrecht op te stellen) checklist en de volgende quickscans:
  - Hinderzones bedrijven x, y, z;
  - Hinderzones wegen, auto, spoor of scheepvaart f, g, h;
  - Bodemkwaliteit;
  - Compensatie groenstructuur;
  - Emissies N2 en fijn stof en CO2.
- Is het geluid van het verkeer en/of spoor op de omliggende wegen belemmerend voor de ontwikkeling? Hiervoor moet de toekomstige geluidbelasting op de gevel (afhankelijk van de planning) worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) of de Omgevingswet. Daarbij moet tevens worden onderzocht of voldaan kan worden aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijke beleid, zoals de geluidluwe gevel.

#### **Integrale afweging**

In de definitiefase worden de onderzoeksvragen beantwoord. Er vindt een integrale afweging plaats tussen de verschillende ambities. Daarbij is oog voor de betaalbaarheid van de woningen, de financiële haalbaarheid en voortgang van het project in relatie tot de belangrijkste doelstelling van het plan om woningen voor ouderen toe te voegen in combinatie met een verbetering en het toegankelijk maken van het groen.

## **Deel II. Proces**

### **e. Te doorlopen proces**

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, een ontwikkeling van een bouwplan van beperkte omvang. Naar verwachting zal de maatschappelijke gevoeligheid beperkt zijn. Bij het proces voorafgaand aan de bouw van appartementencomplex Soeverijn hadden buurtbewoners vooral oog voor de afscheiding tussen percelen. De belangrijkste gevoeligheid van dit initiatiefplan zit vooral in het situeren van de gewenste

woningen in het groen. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling dat het groen voor omwonenden beter bereikbaar wordt.

Bij een UPP2 ontwikkeling wordt, na vaststelling van het intentiedocument, een bouwenvelop opgesteld waarin de onderzoeksvragen beantwoord worden. Het opstellen van de bouwenvelop doet de gemeente, met de input van de initiatiefnemer en in een participatietraject met de omgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de organisatie van de externe afstemming met de omgeving (inclusief inspraakmogelijkheden) en doet dit in samenspraak met de gemeente. De bouwenvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop dient als kader voor een daarna aan te vragen bestemmingsplanwijziging (naar verwachting Omgevingsplan, na inwerkingtreding Omgevingswet).

Bij de vaststelling van de bouwenvelop zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De ontwikkelaar zal in ieder geval de plankosten dragen. Ook andere afspraken worden in deze overeenkomst vastgelegd, zoals bijvoorbeeld over de openbaarheid van het gebied.

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan of wijziging van het omgevingsplan (nadat de Omgevingswet in werking is getreden) denkbaar. Maar ook een ontwikkeling middels een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit is mogelijk.

## **f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie**

Gemeente Utrecht heeft een faciliterende en kader stellende rol waarbij de integraliteit van de verschillende vraagstukken bewaakt wordt.

De initiatiefnemer is de initiërende en uitvoerende partij in de participatie en de communicatie. De gemeente heeft een adviserende en kader stellende rol in het participatie- en communicatieproces (zie ook [Participatieleidraad | Gemeente Utrecht](#)). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject. Voor participatie zal het actieprogramma ‘Samen stad maken op de Utrechtse manier’ als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Onderdeel hiervan is om met de inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse op te stellen. Er wordt onder andere bepaald wat de beïnvloedingsruimte is van participanten en bepaald hoe de participatie wordt ingericht. Het participatietraject wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd waarbij de gemeente aanwezig is bij bijeenkomsten voor o.a. toelichting op de gemeentelijke visie en uitgangspunten. De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de bouwenvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het communicatieproces.

Op de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan (na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is de formele inspraakprocedure van toepassing.

### **Planning**

We streven naar vaststelling van het intentiedocument (IDOC) door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) net voor of na de zomer 2021.

De definitiefase, waarin de bouwenvelop en de anterieure overeenkomst worden opgesteld, heeft normaliter een doorlooptijd van 6 tot 9 maanden maar streven is om dit eind 2021 afgerond te hebben. Dit is onder meer afhankelijk van de onderzoeken die moeten worden uitgevoerd. Het ontwerpproces van de initiatiefnemer kan eveneens in deze fase worden doorlopen.

Na vaststelling van de bouwenvelop door het college, streven uiterlijk begin 2022, kan worden gestart met het planologische traject. Gelet op de planning en de verwachte invoering van de Omgevingswet, zal dat voor dit plan naar verwachting een Omgevingsplan betreffen. De huidige procedure voor een bestemmingsplan duurt circa 9 tot 12 maanden tot en met vaststelling door de raad. Bij een goed verloop kan er eind 2022 gestart worden met de ontwikkeling.

## Deel III. Financiële afspraken

### g. Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen; de gemeente wil het kostenverhaal zeker stellen door een anterieure overeenkomst op te stellen tussen initiatiefnemer als eigenaar van het exploitatiegebied en de gemeente. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de intentieplankostenovereenkomst (IPOK) gesloten waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze plankosten verrekend met de plankosten en – ontwikkelingskosten die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Alle plankosten moeten verhaald worden. Dat betekent dat vanaf de intake alle plankosten voor initiatiefnemer zijn. Dus ook communicatie- en participatiekosten worden verhaald bij de initiatiefnemer.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het initiatief wordt niet eerder ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

### h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten en mogelijke andere kosten, zoals kosten voor aanpassing in openbaar gebied. De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze via de leges in rekening gebracht. Informatie hierover is online te raadplegen:

[Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2021](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html) <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html>

[Verordening op de heffing en invordering van leges 2021 gemeente Utrecht](#)  
[Gemeenteblad 2020, 323736 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

**Voor akkoord tekenen**

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord getekend te Utrecht op [datum]

-----  
Initiatiefnemer  
Door:  
Datum:

-----  
Gemeente Utrecht  
Door:  
Datum:

# Intentiedocument

Behorende bij

## Plan Kloosterweide Vleuten, een project van Kloosterweide B.V.

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

### Inhoudsopgave

#### INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief .....	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer .....	2
b. Omschrijving van het plangebied .....	3
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief .....	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase .....	11
Deel II. Proces .....	15
e. Te doorlopen proces .....	15
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie .....	15
Deel III. Financiële afspraken .....	16
g. Voorschot plankosten .....	16
h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen .....	16

## Deel I. Het initiatief

### a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer

Het voormalige kloostergebouw aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan in Vleuten is enkele jaren geleden herontwikkeld door een zorgpartij tot een voorziening voor dementerende ouderen (Villa Spes Nostra). De ontwikkelaar Kloosterweide B.V. (een samenwerking tussen De Brug Projecten uit Ommen en Plegt Bouwgroep uit Ootmarsum/Nunspeet) heeft onlangs een deel van de grond rondom het voormalig klooster verworven en stelt hier een integrale ontwikkeling voor, aansluitend bij overige ontwikkelingen in dit gebied. Woningstichting GroenWest neemt het sociale programma af en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Aan de Rijnweide zijn enkele jaren geleden nieuwe appartementen gerealiseerd. Dit project, met de naam Soeverijn, maakte deel uit van de grond van het voormalig klooster aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan. Voor de ontwikkeling van Soeverijn is in 2015 een bouwenvelop vastgesteld. In deze bouwenvelop was een ambitietekening opgenomen voor aanvullende ontwikkelingen op het Kloosterterrein.



Figuur 1: ligging Kloosterterrein en omgeving plangebied

Het voorstel van de initiatiefnemer is om circa 140 appartementen toe te voegen in 3 á 4 lagen, verdeeld over 4 à 5 bouwblokken en daarbij een uitbreiding van de Villa Spes Nostra met circa 24 appartementen. Het betreft 1 woongebouw met circa 56 appartementen in de sociale huur (voor woningcorporatie GroenWest) en circa 80–90 appartementen in de middenhuur hoofdzakelijk bedoeld voor ouderen en mogelijk ook voor woningcorporatie GroenWest, deze kunnen gebruik maken van de (zorg)faciliteiten van Villa Spes Nostra (Korian ouderenzorg).



*Figuur 2: Voorstel initiatiefnemer Kloosterweide B.V.*

## **b. Omschrijving van het plangebied**

Het voormalige kloostercomplex ligt aan de oostkant van de kern Vleuten tegen de wijk De Tol die in de negentiger jaren is gebouwd. In de directe omgeving zijn relatief veel zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Tegenover het complex aan de andere kant van de Hindersteinlaan ligt het zogenaamde ‘paardenweitje’ (Hindersteinlocatie) een ontwikkellocatie die is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Een ontwikkeling op deze Hindersteinlocatie is voorlopig nog niet aan de orde.

Het voormalige kloostercomplex is een groen gebied in het dorp Vleuten. Langs de Hindersteinlaan staan veel bomen en struiken en er is weinig zicht op het achterliggende gebied. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk; er staan verbodsbordjes en het nodigt niet uit om het gebied te betreden. In de “Bouwenvelop seniorenwoningen Rijnweide” uit 2015 die het kader vormde voor de ontwikkeling van het appartementencomplex ‘Soeverijn’ (40 woningen in de noordwesthoek van het kloostercomplex ) is een doorzicht gegeven voor een mogelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is het in stand houden van het groene middengebied en het toegankelijk maken van het padencarré.

Het kloosterterrein is in de loop der jaren door de nonnen in fragmenten verkocht aan diverse partijen. Al enige jaren komt een integrale ontwikkeling niet van de grond, omdat de diverse eigenaren niet tot

overeenstemming konden komen. Ontwikkelaar Kloosterweide B.V. biedt perspectief op een integrale ontwikkeling; binnen het exploitatiegebied is de grond ofwel in handen van Kloosterweide B.V. ofwel de grondeigenaren hebben hun medewerking uitgesproken aan Kloosterweide B.V., het exploitatiegebied is aangeduid in figuur 3.



*Figuur 3: Overzicht omgeving*

**Bestemmingsplan:**



*Figuur 4: kaart bestemmingsplan*

Voor het gebied Kloosterweide geldt bestemmingsplan Vleuten. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming maatschappelijk voorzieningen, met deels de aanduiding 'uitsluitend voor bergingen en kassen'. Voor de gebouwen zijn bouwvlakken aangegeven met een hoogte variërend van 4 meter tot 12 meter.

De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

### **c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief**

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door in korte tijd na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangegeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's kunnen o.m. zijn: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het \*vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- De kansrijkheid bepalen we door is een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of en onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

NB 1: in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een quick scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines).

\*NB 2: De initiatiefnemer kan kennisnemen van het gemeentelijk beleid op:

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>

### Ruimtelijk/ stedenbouw:

Een ontwikkeling op de aangegeven locaties is stedenbouwkundig denkbaar. Een indicatie van de omvang en locatie van een ontwikkeling is vastgelegd in de bouwvenlop Rijnweide, vastgesteld in 2015, waarin onderstaande figuur is opgenomen. Die ambities zijn in 2018 herijkt en weergegeven in de tweede ambitiekaart:



*Figuur 5: Ambitiekaart gebied uit bouwvenlop Rijnweide (2015) en herijking (2018)*



Het belangrijkste doel van de ambitiekaart is het parkachtige karakter te behouden en de ruimtelijke samenhang van het gebied te versterken. Doordat er in het verleden delen van het terrein afzonderlijk zijn verkocht is het gebied versnipperd geraakt. In de gemeentelijke visie wordt ingezet op het benutten van de groene kwaliteiten van het terrein als gemeenschappelijke woonkwaliteit en het terrein beter toegankelijk en bruikbaar te maken voor de omgeving.

- De essentie van de visie is het openlaten van het middendeel (groene carré) met het voormalige klooster, maken van openbare routes door het gebied en het mogelijk maken van beperkte woongebouwen in compacte opzet daarbuiten. Het groene 'centrum' van het gebied is omzoomd

met een bomenlaan, gecombineerd met een pad voor langzaam verkeer. Het carré van lanen vormt het dragende groene raamwerk.

- Er is ruimte voor de kernwaarden van dit gebied: groen/ park, rust, historie, zorgwonen.
- Langs de randen is bebouwing mogelijk. Het betreft volumes die los in een groene omgeving staan (Grote woongebouwen in het groen).
- Het autoverkeer wordt aan de randen van het gebied opgevangen en zoveel als mogelijk uit het zicht geparkeerd (bijv. omgeven door groen of door het parkeerterrein verlaagd aan te leggen); belangrijk is dat het parkeren niet domineert.

Het kloostergebied staat niet alleen op zichzelf, maar ligt ook gedeeltelijk aan het historische lint (de Hindersteinlaan). Toevoegingen van bebouwing en het bijbehorende grondgebruik (o.a. parkeren) moet bij deze gebiedskenmerken aansluiten.

Uitgangspunt bij het meewerken aan het toevoegen van woongebouwen is het carré als openbaar toegankelijke padenstructuur af te maken. In het carré bevindt zich het woonzorgcomplex Villa Spes Nostra en veel groen, waaronder een boomgaard. Bij het toevoegen van woongebouwen werd gedacht aan enkele los in het groen gesitueerde gebouwen.

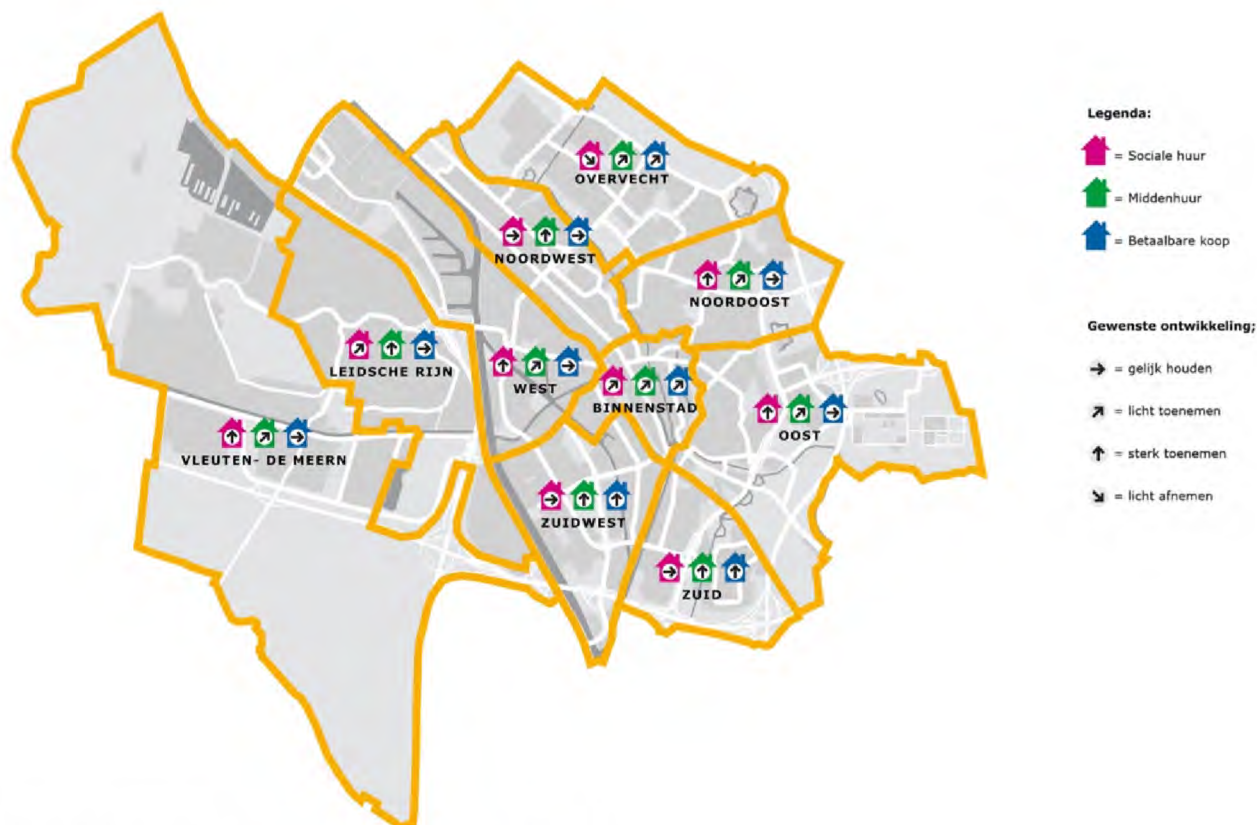
De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: appartementencomplex Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland (ten westen van het plangebied) en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is de vrijstaande bebouwing op het kloosterterrein 1 laag met kap en een woongebouw van 2 lagen met kap. Aan de overzijde van de straat is een appartementengebouw in 3 lagen. Te onderzoeken is welke bouwhoogte voor dit initiatief passend is, zodat het aansluit bij zowel de Hindersteinlaan als de bebouwing rond de Kloosterweide.

Door de footprint van de nieuwe woongebouwen zo klein mogelijk te houden kan een inpassing in het groen worden bewerkstelligd. Er zal naar een optimum gezocht moeten worden tussen de omvang van de footprint en de hoogte van de bebouwing, in relatie tot een haalbaar programma.

#### **Programma (Wonen/ Maatschappelijk):**

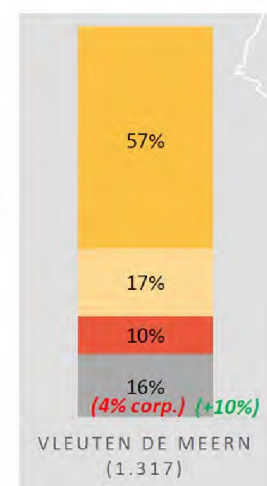
Kloosterweide geeft invulling aan de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. In deze [Raadsbrief](#) uit 2019 wordt bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om te komen tot vernieuwende woon- en woon-zorgvormen voor ouderen.

En één van de voornaamste doelstelling uit de Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" is het toevoegen van betaalbaar wonen en het creëren van gevarieerd woonaanbod in iedere wijk. De wijk Vleuten-De Meern is (samen met wijken Oost en de Binnenstad) de wijk met het laagste aandeel sociale voorraad van Utrecht (slechts 17%). De ambitie is daarom om in Vleuten-De Meern vooral sociaal aanbod toe te willen voegen.



Figuur 6 Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" art 3.2.1.

Als gevolg van bestaande afspraken met ontwikkelaars en grondexploitaties (afspraken van vóór de woonvisie) blijkt het toevoegen van sociale huur in Vleuten-De Meern een lastige opgave. Van de harde plancapaciteit medio 2020 bedraagt slechts 16% sociale huur waarvan slechts 4% structureel (voor woningcorporaties). Ter referentie: van de totale harde plancapaciteit in Utrecht bedraagt 25% reguliere sociale huur.



Figuur 7 Plan capaciteit (cf. opgave gemeente 7-'20)

Het initiatiefplan Kloosterweide biedt een kans om, op private grond, een substantieel aandeel sociale huur te realiseren. Van de beoogde circa 140 woningen in het plan wordt ten minste 1 blok met circa 56 woningen ontwikkeld als sociale huurwoningen. Voor de overige woningen wordt gestreefd naar 3 blokken in de middenhuur (zie ook richtlijnen Actieplan Middenhuur – Gemeente Utrecht).

Naast variatie in prijsklasse in de wijk is ook variatie in woningtypen wenselijk. De voorraad in Vleuten-De Meern bestaat voor 83% uit eengezinswoningen. De vergrijzende bevolking van de wijk heeft behoefte aan levensloopbestendig woningaanbod binnen hun bekende woonomgeving. In Vleuten is veel vraag naar

ouderenwoningen. In de directe omgeving zijn al veel woningen die geschikt zijn voor ouderen (appartementen Hindersteinlaan en Soeverijn en grondgebonden woningen aan de Poortland) en zorgvoorzieningen (Parkhof en Villa Spes Nostra van Stepping Stones). Daaromheen in de wijk De Tol en meer richting centrum van Vleuten zijn het vooral eengezinswoningen.

De winkels en (zorg)voorzieningen van Vleuten liggen op loopafstand. Het plan Kloosterweide zal naar verwachting, met haar groene opzet en het hoge voorzieningsniveau (oa nabijheid van zorg), een grote aantrekkingskracht hebben op senioren. De woonbehoefte van senioren is divers. Zelfstandigheid, geborgenheid, ontmoeting en bekendheid met de omgeving zijn de gemene deler. Kloosterweide behoudt de opzet van een kloostertuin. Bewezen is dat een groene omgeving bijdraagt aan het geluk en de gezondheid van de bewoner. De gemeenschappelijke en (semi-) openbare kloostertuin zorgt voor ontmoeting tussen de bewoners en levendigheid in het gebied.

Door geschikte woonruimte te bieden aan senioren wordt doorstroming gestimuleerd. De eengezinswoning die wordt achtergelaten kan worden benut door grotere huishoudens en gezinnen.

Onderdeel van het plan is het uitbreiden van het woonzorg-centrum voor dementerende ouderen, dat zich midden in het gebied bevindt. Aan dit gebouw wordt een vleugel toegevoegd met circa 24 wooneenheden. Voor de nieuw te ontwikkelen appartementencomplexen is de intentie om daar ook zorg bij aan te bieden, in samenwerking met de al daar aanwezige zorgaanbieder Korian (ouderenzorg).

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector appartementen in het middenhuursegment (zie ook richtlijnen Actieplan Middenhuur – Gemeente Utrecht) en appartementen met een zorgcomponent, sluit uitstekend aan op de behoefte in Vleuten en draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie.

#### **Groen/ ecologie:**

Vooraf in het zuidwestelijk deel van het gebied, aan de zijde van de Hindersteinlaan, staan veel bomen, waaronder veel exemplaren die als opschot kunnen worden gedefinieerd, maar ook meer waardevollere bomen. De herplantplicht (APV) en de doelstellingen uit het [bomenbeleid](#) zijn van toepassing. De inpassing zal moeten worden onderzocht waarbij het behoud van waardevolle bomen uitgangspunt is. We adviseren hierbij op tijd te starten met een bomeninventarisatie, met daarin de soort, leeftijd en staat van de boom en een inschatting of de boom verplant of gekapt moet worden voor de ontwikkeling. Zodat bij verplanten op tijd (minimaal 1 groeiseizoen, bij voorkeur 2 groeiseizoenen) met het voorbereiden van de boomwortels kan worden begonnen, zodat de slagingskans voor de boom wordt vergroot. Indien verplanten of kap noodzakelijk dient een indicatie te worden gegeven waar de boom herplant/ verplant wordt (i.v.m. herplantplicht). Door de ontwikkeling zal de aanblik vanaf de Hindersteinlaan veranderen van groen naar meer bebouwd.

In een bosschage direct grenzend aan het plangebied zit een roekenkolonie, een zwaar beschermde soort. Deze bosschage bevindt zich buiten het plangebied en zal gehandhaafd kunnen blijven. Er is wel een recent natuurwaardenonderzoek nodig om de ecologische maatregelen ter bescherming van kwetsbare soorten tijdig uit te kunnen voeren, ook de [Utrechtse Soortenlijst](#) moet worden meegenomen in het onderzoek.

Bij ontwikkeling en bouwen is het belangrijk om in het ontwerp rekening te houden met kansen om uitbreidingsgebied te realiseren voor beschermde soorten, zoals het inbouwen van nestkasten, groene

daken, groene gevels etc. In dit gebied denken we o.a. aan dat er voldoende nestel- en voedselgelegenheid in de bomen en bosschages blijven bestaan, in de bestaande gebouwen en in nieuwbouw. En dat de ecologische waarden van het omliggende water en oevers zoveel mogelijk worden versterkt.

#### **Gezondheid en verkeer:**

In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen'). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen

Het groene, historisch interessante gebied van Kloosterweide biedt veel potentie om aan deze doelstellingen bij te dragen. Door het gebied toegankelijk te maken en recreatieve routes toe te voegen, stimuleert het tot gezond gedrag en mobiliteit te voet of met de fiets. Mogelijkheden tot ontspanning en ontmoeting kunnen het een prettige plek maken in de stad. Zowel voor de bewoners zelf als voor omwonende Vleutenaren.

Als het gebied ontwikkeld kan worden waarbij het groen en de padenstructuur, zoals in de ambitiekaart (figuur 5) in geel is aangegeven, wordt gerealiseerd en openbaar toegankelijk is, is dat een belangrijke toevoeging aan Vleuten. Het vergroot de wandelmogelijkheden in het gebied terwijl een tot nog toe ontoegankelijk gebied bereikbaar wordt. Daarnaast zijn functionele wandel- en fietsverbindingen tussen het plangebied en mogelijk Poortland en/of Rijnweide zeer gewenst als veilige en verkeersarme verbinding met het centrum van Vleuten.

Voor de woningen zijn parkeerplaatsen nodig die moeten worden ingepast in het groen. Voorkomen moet worden dat er anonieme parkeerterreinen ontstaan. Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

#### **Duurzame verstedelijking:**

Utrecht wil op een gezonde manier groeien en kiest er daarom in de (concept) Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 expliciet voor om de groei van het aantal woningen gelijke tred te laten houden met een groei van werklocaties, groen, sport etc. Dit wordt weergegeven in de zogenaamde Utrechtse barcode. Bij ontwikkelingen vraagt dat om afwegingen ten behoeve van de 'juiste' balans, bijvoorbeeld tussen verdichten en vergroenen.



Utrechtse Barcode: een conceptueel model voor de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht

Als belangrijkste opgaven voor Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern wordt onder andere doorstroming in de woningmarkt, om vergrijzing op te kunnen vangen, genoemd. Ook het behoud van grote groene percelen in de wijk ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptie wordt genoemd. Dit initiatiefplan biedt belangrijke aanknopingspunten voor deze opgaven.

## d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

### Algemeen

- Hoe draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de ruimtelijke strategie Utrecht 2040?
- Welke invloed heeft dit initiatief op ontwikkelingen en visies in de omgeving en hoe kan zo goed mogelijk hierop worden aangesloten?

### Ruimtelijke inpassing/stedenbouwkundig:

- Op welke wijze is bebouwing toe te voegen aan het gebied waarmee de kwaliteiten van de Kloosterweide als gebied worden versterkt (groen/ park, rust, historie, zorgwonen, grote woongebouwen in het groen)? Welk totaalconcept kan voor het gebied worden ontwikkeld (gebouwen in het groen versus gebouwen met groen ertussen)?
- Welke situering van gebouwen en welk bouwvolume is daarbij passend? Onder andere zijn er de volgende deelvragen:
  - Welke oppervlakten van de gebouwen en bouwhoogten zijn stedenbouwkundig in te passen in het gebied, zodat het groene en parkachtige karakter behouden blijft waarbij het klooster als enige bestaande – en historische – bebouwing centraal staat?
  - Welke bebouwingstypologie is passend?
  - Op welke wijze kan ongewenste wandvorming aan zuid- en oostzijde worden voorkomen en wordt voldoende transparantie gegarandeerd? Wat zijn de maximale bouwhoogte en minimale tussenruimte tussen de gebouwen daarbij?
  - Welke bouwhoogte is passend in relatie tot de omliggende bebouwing, zowel binnen de Kloosterweide als daarbuiten?
  - Welke toevoeging van bebouwing past als toevoeging aan het historische lint dat de Hindersteinlaan is? Welke bouwmassa is passend en in hoeverre kan het groen aan deze zijde opengewerkt worden, zonder dat het groene karakter van de Hindersteinlaan verloren gaat?
- Welke uitstraling kan het terrein naar de openbare ruimte (watergang en fietspad) aan de oostzijde hebben?
- Kan de visuele impact van het parkeren zodanig beperkt worden dat de kwaliteiten van het park niet worden aangetast? Wat is beste locatie van parkeerplaatsen en wat is de maximale capaciteit aan parkeerplaatsen?
- In hoeverre kan het gebied openbaar toegankelijk en/of openbaar gebied worden?

### Programma (wonen / zorg):

- Op welke groep ouderen richt het project zich? Wat zijn de kenmerken van deze doelgroep en wat zijn de woonwensen?
- Welke oppervlakten en prijscategorieën krijgen de woningen? Zie ook de woonvisie en richtlijnen Actieplan Middenhuur van de Gemeente Utrecht. Ook aandacht voor buitenruimte.
- Welke zorgbehoefte kan hier ingevuld worden en op welke wijze?
- Hoe worden in de openbare ruimte hoogteverschillen overbrugd? Kunnen rolstoelers bij elke voordeur komen zonder hellingen of obstakels? Zijn de toegankelijkheidsnormen voor het gebouw en de woningen helder geformuleerd? Zie hiervoor het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'

- Zijn er voor ouderen voldoende relevante maatschappelijke voorzieningen, zoals gezondheidscentrum, huisarts, bushalte, activiteitenruimten, winkels etc. aanwezig binnen een straal van 500 meter? Of kan hiervoor ruimte gevonden worden in de ontwikkeling?
- Welke relatie hebben de nieuwe woningen met het woonzorgcentrum midden in het gebied, Villa Spes Nostra? En met overige zorgvoorzieningen c.q. ontwikkelingen in de directe omgeving?
- Op welke wijze wordt ontmoeting (en eigenaarschap) tussen de bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Worden er gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd? Draagt de woonvorm bij aan gemeenschapsvorming?
- Op welke wijze wordt ontmoeting met bewoners van alle leeftijden uit de omliggende wijk gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Is bijv. ruimte voor algemene voorzieningen die ook voor de wijkbewoners interessant kunnen zijn?

## Groen/ecologie

- Kan het project voldoen aan de wettelijke eisen vanuit de wet Natuurbescherming, Habitatrichtlijn? In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en [Utrechtse soorten](#))? En hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en licht beschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen of goed leefgebied kunnen vinden worden beschermd?
- Kunnen de bestaande bomen in het plangebied worden ingepast?
- Welke opties voor diervriendelijk bouwen sluiten het best aan bij de lokale ecologie en de geplande groenvoorzieningen? En welke mogelijkheden worden er aangegrepen om de biodiversiteit te versterken?
- Kan het gewenste groen en padenstructuur op voldoende niveau worden gerealiseerd? (Zie ook vragen bij de ruimtelijke inpassing).
- Hoeveel oppervlakte groen (=niet verhard terrein) gaat verloren en op welke manier wordt dat oppervlak gecompenseerd?
- Op welke loopafstand is er recreatief groen bereikbaar voor de nieuwe bewoners (plantsoen, park of recreatiegebied)? We streven naar een maximale loopafstand van 200m vanuit iedere woning.
- In hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden, zodat de hoeveelheid groen in de gemeente per huishouden gelijk blijft? We denken dan ook aan het bereikbaar maken van gesloten groen door wandelpaden of het opheffen van barrières, openstellings- of beheerafspraken met de buurt.
- Op welke manier kan deze ontwikkellocatie een bijdrage leveren aan de stedelijke en maatschappelijke behoefte die er in de stad is om meer groen vrij te houden? We denken dan aan het combineren van woonfunctie met andere functies waar behoefte aan is.
- Hoe wordt sociale veiligheid gewaarborgd bij het toevoegen van groen?

## Verkeer

- Is de ontsluiting vanaf de Hindersteinlaan goed vorm te geven?
- Is ontsluiting voor langzaam verkeer op de Poortland te realiseren (in overleg met eigenaar hospice)?
- Op welke manier kan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gecombineerd worden met de parkkwaliteit en de ontsluiting voor voetgangers?
- Kan er, middels een brug, een ontsluiting aan de oostkant van het gebied worden gerealiseerd?

- Is het parkeren op een verantwoorde wijze op te lossen?
- Hoe ziet de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep eruit? Is het mogelijk, gelet op deze doelgroep, om met een lage parkeernorm te werken in het gebied?
- Wordt er rekening gehouden met parkeerplekken en oplaadpunten voor scootmobiel, elektrische fietsen en auto's?

## Energie

- Onderzoek de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid en energie. Schenk daarbij aandacht aan het formuleren van maatregelen voor o.a. energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen.
  - Geef aan hoe een zo groot mogelijke invulling wordt gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP). Doe een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) naar het beoogde duurzame energieconcept. Is een WKO technisch en economisch haalbaar en wat is de potentie? Hoe verhoudt een WKO zich tot mogelijke andere gewenste activiteiten in de ondergrond (bijv. kabels, leidingen, afvalcontainers)?
- Op welke wijze wordt er door lokale hernieuwbare bronnen warmte en koude geleverd aan het plan (volgens het UEP) en welke synergie is er mogelijk met omliggende energievragers?
- Geef aan hoe er invulling wordt gegeven aan de dakennis, uitgaande van het principe "geen dak onbenut".

## Gezondheid:

- Hoe wordt het gebied toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt voor omwonenden?
- Hoe wordt de openbaarheid van het middengebied georganiseerd en gegarandeerd? (gemeente-eigendom of privaat) En wordt het onbeperkt opengesteld of alleen overdag?
- Hoe wordt in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met de dementerende ouderen? (Denk bijvoorbeeld aan voldoende herkenningpunten).
- Waar kunnen er in het plangebied plekken voor ontmoeting worden gerealiseerd?
- Hoe kunnen in het gebied plekken worden gerealiseerd waar zowel bewoners als omwonenden kunnen ontvluchten aan de hitte?
- Hoe worden zowel huidige als toekomstige bewoners betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte?

## Circulair bouwen

- Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023. Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore, bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren. Dit om de diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid objectief en vergelijkbaar te maken.
- Kunnen installaties (voor bijv. nutsvoorzieningen) zoveel mogelijk inpandig worden gerealiseerd.

## Klimaatadaptatie

- Hoeveel buffercapaciteit bevat het plan ten opzichte van het verharde oppervlak? Wij gaan uit van minimaal 45 mm, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan.
- Hoe haalbaar is de ambitie om een extreme bui van 80 mm in één uur te kunnen verwerken zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater? Hiervoor is een quick scan nodig van de wateropgave, uitgebreid met een kansonderzoek klimaat adaptief gebied, ondermeer gebruik makend van het omliggende oppervlaktewater.
- Hoe wordt verhitting van de lokale omgeving zoveel mogelijk voorkomen? Denk daarbij aan het realiseren van veel schaduw, onder andere door het plaatsen van bomen, groene gevels en groene daken.

#### **Milieu: geluid, geur, spoortrillingen, externe veiligheid**

- Lever een beoordeling (richtlijnen vormvrije MER) aan in lijn met de bijgesloten (door team Omgevingsrecht op te stellen) checklist en de volgende quickscans:
  - Hinderzones bedrijven x, y, z;
  - Hinderzones wegen, auto, spoor of scheepvaart f, g, h;
  - Bodemkwaliteit;
  - Compensatie groenstructuur;
  - Emissies N2 en fijn stof en CO2.
- Is het geluid van het verkeer en/of spoor op de omliggende wegen belemmerend voor de ontwikkeling? Hiervoor moet de toekomstige geluidbelasting op de gevel (afhankelijk van de planning) worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) of de Omgevingswet. Daarbij moet tevens worden onderzocht of voldaan kan worden aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijke beleid, zoals de geluidluwe gevel.

#### **Integrale afweging**

In de definitiefase worden de onderzoeksvragen beantwoord. Er vindt een integrale afweging plaats tussen de verschillende ambities. Daarbij is oog voor de betaalbaarheid van de woningen, de financiële haalbaarheid en voortgang van het project in relatie tot de belangrijkste doelstelling van het plan om woningen voor ouderen toe te voegen in combinatie met een verbetering en het toegankelijk maken van het groen.

## **Deel II. Proces**

### **e. Te doorlopen proces**

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, een ontwikkeling van een bouwplan van beperkte omvang. Naar verwachting zal de maatschappelijke gevoeligheid beperkt zijn. Bij het proces voorafgaand aan de bouw van appartementencomplex Soeverijn hadden buurtbewoners vooral oog voor de afscheiding tussen percelen. De belangrijkste gevoeligheid van dit initiatiefplan zit vooral in het situeren van de gewenste

woningen met behoud van de groene beleving van gebied Kloosterweide. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling dat het groen voor omwonenden beter bereikbaar wordt. Bij een UPP2 ontwikkeling wordt, na vaststelling van het intentiedocument, een bouwenvelop opgesteld waarin de onderzoeksvragen beantwoord worden. Het opstellen van de bouwenvelop doet de gemeente, met de input van de initiatiefnemer en in een participatietraject met de omgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de organisatie van de externe afstemming met de omgeving (inclusief inspraakmogelijkheden) en doet dit in samenspraak met de gemeente. De bouwenvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop dient als kader voor een daarna aan te vragen bestemmingsplanwijziging (naar verwachting Omgevingsplan, na inwerkingtreding Omgevingswet).

Bij de vaststelling van de bouwenvelop zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De ontwikkelaar zal in ieder geval de plankosten dragen. Ook andere afspraken worden in deze overeenkomst vastgelegd, zoals bijvoorbeeld over de openbaarheid van het gebied.

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan of wijziging van het omgevingsplan (nadat de Omgevingswet in werking is getreden) denkbaar. Maar ook een ontwikkeling middels een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit is mogelijk.

## **f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie**

Gemeente Utrecht heeft een faciliterende en kader stellende rol waarbij de integraliteit van de verschillende vraagstukken bewaakt wordt.

De initiatiefnemer is de initiërende en uitvoerende partij in de participatie en de communicatie. De gemeente heeft een adviserende en kader stellende rol in het participatie- en communicatieproces (zie ook [Participatieleidraad | Gemeente Utrecht](#)). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject. Voor participatie zal het actieprogramma ‘Samen stad maken op de Utrechtse manier’ als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Onderdeel hiervan is om met de inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse op te stellen. Er wordt onder andere bepaald wat de beïnvloedingsruimte is van participanten en bepaald hoe de participatie wordt ingericht. Het participatietraject wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd waarbij de gemeente aanwezig is bij bijeenkomsten voor o.a. toelichting op de gemeentelijke visie en uitgangspunten. De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de bouwenvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het communicatieproces.

Op de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan (na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is de formele inspraakprocedure van toepassing.

### **Planning**

We streven naar vaststelling van het intentiedocument (IDOC) door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) net voor of na de zomer 2021.

De definitiefase, waarin de bouwenvelop en de anterieure overeenkomst worden opgesteld, heeft normaliter een doorlooptijd van 6 tot 9 maanden maar streven is om dit eind 2021 afgerond te hebben. Dit is onder meer afhankelijk van de onderzoeken die moeten worden uitgevoerd. Het ontwerpproces van de initiatiefnemer kan eveneens in deze fase worden doorlopen.

Na vaststelling van de bouwenvelop door het college, streven uiterlijk voorjaar 2022, kan worden gestart met het planologische traject. Gelet op de planning en de verwachte invoering van de Omgevingswet, zal dat voor dit plan naar verwachting een Omgevingsplan betreffen. De huidige procedure voor een bestemmingsplan duurt circa 9 tot 12 maanden tot en met vaststelling door de raad. Bij een goed verloop kan er eind 2022 – begin 2023 gestart worden met de ontwikkeling.

## Deel III. Financiële afspraken

### g. Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen; de gemeente wil het kostenverhaal zeker stellen door een anterieure overeenkomst op te stellen tussen initiatiefnemer als eigenaar van het exploitatiegebied en de gemeente. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de intentieplankostenovereenkomst (IPOK) gesloten waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze plankosten verrekend met de plankosten en – ontwikkelingskosten die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Alle plankosten moeten verhaald worden. Dat betekent dat vanaf de intake alle plankosten voor initiatiefnemer zijn. Dus ook communicatie- en participatiekosten worden verhaald bij de initiatiefnemer.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het initiatief wordt niet eerder ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

### h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten en mogelijke andere kosten, zoals kosten voor aanpassing in openbaar gebied. De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze via de leges in rekening gebracht. Informatie hierover is online te raadplegen:

[Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2021](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html) <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html>

[Verordening op de heffing en invordering van leges 2021 gemeente Utrecht](#)  
[Gemeenteblad 2020, 323736 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

**Voor akkoord tekenen**

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord getekend te Utrecht op [datum]

-----  
Initiatiefnemer  
Door:  
Datum:

-----  
Gemeente Utrecht  
Door:  
Datum:

# Intentiedocument

Behorende bij

## Plan Kloosterweide Vleuten, een project van Kloosterweide B.V.

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

### Inhoudsopgave

#### INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief.....	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer .....	2
b. Omschrijving van het plangebied.....	3
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief .....	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase .....	11
Deel II. Proces.....	<del>14</del> 15
e. Te doorlopen proces .....	<del>14</del> 15
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie.....	15
Deel III. Financiële afspraken.....	16
g. Voorschot plankosten .....	16
h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen .....	16

## Deel I. Het initiatief

### a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer

Het voormalige kloostergebouw aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan in Vleuten is enkele jaren geleden herontwikkeld door een zorgpartij tot een voorziening voor dementerende ouderen (Villa Spes Nostra). De ontwikkelaar Kloosterweide B.V. (een samenwerking tussen De Brug Projecten uit Ommen en Plegt Bouwgroep uit Ootmarsum/Nunspeet) heeft onlangs een deel van de grond rondom het voormalig klooster verworven en stelt hier een integrale ontwikkeling voor, aansluitend bij overige ontwikkelingen in dit gebied. Woningstichting GroenWest neemt het sociale programma af en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Aan de Rijnweide zijn enkele jaren geleden nieuwe appartementen gerealiseerd. Dit project, met de naam Soeverijn, maakte deel uit van de grond van het voormalig klooster aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan. Voor de ontwikkeling van Soeverijn is in 2015 een bouwenvelop vastgesteld. In deze bouwenvelop was een ambitietekening opgenomen voor aanvullende ontwikkelingen op het Kloosterterrein.



*Figuur 1: ligging Kloosterterrein en omgeving plangebied*

Het voorstel van de initiatiefnemer is om circa 140 appartementen toe te voegen in 3 á 4 lagen, verdeeld over 4 à 5 bouwblokken en daarbij een uitbreiding van de Villa Spes Nostra met circa 24 appartementen. Het betreft 1 woongebouw met circa 56 appartementen in de sociale huur (voor woningcorporatie GroenWest) en circa 80–90 appartementen in de middenhuur hoofdzakelijk bedoeld voor ouderen en mogelijk ook voor in samenwerking met woningcorporatie GroenWest, deze kunnen gebruik maken van de (zorg)faciliteiten van Villa Spes Nostra (Korian ouderenzorg).



*Figuur 2: Voorstel initiatiefnemer Kloosterweide B.V.*

## **b. Omschrijving van het plangebied**

Het voormalige kloostercomplex ligt aan de oostkant van de kern Vleuten tegen de wijk De Tol die in de negentiger jaren is gebouwd. In de directe omgeving zijn relatief veel zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Tegenover het complex aan de andere kant van de Hindersteinlaan ligt het zogenaamde ‘paardenweitje’ (Hindersteinlocatie) een ontwikkellocatie die is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Een ontwikkeling op deze Hindersteinlocatie is voorlopig nog niet aan de orde.

Het voormalige kloostercomplex is een groen gebied in het dorp Vleuten. Langs de Hindersteinlaan staan veel bomen en struiken en er is weinig zicht op het achterliggende gebied. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk; er staan verbodsbordjes en het nodigt niet uit om het gebied te betreden. In de “Bouwenvelop seniorenwoningen Rijnweide” uit 2015 die het kader vormde voor de ontwikkeling van het appartementencomplex ‘Soeverijn’ (40 woningen in de noordwesthoek van het kloostercomplex ) is een doorzicht gegeven voor een mogelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is het in stand houden van het groene middengebied en het toegankelijk maken van het padencarré.

Het kloosterterrein is in de loop der jaren door de nonnen in fragmenten verkocht aan diverse partijen. Al enige jaren komt een integrale ontwikkeling niet van de grond, omdat de diverse eigenaren niet tot overeenstemming konden komen. Ontwikkelaar Kloosterweide B.V. biedt perspectief op een integrale ontwikkeling; binnen het exploitatiegebied is de grond ofwel in handen van Kloosterweide B.V. ofwel de grondeigenaren hebben hun medewerking uitgesproken aan Kloosterweide B.V., het exploitatiegebied is aangeduid in figuur 3.

Nu een groot deel in handen is van ontwikkelaar Kloosterweide B.V. is er wel perspectief op een integrale ontwikkeling.



*Figuur 3: Overzicht omgeving*

**Bestemmingsplan:**



*Figuur 4: kaart bestemmingsplan*

Voor het gebied Kloosterweide geldt bestemmingsplan Vleuten. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming maatschappelijk voorzieningen, met deels de aanduiding 'uitsluitend voor bergingen en kassen'. Voor de gebouwen zijn bouwvlakken aangegeven met een hoogte variërend van 4 meter tot 12 meter.

De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

### c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door in korte tijd na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangegeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's kunnen o.m. zijn: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het \*vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- De kansrijkheid bepalen we door is een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of èn onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

NB 1: in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een quick scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines).

\*NB 2: De initiatiefnemer kan kennisnemen van het gemeentelijk beleid op:

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>

### Ruimtelijk/ stedenbouw:

Een ontwikkeling op de aangegeven locaties is stedenbouwkundig denkbaar. Een indicatie van de omvang en locatie van een ontwikkeling is vastgelegd in de bouwenvelop Rijnweide, vastgesteld in 2015, waarin onderstaande figuur is opgenomen. Die ambities zijn in 2018 herijkt en weergegeven in de tweede ambitiekaart:



*Figuur 5: Ambitiekaart gebied uit bouwenvelop Rijnweide (2015) en herijking (2018)*



Het belangrijkste doel van de ambitiekaart is het parkachtige karakter te behouden en de ruimtelijke samenhang van het gebied te versterken. Doordat er in het verleden delen van het terrein afzonderlijk zijn verkocht is het gebied versnipperd geraakt. In de gemeentelijke visie wordt ingezet op het benutten van de groene kwaliteiten van het terrein als gemeenschappelijke woonkwaliteit en het terrein beter toegankelijk en bruikbaar te maken voor de omgeving.

- De essentie van de visie is het openlaten van het middendeel (groene carré) met het voormalige klooster, maken van openbare routes door het gebied en het mogelijk maken van beperkte woongebouwen in compacte opzet daarbuiten. Het groene 'centrum' van het gebied is omzoomd

met een bomenlaan, gecombineerd met een pad voor langzaam verkeer. Het carré van lanen vormt het dragende groene raamwerk.

- Er is ruimte voor de kernwaarden van dit gebied: groen/ park, rust, historie, zorgwonen.
- Langs de randen is bebouwing mogelijk. Het betreft volumes die los in een groene omgeving staan (Grote woongebouwen~~villa's~~ in het groen).
- Het autoverkeer wordt aan de randen van het gebied opgevangen en zoveel als mogelijk uit het zicht geparkeerd (bijv. omgeven door groen of door het parkeerterrein verlaagd aan te leggen); belangrijk is dat het parkeren niet domineert.

Het kloostergebied staat niet alleen op zichzelf, maar ligt ook gedeeltelijk aan het historische lint (de Hindersteinlaan). Toevoegingen van bebouwing en het bijbehorende grondgebruik (o.a. parkeren) moet bij deze gebiedskenmerken aansluiten.

Uitgangspunt bij het meewerken aan het toevoegen van woongebouwen is het carré als openbaar toegankelijke padenstructuur af te maken. In het carré bevindt zich het woonzorgcomplex Villa Spes Nostra en veel groen, waaronder een boomgaard. Bij het toevoegen van woongebouwen werd gedacht aan enkele los in het groen gesitueerde gebouwen.

De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: appartementencomplex Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland (ten westen van het plangebied) en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is de vrijstaande bebouwing op het kloosterterrein 1 laag met kap en een woongebouw van 2 lagen met kap. Aan de overzijde van de straat is een appartementengebouw in 3 lagen. Te onderzoeken is welke bouwhoogte voor dit initiatief passend is, zodat het aansluit bij zowel de Hindersteinlaan als de bebouwing rond de Kloosterweide.

Door de footprint van de nieuwe woongebouwen zo klein mogelijk te houden kan een inpassing in het groen worden bewerkstelligd. Er zal naar een optimum gezocht moeten worden tussen de omvang van de footprint en de hoogte van de bebouwing, in relatie tot een haalbaar programma.

### **Programma (Wonen/ Maatschappelijk):**

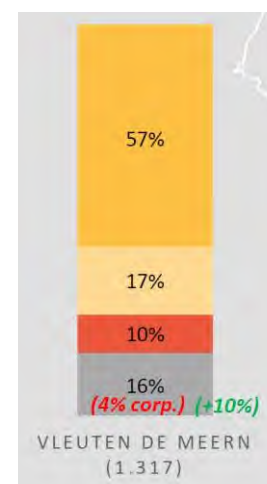
Kloosterweide geeft invulling aan de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. In deze [Raadsbrief](#) uit 2019 wordt bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om te komen tot vernieuwende woon- en woon-zorgvormen voor ouderen.

En één van de voornaamste doelstelling uit de Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" is het toevoegen van betaalbaar wonen en het creëren van gevarieerd woonaanbod in iedere wijk. De wijk Vleuten-De Meern is (samen met wijken Oost en de Binnenstad) de wijk met het laagste aandeel sociale voorraad van Utrecht (slechts 17%). De ambitie is daarom om in Vleuten-De Meern vooral sociaal aanbod toe te willen voegen.



Figuur 6 Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" art 3.2.1.

Als gevolg van bestaande afspraken met ontwikkelaars en grondexploitaties (afspraken van vóór de woonvisie) blijkt het toevoegen van sociale huur in Vleuten–De Meern een lastige opgave. Van de harde plancapaciteit medio 2020 bedraagt slechts 16% sociale huur waarvan slechts 4% structureel (voor woningcorporaties). Ter referentie: van de totale harde plancapaciteit in Utrecht bedraagt 25% reguliere sociale huur.



Figuur 7 Plan capaciteit (cf. opgave gemeente 7-'20)

Het initiatiefplan Kloosterweide biedt een kans om, op private grond, een substantieel aandeel sociale huur te realiseren. Van de beoogde circa 140 woningen in het plan wordt ten minste 1 blok met circa 56 woningen ontwikkeld als sociale huurwoningen. Voor de overige woningen wordt gestreefd naar 3 blokken in de -middenhuur ([zie ook richtlijnen Actieplan Middenhuur – Gemeente Utrecht](#)).

Naast variatie in prijsklasse in de wijk is ook variatie in woningtypen wenselijk. De voorraad in Vleuten–De Meern bestaat voor 83% uit eengezinswoningen. De vergrijzende bevolking van de wijk heeft behoefte aan levensloopbestendig woningaanbod binnen hun bekende woonomgeving. In Vleuten is veel vraag naar

ouderenwoningen. In de directe omgeving zijn al veel woningen die geschikt zijn voor ouderen (appartementen Hindersteinlaan en Soeverijn en grondgebonden woningen aan de Poortland) en zorgvoorzieningen (Parkhof en Villa Spes Nostra van Stepping Stones). Daaromheen in de wijk De Tol en meer richting centrum van Vleuten zijn het vooral eengezinswoningen.

De winkels en (zorg)voorzieningen van Vleuten liggen op loopafstand. Het plan Kloosterweide zal naar verwachting, met haar groene opzet en het hoge voorzieningsniveau (oa nabijheid van zorg), een grote aantrekkingskracht hebben op senioren. De woonbehoefte van senioren is divers. Zelfstandigheid, geborgenheid, ontmoeting en bekendheid met de omgeving zijn de gemene deler. Kloosterweide behoudt de opzet van een kloostertuin. Bewezen is dat een groene omgeving bijdraagt aan het geluk en de gezondheid van de bewoner. De gemeenschappelijke en (semi-) openbare kloostertuin zorgt voor ontmoeting tussen de bewoners en levendigheid in het gebied.

Door geschikte woonruimte te bieden aan senioren wordt doorstroming gestimuleerd. De eengezinswoning die wordt achtergelaten kan worden benut door grotere huishoudens en gezinnen.

Onderdeel van het plan is het uitbreiden van het woonzorg-centrum voor dementerende ouderen, dat zich midden in het gebied bevindt. Aan dit gebouw wordt een vleugel toegevoegd met circa 24 wooneenheden. Voor de nieuw te ontwikkelen appartementencomplexen is de intentie om daar ook zorg bij aan te bieden, in samenwerking met de al daar aanwezige zorgaanbieder Korian (ouderenzorg).

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector appartementen in het middenhuursegment ([zie ook richtlijnen Actieplan Middenhuur – Gemeente Utrecht](#)) en appartementen met een zorgcomponent, sluit uitstekend aan op de behoefte in Vleuten en draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie.

#### **Groen/ ecologie:**

Vooraf in het zuidwestelijk deel van het gebied, aan de zijde van de Hindersteinlaan, staan veel bomen, waaronder veel exemplaren die als opschot kunnen worden gedefinieerd, maar ook meer waardevollere bomen. De herplantplicht (APV) en de doelstellingen uit het [bomenbeleid](#) zijn van toepassing. De inpassing zal moeten worden onderzocht waarbij het behoud van waardevolle bomen uitgangspunt is. We adviseren hierbij op tijd te starten met een bomeninventarisatie, met daarin de soort, leeftijd en staat van de boom en een inschatting of de boom verplant of gekapt moet worden voor de ontwikkeling. Zodat bij verplanten op tijd (minimaal 1 groeiseizoen, bij voorkeur 2 groeiseizoenen) met het voorbereiden van de boomwortels kan worden begonnen, zodat de slagingskans voor de boom wordt vergroot. Indien verplanten of kap noodzakelijk dient een indicatie te worden gegeven waar de boom herplant/ verplant wordt (i.v.m. herplantplicht). Door de ontwikkeling zal de aanblik vanaf de Hindersteinlaan veranderen van groen naar meer bebouwd.

In een bosschage direct grenzend aan het plangebied zit een roekenkolonie, een zwaar beschermde soort. Deze bosschage bevindt zich buiten het plangebied en zal gehandhaafd kunnen blijven. Er is wel een recent natuurwaardenonderzoek nodig om de ecologische maatregelen ter bescherming van kwetsbare soorten tijdig uit te kunnen voeren, ook de [Utrechtse Soortenlijst](#) moet worden meegenomen in het onderzoek.

Bij ontwikkeling en bouwen is het belangrijk om in het ontwerp rekening te houden met kansen om uitbreidingsgebied te realiseren voor beschermde soorten, zoals het inbouwen van nestkasten, groene

daken, groene gevels etc. In dit gebied denken we o.a. aan dat er voldoende nestel- en voedselgelegenheid in de bomen en bosschages blijven bestaan, in de bestaande gebouwen en in nieuwbouw. En dat de ecologische waarden van het omliggende water en oevers zoveel mogelijk worden versterkt.

### **Gezondheid en verkeer:**

In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen'). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen

Het groene, historisch interessante gebied van Kloosterweide biedt veel potentie om aan deze doelstellingen bij te dragen. Door het gebied toegankelijk te maken en recreatieve routes toe te voegen, stimuleert het tot gezond gedrag en mobiliteit te voet of met de fiets. Mogelijkheden tot ontspanning en ontmoeting kunnen het een prettige plek maken in de stad. Zowel voor de bewoners zelf als voor omwonende Vleutenaren.

Als het gebied ontwikkeld kan worden waarbij het groen en de padenstructuur, zoals in de ambitiekaart (figuur 5) in geel is aangegeven, wordt gerealiseerd en openbaar toegankelijk is, is dat een belangrijke toevoeging aan Vleuten. Het vergroot de wandelmogelijkheden in het gebied terwijl een tot nog toe ontoegankelijk gebied bereikbaar wordt. Daarnaast zijn functionele wandel- en fietsverbindingen tussen het plangebied en mogelijk Poortland en/of Rijnweide zeer gewenst als veilige en verkeersarme verbinding met het centrum van Vleuten.

Voor de woningen zijn parkeerplaatsen nodig die moeten worden ingepast in het groen. Voorkomen moet worden dat er anonieme parkeerterreinen ontstaan. Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

### **Duurzame verstedelijking:**

Utrecht wil op een gezonde manier groeien en kiest er daarom in de (concept) Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 expliciet voor om de groei van het aantal woningen gelijke tred te laten houden met een groei van werklocaties, groen, sport etc. Dit wordt weergegeven in de zogenaamde Utrechtse barcode. Bij ontwikkelingen vraagt dat om afwegingen ten behoeve van de 'juiste' balans, bijvoorbeeld tussen verdichten en vergroenen.



*Utrechtse Barcode voor Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen*

Als belangrijkste opgaven voor Leidsche Rijn en Vleuten–De Meern wordt onder andere doorstroming in de woningmarkt, om vergrijzing op te kunnen vangen, genoemd. Ook het behoud van grote groene percelen in de wijk ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptie wordt genoemd. Dit initiatiefplan biedt belangrijke aanknopingspunten voor deze opgaven.

## d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

### Algemeen

- Hoe draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de ruimtelijke strategie Utrecht 2040?
- Welke invloed heeft dit initiatief op ontwikkelingen en visies in de omgeving en hoe kan zo goed mogelijk hierop worden aangesloten?

### Ruimtelijke inpassing/stedenbouwkundig:

- Op welke wijze is bebouwing toe te voegen aan het gebied waarmee de kwaliteiten van de Kloosterweide als gebied worden versterkt (groen/ park, rust, historie, zorgwonen, grote ~~villa's~~ woongebouwen in het groen)? Welk totaalconcept kan voor het gebied worden ontwikkeld (gebouwen in het groen versus gebouwen met groen ertussen)?
- Welke situering van gebouwen en welk bouwvolume is daarbij passend? Onder andere zijn er de volgende deelvragen:
  - Welke oppervlakten van de gebouwen en bouwhoogten zijn stedenbouwkundig in te passen in het gebied, zodat het groene en parkachtige karakter behouden blijft waarbij het klooster als enige bestaande – en historische – bebouwing centraal staat?
  - Welke bebouwingstypologie is passend?
  - Op welke wijze kan ongewenste wandvorming aan zuid- en oostzijde worden voorkomen en wordt voldoende transparantie gegarandeerd? Wat zijn de maximale bouwhoogte en minimale tussenruimte tussen de gebouwen daarbij?
  - Welke bouwhoogte is passend in relatie tot de omliggende bebouwing, zowel binnen de Kloosterweide als daarbuiten?
  - Welke toevoeging van bebouwing past als toevoeging aan het historische lint dat de Hindersteinlaan is? Welke bouwmassa is passend en in hoeverre kan het groen aan deze zijde opengewerkt worden, zonder dat het groene karakter van de Hindersteinlaan verloren gaat?
- Welke uitstraling kan het terrein naar de openbare ruimte (watergang en fietspad) aan de oostzijde hebben?
- Kan de visuele impact van het parkeren zodanig beperkt worden dat de kwaliteiten van het park niet worden aangetast? Wat is beste locatie van parkeerplaatsen en wat is de maximale capaciteit aan parkeerplaatsen?
- In hoeverre kan het gebied openbaar toegankelijk en/of openbaar gebied worden?

### Programma (wonen / zorg):

- Op welke groep ouderen richt het project zich? Wat zijn de kenmerken van deze doelgroep en wat zijn de woonwensen?
- Welke oppervlakten en prijscategorieën krijgen de woningen? Zie ook de woonvisie en richtlijnen Actieplan Middenhuur van de Gemeente Utrecht. Ook aandacht voor buitenruimte.
- Welke zorgbehoefte kan hier ingevuld worden en op welke wijze?
- Hoe worden in de openbare ruimte hoogteverschillen overbrugd? Kunnen rolstoelers bij elke voordeur komen zonder hellingen of obstakels? Zijn de toegankelijkheidsnormen voor het gebouw en de woningen helder geformuleerd? Zie hiervoor het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'

- Zijn er voor ouderen voldoende relevante maatschappelijke voorzieningen, zoals gezondheidscentrum, huisarts, bushalte, activiteitenruimten, winkels etc. aanwezig binnen een straal van 500 meter? Of kan hiervoor ruimte gevonden worden in de ontwikkeling?
- Welke relatie hebben de nieuwe woningen met het woonzorgcentrum midden in het gebied, Villa Spes Nostra? En met overige zorgvoorzieningen- c.q. ontwikkelingen in de directe omgeving?
- Op welke wijze wordt ontmoeting (en eigenaarschap) tussen de bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Worden er gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd? Draagt de woonvorm bij aan gemeenschapsvorming?
- Op welke wijze wordt ontmoeting met bewoners van alle leeftijden uit de omliggende wijk gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Is bijv. ruimte voor algemene voorzieningen die ook voor de wijkbewoners interessant kunnen zijn?

## Groen/ecologie

- Kan het project voldoen aan de wettelijke eisen vanuit de wet Natuurbescherming, Habitatrichtlijn? In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten)? En hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en licht beschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen of goed leefgebied kunnen vinden worden beschermd?
- Kunnen de bestaande bomen in het plangebied worden ingepast?
- Welke opties voor diervriendelijk bouwen sluiten het best aan bij de lokale ecologie en de geplande groenvoorzieningen? En welke mogelijkheden worden er aangegrepen om de biodiversiteit te versterken?
- Kan het gewenste groen en padenstructuur op voldoende niveau worden gerealiseerd? (Zie ook vragen bij de ruimtelijke inpassing).
- Hoeveel oppervlakte groen (=niet verhard terrein) gaat verloren en op welke manier wordt dat oppervlak gecompenseerd?
- Op welke loopafstand is er recreatief groen bereikbaar voor de nieuwe bewoners (plantsoen, park of recreatiegebied) ? We streven naar een maximale loopafstand van 200m vanuit iedere woning.
- In hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden, zodat de hoeveelheid groen in de gemeente per huishouden gelijk blijft? We denken dan ook aan het bereikbaar maken van gesloten groen door wandelpaden of het opheffen van barrières, openstellings- of beheerafspraken met de buurt.
- Op welke manier kan deze ontwikkellocatie een bijdrage leveren aan de stedelijke en maatschappelijke behoefte die er in de stad is om meer groen vrij te houden? We denken dan aan het combineren van woonfunctie met andere functies waar behoefte aan is.
- Hoe wordt sociale veiligheid gewaarborgd bij het toevoegen van groen?

## Verkeer

- Is de ontsluiting vanaf de Hindersteinlaan goed vorm te geven?
- Is ontsluiting voor langzaam verkeer op de Poortland te realiseren (in overleg met eigenaar hospice)?
- Op welke manier kan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gecombineerd worden met de parkkwaliteit en de ontsluiting voor voetgangers?
- Kan er, middels een brug, een ontsluiting aan de oostkant van het gebied worden gerealiseerd?

- Is het parkeren op een verantwoorde wijze op te lossen?
- Hoe ziet de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep eruit? Is het mogelijk, gelet op deze doelgroep, om met een lage parkeernorm te werken in het gebied?
- Wordt er rekening gehouden met parkeerplekken en oplaadpunten voor scootmobiel, elektrische fietsen en auto's?

## Energie

- Onderzoek de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid en energie. Schenk daarbij aandacht aan het formuleren van maatregelen voor o.a. energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen.
  - Geef aan hoe een zo groot mogelijke invulling wordt gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP). Doe een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) naar het beoogde duurzame energieconcept. Is een WKO technisch en economisch haalbaar en wat is de potentie? Hoe verhoudt een WKO zich tot mogelijke andere gewenste activiteiten in de ondergrond (bijv. kabels, leidingen, afvalcontainers)?
- Op welke wijze wordt er door lokale hernieuwbare bronnen warmte en koude geleverd aan het plan (volgens het UEP) en welke synergie is er mogelijk met omliggende energievragers?
- Geef aan hoe er invulling wordt gegeven aan de dakenvisie, uitgaande van het principe "geen dak onbenut".

## Gezondheid:

- Hoe wordt het gebied toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt voor omwonenden?
- Hoe wordt de openbaarheid van het middengebied georganiseerd en gegarandeerd? (gemeente-eigendom of privaat) En wordt het onbeperkt opengesteld of alleen overdag?
- Hoe wordt in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met de dementerende ouderen? (Denk bijvoorbeeld aan voldoende herkenningpunten).
- Waar kunnen er in het plangebied plekken voor ontmoeting worden gerealiseerd?
- Hoe kunnen in het gebied plekken worden gerealiseerd waar zowel bewoners als omwonenden kunnen ontvluchten aan de hitte?
- Hoe worden zowel huidige als toekomstige bewoners betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte?

## Circulair bouwen

- Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023. Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore, bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren. Dit om de diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid objectief en vergelijkbaar te maken.
- Kunnen installaties (voor bijv. nutsvoorzieningen) zoveel mogelijk in pandig worden gerealiseerd.

## Klimaatadaptatie

- Hoeveel buffercapaciteit bevat het plan ten opzichte van het verharde oppervlak? Wij gaan uit van minimaal 45 mm, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan.
- Hoe haalbaar is de ambitie om een extreme bui van 80 mm in één uur te kunnen verwerken zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater? Hiervoor is een quick scan nodig van de wateropgave, uitgebreid met een kansonderzoek klimaat adaptief gebied, ondermeer gebruik makend van het omliggende oppervlaktewater.
- Hoe wordt verhitting van de lokale omgeving zoveel mogelijk voorkomen? Denk daarbij aan het realiseren van veel schaduw, onder andere door het plaatsen van bomen, groene gevels en groene daken.

#### **Milieu: geluid, geur, spoortrillingen, externe veiligheid**

- Lever een beoordeling (richtlijnen vormvrije MER) aan in lijn met de bijgesloten (door team Omgevingsrecht op te stellen) checklist en de volgende quickscans:
  - Hinderzones bedrijven x, y, z;
  - Hinderzones wegen, auto, spoor of scheepvaart f, g, h;
  - Bodemkwaliteit;
  - Compensatie groenstructuur;
  - Emissies N2 en fijn stof en CO2.
- Is het geluid van het verkeer en/of spoor op de omliggende wegen belemmerend voor de ontwikkeling? Hiervoor moet de toekomstige geluidbelasting op de gevel (afhankelijk van de planning) worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) of de Omgevingswet. Daarbij moet tevens worden onderzocht of voldaan kan worden aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijke beleid, zoals de geluidluwe gevel.

#### **Integrale afweging**

In de definitiefase worden de onderzoeksvragen beantwoord. Er vindt een integrale afweging plaats tussen de verschillende ambities. Daarbij is oog voor de betaalbaarheid van de woningen, de financiële haalbaarheid en voortgang van het project in relatie tot de belangrijkste doelstelling van het plan om woningen voor ouderen toe te voegen in combinatie met een verbetering en het toegankelijk maken van het groen.

## **Deel II. Proces**

### **e. Te doorlopen proces**

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, een ontwikkeling van een bouwplan van beperkte omvang. Naar verwachting zal de maatschappelijke gevoeligheid beperkt zijn. Bij het proces voorafgaand aan de bouw van appartementencomplex Soeverijn hadden buurtbewoners vooral oog voor de afscheiding tussen percelen. De belangrijkste gevoeligheid van dit initiatiefplan zit vooral in het situeren van de gewenste

woningen met behoud van de groene beleving van gebied Kloosterweide in het groen. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling dat het groen voor omwonenden beter bereikbaar wordt. Bij een UPP2 ontwikkeling wordt, na vaststelling van het intentiedocument, een bouwenvelop opgesteld waarin de onderzoeksvragen beantwoord worden. Het opstellen van de bouwenvelop doet de gemeente, met de input van de initiatiefnemer en in een participatietraject met de omgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de organisatie van de externe afstemming met de omgeving (inclusief inspraakmogelijkheden) en doet dit in samenspraak met de gemeente. De bouwenvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop dient als kader voor een daarna aan te vragen bestemmingsplanwijziging (naar verwachting Omgevingsplan, na inwerkingtreding Omgevingswet).

Bij de vaststelling van de bouwenvelop zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De ontwikkelaar zal in ieder geval de plankosten dragen. Ook andere afspraken worden in deze overeenkomst vastgelegd, zoals bijvoorbeeld over de openbaarheid van het gebied.

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan of wijziging van het omgevingsplan (nadat de Omgevingswet in werking is getreden) denkbaar. Maar ook een ontwikkeling middels een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit is mogelijk.

## f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Gemeente Utrecht heeft een faciliterende en kader stellende rol waarbij de integraliteit van de verschillende vraagstukken bewaakt wordt.

De initiatiefnemer is de initiërende en uitvoerende partij in de participatie en de communicatie. De gemeente heeft een adviserende en kader stellende rol in het participatie- en communicatieproces (zie ook [Participatieleidraad | Gemeente Utrecht](#)). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Onderdeel hiervan is om met de inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse op te stellen. Er wordt onder andere bepaald wat de beïnvloedingsruimte is van participanten en bepaald hoe de participatie wordt ingericht. Het participatietraject wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd waarbij de gemeente aanwezig is bij bijeenkomsten voor o.a. toelichting op de gemeentelijke visie en uitgangspunten. De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de bouwenvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het communicatieproces.

Op de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan (na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is de formele inspraakprocedure van toepassing.

### Planning

We streven naar vaststelling van het intentiedocument (IDOC) door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) net voor of na de zomer 2021.

De definitiefase, waarin de bouwenvelop en de anterieure overeenkomst worden opgesteld, heeft normaliter een doorlooptijd van 6 tot 9 maanden maar streven is om dit eind 2021 afgerond te hebben. Dit is onder meer afhankelijk van de onderzoeken die moeten worden uitgevoerd. Het ontwerpproces van de initiatiefnemer kan eveneens in deze fase worden doorlopen.

Na vaststelling van de bouwenvelop door het college, streven uiterlijk voorjaar~~uiterlijk begin~~ 2022, kan worden gestart met het planologische traject. Gelet op de planning en de verwachte invoering van de Omgevingswet, zal dat voor dit plan naar verwachting een Omgevingsplan betreffen. De huidige procedure voor een bestemmingsplan duurt circa 9 tot 12 maanden tot en met vaststelling door de raad. Bij een goed verloop kan er eind 2022 - begin 2023 gestart worden met de ontwikkeling.

## Deel III. Financiële afspraken

### g. Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen; de gemeente wil het kostenverhaal zeker stellen door een anterieure overeenkomst op te stellen tussen initiatiefnemer als eigenaar van het exploitatiegebied en de gemeente. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de intentieplankostenovereenkomst (IPOK) gesloten waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze plankosten verrekend met de plankosten en – ontwikkelingskosten die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Alle plankosten moeten verhaald worden. Dat betekent dat vanaf de intake alle plankosten voor initiatiefnemer zijn. Dus ook communicatie- en participatiekosten worden verhaald bij de initiatiefnemer.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het initiatief wordt niet eerder ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

### h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten en mogelijke andere kosten, zoals kosten voor aanpassing in openbaar gebied. De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze via de leges in rekening gebracht. Informatie hierover is online te raadplegen:

[Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2021](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html)<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html>

[Verordening op de heffing en invordering van leges 2021 gemeente Utrecht](#)  
[Gemeentebblad 2020, 323736 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

**Voor akkoord tekenen**

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord getekend te Utrecht op [datum]

-----  
Initiatiefnemer  
Door:  
Datum:

-----  
Gemeente Utrecht  
Door:  
Datum:





BETREFT	Kloosterweide B.V.	
UW REFERENTIE	abc	
GELEVERD OP	15-06-2021 - 20:30	PRODUCTIEORDERNUMMER S11101126942
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	15-06-2021 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 07-06-2021 - 14:59
BLAD	1 van 1	

## Objectlijst rechthebbende ⓘ

### ALGEMEEN

Naam gerechtigde	<a href="#">Kloosterweide B.V.</a>
Statutaire zetel	OOTMARSUM
KvK-nummer	<a href="#">78175992</a> (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantal objecten	2

### ONROERENDE ZAKEN OP NAAM

Kadastrale aanduiding	<a href="#">Vleuten F 6964</a>
Kadastrale objectidentificatie : 028790696470000	
Kadastrale aanduiding	<a href="#">Vleuten F 7462</a>
Kadastrale objectidentificatie : 028790746270000	

# Bedrijfsuittreksel

pagina 1 van 1

**KvK-nummer** 78175992

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

## Rechtspersoon

RSIN	861291074
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Kloosterweide B.V.
Statutaire zetel	Ootmarsum
Datum akte van oprichting	02-06-2020
Inschrijving handelsregister	02-06-2020
Geplaatst kapitaal	EUR 1,00
Gestort kapitaal	EUR 1,00

## Onderneming

Handelsnaam	Kloosterweide B.V.
Activiteiten (SBI)	6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed
Startdatum onderneming	02-06-2020
Werkzame personen	0

## Vestiging

Vestigingsnummer	000045822867
Handelsnaam	Kloosterweide B.V.
Bezoekadres	De Mors 161, 7631BB Ootmarsum
Datum vestiging	02-06-2020
Activiteiten (SBI)	6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed
Beschrijving	Het voor eigen rekening of rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, huren en verhuren van registergoederen, leasing daaronder begrepen, alsmede het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.
Werkzame personen	0

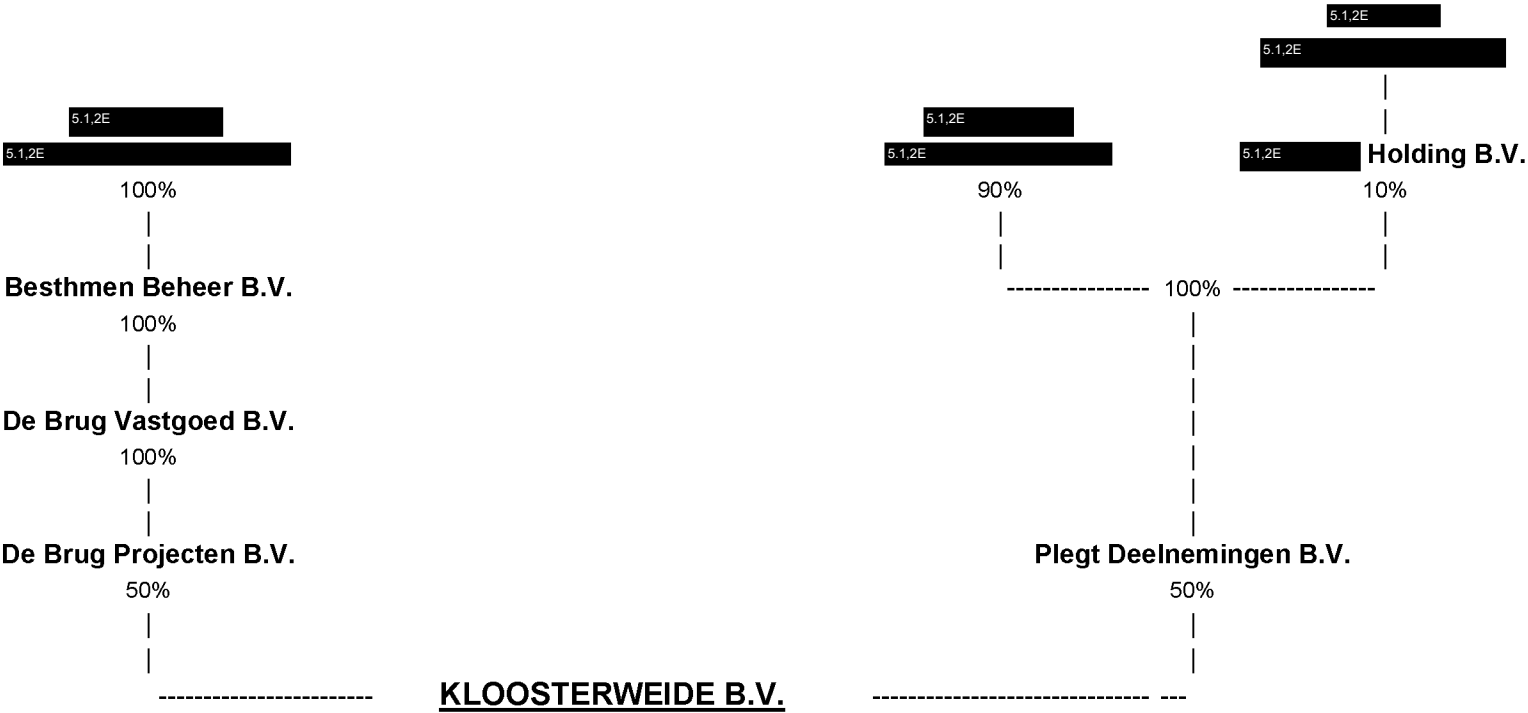
## Bestuurders

Naam	5.1.2E
Geboortedatum	5.1.2E
Datum in functie	02-06-2020 (datum registratie: 02-06-2020)
Inhoud bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	5.1.2E
Geboortedatum	5.1.2E
Datum in functie	02-06-2020 (datum registratie: 02-06-2020)
Inhoud bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Dit document is gegenereerd op 02-06-2020 om 13:35 uur.

ORGANOGRAM



# Intentiedocument

Behorende bij

## Plan Kloosterweide Vleuten, een project van Kloosterweide B.V.

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

### Inhoudsopgave

#### INTENTIEDOCUMENT

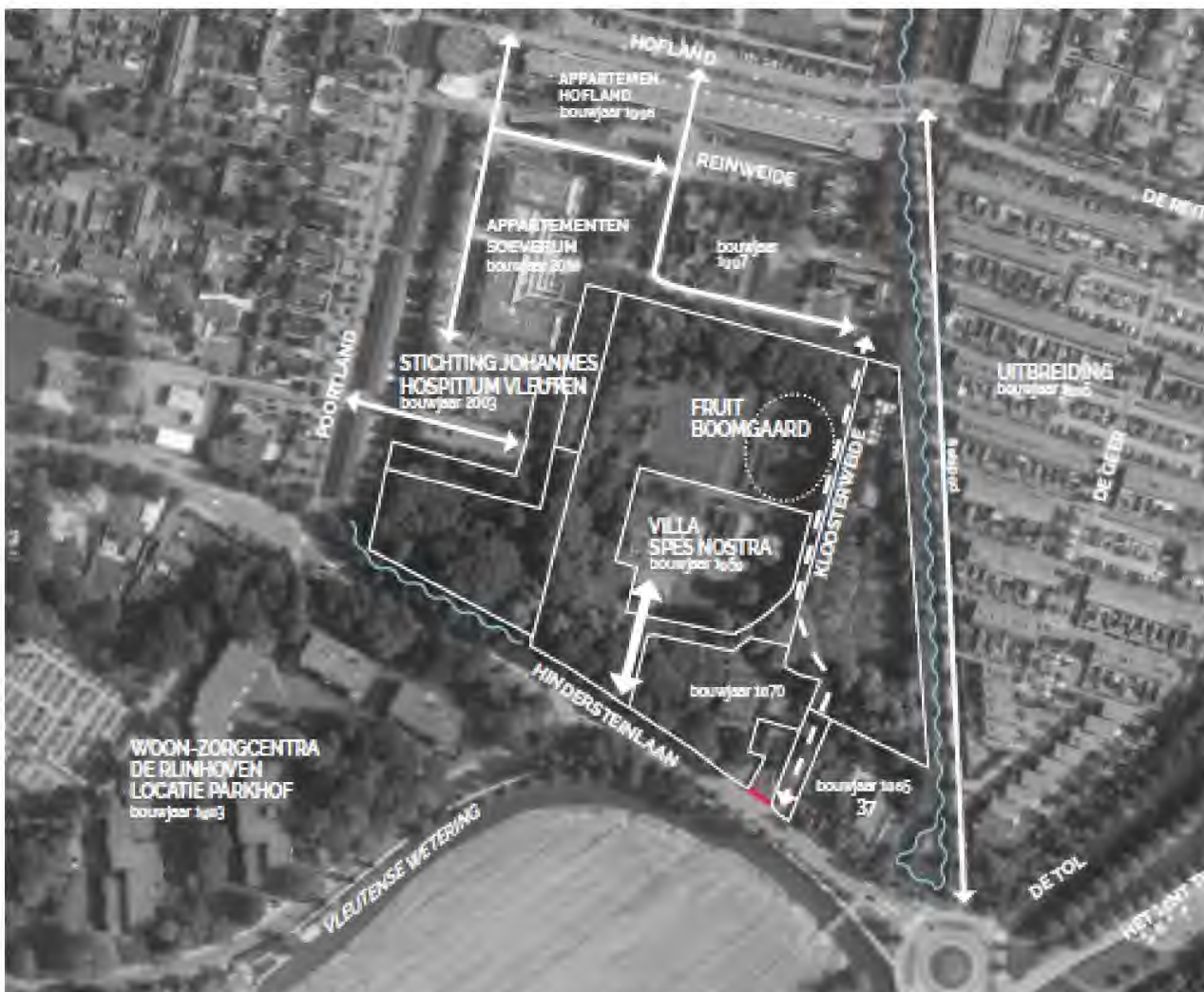
Deel I. Het initiatief .....	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer .....	2
b. Omschrijving van het plangebied .....	3
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief .....	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase .....	11
Deel II. Proces .....	15
e. Te doorlopen proces .....	15
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie .....	15
Deel III. Financiële afspraken .....	16
g. Voorschot plankosten .....	16
h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen .....	16

## Deel I. Het initiatief

### a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer

Het voormalige kloostergebouw aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan in Vleuten is enkele jaren geleden herontwikkeld door een zorgpartij tot een voorziening voor dementerende ouderen (Villa Spes Nostra). De ontwikkelaar Kloosterweide B.V. (een samenwerking tussen De Brug Projecten uit Ommen en Plegt Bouwgroep uit Ootmarsum/Nunspeet) heeft onlangs een deel van de grond rondom het voormalig klooster verworven en stelt hier een integrale ontwikkeling voor, aansluitend bij overige ontwikkelingen in dit gebied. Woningstichting GroenWest neemt het sociale programma af en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Aan de Rijnweide zijn enkele jaren geleden nieuwe appartementen gerealiseerd. Dit project, met de naam Soeverijn, maakte deel uit van de grond van het voormalig klooster aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan. Voor de ontwikkeling van Soeverijn is in 2015 een bouwenvelop vastgesteld. In deze bouwenvelop was een ambitietekening opgenomen voor aanvullende ontwikkelingen op het Kloosterterrein.



Figuur 1: ligging Kloosterterrein en omgeving plangebied

Het voorstel van de initiatiefnemer is om circa 140 appartementen toe te voegen in 3 á 4 lagen, verdeeld over 4 à 5 bouwblokken en daarbij een uitbreiding van de Villa Spes Nostra met circa 24 appartementen. Het betreft 1 woongebouw met circa 56 appartementen in de sociale huur (voor woningcorporatie GroenWest) en circa 80–90 appartementen in de middenhuur, hoofdzakelijk bedoeld voor ouderen en mogelijk ook voor woningcorporatie GroenWest. Deze woningen kunnen gebruik maken van de (zorg)faciliteiten van Villa Spes Nostra (Korian ouderenzorg).



*Figuur 2: Voorstel initiatiefnemer Kloosterweide B.V.*

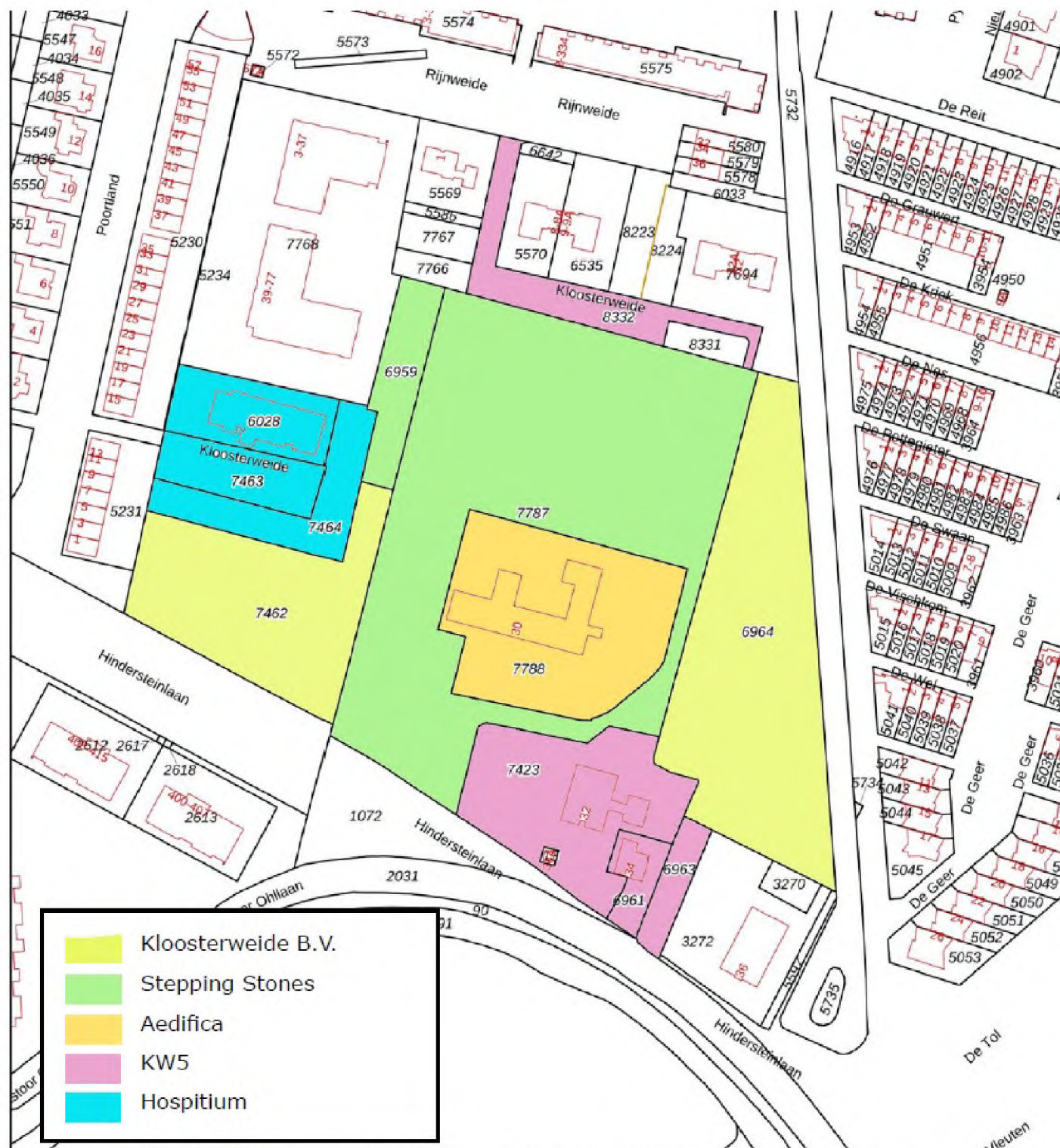
## **b. Omschrijving van het plangebied**

Het voormalige kloostercomplex ligt aan de oostkant van de kern Vleuten tegen de wijk De Tol die in de negentiger jaren is gebouwd. In de directe omgeving zijn relatief veel zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Tegenover het complex aan de andere kant van de Hindersteinlaan ligt het zogenaamde ‘paardenweitje’ (Hindersteinlocatie) een ontwikkellocatie die is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Een ontwikkeling op deze Hindersteinlocatie is voorlopig nog niet aan de orde.

Het voormalige kloostercomplex is een groen gebied in het dorp Vleuten. Langs de Hindersteinlaan staan veel bomen en struiken en er is weinig zicht op het achterliggende gebied. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk; er staan verbodsbordjes en het nodigt niet uit om het gebied te betreden. In de “Bouwenvelop seniorenwoningen Rijnweide” uit 2015 die het kader vormde voor de ontwikkeling van het appartementencomplex ‘Soeverijn’ (40 woningen in de noordwesthoek van het kloostercomplex ) is een doorzicht gegeven voor een mogelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is het in stand houden van het groene middengebied en het toegankelijk maken van het padencarré.

Het kloosterterrein is in de loop der jaren door de nonnen in fragmenten verkocht aan diverse partijen. Al enige jaren komt een integrale ontwikkeling niet van de grond, omdat de diverse eigenaren niet tot

overeenstemming konden komen. Ontwikkelaar Kloosterweide B.V. biedt perspectief op een integrale ontwikkeling; binnen het exploitatiegebied is de grond ofwel in handen van Kloosterweide B.V. ofwel de grondeigenaren hebben hun medewerking uitgesproken aan Kloosterweide B.V. Het exploitatiegebied is aangeduid in figuur 3 en betreft de gele, groene en oranje percelen.



Figuur 3: Overzicht exploitatiegebied (gele, groene en oranje percelen) en grondeigendom

## Bestemmingsplan:

Intentiedocument Kloosterweide

Versie: <3.1> 18-6-2021

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht



*Figuur 4: kaart bestemmingsplan*

Voor het gebied Kloosterweide geldt bestemmingsplan Vleuten. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming maatschappelijk voorzieningen, met deels de aanduiding 'uitsluitend voor bergingen en kassen'. Voor de gebouwen zijn bouwvlakken aangegeven met een hoogte variërend van 4 meter tot 12 meter.

De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

### c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door in korte tijd na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangegeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's kunnen o.m. zijn: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het \*vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- De kansrijkheid bepalen we door is een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of èn

onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

NB 1: in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een quick scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines).

\*NB 2: De initiatiefnemer kan kennisnemen van het gemeentelijk beleid op:

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>

### Ruimtelijk/ stedenbouw:

Een ontwikkeling op de aangegeven locaties is stedenbouwkundig denkbaar. Een indicatie van de omvang en locatie van een ontwikkeling is vastgelegd in de bouwvelop Rijnweide, vastgesteld in 2015, waarin onderstaande figuur is opgenomen. Die ambities zijn in 2018 herijkt en weergegeven in de tweede ambitiekaart:



*Figuur 5: Ambitiekaart gebied uit bouwvelop Rijnweide (2015) en herijking (2018)*



Het belangrijkste doel van de ambitiekaart is het parkachtige karakter te behouden en de ruimtelijke samenhang van het gebied te versterken. Doordat er in het verleden delen van het terrein afzonderlijk zijn verkocht is het gebied versnipperd geraakt. In de gemeentelijke visie wordt ingezet op het benutten van de groene kwaliteiten van het terrein als gemeenschappelijke woonkwaliteit en het terrein beter toegankelijk en bruikbaar te maken voor de omgeving.

- De essentie van de visie is het openlaten van het middendeel (groene carré) met het voormalige klooster, maken van openbare routes door het gebied en het mogelijk maken van beperkte

woongebouwen in compacte opzet daarbuiten. Het groene ‘centrum’ van het gebied is omzoomd met een bomenlaan, gecombineerd met een pad voor langzaam verkeer. Het carré van lanen vormt het dragende groene raamwerk.

- Er is ruimte voor de kernwaarden van dit gebied: groen/ park, rust, historie, zorgwonen.
- Langs de randen is bebouwing mogelijk. Het betreft volumes die los in een groene omgeving staan (Grote woongebouwen in het groen).
- Het autoverkeer wordt aan de randen van het gebied opgevangen en zoveel als mogelijk uit het zicht geparkeerd (in de visie is deels ondergronds parkeren genoemd, maar ook andere oplossingen zijn denkbaar); belangrijk is dat het parkeren niet domineert.

Het kloostergebied staat niet alleen op zichzelf, maar ligt ook gedeeltelijk aan het historische lint (de Hindersteinlaan). Toevoegingen van bebouwing en het bijbehorende grondgebruik (o.a. parkeren) moet bij deze gebiedskenmerken aansluiten.

Uitgangspunt bij het meewerken aan het toevoegen van woongebouwen is het carré als openbaar toegankelijke padenstructuur af te maken. In het carré bevindt zich het woonzorgcomplex Villa Spes Nostra en veel groen, waaronder een boomgaard. Bij het toevoegen van woongebouwen werd gedacht aan enkele los in het groen gesitueerde gebouwen.

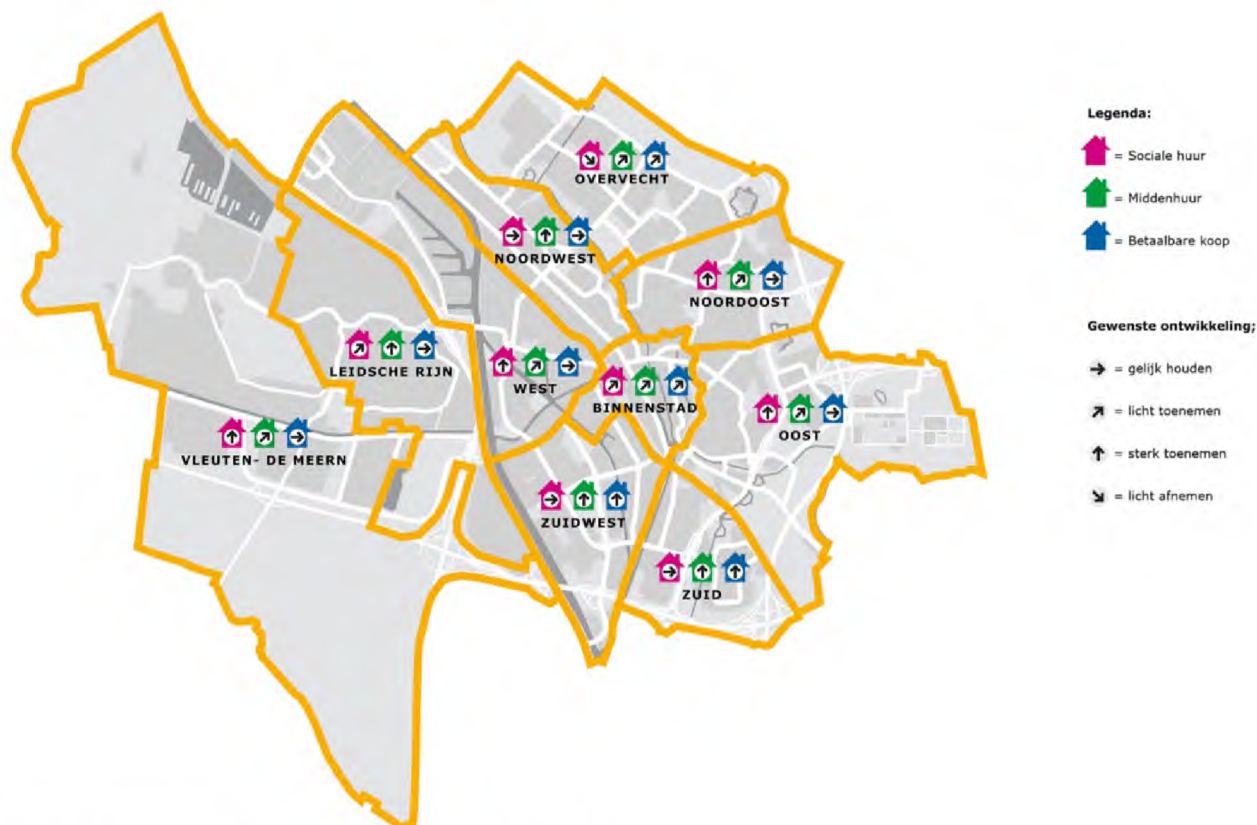
De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: appartementencomplex Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland (ten westen van het plangebied) en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is de vrijstaande bebouwing op het kloosterterrein 1 laag met kap en een woongebouw van 2 lagen met kap. Aan de overzijde van de straat is een appartementengebouw in 3 lagen. Te onderzoeken is welke bouwhoogte voor dit initiatief passend is, zodat het aansluit bij zowel de Hindersteinlaan als de bebouwing rond de Kloosterweide.

Door de footprint van de nieuwe woongebouwen zo klein mogelijk te houden kan een inpassing in het groen worden bewerkstelligd. Er zal naar een optimum gezocht moeten worden tussen de omvang van de footprint en de hoogte van de bebouwing, in relatie tot een haalbaar programma.

### **Programma (Wonen/ Maatschappelijk):**

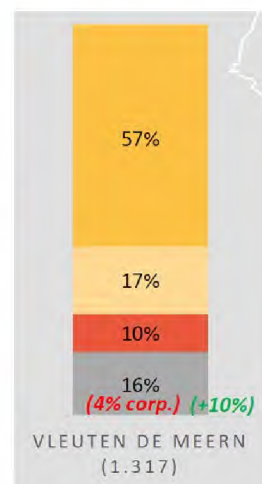
Kloosterweide geeft invulling aan de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. In deze [Raadsbrief](#) uit 2019 wordt bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om te komen tot vernieuwende woon- en woon-zorgvormen voor ouderen.

En één van de voornaamste doelstelling uit de Woonvisie “Utrecht Beter in Balans” is het toevoegen van betaalbaar wonen en het creëren van gevarieerd woonaanbod in iedere wijk. De wijk Vleuten-De Meern is (samen met wijken Oost en de Binnenstad) de wijk met het laagste aandeel sociale voorraad van Utrecht (slechts 17%). De ambitie is daarom om in Vleuten-De Meern vooral sociaal aanbod toe te willen voegen. Daarnaast ligt er in de stad Utrecht een opgave om het aandeel middenhuur op peil te brengen. Vleuten de Meern is één van de wijken waarin dit bij voorkeur wordt gedaan. Dit om uiteindelijk bij te dragen aan een gezonde gemengde woningmarkt over de hele stad.



Figuur 6 Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" art 3.2.1.

Als gevolg van bestaande afspraken met ontwikkelaars en grondexploitaties (afspraken van vóór de woonvisie) blijkt het toevoegen van sociale huur in Vleuten-De Meern een lastige opgave. Van de harde plancapaciteit medio 2020 bedraagt slechts 16% sociale huur waarvan slechts 4% structureel (voor woningcorporaties). Ter referentie: van de totale harde plancapaciteit in Utrecht bedraagt 25% reguliere sociale huur.



Figuur 7 Plan capaciteit (cf. opgave gemeente 7-'20)

Het initiatiefplan Kloosterweide biedt een kans om, op private grond, een substantieel aandeel sociale huur te realiseren. Van de beoogde circa 140 woningen in het plan wordt ten minste 1 blok woningen ontwikkeld als sociale huurwoningen. Daarbij wordt aangesloten bij de [Woonvisie](#). Voor de overige woningen wordt gestreefd naar 3 blokken in de middenhuur (zie ook richtlijnen Actieplan Middenhuur – Gemeente Utrecht).

Naast variatie in prijsklasse in de wijk is ook variatie in woningtypen wenselijk. De voorraad in Vleuten-De Meern bestaat voor 83% uit eengezinswoningen. De vergrijzende bevolking van de wijk heeft behoefte aan

levensloopbestendig woningaanbod binnen hun bekende woonomgeving. In Vleuten is veel vraag naar ouderenwoningen. In de directe omgeving zijn al veel woningen die geschikt zijn voor ouderen (appartementen Hindersteinlaan en Soeverijn en grondgebonden woningen aan de Poortland) en zorgvoorzieningen (Parkhof en Villa Spes Nostra van Stepping Stones). Daaromheen in de wijk De Tol en meer richting centrum van Vleuten zijn het vooral eengezinswoningen.

De winkels en (zorg)voorzieningen van Vleuten liggen op loopafstand. Het plan Kloosterweide zal naar verwachting, met haar groene opzet en het hoge voorzieningsniveau (oa nabijheid van zorg), een grote aantrekkingskracht hebben op senioren. De woonbehoefte van senioren is divers. Zelfstandigheid, geborgenheid, ontmoeting en bekendheid met de omgeving zijn de gemene deler. Kloosterweide behoudt de opzet van een kloostertuin. Bewezen is dat een groene omgeving bijdraagt aan het geluk en de gezondheid van de bewoner. De gemeenschappelijke en (semi-) openbare kloostertuin zorgt voor ontmoeting tussen de bewoners en levendigheid in het gebied.

Door geschikte woonruimte te bieden aan senioren wordt doorstroming gestimuleerd. De eengezinswoning die wordt achtergelaten kan worden benut door grotere huishoudens en gezinnen.

Onderdeel van het plan is het uitbreiden van het woonzorg-centrum voor dementerende ouderen, dat zich midden in het gebied bevindt. Aan dit gebouw wordt een vleugel toegevoegd met circa 24 wooneenheden. Voor de nieuw te ontwikkelen appartementencomplexen is de intentie om daar ook zorg bij aan te bieden, in samenwerking met de al daar aanwezige zorgaanbieder Korian (ouderenzorg).

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector, appartementen in het middenhuur segment (zie ook richtlijnen Actieplan Middenhuur – Gemeente Utrecht) en appartementen met een zorgcomponent, sluit uitstekend aan op de behoefte in Vleuten en draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie.

### **Groen/ ecologie:**

Vooraf in het zuidwestelijk deel van het gebied, aan de zijde van de Hindersteinlaan, staan veel bomen, waaronder veel exemplaren die als opschot kunnen worden gedefinieerd, maar ook meer waardevollere bomen. De herplantplicht (APV) en de doelstellingen uit het [bomenbeleid](#) zijn van toepassing. De inpassing zal moeten worden onderzocht waarbij het behoud van waardevolle bomen uitgangspunt is. We adviseren hierbij op tijd te starten met een bomeninventarisatie, met daarin de soort, leeftijd en staat van de boom en een inschatting of de boom verplant of gekapt moet worden voor de ontwikkeling. Zodat bij verplanten op tijd (minimaal 1 groeiseizoen, bij voorkeur 2 groeiseizoenen) met het voorbereiden van de boomwortels kan worden begonnen, zodat de slagingskans voor de boom wordt vergroot. Indien verplanten of kap noodzakelijk dient een indicatie te worden gegeven waar de boom herplant/ verplant wordt (i.v.m. herplantplicht). Door de ontwikkeling zal de aanblik vanaf de Hindersteinlaan veranderen van groen naar meer bebouwd.

In een bosschage direct grenzend aan het plangebied zit een roekenkolonie, een zwaar beschermde soort. Deze bosschage bevindt zich buiten het plangebied en zal gehandhaafd kunnen blijven. Er is wel een recent natuurwaardenonderzoek nodig om de ecologische maatregelen ter bescherming van kwetsbare soorten tijdig uit te kunnen voeren, ook de [Utrechtse Soortenlijst](#) moet worden meegenomen in het onderzoek.

Bij ontwikkeling en bouwen is het belangrijk om in het ontwerp rekening te houden met kansen om uitbreidingsgebied te realiseren voor beschermde soorten, zoals het inbouwen van nestkasten, groene daken, groene gevels etc. In dit gebied denken we o.a. aan dat er voldoende nestel- en voedselgelegenheid in de bomen en bosschages blijven bestaan, in de bestaande gebouwen en in nieuwbouw. En dat de ecologische waarden van het omliggende water en oevers zoveel mogelijk worden versterkt.

#### **Gezondheid en verkeer:**

In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen'). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen

Het groene, historisch interessante gebied van Kloosterweide biedt veel potentie om aan deze doelstellingen bij te dragen. Door het gebied toegankelijk te maken en recreatieve routes toe te voegen, stimuleert het tot gezond gedrag en mobiliteit te voet of met de fiets. Mogelijkheden tot ontspanning en ontmoeting kunnen het een prettige plek maken in de stad. Zowel voor de bewoners zelf als voor omwonende Vleutenaren.

Als het gebied ontwikkeld kan worden waarbij het groen en de padenstructuur, zoals in de ambitiekaart (figuur 5) in geel is aangegeven, wordt gerealiseerd en openbaar toegankelijk is, is dat een belangrijke toevoeging aan Vleuten. Het vergroot de wandelmogelijkheden in het gebied terwijl een tot nog toe ontoegankelijk gebied bereikbaar wordt. Daarnaast zijn functionele wandel- en fietsverbindingen tussen het plangebied en mogelijk Poortland en/of Rijnweide zeer gewenst als veilige en verkeersarme verbinding met het centrum van Vleuten.

Voor de woningen zijn parkeerplaatsen nodig die moeten worden ingepast in het groen. Voorkomen moet worden dat er anonieme parkeerterreinen ontstaan. Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk.

#### **Duurzame verstedelijking:**

Utrecht wil op een gezonde manier groeien en kiest er daarom in de (concept) Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 expliciet voor om de groei van het aantal woningen gelijke tred te laten houden met een groei van werklocaties, groen, sport etc. Dit wordt weergegeven in de zogenaamde Utrechtse barcode. Bij ontwikkelingen vraagt dat om afwegingen ten behoeve van de 'juiste' balans, bijvoorbeeld tussen verdichten en vergroenen.



Utrechtse Barcode: een conceptueel model voor de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht

Als belangrijkste opgaven voor Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern wordt onder andere doorstroming in de woningmarkt, om vergrijzing op te kunnen vangen, genoemd. Ook het behoud van grote groene percelen

in de wijk ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptie wordt genoemd. Dit initiatiefplan biedt belangrijke aanknopingspunten voor deze opgaven.

## d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

### Algemeen

- Hoe draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de ruimtelijke strategie Utrecht 2040?
- Welke invloed heeft dit initiatief op ontwikkelingen en visies in de omgeving en hoe kan zo goed mogelijk hierop worden aangesloten?

### Ruimtelijke inpassing/stedenbouwkundig:

- Op welke wijze is bebouwing toe te voegen aan het gebied waarmee de kwaliteiten van de Kloosterweide als gebied worden versterkt (groen/ park, rust, historie, zorgwonen, woongebouwen in het groen)? Welk totaalconcept kan voor het gebied worden ontwikkeld (gebouwen in het groen versus gebouwen met groen ertussen)?
- Welke situering van gebouwen en welk bouwvolume is daarbij passend? Onder andere zijn er de volgende deelvragen:
  - Welke oppervlakten van de gebouwen en bouwhoogten zijn stedenbouwkundig in te passen in het gebied, zodat het groene en parkachtige karakter behouden blijft waarbij het klooster als enige bestaande – en historische – bebouwing centraal staat?
  - Welke bebouwingstypologie is passend?
  - Op welke wijze kan ongewenste wandvorming aan zuid- en oostzijde worden voorkomen en wordt voldoende transparantie gegarandeerd? Wat zijn de maximale bouwhoogte en minimale tussenruimte tussen de gebouwen daarbij?
  - Welke bouwhoogte is passend in relatie tot de omliggende bebouwing, zowel binnen de Kloosterweide als daarbuiten?
  - Welke toevoeging van bebouwing past als toevoeging aan het historische lint dat de Hindersteinlaan is? Welke bouwmassa is passend en in hoeverre kan het groen aan deze zijde opengewerkt worden, zonder dat het groene karakter van de Hindersteinlaan verloren gaat?
- Welke uitstraling kan het terrein naar de openbare ruimte (watergang en fietspad) aan de oostzijde hebben?
- Kan de visuele impact van het parkeren zodanig beperkt worden dat de kwaliteiten van het park niet worden aangetast? Wat is beste locatie van parkeerplaatsen en wat is de maximale capaciteit aan parkeerplaatsen?
- In hoeverre kan het gebied openbaar toegankelijk en/of openbaar gebied worden?

### Programma (wonen / zorg):

- Op welke groep ouderen richt het project zich? Wat zijn de kenmerken van deze doelgroep en wat zijn de woonwensen?
- Kan het aandeel sociale huurwoningen nog worden verhoogd met behoud van de ambities met betrekking tot de ontwikkeling van een hoogwaardig groen, (semi)openbaar parkgebied?

- Welke oppervlakten en prijscategorieën krijgen de woningen? Zie ook de Woonvisie en richtlijnen Actieplan Middenhuur van de Gemeente Utrecht. Hoe wordt de kwaliteit van de woningen, bv. met aandacht voor buitenruimte?
- Welke zorgbehoefte kan hier ingevuld worden en op welke wijze?
- Hoe worden in de openbare ruimte hoogteverschillen overbrugd? Kunnen rolstoelers bij elke voordeur komen zonder hellingen of obstakels? Zijn de toegankelijkheidsnormen voor het gebouw en de woningen helder geformuleerd? Zie hiervoor het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'
- Zijn er voor ouderen voldoende relevante maatschappelijke voorzieningen, zoals gezondheidscentrum, huisarts, bushalte, activiteitenruimten, winkels etc. aanwezig binnen een straal van 500 meter? Of kan hiervoor ruimte gevonden worden in de ontwikkeling?
- Welke relatie hebben de nieuwe woningen met het woonzorgcentrum midden in het gebied, Villa Spes Nostra? En met overige zorgvoorzieningen c.q. ontwikkelingen in de directe omgeving?
- Op welke wijze wordt ontmoeting (en eigenaarschap) tussen de bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Worden er gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd? Draagt de woonvorm bij aan gemeenschapsvorming?
- Op welke wijze wordt ontmoeting met bewoners van alle leeftijden uit de omliggende wijk gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Is bijv. ruimte voor algemene voorzieningen die ook voor de wijkbewoners interessant kunnen zijn?

## Groen/ecologie

- Kan het project voldoen aan de wettelijke eisen vanuit de wet Natuurbescherming, Habitatrichtlijn? In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en [Utrechtse soorten](#))? En hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en licht beschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen of goed leefgebied kunnen vinden worden beschermd?
- Kunnen de bestaande bomen in het plangebied worden ingepast?
- Welke opties voor diervriendelijk bouwen sluiten het best aan bij de lokale ecologie en de geplande groenvoorzieningen? En welke mogelijkheden worden er aangegrepen om de biodiversiteit te versterken?
- Kan het gewenste groen en padenstructuur op voldoende niveau worden gerealiseerd? (Zie ook vragen bij de ruimtelijke inpassing).
- Hoeveel oppervlakte groen (=niet verhard terrein) gaat verloren en op welke manier wordt dat oppervlak gecompenseerd?
- Op welke loopafstand is er recreatief groen bereikbaar voor de nieuwe bewoners (plantsoen, park of recreatiegebied)? We streven naar een maximale loopafstand van 200m vanuit iedere woning.
- In hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden, zodat de hoeveelheid groen in de gemeente per huishouden gelijk blijft? We denken dan ook aan het bereikbaar maken van gesloten groen door wandelpaden of het opheffen van barrières, openstellings- of beheerafspraken met de buurt.
- Op welke manier kan deze ontwikkellocatie een bijdrage leveren aan de stedelijke en maatschappelijke behoefte die er in de stad is om meer groen vrij te houden? We denken dan aan het combineren van woonfunctie met andere functies waar behoefte aan is.
- Hoe wordt sociale veiligheid gewaarborgd bij het toevoegen van groen?

## **Verkeer**

- Is de ontsluiting vanaf de Hindersteinlaan goed vorm te geven?
- Is ontsluiting voor langzaam verkeer op de Poortland te realiseren (in overleg met eigenaar hospice)?
- Op welke manier kan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gecombineerd worden met de parkkwaliteit en de ontsluiting voor voetgangers?
- Kan er, middels een brug, een ontsluiting aan de oostkant van het gebied worden gerealiseerd?
- Is het parkeren op een verantwoorde wijze op te lossen?
- Hoe ziet de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep eruit? Is het mogelijk, gelet op deze doelgroep, om met een lage parkeernorm te werken in het gebied?
- Wordt er rekening gehouden met parkeerplekken en oplaadpunten voor scootmobiel, elektrische fietsen en auto's?

## **Energie**

- Onderzoek de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid en energie. Schenk daarbij aandacht aan het formuleren van maatregelen voor o.a. energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen.
  - Geef aan hoe een zo groot mogelijke invulling wordt gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP). Doe een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) naar het beoogde duurzame energieconcept. Is een WKO technisch en economisch haalbaar en wat is de potentie? Hoe verhoudt een WKO zich tot mogelijke andere gewenste activiteiten in de ondergrond (bijv. kabels, leidingen, afvalcontainers)?
- Op welke wijze wordt er door lokale hernieuwbare bronnen warmte en koude geleverd aan het plan (volgens het UEP) en welke synergie is er mogelijk met omliggende energievragers?
- Geef aan hoe er invulling wordt gegeven aan de dakvisie, uitgaande van het principe "geen dak onbenut".

## **Gezondheid:**

- Hoe wordt het gebied toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt voor omwonenden?
- Hoe wordt de openbaarheid van het middengebied georganiseerd en gegarandeerd? (gemeente-eigendom of privaat) En wordt het onbepaald opengesteld of alleen overdag?
- Hoe wordt in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met de dementerende ouderen? (Denk bijvoorbeeld aan voldoende herkenningspunten).
- Waar kunnen er in het plangebied plekken voor ontmoeting worden gerealiseerd?
- Hoe kunnen in het gebied plekken worden gerealiseerd waar zowel bewoners als omwonenden kunnen ontvluchten aan de hitte?
- Hoe worden zowel huidige als toekomstige bewoners betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte?

## **Circulair bouwen**

- Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023. Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore , bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren. Dit om de diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid objectief en vergelijkbaar te maken.
- Kunnen installaties (voor bijv. nutsvoorzieningen) zoveel mogelijk in pandig worden gerealiseerd.

### **Klimaatadaptatie**

- Hoeveel buffercapaciteit bevat het plan ten opzichte van het verharde oppervlak? Wij gaan uit van minimaal 45 mm, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan.
- Hoe haalbaar is de ambitie om een extreme bui van 80 mm in één uur te kunnen verwerken zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater? Hiervoor is een quick scan nodig van de wateropgave, uitgebreid met een kansonderzoek klimaat adaptief gebied, ondermeer gebruik makend van het omliggende oppervlaktewater.
- Hoeveel oppervlakte verhard terrein komt erbij en op welke manier blijft de sponswerking van de bodem gelijk?
- Op welke wijze wordt 90% van de jaarneerslag dat in het gebied valt ook binnen het gebied verwerkt.
- Op welke wijze is er ruimte in het gebied voor het volgen van de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater van verharde terreinen: (her)gebruik – vasthouden op de plek waar het valt – bovengronds afvoeren en infiltreren – ondergronds afvoeren en infiltreren – vertraagd afvoeren
- Op welke wijze worden daken ingezet om een bijdrage te leveren aan klimaat adaptatie, gezonde leefomgeving of energie
- Hoe wordt verhitte van de lokale omgeving zoveel mogelijk voorkomen? Denk daarbij aan het realiseren van veel schaduw, onder andere door het plaatsen van bomen, groene gevels en groene daken.

### **Milieu: geluid, geur, spoortrillingen, externe veiligheid**

- Lever een notitie (vormvrije MER-beoordeling) aan in lijn met de bijgesloten (door team Omgevingsrecht op te stellen) checklist en de volgende quickscans:
  - Hinderzones bedrijven x, y, z;
  - Hinderzones wegen, auto, spoor of scheepvaart f, g, h;
  - Bodemkwaliteit;
  - Compensatie groenstructuur;
  - Emissies N2 en fijn stof en CO2.
- Is het geluid van het verkeer en/of spoor op de omliggende wegen belemmerend voor de ontwikkeling? Hiervoor moet de toekomstige geluidbelasting op de gevel (afhankelijk van de planning) worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) of de Omgevingswet. Daarbij moet tevens worden onderzocht of voldaan kan worden aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijke beleid, zoals de geluidluwe gevel.

### **Integrale afweging**

In de definitiefase worden de onderzoeksvragen beantwoord. Er vindt een integrale afweging plaats tussen de verschillende ambities. Daarbij is oog voor de betaalbaarheid van de woningen, de financiële haalbaarheid en voortgang van het project in relatie tot de belangrijkste doelstelling van het plan om woningen voor ouderen toe te voegen in combinatie met een verbetering en het toegankelijk maken van het groen.

## Deel II. Proces

### e. Te doorlopen proces

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, een complexe ontwikkeling van een bouwplan van beperkte omvang. Naar verwachting zal de maatschappelijke gevoeligheid beperkt zijn. Bij het proces voorafgaand aan de bouw van appartementencomplex Soeverijn hadden buurtbewoners vooral oog voor de afscheiding tussen percelen. De belangrijkste gevoeligheid van dit initiatiefplan zit vooral in het situeren van de gewenste woningen met behoud van groen en de groene beleving van gebied Kloosterweide. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling dat het groen voor omwonenden beter toegankelijk wordt. Bij een UPP2 ontwikkeling wordt, na vaststelling van het intentiedocument, een bouwenvelop opgesteld waarin de onderzoeksvragen beantwoord worden. Het opstellen van de bouwenvelop doet de gemeente, met de input van de initiatiefnemer en in een participatietraject met de omgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de organisatie van de externe afstemming met de omgeving (inclusief inspraakmogelijkheden) en doet dit in samenspraak met de gemeente. De bouwenvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop dient als kader voor een daarna aan te vragen bestemmingsplanwijziging (naar verwachting Omgevingsplan, na inwerkingtreding Omgevingswet).

Bij de vaststelling van de bouwenvelop zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De ontwikkelaar zal in ieder geval de plankosten dragen. Ook andere afspraken worden in deze overeenkomst vastgelegd, zoals bijvoorbeeld over de openbaarheid van het gebied.

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan of wijziging van het omgevingsplan (nadat de Omgevingswet in werking is getreden) denkbaar. Maar ook een ontwikkeling middels een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit is mogelijk.

### f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Gemeente Utrecht heeft een faciliterende en kader stellende rol waarbij de integraliteit van de verschillende vraagstukken bewaakt wordt.

De initiatiefnemer is de initiërende en uitvoerende partij in de participatie en de communicatie. De gemeente heeft een adviserende en kader stellende rol in het participatie- en communicatieproces (zie ook [Participatieleidraad | Gemeente Utrecht](#)). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject.

15

Voor participatie zal het actieprogramma ‘Samen stad maken op de Utrechtse manier’ als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Onderdeel hiervan is om met de inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse op te stellen. Er wordt onder andere bepaald wat de beïnvloedingsruimte is van participanten en bepaald hoe de participatie wordt ingericht. Het participatietraject wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd waarbij de gemeente aanwezig is bij bijeenkomsten voor o.a. toelichting op de gemeentelijke visie en uitgangspunten. De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de bouwenvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het communicatieproces.

Op de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan (na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is de formele inspraakprocedure van toepassing.

### **Planning**

We streven naar vaststelling van het intentiedocument (IDOC) door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) net voor of na de zomer 2021.

De definitiefase, waarin de bouwenvelop en de anterieure overeenkomst worden opgesteld, heeft een doorlooptijd van 6 tot 9 maanden. Dit is onder meer afhankelijk van de onderzoeken die moeten worden uitgevoerd. Het ontwerpproces van de initiatiefnemer kan eveneens in deze fase worden doorlopen.

Na vaststelling van de bouwenvelop door het college, streven voorjaar 2022, kan worden gestart met het planologische traject. Gelet op de planning en de verwachte invoering van de Omgevingswet, zal dat voor dit plan naar verwachting een Omgevingsplan betreffen. De huidige procedure voor een bestemmingsplan duurt circa 9 tot 12 maanden tot en met vaststelling door de raad. Bij een goed verloop kan er in 2023 gestart worden met de ontwikkeling.

## **Deel III. Financiële afspraken**

### **g. Voorschot plankosten**

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen; de gemeente wil het kostenverhaal zeker stellen door een anterieure overeenkomst op te stellen tussen initiatiefnemer als eigenaar van het exploitatiegebied en de gemeente. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de intentieplankostenovereenkomst (IPOK) gesloten waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze plankosten verrekend met de plankosten en – ontwikkelingskosten die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Alle plankosten moeten verhaald worden. Dat betekent dat vanaf de intake alle plankosten voor initiatiefnemer zijn. Dus ook communicatie- en participatiekosten worden verhaald bij de initiatiefnemer.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het initiatief wordt niet eerder ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

## **h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen**

In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten en mogelijke andere kosten, zoals kosten voor aanpassing in openbaar gebied. De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze via de leges in rekening gebracht. Informatie hierover is online te raadplegen:

[Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2021](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html) <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-323725.html>

[Verordening op de heffing en invordering van leges 2021 gemeente Utrecht](#)  
[Gemeenteblad 2020, 323736 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

### **Voor akkoord tekenen**

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord getekend te Utrecht op [datum]

-----  
Initiatiefnemer  
Door:  
Datum:

-----  
Gemeente Utrecht  
Door:  
Datum:

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>  
**Sent:** Fri, 2 Jul 2021 07:52:13 +0200  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2E" <5.1.2E@plegt.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@groenwest.nl>  
**Subject:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Dank voor je bericht, we vernemen graag weer.

Met Korian zijn we volop bezig dus dat gaat wel goed komen.

Fijn weekend!

Groeten 5.1.2E



Zwolsesweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I [www.debrugvastgoed.nl](http://www.debrugvastgoed.nl)

Dit e-mail bericht is vertrouwelijk en bestemd bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, verspreiding of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Wij aanvaard geen aansprakelijkheid voor schade (ook van derden) voortvloeiende uit het gebruik van elektronische berichten.

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Verzonden:** donderdag 1 juli 2021 16:05

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

**CC:** 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@plegt.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Het staat maandag op de agenda hoor! Ik zal daarna terugkoppelen.  
Hierbij nog de compare versie.

Vaststelling door het college kan dan waarschijnlijk in de eerste vergadering na het zomerreces, 31 augustus. De intentieovereenkomst moet dan ook getekend zijn. Er komt zsm een concept naar jullie toe. De medewerking van Korian is wel belangrijk om een integraal plan mogelijk te maken en zal in ieder geval bij de vervolg (anterieure)overeenkomst moeten blijken.

Intussen ben ik ook op zoek naar een projectleider om jullie plan te begeleiden. Op dit moment ontvangen we enorm veel bouwaanvragen en nieuwe initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de ambtelijke organisatie staat hierdoor onder druk. Er wordt veel nieuw personeel geworven, maar er worden ook keuzes gemaakt welke zaken voorrang krijgen. Ik probeer dit project de nodige prioriteit mee te geven en te zorgen voor een projectleider in ieder geval na de vakantie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

**Verzonden:** dinsdag 29 juni 2021 10:37

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**CC:** 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@5.1.2E>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E@groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Dank voor de info, we horen graag of het komende maandag op de agenda staat.  
Je mag nog wel even een markup sturen zodat de laatste wijzigingen duidelijk zijn.

Betreffende de vragen van de jurist:

- Kloosterweide B.V. is een 50-50% samenwerking tussen De Brug Projecten en Plegt Bouwgroep, zie bijgevoegd organogram.
- Prima om het kaartje op te nemen, het plangebied is in beginsel inderdaad oranje, groen en geel.
- We zijn nog niet zover dat we een volledige overeenkomst met Korian (tevens namens Stepping Stones en Aedifica) hebben gesloten aangezien de uitbreiding van het bestaande woon-zorggebouw (klooster) nog in bewerking is en we alle afspraken in één overeenkomst gaan vastleggen. Wel hebben we de mondelinge toezegging van 5.1.2E 5.1.2E Beelen dat ze meewerken aan ons plan en dat wij daarin de lead hebben.

Met vriendelijke groet, 5.1.2E



Zwolseweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I [www.debrugvastgoed.nl](http://www.debrugvastgoed.nl)

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.  
Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door  
ontvangen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

**Verzonden:** maandag 28 juni 2021 14:49

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

Onderwerp: RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Ik ben er druk mee geweest om het IDOC op de agenda te krijgen voor bespreking met de wethouder. Ik hoor morgen of hij volgende week maandag 5-7 besproken kan worden, maar ik verwacht van wel omdat hij vandaag van de agenda is gevallen. Bijgaand de versie zoals nu ingeleverd, sorry ik heb er nog geen mark-up versie van kunnen maken. Indien wenselijk probeer ik dat later vandaag nog te doen.

Wat betreft de overeenkomst heb ik nog een paar vragen van de jurist ontvangen:

- Kvk is in orde, maar ik zie hier niet in terug dat dit een samenwerkingsverband is tussen De Brug Projecten uit Ommen en Plegt Bouwgroep uit Ootmarsum, zoals in het Idoc staat. Kun je daar nog info over opvragen?
- Het plangebied/exploitatiegebied moet duidelijk worden aangegeven. Ik zou willen weten welk gebied in handen is van de initiator en van welke andere eigenaren er medewerking is verkregen.
- Verder vroeg ik me nog af of er stukken zijn waaruit blijkt dat de andere eigenaren die benoemd zijn op de tekening deze ontwikkeling steunen, danwel opdracht hebben gegeven aan deze bv namens hen in deze te handelen. Het is voor het vervolg en ook voor de Ipok wel nodig dat we weten of deze partij in staat is de afspraken over het hele exploitatiegebied te maken of alleen over de eigen grondstukken kan beslissen.

Voor het maken van afspraken over het plangebied (over openstelling, beheer, groen, aansluiting openbaar gebied etc) is het wel van belang te weten met wie je de afspraken maakt en of deze mandaat heeft om afspraken te maken. Anders blijft er van de integrale aanpak van het gebied natuurlijk weinig over en hebben we straks alleen een paar blokjes woningen erbij aan de randen.

Terecht punt lijkt me. In het IDOC heb ik nu jullie eigendomskaartje opgenomen en aangegeven dat geel, groen en oranje het exploitatiegebied betreft, akkoord? Dan is wel nog een schriftelijke verklaring nodig dat Stepping Stones/ Aedificia willen meewerken. Kunnen jullie die toesturen? Samen met informatie over jullie samenwerkingsverband.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
5.1.2E 5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Van: 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

Verzonden: maandag 28 juni 2021 12:12

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E moet ik op dit moment nog wat doen of kun je er zo verder mee?

Groeten 5.1.2E

Van: 5.1.2E

Verzonden: woensdag 16 juni 2021 09:15

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl) <5.1.2E @groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Hierbij onze reactie op jullie laatste aanvullingen, uitgangspunten sociale huurwoningen en middenhuurwoningen zullen we zoveel als mogelijk meenemen, e.e.a. in overleg met GroenWest.

De volgende stukken zijn bijgevoegd:

- Aangepast IDOC \* markup;
- Uittreksel KvK Kloosterweide B.V.;
- Lijst kadaster met objecten welke in eigendom zijn van Kloosterweide B.V.

Hopelijk lukt het om dit - wat ons betreft nu definitieve - IDOC met de wethouder te bespreken en mogelijk nog te laten vaststellen door het college voor het zomerreces.

Ondertekening kan wat ons betreft spoedig plaats vinden.

We vernemen graag weer.

Met vriendelijke groet, 5.1.2E



Zwolsaweg 1, 7731 BG Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I www.debrugvastgoed.nl

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, verspreiding of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Wij zijn niet verantwoordelijk en wij aanvaard aansprakelijkheid al in verband met eventuele schade door ontvangst of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

**Verzonden:** dinsdag 15 juni 2021 18:53

**Aan:** 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E @plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl) <5.1.2E @groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E e.a.,

Hierbij een reactie terug op jullie opmerkingen, zie bijgevoegd document.

Er wordt nog expliciet aandacht gevraagd voor ons "Actieplan Middenhuur", wat een aantal uitgangspunten bevat voor middenhuurwoningen (zoals koppeling tussen oppervlakten en prijspeil) Zie bijgevoegd document en excel met actuele prijzen. Ook voor de sociale huurwoningen is een prijs/oppervlakte verhouding afgesproken in de [Woonvisie](#) aan (pagina 46 en 47).

Graag jullie reactie terug weer op deze aanvullingen.

De intentieovereenkomst is al in concept met jullie gedeeld. Om deze definitief te maken hebben wij van jullie nog het volgende nodig:

- Een kvk uittreksel van de initiatiefnemer
- Een kadastraal uittreksel waaruit blijkt dat de initiatiefnemer eigenaar van dit plangebied is.

Wat de planning betreft zal het lastig worden om het IDOC nog voor het zomerreces te laten vaststellen door het college. Met name omdat in de laatste weken de agenda vol zit en er nog wel wat onderwerpen worden doorgeschoven.

Voor die tijd moeten we dan ook een getekende IDOC én overeenkomst hebben. Ik stel daarom voor alles voor te bereiden en het definitieve IDOC wel voor het reces met de wethouder te bespreken en zsm na het reces alles ter vaststelling aan het college aan te bieden. Ik hoor graag of dat voor jullie haalbaar is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Gemeente Utrecht

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E <@debrugvastgoed.nl>

**Verzonden:** donderdag 3 juni 2021 11:51

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E @plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl) <5.1.2E @groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Bijgevoegd het IDOC met onze opmerkingen/aanvullingen, hopelijk kunnen we dit afronden voor de vakantieperiode aanbreekt, zou mooi zijn.

Graag vernemen wij.

Met vriendelijke groet, 5.1.2E



Zwolseweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I www.debrugvastgoed.nl

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, verspreiding of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door ontvangst of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E <@utrecht.nl>

**Verzonden:** vrijdag 28 mei 2021 15:05

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E @plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl) <5.1.2E @groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Goed te horen dat jullie met de IPOK uit de voeten kunnen, dan gaan we die verder in orde maken.

Bijgaand stuur ik je een nieuwe versie van het IDOC toe, met name de onderzoeksvragen zijn flink aangevuld en ook het gedeelte over het proces (zie markup versie voor de verschillen met jullie versie). Wij zouden graag nog iets meer willen aanvullen over het door jullie beoogde programma en doelgroep: dus prijsklasse/ type woningen, welke zorg voorzieningen etc.

Kunnen jullie daar nog iets voor aanleveren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr





Gemeente Utrecht

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

**Verzonden:** donderdag 27 mei 2021 13:08

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;

5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E@groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

We hebben de concept intentieovereenkomst globaal doorgenomen en kunnen daar wel mee uit de voeten.

De bijgewerkte versie van het ICOC zien we graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E



Zwolsesweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I [www.debrugvastgoed.nl](http://www.debrugvastgoed.nl)

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door ontvangen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

**Verzonden:** woensdag 19 mei 2021 12:23

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;

5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E@groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Ik verwacht jullie volgende week een bijgewerkte versie van het IDOC te kunnen toesturen.

Bijgaand stuur ik alvast een concept Intentieovereenkomst toe. Zouden jullie die vast willen bestuderen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Gemeente Utrecht

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

**Verzonden:** maandag 10 mei 2021 15:25

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@5.1.2E>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E@groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>

Onderwerp: RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Even voor onze planning, wanneer verwacht je het Idoc te hebben afgerond?

5.1.2E



Zwolseweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I www.debrugvastgoed.nl

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door onvragen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

Van: 5.1.2E [5.1.2E@utrecht.nl]

Verzonden: donderdag 29 april 2021 14:53

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E@groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>

Onderwerp: RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Dank voor jullie reacties/ input. We pakken hem weer verder op en gaan hem afronden.

Ik zal zorgen dat er een concept Intentieovereenkomst jullie kant op komt, want daar vragen jullie terecht naar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Van: 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

Verzonden: woensdag 28 april 2021 14:00

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E@plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E@groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>

Onderwerp: RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Hierbij ter verdere afronding het intentiedocument met onze aanvullingen en opmerkingen daarin verwerkt, tevens afgestemd met GroenWest.

Met vriendelijke groet, 5.1.2E



Zwolseweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I [www.debrugvastgoed.nl](http://www.debrugvastgoed.nl)

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door ontvangen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl]

**Verzonden:** dinsdag 20 april 2021 08:59

**Aan:** 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E @plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>;

5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Hierbij het eerste concept van het Intentiedocument (Idoc) Kloosterweide. Zoals jullie kunnen zien is er al aardig wat input verzameld, maar zijn we ook nog niet helemaal klaar. Graag ontvangen we ook van jullie aanvullingen/ opmerkingen/ suggesties etc om het Idoc verder af te ronden.

Je vroeg ook nog om een terugkoppeling op de schetsen die op 26 maart door 5.1.2E zijn aangeleverd. Naar ik heb begrepen van 5.1.2E laat deze optie zeker meer ruimte/ lucht zien op het maaiveld, maar tegelijkertijd vormt de bouwhoogte ook een discussie. In het Idoc vinden jullie daar ook een aantal onderzoeksvragen over terug, dit punt willen we in de volgende fase nader onderzoeken met jullie.

Graag horen we jullie reactie op het Idoc.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

**Verzonden:** woensdag 14 april 2021 12:53

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E @plegt.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E dank voor de update. Van 5.1.2E 5.1.2E krijgen we ook binnenkort reactie, al dan niet via jou?

5.1.2E



Zwolseweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I [www.debrugvastgoed.nl](http://www.debrugvastgoed.nl)

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door ontvangen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl]

**Verzonden:** woensdag 14 april 2021 12:44

**Aan:** 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

**CC:** 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

**Onderwerp:** Idoc Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Zoals telefonisch al aangegeven wordt er nog gewerkt aan het Idoc voor Kloosterweide. We verwachten deze maandag aan jullie toe te kunnen sturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



# Intentie- en plankostenovereenkomst

Behorende bij  
**Initiatief: Kloosterweide Vleuten**  
**Initiatiefnemer: Kloosterweide B.V.**

Opsteller 5.1.2E  
Dossiernaam Kloosterweide  
Zaaknummer <ZAAKSYSTEEM> 9047980  
Versie CONCEPT - 21  
Datum 3-mei 7 juli 2021

## Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze concept-overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht.

# Inhoudsopgave

1	Proces om tot een definitief IDOC te komen .....	4
2	Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer .....	5
3	Verantwoordelijkheden Gemeente .....	5
4	Plankosten en overige kosten .....	6
5	Anterieure overeenkomst .....	7
6	Inwerkingtreding, duur .....	7
7	Tussentijdse beëindiging .....	8
8	Overdracht van rechten .....	9
9	Rechtskeuze en geschillenregeling .....	9
10	Publiekrechtelijke bevoegdheden .....	9
11	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend .....	9
12	Bijlagen .....	9

**INHOUDSOPGAVE bijwerken?** Op regel gaan staan en klikken op RECHTER muisknop.  
**KIEZEN voor VELD BIJWERKEN:** in zijn GEHEEL bijwerken

Kenmerk: zaaknummer 9047980

## De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353 en op basis van het vigerende mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<NAAM> mevrouw** **5.1.2E** **5.1.2E** de Ontwikkelorganisatie Ruimte in de functie van **<FUNCTIE>** **5.1.2E** hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. **Kloosterweide B.V.**, gevestigd te Oostmarsum aan De Mors 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **<NUMMER> 78175992** en rechtsgeldig vertegenwoordigd door **haar bestuurders <NAAM> de heer** **5.1.2E** **geboren op** **5.1.2E** **en de heer** **5.1.2E** **5.1.2E** **geboren op** **5.1.2E** **in de functie van** **<FUNCTIE>** hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**".

Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**", of ieder afzonderlijk als "**Partij**".

## Overwegen het volgende:

- Initiatiefnemer wenst tot een (her)ontwikkeling te komen van **1) het de percelen grond met opstellen** aan de Hindersteinlaan - **ongenummerd** **.... ( nabij nr. 30)**, kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie F, nummer **7462 en -6964, ....** en **2) de percelen grond met opstellen die hieraan grenzen, kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie F, nummers 6959, 7787 en 7788, één en ander** zoals omschreven in het concept Intentiedocument d.d. **<DATUM>**, kenmerk **@@**, dat als **Bijlage 1** aan deze intentie – en plankostenovereenkomst (hierna: de "IPOK") is gehecht (het concept intentiedocument hierna te noemen: het "concept IDOC" en de daarin omschreven (her)ontwikkeling hierna te noemen: het "Initiatief");
- Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden **onder het vonge aandachtspunt beschreven onder 1), waarop het Initiatief wordt gerealiseerd, terwijl de gronden beschreven onder 2) in eigendom toebehoren aan derden. De betreffende grondeigenaren hebben (mondeling) richting Initiatiefnemer hun medewerking uitgesproken aan het Initiatief;**
- aangezien het Initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan moet het Utrechts Plan Proces 2 (hierna te noemen: het "UPP") worden doorlopen om te onderzoeken of en onder welke voorwaarden het Initiatief mogelijk te maken is;
- voor het doorlopen van het UPP is medewerking van Gemeente nodig, die door Initiatiefnemer aan Gemeente is gevraagd;
- de eerste stap van het UPP is het uitvoeren van een quick scan (globale verkenning) om te onderzoeken of het Initiatief op basis van deze globale verkenning als wenselijk en haalbaar wordt ingeschat en om te bepalen welke onderzoeken in het kader van de haalbaarheid in de volgende fase van het UPP nodig zijn om te komen tot definiëring van de randvoorwaarden voor de realisatie van het Initiatief;

Kenmerk: **zaaknummer 9047980**

- Partijen hebben de quick scan voor het Initiatief uitgevoerd en het resultaat hiervan is vastgelegd in het concept IDOC dat door Initiatiefnemer voor akkoord is geparafeerd;
- Partijen wensen deze IPOK aan te gaan om:
  - i) het Initiatief door te laten gaan naar de volgende fase van het UPP (hierna te noemen: de 'Definitiefase'); en
  - ii) de onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden in de Definitiefase vast te leggen in het IDOC; en
  - iii) afspraken te maken over het te doorlopen proces, financiën, planning en rolverdeling;
- in de Definitiefase wordt vervolgens naar aanleiding van de beantwoorde onderzoeksvragen uit het IDOC vastgesteld of het initiatief daadwerkelijk haalbaar en wenselijk is en worden de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld voor de realisatie van het Initiatief.

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen**

## **Deel I. Proces**

### **1 Proces om tot een definitief IDOC te komen**

- 1.1 Voordat het Initiatief door kan naar de Definitiefase moet deze IPOK door Partijen getekend zijn en moet het concept IDOC de status "definitief IDOC" hebben gekregen.
- 1.2 Een definitief IDOC wordt als volgt verkregen:  
Nadat Initiatiefnemer deze IPOK heeft getekend en het concept IDOC als bijlage daarvan heeft geparafeerd, wordt het concept IDOC ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: het "Collegebesluit"). Naar aanleiding van het Collegebesluit kunnen de volgende situaties zich voordoen:
  - i) het concept IDOC hoeft niet te wijzigen.  
In dat geval tekent de Gemeente de IPOK met het concept IDOC als bijlage;
  - of
  - ii) het concept IDOC moet naar aanleiding van het Collegebesluit wel wijzigen.  
In dat geval zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IDOC met inachtneming van de wensen en eisen van het Collegebesluit:
    - indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, waaruit blijkt uit het voor akkoord paraferen van dit gewijzigde IDOC door beide Partijen op iedere bladzijde als bijlage bij de IPOK, tekent de Gemeente het IPOK;
    - indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, komt er geen IPOK tot stand omdat de Gemeente deze IPOK dan niet zal tekenen;
  - of
  - iii) het concept IDOC wordt door het Collegebesluit afgekeurd.  
In dat geval komt er geen overeenkomst tot stand omdat de Gemeente deze IPOK dan niet zal tekenen.

Kenmerk: zaaknummer 9047980

Het conform sub i) of ii) door beide Partijen voor akkoord getekende IDOC is het definitieve IDOC en wordt hierna het "IDOC" genoemd.

- 1.3 Indien deze IPOK naar aanleiding van het Collegebesluit moet wijzigen, zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IPOK met inachtneming van de wensen en eisen van het Collegebesluit.

- Indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, waaruit blijkt uit een door Partijen getekend gewijzigd IPOK vervangt dat gewijzigde IPOK de onderhavige IPOK.
- Indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, komt er geen IPOK tot stand omdat de Gemeente deze IPOK dan niet zal tekenen.

## 2 Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer

- 2.1 Initiatiefnemer zal medewerking verlenen aan het doorlopen van het UPP dat benodigd is voor het Initiatief, volgens de planning die deel uitmaakt van het IDOC. Concreet betekent dit voor de verantwoordelijkheden van de Initiatiefnemer gedurende de Definitiefase onder andere:

- A. deelnemen aan overleggen met Gemeente over het Initiatief om te komen tot een Bouwenvelop
- B. verrichten van de participatie werkzaamheden zoals opgenomen in het IDOC;
- C. verrichten van de werkzaamheden die nodig zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen zoals opgenomen in IDOC, waaronder het tijdig (laten) verrichten van alle onderzoeken zoals opgenomen in het IDOC;
- D. een Anterieure overeenkomst (hierna te noemen: de "AOVK") aangaan;
- E. naleven van de (financiële) afspraken uit deze IPOK.
- F. ~~het formaliseren van de betrokkenheid van de eigenaren van de groene en oranje percelen in het plangebied - kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie F, nummers 8959, 7787 en 7788 (figuur 3 IDOC) - bij het initiatief, met als doel een integrale ontwikkeling van het Kloosterterrein zoals bedoeld in het IDOC mogelijk te maken~~

## 3 Verantwoordelijkheden Gemeente

- 3.1 Gemeente zal:

- A. zich inspannen om het UPP dat benodigd is voor het Initiatief te doorlopen met inachtneming van de afspraken zoals opgenomen in de IDOC en IPOK, waarbij de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van de planologische maatregel dat het Initiatief mogelijk moet maken pas ontstaat nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud hiervan en de AOVK door Gemeente en Initiatiefnemer is ondertekend;
- B. zich inspannen in samenwerking met de Initiatiefnemer antwoord te geven op de onderzoeksvragen, zoals opgenomen in het IDOC;
- C. zich inspannen de Bouwenvelop bestuurlijk vast te stellen;
- D. een AOVK opstellen en - na bestuurlijke goedkeuring - aangaan.

~~E. <Optie>~~

## Deel II. Financiële afspraken

### 4 Plankosten en overige kosten

- 4.1 De kosten die in het kader van de IPOK en vervolgens van de AOVK voor rekening kunnen komen voor Initiatiefnemer zijn opgenomen in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de kosten die Gemeente met betrekking tot het Initiatief maakt vanaf het eerste contact d.d. <datum>van januari 2021 tot <opte 1> <opte 1> naar na het betrek name van het bouwplan> <opte 2> <opte 2> (hierna te noemen: de "**Kosten**"). Onder de Kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt), kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen (voor zover de initiatiefnemer deze niet zelf draagt), planschade, bovenplanse kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- 4.2 Initiatiefnemer moet de Kosten die Gemeente in het kader van de IPOK maakt aan Gemeente voldoen door het betalen van voorschotten voor de naar verwachting te verrichten werkzaamheden. Elk voorschot ziet op een deel van de totale Kosten. In het eerste voorschot zijn de Kosten vanaf het eerste contact tot het afsluiten van de IPOK inbegrepen. Zodra het concept IDOC definitief is geworden, brengt Gemeente door uitreiking van een factuur een eerste vast voorschotbedrag op de Kosten bij de Initiatiefnemer in rekening. Het eerste vaste voorschot voor een UPP2 initiatief als onderhavige bedraagt EUR 530.000,-. Over de voorschotten is geen omzetbelasting verschuldigd.
- Indien geen definitief IDOC tot stand komt, komt er geen IPOK tot stand en is Initiatiefnemer geen Kosten verschuldigd.
- 4.3 Indien Gemeente op enig moment constateert dat de door haar tot dat moment gemaakte Kosten het eerste voorschot dreigen te overschrijden, treden Partijen met elkaar in overleg om afspraken te maken over een te betalen vervolg voorschot. Gemeente zal bij dat overleg een verantwoording overleggen van de tot op dat moment daadwerkelijk door Gemeente gemaakte Kosten en aangeven voor welke werkzaamheden zij een vervolg voorschot wenst.
- 4.4 Indien binnen 4 weken na de start van het overleg geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van het vervolg voorschot, heeft iedere Partij het recht deze IPOK met onmiddellijke ingang te beëindigen op de wijze zoals in artikel 7.1 e.v. (*Tussentijdse beëindiging*) is bepaald.
- 4.5 Op mogelijke vervolg voorschotten is het hiervoor bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- 4.6 Indien een voorschot niet binnen de op de factuur aangegeven betalingstermijn volledig op het aangegeven rekeningnummer is bijgeschreven, is Initiatiefnemer aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd, te berekenen vanaf het einde van de betalingstermijn tot de dag van volledige betaling. Gemeente heeft in dit geval het recht de nakoming van haar verplichtingen op te schorten tot de dag van volledige betaling.
- 4.7 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de planologische maatregel en de omgevingsvergunning(en) voor het Initiatief vormen geen onderdeel van de Kosten en vallen dan ook niet onder de afspraken in deze IPOK. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges separaat in rekening gebracht.

## 5 Anterieure overeenkomst

- 5.1 De IPOK is voor het Initiatief de eerste overeenkomst over het kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van de planologische maatregel dat het Initiatief mogelijk moet maken, moeten Partijen een tweede overeenkomst met betrekking tot het kostenverhaal hebben gesloten. Dat betreft de AOVK. In de AOVK worden onder andere nadere afspraken gemaakt over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 6.4 Wro, waarbij de ontwikkeling en realisatie van het Initiatief, inclusief het bouw- en woonrijp maken, geheel voor rekening en risico van Initiatiefnemer zal plaatsvinden.

In de AOVK zullen de reeds door Initiatiefnemer betaalde bedragen op basis van deze IPOK, in mindering worden gebracht op het te betalen bedrag van de Kosten.

- 5.2 In de nog te sluiten AOVK zal Initiatiefnemer zich verplichten om aan Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening die voor tegemoetkoming door Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel dat het Initiatief mogelijk moet maken. Hieronder wordt tevens begrepen de nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van het Initiatief, een en ander voor zover vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage. In verband hiermee zal Initiatiefnemer ook een planschaderisicoanalyse laten opstellen terzake het initiatief. Afhandeling vindt plaats conform de alsdan geldende planschadeverordening van de Gemeente (zie [www.Utrecht.nl/@@@](http://www.Utrecht.nl/@@@)).

## Deel III Slotbepalingen

### 6 Inwerkingtreding, duur

- 6.1 Deze IPOK treedt direct na ondertekening door beide Partijen in werking en duurt voort tot het moment dat de AOVK door beide Partijen is getekend.
- 6.2 Deze IPOK wordt voorafgaand aan het Collegebesluit getekend door Initiatiefnemer en niet door de Gemeente. Het al dan niet ondertekenen van de IPOK door de Gemeente ná het Collegebesluit is afhankelijk van de uitkomst van het Collegebesluit (zie artikel 1.2. en 1.3). Deze IPOK komt niet tot stand indien deze IPOK ná het Collegebesluit niet wordt getekend door de Gemeente.

Initiatiefnemer is in deze situaties geen Kosten verschuldigd aan de Gemeente. Aan het niet tot stand komen van deze IPOK op grond van lid 2 van dit artikel kunnen Partijen geen recht ontfangen op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook.

### 7 Tussentijdse beëindiging

- 7.1 Deze IPOK kan door elk der Partijen worden opgezegd indien:
- a. Partijen geen overeenstemming bereiken over betaling van het vervolg voorschot zoals bedoeld in artikel 4 (Plankosten en overige kosten); of

Kenmerk: zaaknummer 9047980

- b. Partijen gezamenlijk constateren dat het Initiatief niet haalbaar is (bijvoorbeeld omdat geen overeenstemming wordt bereikt over de Bouwenvelop of een integrale ontwikkeling niet mogelijk blijkt door ontbreken van medewerking van de andere grondeigenaren in het plangebied) of
- c. er op <DATUM>31 december 2022 geen door alle Partijen getekende AOVK is.
- 7.2 Opzegging op grond van lid 1 van dit artikel vindt plaats door middel van een daarop gericht(e) aangetekende brief of deurwaarders exploit. Voor opzegging op grond van lid 1 van dit artikel is geen ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist.
- 7.3 Bij opzegging op grond van lid 1 van dit artikel blijft Initiatiefnemer de door Gemeente tot op het moment van beëindiging gemaakte Kosten aan Gemeente verschuldigd. Aan opzegging op grond van lid 1 van dit artikel kunnen Partijen geen recht ontlenen op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van de tot de opzegging gemaakte Kosten.
- 7.4 Gemeente kan deze IPOK per direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opzeggen indien Initiatiefnemer surseance van betaling heeft aangevraagd, surseance van betaling is verleend, faillissement is aangevraagd of uitgesproken, door crediteuren van Initiatiefnemer een onderhands akkoord wordt aangeboden, Initiatiefnemer wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Gemeente heeft in dit geval recht op schadevergoeding.
- 7.5 Ingeval één van Partijen haar verplichtingen uit deze IPOK niet nakomt en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft in de nakoming en derhalve in verzuim is, is de andere Partij gerechtigd om deze IPOK voor het nog niet uitgevoerde gedeelte op te zeggen, onverminderd het recht van de niet in verzuim zijnde Partij op schadevergoeding.
- 7.6 Opzegging op grond van lid 4 of lid 5 van dit artikel vindt plaats door middel van een daarop gericht(e) aangetekende brief of deurwaarders exploit. Voor de opzegging is geen rechterlijke tussenkomst vereist. Bij die opzegging blijft Initiatiefnemer de door Gemeente tot op dat moment gemaakte Kosten verschuldigd, tenzij opzegging plaatsvindt vanwege het toerekenbaar tekortschieten door Gemeente.
- 7.7 Bij het opzeggen van deze IPOK zal Gemeente aantonen hoeveel Kosten zij tot de opzegging heeft gemaakt. Eventueel teveel betaalde voorschotbedragen worden direct aan de Initiatiefnemer terugbetaald, met dien verstande dat Gemeente het recht heeft deze bedragen te verrekenen met vorderingen van Gemeente op Initiatiefnemer.

## 8 Overdracht van rechten

- 8.1 De rechten van Partijen die direct of indirect voortvloeien uit deze IPOK zijn hoogstpersoonlijk. Het is Partijen verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten uit deze IPOK aan een derde partij over te dragen of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht kunnen leiden. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in (de aandelen van) de rechtspersoon van Initiatiefnemer.

## 9 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 9.1 Op deze IPOK of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 Er is sprake van een geschil als een Partij de situatie als zodanig beschouwd. Partijen zullen steeds trachten eventuele geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze IPOK langs minnelijke weg op te lossen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat zij in minnelijk overleg zijn getreden over een geschil overeenstemming hebben bereikt, kunnen Partijen het geschil voorleggen aan de rechter.
- 9.3 De bevoegde rechter is de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht, tenzij in deze overeenkomst op andere wijze in de beslechting is voorzien.

## 10 Publiekrechtelijke bevoegdheden

- 10.1 Deze IPOK laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet.
- 10.2 Er zal geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente wanneer deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat Gemeente handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang of realisatie van het Initiatief.

## 11 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 11.1 Is of wordt deze IPOK gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze IPOK, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

## 12 Bijlagen

- 12.1 De volgende bijlage is/ bijlagen zijn aan deze IPOK gehecht:
1. concept IDOC;
  2. @@@@
- 12.2 De bijlage maakt/ bijlagen maken integraal deel uit van deze IPOK.
- 12.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze IPOK en de inhoud van de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze IPOK, tenzij in de bijlage met instemming van beide Partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

d.d. \_\_\_\_\_ en d.d. \_\_\_\_\_

Initiatiefnemer,

Gemeente,

Intentie- en plankostenovereenkomst

Versie 21 d.d. 7 juli 3 mei 2021

paraaf Initiatiefnemer:

paraaf Gemeente:

(handtekening)

<NAAM> 5.1.2E

(handtekening)

<NAAM> 5.1.2E

(handtekening)

5.1.2E

Besluit in mandaat genomen d.d. \_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_  
handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de  
gemeente Utrecht, d.d. 10 december 2019, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2020 gemeente  
Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 8509 en zoals  
gepubliceerd op 13 januari 2020 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 17 december 2019,  
zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 15782 en zoals gepubliceerd op  
21 januari 2020, alsmede het besluit van de Directeur (IRM) Ruimte d.d. 17 december 2019, zoals  
opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 15775 en zoals gepubliceerd op  
21 januari 2020 (Ondermandaat en volmacht Ruimte).

Besluit in mandaat genomen d.d. .... nr. .... handelend in uitvoering van het  
besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 8 december  
2020, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2021 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het  
Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 346031 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 en het  
besluit van de Algemeen Directeur d.d. 8 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van  
Utrecht 2020, nummer 353546 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020, alsmede het besluit van  
de Directeur (IRM) Ruimte d.d. 14 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht  
2020, nummer 353518 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 (Ondermandaat en volmacht  
Ruimte).

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>  
**Sent:** Thu, 19 Aug 2021 10:04:01 +0200  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste 5.1.2E graag nog even telefonisch overleg hierover, groeten 5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl]

**Verzonden:** woensdag 11 augustus 2021 10:11

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

**CC:** 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E@groenwest.nl) <5.1.2E@groenwest.nl>; 5.1.2E  
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep)' <5.1.2E@plegt.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Hallo 5.1.2E

Bij het opstellen van de brieven ben ik uitgegaan van de bepaling van het exploitatiegebied zoals dat is vastgelegd in het Intentiedocument. Daarin is bepaald dat dit exploitatiegebied de op de kaart met geel, oranje en groen aangegeven gronden van Kloosterweide BV, Stepping Stones en Aedifica omvat (dus de kadastrale gemeente Vleuten sectie F nummers 7462, 6964, 6959, 7787 en 7788).

De gemeente Utrecht stelt als voorwaarde voor haar medewerking aan het initiatief binnen dit exploitatiegebied dat alle betrokken grondeigenaren op de hoogte zijn van het initiatief en hier geen bezwaar tegen hebben. Dat staat los van de onderlinge afspraken die tussen initiatiefnemer en de betrokkenen of anderen gemaakt zijn of worden. We willen hiermee voorkomen dat we in een later stadium geconfronteerd worden met een grondeigenaar die zijn medewerking aan het initiatief onthoudt.

Daar hoort nu dus bij dat de grondeigenaren binnen het exploitatiegebied, voor het aangaan van de Intentie en Plankostenovereenkomst, middels het ondertekenen van de brief zoals die is toegezonden bevestigen op de hoogte te zijn en geen bezwaren tegen het initiatief te hebben. In de volgende contractuele fase, die van de Anterieure overeenkomst, dienen alle grondeigenaren deze overeenkomst ook mede te ondertekenen. Bijgaand stuur ik je vast de belangrijkste artikelen betreffende de "eigenaar gronden derde" uit het model van de anterieure overeenkomst dat wij hanteren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Vastgoedadviseur

5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

maandag, woensdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>

**Verzonden:** dinsdag 10 augustus 2021 14:26

**Aan:** 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl)' <5.1.2E @groenwest.nl>; 5.1.2E  
<5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep)' <5.1.2E @plegt.nl>

Onderwerp: RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Dank voor de stukken, de door ons getekende IPOK overeenkomst ontvang je volgende week per mail en per post.

Betreffende de brieven het volgende:

- Stepping Stones (onderdeel van Korian) wil graag de omschreven uitbreiding van het bestaande woon-zorggebouw (kloostergebouw) gerealiseerd zien, wij (Kloosterweide B.V.) gaan dat turn-key regelen voor Korian, derhalve worden zij geen deelgenoot van de informatie uit het IDOC en IPOK.  
Korian heeft een joint venture met Aedifica; de grondeigendom van het te bebouwen deel van perceel 7787 - met de daarop gerealiseerde uitbreiding - zal t.z.t. naar verwachting naar Aedifica overgaan (is al eigenaar van het bestaande kloostergebouw).  
Wat er met de eigendom van het resterende gebied van Stepping Stones gebeurt is nog niet exact bekend, wij gaan het in elk geval grotendeels herinrichten in overleg met alle betrokken partijen.
- Aedifica is eigenaar van het bestaande woon-zorggebouw (kloostergebouw) en hoeft geen grond in te brengen, is wel op de hoogte van het initiatief en staat daar positief tegenover.

De brieven heb ik conform bovenstaande aangepast, zie bijlage, zou je dat kunnen verwerken waarna ik het door de twee partijen laat ondertekenen. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

KLOOSTERWEIDE B.V.

5.1.2E



Zwolsaweg 1, 7731 BG Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I www.debrugvastgoed.nl

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, verspreiding of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.  
Wij zijn niet verantwoordelijk voor wijzigingen, omissies of andere tekortkomingen in het bericht. Het bericht wordt verzonden onder de voorwaarde dat de afzender aansprakelijk is voor de inhoud van het bericht en eventuele bijlagen.

Van: 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @utrecht.nl)

Verzonden: maandag 9 augustus 2021 16:04

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

CC: 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl)' <5.1.2E @groenwest.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep)' <5.1.2E @plegt.nl>

Onderwerp: RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Zoals eerder vandaag per mail aangekondigd stuur ik je bijgaand een tweetal brieven bedoeld voor de andere grondeigenaren in het exploitatiegebied, Stepping Stones Home & Care Vastgoed B.V. en Aedifica Nederland B.V.

Zou jij ervoor kunnen zorgen dat deze brieven ondertekend worden door de bevoegde personen? Wij ontvangen de getekende exemplaren, alsmede een kadastraal uittreksel waaruit de eigendomssituatie blijkt en een KvK Uittreksel waaruit blijkt wie tekeningsbevoegd is namens deze partijen graag zsm per mail en de ondertekende brieven tevens per post.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Vastgoedadviseur

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

maandag, woensdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



**Van:** [redacted] [redacted]

**Verzonden:** maandag 9 augustus 2021 13:05

**Aan:** [redacted] <[redacted]@debrugvastgoed.nl>

**CC:** [redacted] [redacted] [redacted] @groenwest.nl <[redacted]@groenwest.nl>; [redacted]  
<[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] - (Plegt Bouwgroep) <[redacted]@plegt.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste [redacted]

Bijgaand tref je ter ondertekening de definitieve tekst van de Intentie en Plankostenovereenkomst aan. Zou je de overeenkomst willen laten ondertekenen en een scan hiervan aan [redacted] en mij willen sturen? Het origineel ontvang ik graag in tweevoud per post naar onderstaand adres.

Naast de overeenkomst moeten er ook nog een tweetal brieven getekend worden door de andere eigenaren in het plangebied. Volgens mijn gegevens zijn dat Aedificia Nederland B.V. (kadastraal perceel F 7788) en Stepping Stones Home & Care Vastgoed B.V. (kadastrale percelen F 6959 en 7787). Met de ondertekening van deze brieven verklaren zij op de hoogte te zijn van het initiatief en daartegen geen bezwaren te hebben. Ik stuur je deze brieven (zsm) separaat toe.

Zou jij na ontvangst zorg kunnen dragen voor ondertekening van de brieven door deze partijen? Wij ontvangen de getekende exemplaren eveneens graag per mail en per post, voorzien van een kadastraal uittreksel waaruit de eigendom van de percelen blijkt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Vastgoedadviseur

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

maandag, woensdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



**Van:** [redacted] [redacted] @debrugvastgoed.nl>

**Verzonden:** woensdag 21 juli 2021 16:23

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] - (Plegt Bouwgroep) <[redacted]@plegt.nl>

**CC:** [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; Chiel [redacted] ([redacted]@groenwest.nl) <[redacted]@groenwest.nl>

**Onderwerp:** RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste [redacted]

Bijgevoegd het door ons getekende IDOC, de overeenkomst (IPOK) zien we tegemoet.

We hebben geen verdere reactie c.q. akkoord gehad op onze laatste planinvulling waarbij de gebouwwolumes 4 bouwlagen hoog zijn (daardoor een kleinere footprint per gebouw).

Alvorens we het communicatietraject met de omgeving starten, bv. infobrief met aankondiging inloopavond, is het wel goed om dat in elk geval helder te hebben zodat de goede beelden worden gepresenteerd.

Fijne vakantie ook!

Met vriendelijke groet, 5.1.2E



Zwolsaweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I www.debrugvastgoed.nl

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door onvangen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

Van: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

Verzonden: dinsdag 20 juli 2021 18:26

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @debrugvastgoed.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E @plegt.nl>

CC: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl) <5.1.2E @groenwest.nl>

Onderwerp: RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Bijgaand de (hopelijk) definitieve versie van het IDOC. In het word-document heb ik in geel aangegeven wat ik heb toegevoegd. Ik ben begonnen met het collegevoorstel en dat lever ik na mijn vakantie (tot 11 aug) aan voor de vergadering van 31 aug.

Als het IDOC akkoord is kan deze al door jullie geparafeerd worden (op elke pagina). Mijn collega 5.1.2E stuur jullie dan in de eerste helft van augustus de overeenkomst ter ondertekening toe (IPOK). Na een (positief) collegebesluit tekent de gemeente vervolgens de IPOK, met IDOC als bijlage. (zie ook artikel 1.2 van de IPOK)

Belangrijk punt om alvast over na te denken is de communicatie. Het collegebesluit is openbaar, ook het IDOC zal op de site van de gemeente worden gepubliceerd. Dus er zal een persbericht/ wijkbericht oid uit moeten, met mogelijk een aankondiging van een informatieavond. In principe is dit aan jullie, wij zullen uiteraard hierin faciliteren.

Fijne vakantie!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Van: 5.1.2E <5.1.2E @debrugvastgoed.nl>

Verzonden: donderdag 8 juli 2021 16:26

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep) <5.1.2E @plegt.nl>

CC: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E @groenwest.nl) <5.1.2E @groenwest.nl>

Onderwerp: RE: Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Dank voor het positieve bericht!

Zou mooi zijn als we de collegevergadering van 31 augustus halen.

Wellicht kan Chiel nog meedenken in de twee opmerkingen die je moet verwerken in het IDOC.

Wij hebben geen opmerkingen op het verder uitgewerkte (bijgevoegde) IPOK.

Met vriendelijke groet, 5.1.2E



Zwolsesweg 1, 7731 BC Ommen

T 5.1.2E

M 5.1.2E

E 5.1.2E @debrugvastgoed.nl

I [www.debrugvastgoed.nl](http://www.debrugvastgoed.nl)

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Wij zijn niet verantwoordelijk en wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met eventuele schade door ontvangen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

**Van:** 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 13:05

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E @debrugvastgoed.nl>; 5.1.2E - (Plegt Bouwgroep 5.1.2E 5.1.2E @plegt.nl>

**CC:** 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

**Onderwerp:** Idoc en Ipok Kloosterweide

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Afgelopen maandag is het Idoc Kloosterweide besproken met de wethouder RO en wethouder Wonen. Dat ging goed, we mogen 'door' naar het college. Ik mik op het college van 31 augustus, maar door de vakantieperiode wordt dat wel een uitdaging qua aanlevertermijnen.

Er waren 2 opmerkingen om nog te verwerken:

- Belangrijk punt is een structuurversterking van het totale gebied, de samenhang in het gebied.
- Verwezen werd naar paragraaf 5.2 stadsakkoord ([Woonbeleid](#) | [Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie](#), mede ondertekend door Groenwest). Hier staat iets over ruimte voor nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven een plek geven. In de paragraaf ervoor gaat het iets specifiekier over doorstroming. Daar kan dit plan op inspelen.

Ik ga er morgen nog even rustig naar kijken hoe ik dit kan verwerken in het IDOC.

Bijgaand stuur ik jullie het 2<sup>e</sup> concept van de Intentieovereenkomst (IPOK). Reacties hierop mogen aan mijn collega 5.1.2E 5.1.2E gestuurd worden (mailadres in cc). Vanaf eind volgende week is zij op vakantie. Belangrijke opmerkingen ontvangen we graag voor die tijd. In augustus kunnen we dan de overeenkomst definitief maken en ter ondertekening toezenden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr

