

# 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 .....	16
Deel III. Financiële afspraken .....	17
g. Voorschot plankosten .....	17
h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen .....	17

## 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). Daarnaast krijgt het aanwezige groen een kwalitatieve verbetering en wordt het terrein toegankelijker gemaakt, waarmee de structuur van het gebied weer als één geheel betekenis krijgt.



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

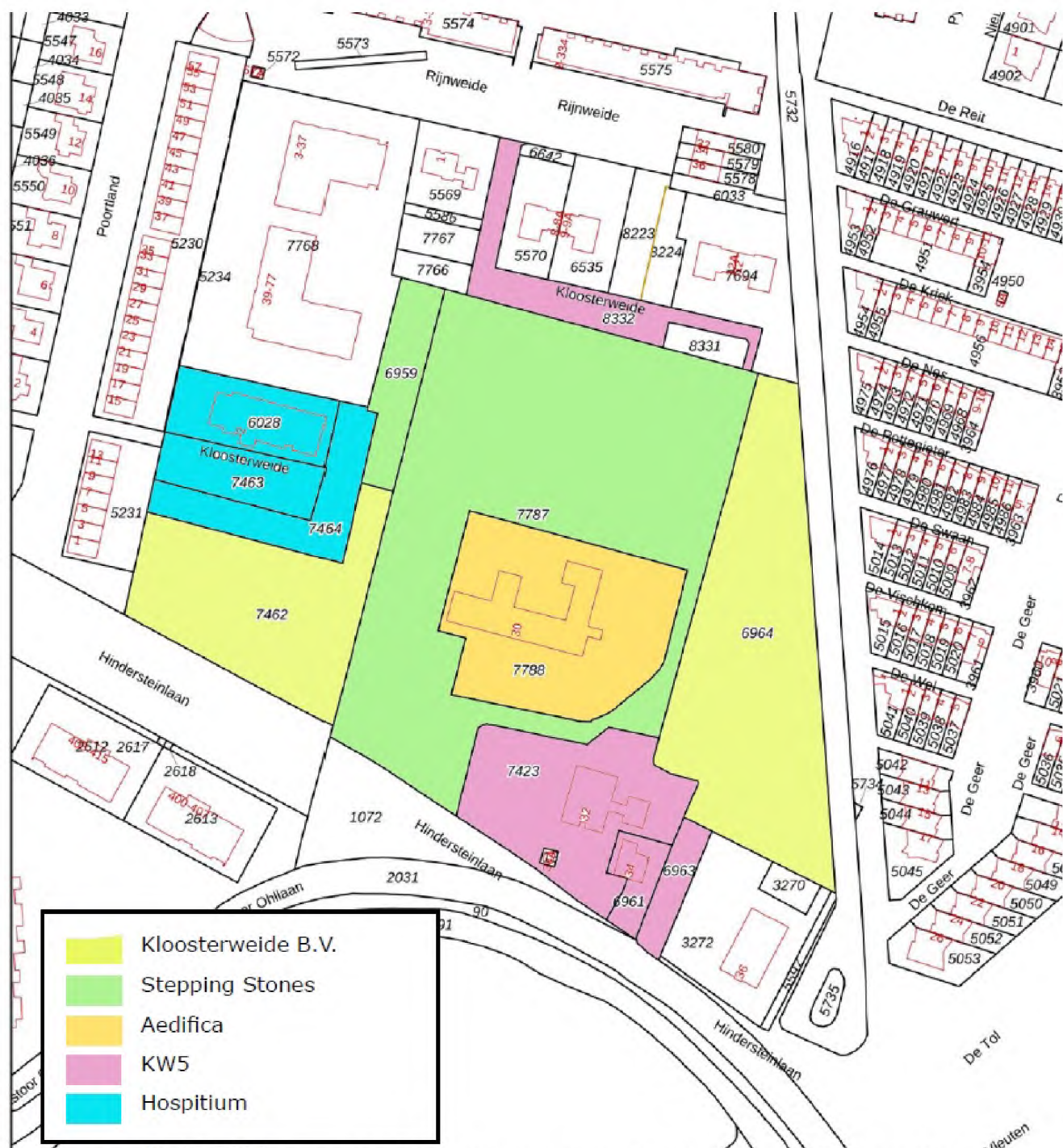
## **b. Omschrijving van het plangebied**

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 middengebiet en het toegankelijk maken van het padencarré, waarmee het gebied weer als een eenheid beleefd kan worden.



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 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 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 (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.

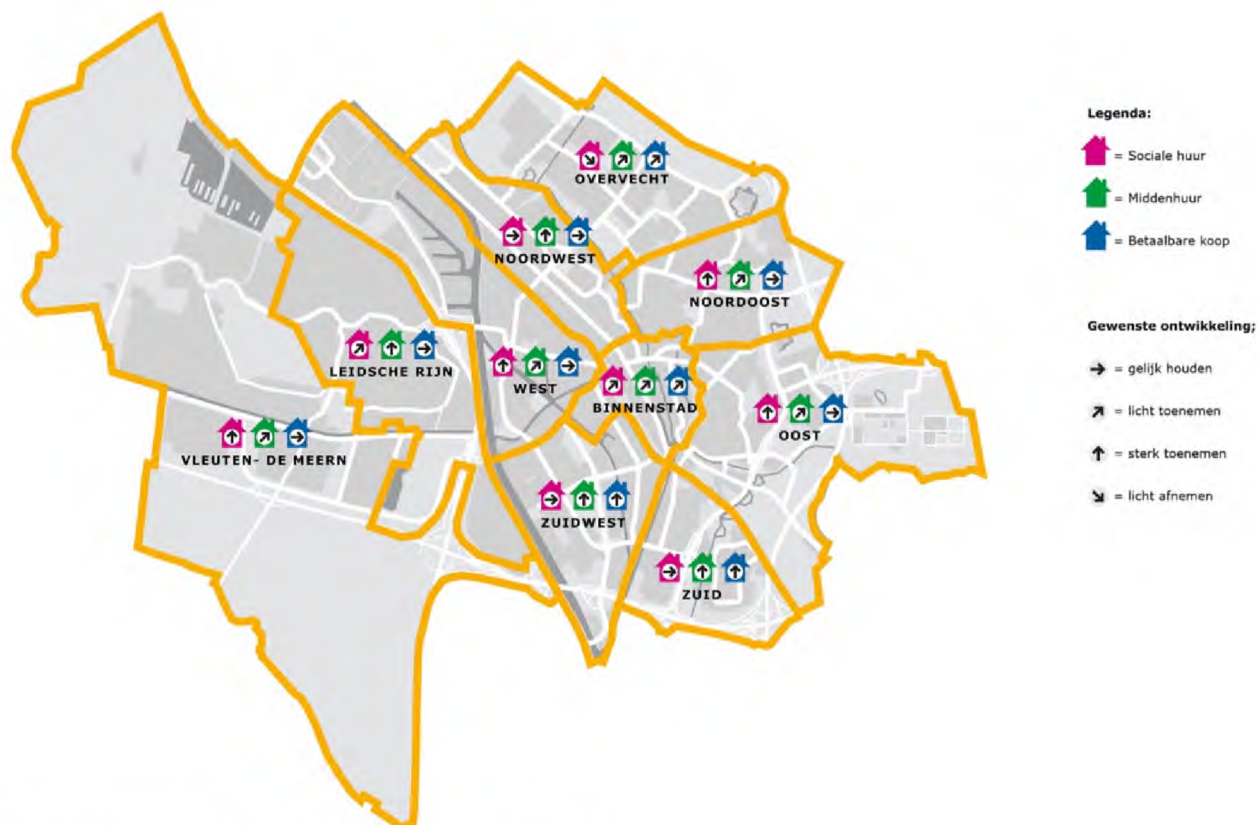
De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: appartementencomplex Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland (ten westen van het plangebied) en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is 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):**

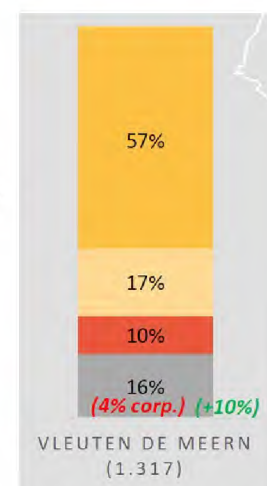
Kloosterweide geeft invulling aan de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. In deze [Raadsbrief](#) uit 2019 wordt bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om te komen tot vernieuwende woon- en woon-zorgvormen voor ouderen.

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 Plancapaciteit (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, zodat de locatie van waardevolle bomen in beeld gebracht wordt. Deze waardevolle bomen moeten zoveel als mogelijk behouden blijven; dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp en inpassing van de bebouwing. Indien verplanten of kap noodzakelijk is dient een indicatie te worden gegeven waar de boom herplant/ verplant wordt (i.v.m. herplantplicht). ~~en een inschatting of de boom verplant of gekapt moet worden voor de ontwikkeling. Zodat Bij verplanten dient op tijd (minimaal 1 groeiseizoen, bij voorkeur 2 groeiseizoenen) met het voorbereiden van de boomwortels tekan 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 gelijk 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 verlichten en vergroenen.



Utrechtse Barcode © Afbeelding door: Gemeente Utrecht, Gemeente Utrechtse Wijk Utrechtse Wijk Utrechtse Wijk Utrechtse Wijk



In de Omgevingsvisie Vleuten– De Meern is aangegeven welke thema's inwoners van de wijk het belangrijkst vinden:

- Voldoende groen
- Elkaar makkelijk ontmoeten
- Fijne woon- en werkomgeving
- Prettig kunnen verplaatsen

Als kader staat aangegeven dat nieuwe woningen moeten passen bij de omgeving en rekening moeten houden met de vraag uit de wijk. Vanuit de wijk is er behoefte aan meer woningen die geschikt zijn voor senioren. Veel mensen willen graag in de wijk kunnen blijven wonen ook als hun situatie verandert. Ouderenwoningen liggen idealiter in de buurt van voorzieningen, zoals winkels, buurthuizen en activiteitencentra. Tevens is er in de wijk een behoefte aan betaalbare woningen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan dat de inwoners behoud en versterking van het groen belangrijk vinden, net als de aanwezigheid van goede wandelroutes.

~~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 één samenhangend gebied worden versterkt (groen/ park, rust, historie, zorgwonen, woongebouwen in het groen)? Welk totaalconcept kan voor het gebied worden ontwikkeld, zodat de structuur wordt versterkt (gebouwen in het groen versus gebouwen met groen ertussen) en de ontwikkeling aansluit bij het historische lint dat de Hindersteinlaan is?
- 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?
- Biedt de ontwikkeling mogelijkheden voor doorstroming en inpassing van nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven, zoals beschreven in paragraaf 5.1 en 5.2 van het [Stadsakkoord wonen](#)?
- 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, zodat de ruimtelijke structuur van het gebied versterkt wordt? (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 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.
- 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 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 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. 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

-----  
Gemeente Utrecht

Door:  
Datum:

Door:  
Datum:



**From:** "[5.1.2E]" <[5.1.2E]@debrugvastgoed.nl>  
**Sent:** Fri, 3 Sep 2021 11:21:19 +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/IPOK plan Kloosterweide  
**Attachments:** Intentiedocument Kloosterweide versie 4.0 met wijz 2-9.docx

Beste [5.1.2E] de wijzigingen zijn voor ons akkoord, goed weekend alvast!

[5.1.2E]



Zwolseseweg 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, vervalsing, 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  
ontvangen of verzending van dit e-mailbericht en eventuele bijlagen.

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

**Verzonden:** donderdag 2 september 2021 16:41

**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/IPOK plan Kloosterweide

Hoi allen,

Zie bijgaand het IDOC met voorgestelde wijzigingen (zie mail hieronder met de 3 opmerkingen uit het college). Graag hoor ik of dit voor jullie akkoord 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](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



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

**Verzonden:** woensdag 1 september 2021 12:45

**Aan:** 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.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/IPOK plan Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Duidelijk, het document met aanpassingen zien we wel tegemoet.

De betreffende foto heb ik bijgevoegd, is tegen de avond genomen vandaar deze kwaliteit.

Mooi dat we binnenkort met de projectleider om tafel kunnen, we horen wel wanneer dat schikt.

5.1.2E



Zwolsedijk 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 bestemd 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:** woensdag 1 september 2021 12:35

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

**Onderwerp:** RE: IDOC/IPOK plan Kloosterweide

Beste 5.1.2E

Het college had nog 3 opmerkingen, waarvoor de wethouder mandaat heeft gekregen om die te wijzigen.

- Graag iets scherper aangeven dat bestaande groen de basis is waarin de ontwikkeling wordt ingepast: dus de bomen in principe laten staan en bebouwing daaraan aanpassen ipv bomen verplaatsten.
- Zo veel mogelijk toepassen energieprotocol, graag schrappen *zo veel mogelijk*. Het protocol is al getrap (dit doen, als niet kan dat, als niet kan dat, etc.).
- Toevoeging ivm inleidend verzoek raadgevend referendum RSU.

Ik zal daarvoor morgen suggesties in document doen en die aan je toesturen. Het persbericht en wijkbericht hebben we even on hold gezet. Hopelijk kunnen die eind vd week of begin volgende week uit.

Verder willen we een korte tekst op de website plaatsen met een foto daarbij. We dachten aan bijgevoegde foto, die staat op de voorkant van jullie document '2036 Kloosterweide VMEZ Klompenburg.pdf'. Als je daar een betere kwaliteit foto van kan aanleveren, dan ontvang ik die graag!

Tot slot, er is een projectleider gevonden om samen met jullie het vervolgtraject in te gaan. Ik zal binnenkort een afspraak plannen om kennis te maken en de vervolgstappen te bespreken.

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

**Verzonden:** woensdag 1 september 2021 11:03

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

**Onderwerp:** IDOC/IPOK plan Kloosterweide

Beste [redacted]

Telefonisch lukt even niet, ben even benieuwd hoe het gisteren is verlopen in B&W, voorstel is geaccordeerd?

[redacted]



Zwolsesweg 1, 7731 BC Ommen

T [redacted]

M [redacted]

E [redacted]@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.

VOORBLAD

Onderwerp:

IDOC Kloosterweide Vleuten

Onderwerp:	IDOC Kloosterweide Vleuten
Gildemeester:	5.1.2E
Opgavetrekker:	5.1.2E
Bestuurlijk contactpersoon:	5.1.2E
Opsteller:	5.1.2E
Behandelingsvoorstel:	Bespreken
Geheim:	Nee
Product:	Intentiedocument
Bijzondere procedures	
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IDOC Kloosterweide</li> <li>- Collegevoorstel</li> </ul>

**Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):**

Het voormalige kloostercomplex "Kloosterweide" ligt aan de Hindersteinlaan aan de oostkant van de kern Vleuten. 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. Op dit moment is dit één van de vier potentiële locaties voor een nieuw VO-school.

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.

Het voormalige kloostergebouw, dat centraal in dit gebied ligt, is enkele jaren geleden herontwikkeld door een zorgpartij tot een voorziening voor dementerende ouderen (Villa Spes Nostra). Aan de Rijnweide, in de noordoost hoek van het gebied, zijn enkele jaren geleden 40 appartementen voor senioren gerealiseerd. Dit project, met de naam Soeverijn, maakte deel uit van de grond van het voormalig klooster. Voor de ontwikkeling van Soeverijn is in 2015 een bouwenvelop vastgesteld. In deze bouwenvelop was een ambitietekening opgenomen voor aanvullende ontwikkelingen op het Kloosterterrein. 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. (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. 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.



Woningstichting GroenWest neemt het sociale programma af en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan, daarom is een intentiedocument opgesteld.

**Gevraagd besluit:**

- In te stemmen met het intentiedocument en deze ter vaststelling aan te bieden aan het college van B&W, nadat de initiatiefnemer de intentie- en plankostenovereenkomst heeft getekend.

**Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):**

**Stedenbouwkundig:**

Het belangrijkste doel van de eerder opgestelde ambitiekaart voor dit gebied is het parkachtige karakter te behouden en de ruimtelijke samenhang van het gebied te versterken. 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.

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.

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.

De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog. 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:**

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.





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 (nu 56 stuks = 40%) ontwikkeld als sociale huurwoningen. Er is een uitbreiding voorzien van de (zorg)Villa Spes Nostra met circa 24 appartementen. De overige 3 blokken (60 –70 appartementen) zijn beoogd 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). In de definitiefase zal worden onderzocht of het aandeel sociale huurwoningen nog kan worden verhoogd met behoud van de ambities met betrekking tot de ontwikkeling van een hoogwaardig, groen, (semi)openbaar parkgebied?

#### 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. Op basis van een bomeninventarisatie wordt de locatie van waardevolle bomen in beeld gebracht. Deze bomen moeten zoveel als mogelijk behouden blijven; dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp en inpassing van de bebouwing.

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:

Het groene, historisch interessante gebied van Kloosterweide biedt veel potentie om aan de doelstellingen van *gezond stedelijk leven voor iedereen* 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.

De parkeerplaatsen die nodig zijn voor de woningen moeten zorgvuldig worden ingepast in het groen. Voorkomen moet worden dat er anonieme parkeerterreinen ontstaan.

### Duurzame verstedelijking:

Als belangrijkste opgaven voor Leidsche Rijn en Vleuten–De Meern wordt in de RSU 2040 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.

### Proces en participatie:

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, een complexe ontwikkeling van een bouwplan van beperkte omvang. 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.

De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de bouwenvelop wordt opgesteld (na vaststelling van het IDOC). De reacties en input worden meegenomen in het communicatieproces.

### **Consequenties van het voorstel**

Politiek:	
Financieel:	Het initiatiefplan wordt ontwikkeld op private grond.
Formatief:	
Juridisch:	Voor vaststelling van het IDOC door het college wordt een IPOK getekend. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
Participatie:	Er wordt een participatieplan gemaakt
Communicatie:	eigen organisatie: raad/pers/publiek:

### **Betrokkenen:**

Portefeuillehouder:	Klaas Verschuure
Portefeuillehouders betrokken:	Kees Diepeveen
Stakeholders:	intern: extern:

### **Planning en vervolg:**

vervolgstafbespreking	
Afstemming en akkoord	
College	ntb
Raadsinformatieavond	
Commissie	
Raad	



## Voorstel aan het college van B&W

### Intentiedocument Kloosterweide

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Klaas Verschuure
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2E
Kenmerk	2798217
Vergaderdatum College	31 augustus 2021
Geheim	Nee

#### Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het intentiedocument 'Kloosterweide' vast te stellen, waarmee wordt gestart met het onderzoek of en onder welke voorwaarden een ontwikkeling op het voormalige Kloosterterrein in Vleuten kan plaatsvinden, waarbij Villa Spes Nostra wordt uitgebreid met circa 24 zorgappartementen en circa 140 appartementen in de sociale huur en middenhuur worden toegevoegd op het terrein.
2. De voorbereidingsprocedure UPP2 van het Utrechts Planproces te doorlopen om te komen tot een Bouwvelop.



## Samenvatting

Met de vaststelling van het Intentiedocument 'Kloosterweide' start het onderzoek naar de vraag of en onder welke voorwaarden een ontwikkeling op het voormalige Kloosterterrein in Vleuten kan plaatsvinden, waarbij Villa Spes Nostra wordt uitgebreid met ongeveer 24 zorgappartementen en er op het terrein ongeveer 140 appartementen in de sociale huur en middenhuur worden toegevoegd.

## Context

### *Aanleiding*

Het voormalige kloostercomplex "Kloosterweide" ligt aan de Hindersteinlaan aan de oostkant van de kern Vleuten. In de directe omgeving zijn relatief veel zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen.

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.

Het voormalige kloostergebouw, dat centraal in dit gebied ligt, is enkele jaren geleden herontwikkeld door een zorgpartij tot een voorziening voor dementerende ouderen (Villa Spes Nostra). Aan de Rijnweide, in de noordoosthoek van het gebied, zijn enkele jaren geleden 40 appartementen voor senioren gerealiseerd. Dit project, met de naam Soeverijn, maakte deel uit van de grond van het voormalig klooster. Voor de ontwikkeling van Soeverijn is in 2015 een bouwenvelop vastgesteld. In deze bouwenvelop zijn de mogelijkheden uitgewerkt voor aanvullende ontwikkelingen op het Kloosterterrein. Uitgangspunt daarbij is het in standhouden 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. (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. 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 het initiatief van Kloosterweide B.V.

Woningstichting GroenWest neemt het sociale programma af en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Tegenover de locatie Kloosterweide, aan de andere kant van de Hindersteinlaan, ligt de zogenaamde 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. Op dit moment is dit één van de vier potentiële locaties voor een nieuw VO-school.

### *Juridische context*

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, daarom is een intentiedocument (IDOC) opgesteld. Na vaststelling van het IDOC door het college ondertekent de programmamanager (in mandaat) een intentie- en plankosten overeenkomst (IPOK) met de ontwikkelaar. De gemeente is immers op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, een complexe ontwikkeling van een bouwplan van beperkte omvang. Na vaststelling van het intentiedocument wordt een bouwenvelop opgesteld waarin de onderzoeksvragen beantwoord worden. De bouwenvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop dient als kader voor een daarna aan te vragen afwijkingsbesluit of bestemmingsplanwijziging (naar verwachting Omgevingsplan, na inwerkingtreding Omgevingswet) en omgevingsvergunning.

Bij de vaststelling van de bouwenvelop door het college zal een anterieure overeenkomst worden gesloten (gemandateerd). 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.

### *Beoogd effect*

Creëren van gevarieerd woonaanbod, door in deze wijk een substantieel aandeel sociale huur en middenhuur woningen voor met name de doelgroep senioren toe te voegen. Belangrijke doelstelling voor het gebied is het parkachtige karakter te behouden en de ruimtelijke samenhang van het gebied te versterken. 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.

### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening*

Niet van toepassing

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

<b>Beslispunt</b>	
1	Het intentiedocument 'Kloosterweide' vast te stellen, waarmee wordt gestart met het onderzoek of en onder welke voorwaarden een ontwikkeling op het voormalige Kloosterterrein in Vleuten kan plaatsvinden, waarbij Villa Spes Nostra wordt uitgebreid met circa 24 zorgappartementen en circa 140 appartementen in de sociale huur en middenhuur worden toegevoegd op het terrein.
Argumenten	
1.1	<u>Er wordt een substantieel aandeel sociale huur en middenhuur woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Vleuten-De Meern.</u> 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. 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 (nu 56 stuks = 40%) ontwikkeld als sociale huurwoningen. Er is daarnaast een uitbreiding voorzien van de (zorg)Villa Spes Nostra met circa 24 appartementen voor dementerende ouderen. De overige 3 blokken (60 -70 appartementen) zijn beoogd in de middenhuur, hoofdzakelijk bedoeld voor ouderen. Deze woningen kunnen gebruik maken van de (zorg)faciliteiten van Villa Spes Nostra (Korian ouderenzorg). Woningstichting GroenWest neemt het sociale programma af en heeft hiertoe afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.
1.2	<u>De ontwikkeling draagt bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen door het gebied toegankelijk te maken voor ommetjes en recreatieve routes.</u> Het groene, historisch interessante gebied van Kloosterweide biedt veel potentie om aan de doelstellingen van gezond stedelijk leven voor iedereen bij te dragen. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk; er staan verbodsbordjes bij de toegangswegen/ paden. 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.

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<p><u>De groene aanblik vanaf de Hindersteinlaan zal veranderen.</u></p> <p>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 belangrijkste gevoeligheid van dit initiatiefplan zit vooral in het situeren van de gewenste (hoeveelheid) woningen met behoud van groen en de groene beleving van gebied Kloosterweide. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat het groen voor omwonenden beter toegankelijk wordt.</p> <p>De herplantplicht (APV) en de doelstellingen uit het bomenbeleid zijn van toepassing. Op basis van een bomeninventarisatie wordt de locatie van waardevolle bomen in beeld gebracht. Deze bomen moeten zoveel als mogelijk behouden blijven; dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp en inpassing van de bebouwing. Tevens zal een natuurwaardenonderzoek worden uitgevoerd om maatregelen te kunnen nemen ter bescherming van kwetsbare soorten, zoals de roekenkolonie die waarschijnlijk net buiten het plangebied huist.</p>
<b>Beslispunt</b>	
2	De voorbereidingsprocedure UPP2 van het Utrechts Planproces te doorlopen om te komen tot een Bouwenvelop.
<b>Argumenten</b>	
2.1	<p><u>Het initiatief betreft een complexe ontwikkeling op één locatie.</u></p> <p>Aangezien de herontwikkeling van deze locatie een zogenaamde bouwvlekontwikkeling is, kan worden volstaan met het opstellen van een bouwenvelop, die het ruimtelijke kader zal vormen voor de te doorlopen planologische procedure.</p>

## Financiën

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces zijn in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd.

Nadat de bouwenvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk als wel financieel) worden uitgewerkt.

## Vervolg

Na vaststelling van het intentiedocument door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst (gemandateerd) worden bij de uitwerking van de bouwenvelop de onderzoeksvragen beantwoord en de anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes tot negen maanden. Na vaststelling van de bouwenvelop in het college en de ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan worden gestart met het planologische traject.

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. 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.

## Participatie

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 bouwvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het communicatieproces.

## **Communicatie**

Het collegebesluit wordt gecommuniceerd met een persbericht.

## **Bijlage(n)**

Bijlagen besluitvorming

- Intentiedocument Kloosterweide

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@debrugvastgoed.nl>  
**Sent:** Tue, 2 Mar 2021 18:54:30 +0200  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Nieuwe parkeernormen gemeente Utrecht

Dank voor de info 5.1.2E

Telefonisch lukte vanmiddag niet meer dus even per mail het volgende; in aansluiting op ons (constructieve en positieve) overleg van vanmiddag, is het voor jou werkbaar als we de aanvulling op het vandaag besproken plan uiterlijk komende maandag 8 maart in de middag mailen?

Zoals besproken betreft dit de inpassing van de bomen en het parkeren (en evt. ecologie).

Graag verneem ik.

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 2 maart 2021 14:52

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

Bouwgroep) <5.1.2E@plegt.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@vmez.nl>

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

**Onderwerp:** Nieuwe parkeernormen gemeente Utrecht

Beste allen,

Hierbij de tabel met de parkeernormen.

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



# 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.....Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel II. Proces.....Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel III. Financiële afspraken .....Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel I. Het initiatief ..... 1

a. Omschrijving van het initiatief ..... 2

b. Omschrijving van het plangebied ..... 3

Deel II. Proces ..... 13

c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief ..... 5

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase ..... 10

e. Te doorlopen proces ..... 13

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie ..... 13

g. Planning ..... 14

Deel III. Financiële afspraken ..... 14

h. Voorschot plankosten ..... 14

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen ..... 14

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

## Deel I. Het initiatief

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

Het voormalige kloostergebouw aan de 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.

Enkele jaren geleden is een bouwenvelop vastgesteld voor de bouw van appartementen aan de Rijnweide met de naam Soeverijn. Deze ontwikkeling maakte deel uit van de grond van het voormalig klooster aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan in Vleuten. In deze bouwenvelop is een ambitietekening opgenomen voor aanvullende ontwikkelingen op het Kloosterterrein.



Figuur 1: ligging en omgeving plangebied

Het voorstel is van de initiatiefnemer is om circa 128 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 appartementen in de sociale huur, mogelijk appartementen in de middenhuur en appartementen met een zorgcomponent.





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 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. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk; er staan verbodsbordjes en het nodigt niet uit om het gebied te betreden. In de bouwvelop voor Soeverijn (een appartementencomplex met .. woningen in de noordwesthoek van het kloostercomplex), toen onder de naam Rijnweide, is een doorzicht gegeven voor een mogelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is het in stand houden van het groene middengebied en toegankelijk maken van het padencarré.

Het kloosterterrein is in de loop der jaren in fragmenten verkocht aan diverse partijen. Enkele jaren kwam een ontwikkeling niet van de grond omdat de diverse eigenaren niet tot overeenstemming konden komen. Nu alles in handen is van ontwikkelaar Kloosterweide B.V. is er wel perspectief op een integrale ontwikkeling.





Overzicht omgeving

Bestemmingsplan:



paragraaf gemeente Utrecht

<TITEL OVEREENKOMST>  
 Versie: <NUMMER>  
 paragraaf initiatiefnemer

Voor het gebied Kloosterweide geldt bestemmingsplan Vleuten, september 2009, vastgesteld d.d. 11 juni 2009 door de gemeenteraad.

Het plangebied heeft de bestemming maatschappelijk voorzieningen, met deels de nadere aanduiding 'uitsluitend voor bergingen en kassen'. Er zijn hiervoor bebouwingscontouren aangegeven met een hoogte variërend van 4 m tot 12 m. De beoogde herontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

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

<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 wenselijkheid 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 onderstaande ambitiekaart:



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 met het klooster, maken van openbare routes door het gebied en het mogelijk maken van woongebouwen in compacte opzet daarbuiten. Tegelijkertijd staat het kloostergebied ook gedeeltelijk aan het historische lint. 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 groen waaronder een boomgaard. Bij het toevoegen van woongebouwen werd gedacht aan enkele los in het groen gesitueerde gebouwen.

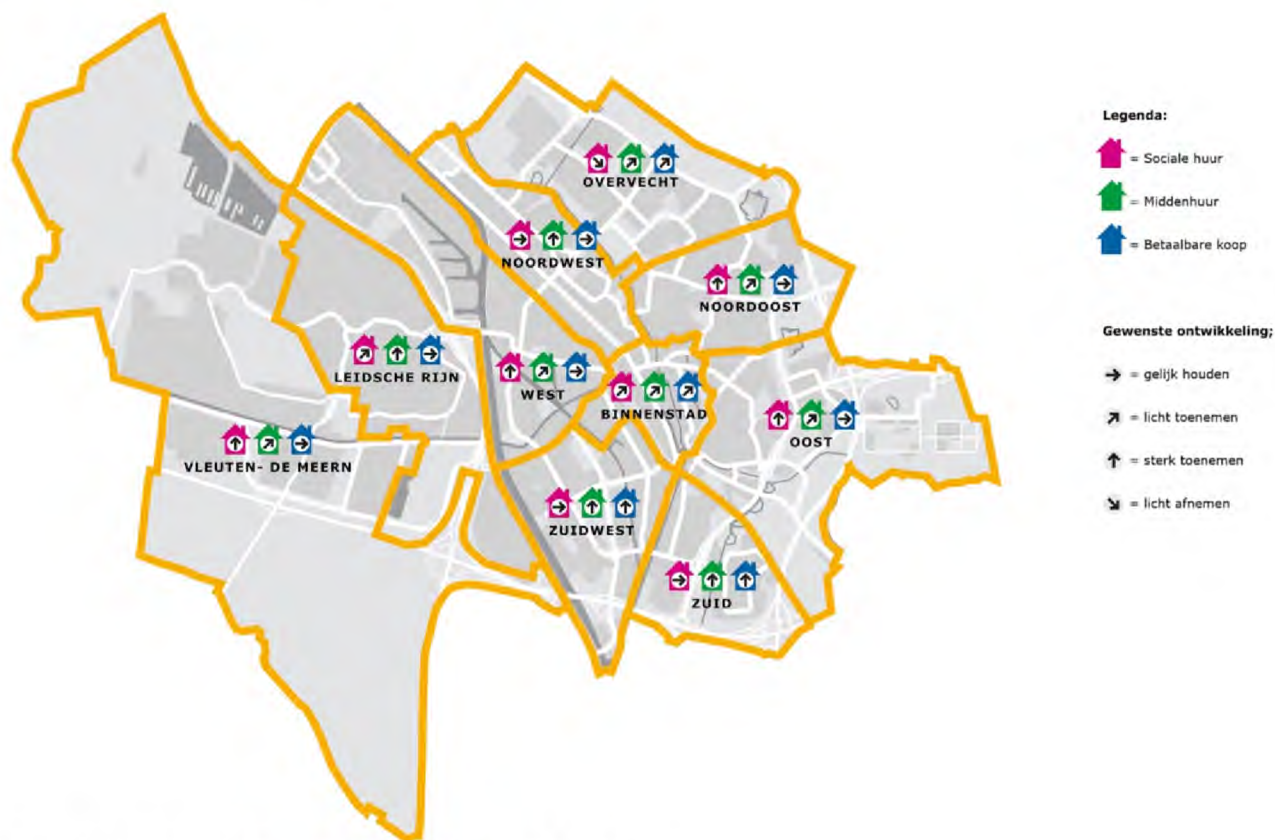
De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is de vrijstaande bebouwing op het kloosterterrein 1 laag 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 mooie inpassing in het groen worden bewerkstelligd, de voorkeursvariant van de ontwikkelaar gaat derhalve uit van 4 bouwlagen. Dit is reeds uitvoerig besproken met de stedenbouwkundige en landschapsarchitect van de Gemeente Utrecht.

## Wonen/ Maatschappelijk:

Kloosterweide geeft antwoord op de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. Eén van de voornaamste doelstelling uit de Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" is het toevoegen van betaalbaar wonen en het creëren 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%). Dit is voor de gemeente aanleiding geweest om juist in Vleuten-de Meern sociaal aanbod toe te willen voegen.



Figuur 1 Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" art 3.2.1.)

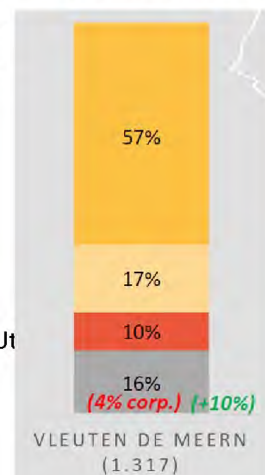
Als gevolg van bestaande afspraken met ontwikkelaars en grondexploitaties (afspraken van vóór de woonvisie) blijkt het toevoegen van sociale huur in Vleuten-de Meern een lastige opgave. Van de harde plancapaciteit medio 2020 bedraagt slechts 16% sociale huur waarvan slechts 4% structureel (voor woningcorporaties).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

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Ut



*Figuur 2 Plancapaciteit (cf. opgave  
gemeente 7-'20)*

Plan Kloosterweide biedt een kans om, op private grond, een substantieel aandeel sociale huur te realiseren.

Van de circa 128 woningen in het plan zijn er ten minste 56 sociale huur en mogelijk 24 sociaal en/of middenhuur. Dit is dus 44% tot 63% sociaal.

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 Tol en meer richting centrum van Vleuten zijn het vooral eengezinswoningen. De winkels en (zorg)voorzieningen van Vleuten liggen op loopafstand. Het plan Kloosterweide heeft, met haar groene opzet en het hoge voorzieningsniveau, een grote aantrekkingskracht 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 men achterlaat wordt dankbaar benut door grotere huishoudens met een kleine beurs. Zo snijdt het mes aan twee kanten.

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector, mogelijk 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 staan veel bomen waaronder veel exemplaren die als opschot kunnen worden gedefinieerd, maar ook meer waardevollere bomen. De inpassing zal moeten worden onderzocht waarbij het behoud van waardevolle bomen uitgangspunt is. De aanblik vanaf de Hindersteinlaan zal veranderen van groen naar meer bebouwd.

In een bosschage naast het plangebied zit een roekenkolonie, een beschermde soort. Deze bosschage bevindt zich buiten het plangebied en zal gehandhaafd kunnen blijven.

### **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 complex 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 hierboven 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 totnogtoe 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:**

## **d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase**

### **Ruimtelijke inpassing/stedenbouwkundig:**

- Op welke wijze is bebouwing toe te voegen aan het gebied waarmee de kwaliteiten van het gebied worden versterkt?
- Wat is het maximale bouwvolume wat daarbij passend is? 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 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?
- Welke uitstraling kan het terrein naar de openbare ruimte aan de oostzijde
- Welke bouwhoogten zijn passend in relatie tot de gebouwde en ongebouwde omgeving?
- Op welke wijze kan ongewenste wandvorming aan zuid- en oostzijde worden voorkomen/ wordt voldoende transparantie gegarandeerd?

### **Groen/ecologie**

- Is de bouw mogelijk met een acceptabele bomenkap en compensatie van het groen?



- Welke opties voor diervriendelijk bouwen sluiten het best aan bij de lokale ecologie en de geplande groenvoorzieningen?
- Kan het gewenste groen en padenstructuur op voldoende niveau worden gerealiseerd?

### **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?
- Is het mogelijk, mede gelet op de doelgroep die er komt te wonen, om met een lage parkeernorm te werken in het gebied?

### **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. klimaatadaptatie en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen.
- 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)?

### **Gezondheid:**

- Hoe wordt het gebied toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt voor omwonenden?
- 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**

- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore.
- 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.
- Onderzoek hoe voldaan kan worden aan een minimale GPR van 8,0.
- Installaties (voor bijv. nutsvoorzieningen) inpandig.

### **Klimaatadaptatie**

- Het plan bevat een buffercapaciteit van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan.
- Een extreme bui van 80 mm in één uur moet verwerkt kunnen worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater. Hoe haalbaar is deze ambitie in relatie tot een eventuele monumentenstatus van een gebouw?
- Een quick scan wateropgave voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansenonderzoek klimaat adaptief gebied, ondermeer gebruik makend van het omliggende oppervlaktewater;
- Het plan voorkomt zoveel mogelijk verhitting van de lokale omgeving door veel schaduw te realiseren. Dit kan onder andere door het plaatsen van bomen, groene gevels, groene daken.
- Uitgaan van het principe “geen dak onbenut”.

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

- Vormen bedrijven en/of milieuzonering een belemmering voor de beoogde ontwikkeling?
- Aangetoond moet worden hoe rekening wordt gehouden met de wet en regelgeving ten aanzien van milieu: geluid, geur, spoortrillingen en externe veiligheid.

Onderzocht moet worden of het geluid van het verkeer en/of spoor op de omliggende wegen belemmerend is voor de ontwikkeling. Hierbij 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**

Nadat bovengenoemde onderzoeksvragen zijn beantwoord worden de verschillende aspecten middels een spinnenwebdiagram tegen elkaar afgewogen. Op die manier raakt de betaalbaarheid voor de bewoner en de financiële haalbaarheid en voortgang van het project niet uit het oog verloren.

## **Deel II. Proces**

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

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, het maken van een bouwenvelop. **Wie stelt deze op?**

De maatschappelijke gevoeligheid zal beperkt zijn. Bij het proces voorafgaand aan de bouw van Rijnweide hadden buurtbewoners vooral oog voor de afscheiding tussen percelen. De bewoners wilden niet dat hun percelen konden worden benaderd vanaf de nieuwbouw, de vrees bestond dat ook (ongewenste) anderen van de verbindingen gebruik zouden maken.

De belangrijkste afweging zit vooral in het opofferen van groen voor gewenste woningen. Daar staat tegenover dat het groen voor omwonenden beter bereikbaar wordt.

Bij de vaststelling van de bouwenvelop zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De ontwikkelaar zal in ieder geval de plankosten dragen. **Model AO beschikbaar?**

Daarnaast zal worden afgesproken hoe de openbaarheid van het middengebied zal worden georganiseerd en gegarandeerd. Wordt dit gemeente-eigendom of blijft het privaat, wordt het onbeperkt opengesteld of alleen overdag (voorkeur zorgexploitant van Villa Spes Nostra en ontwikkelaar)?

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan denkbaar maar ook een ontwikkeling middels een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit. **De laatste optie – coördinatieregeling – heeft de voorkeur van de ontwikkelaar.**

## **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. De initiatiefnemer is verantwoordelijke 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 bestemmingswijziging is de formele inspraakprocedure van toepassing.

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/initiatief-en-invloed/participatie/participatiebeleid/participatiestandaard/#c218040>

### **Planning**

(richtlijn maximaal 150 woorden)

Afspraken rondom planning en doorlooptijden. Geef globaal aan wat de doorlooptijden zijn binnen de gemeente bij de voorgestelde werkwijze voor de komende planfase. Geef hierbij een indicatie van de planning voor de periode tot aan realisatie, waarbij de standaardplanning uit het voorgestelde type UPP als basis wordt genomen. Maak communicatie- en participatiemomenten onderdeel van de planning!

**Kan ontwikkelaar aanleveren.**

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht



## Deel III. Financiële afspraken

### g. Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de kosten van de grondexploitatie 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

Naast de plankosten en mogelijke kosten zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst zijn leges verschuldigd.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit:

Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht legesverordening Utrecht

<https://zoek.officiëlebevestigingen.nl/gmb-2016-188312.html>

#### Voor akkoord tekenen

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

-----  
Initiatiefnemer

Door:

Datum:

-----  
Gemeente Utrecht

Door:

Datum:

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

# Intentiedocument

Behorende bij

Plan Kloosterweide Vleuten,

een project van De Brug Vastgoed uit Ommen, Plegt Bouwgroep uit Ootmarsum en Woningcorporatie Groenwest.

Onder de naam 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.....	<u>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</u> 4
Deel II. Proces.....	<u>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</u> 4
Deel III. Financiële afspraken.....	<u>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</u> 6

Deel I. Het initiatief.....	<u>1</u> 2
a. Omschrijving van het initiatief .....	<u>2</u> 3
b. Omschrijving van het plangebied.....	<u>3</u> 3

Deel II. Proces.....	<u>13</u> 5
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief .....	<u>5</u> 3
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase .....	<u>10</u> 4
e. Te doorlopen proces .....	<u>13</u> 5
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie.....	<u>13</u> 5
g. Planning .....	<u>14</u> 6

Deel III. Financiële afspraken.....	<u>14</u> 7
h. Voorschot plankosten .....	<u>14</u> 7
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen .....	<u>14</u> 7

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

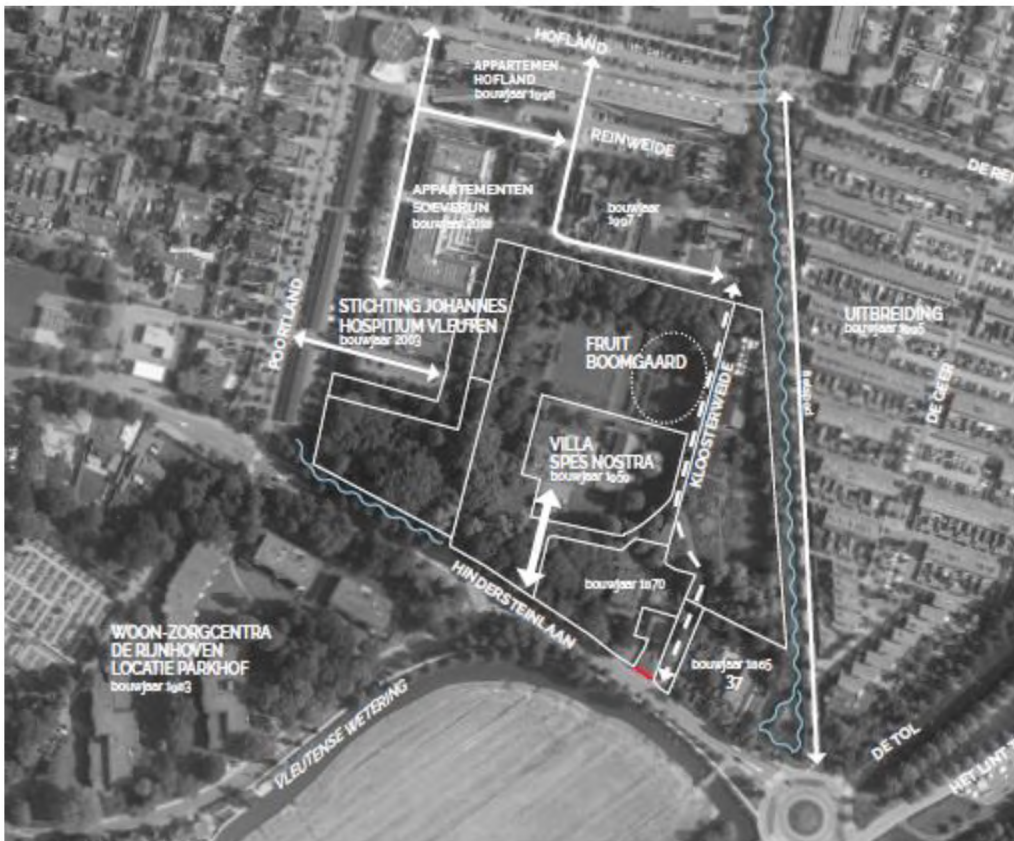
paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

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

Het voormalige kloostergebouw aan de Hindersteinlaan in Vleuten is enkele jaren geleden herontwikkeld door een zorgpartij tot een voorziening voor dementerende ouderen (Villa Spes Nostra). De ontwikkelaars Kloosterweide B.V. (een samenwerking tussen De Brug Projecten uit Ommen en Plegt Bouwgroep uit Ootmarsum/Nunspeet) heeft -De Brug Vastgoed, Plegt Bouwgroep en Groenwest hebben onlangs een deel van de grond rondom het voormalig klooster verworven en stellen 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.

Enkele jaren geleden is een bouwenvelop vastgesteld voor de bouw van appartementen aan de Rijnweide met de naam Soeverijn. Deze ontwikkeling maakte deel uit van de grond van het voormalig klooster aan de Kloosterweide/Hindersteinlaan in Vleuten. In deze bouwenvelop is een ambitietekening opgenomen voor aanvullende ontwikkelingen op het Kloosterterrein.



Figuur 1: ligging en omgeving plangebied

Het voorstel is van de initiatiefnemer is om circa 12800 appartementen toe te voegen in 3 á 4 lagen, verdeeld over 4 à 5 bouwblokken en daarbij inclusief een uitbreiding van de Villa Spes Nostra met circa 24 appartementen. Het betreft appartementen in de sociale huur, mogelijk appartementen in de middenhuur en appartementen met een zorgcomponent.





Voorstel initiatiefnemer Kloosterweide B.V.

## d.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 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. Het gebied is nu niet openbaar toegankelijk; er staan verbodsbordjes en het nodigt niet uit om het gebied te betreden. In de bouwvelop voor Soeverijn (een appartementencomplex met .. woningen in de noordwesthoek van het kloostercomplex), toen onder de naam Rijnweide, is een doorzicht gegeven voor een mogelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is het in stand houden van het groene middengebied en toegankelijk maken van het padencarré.

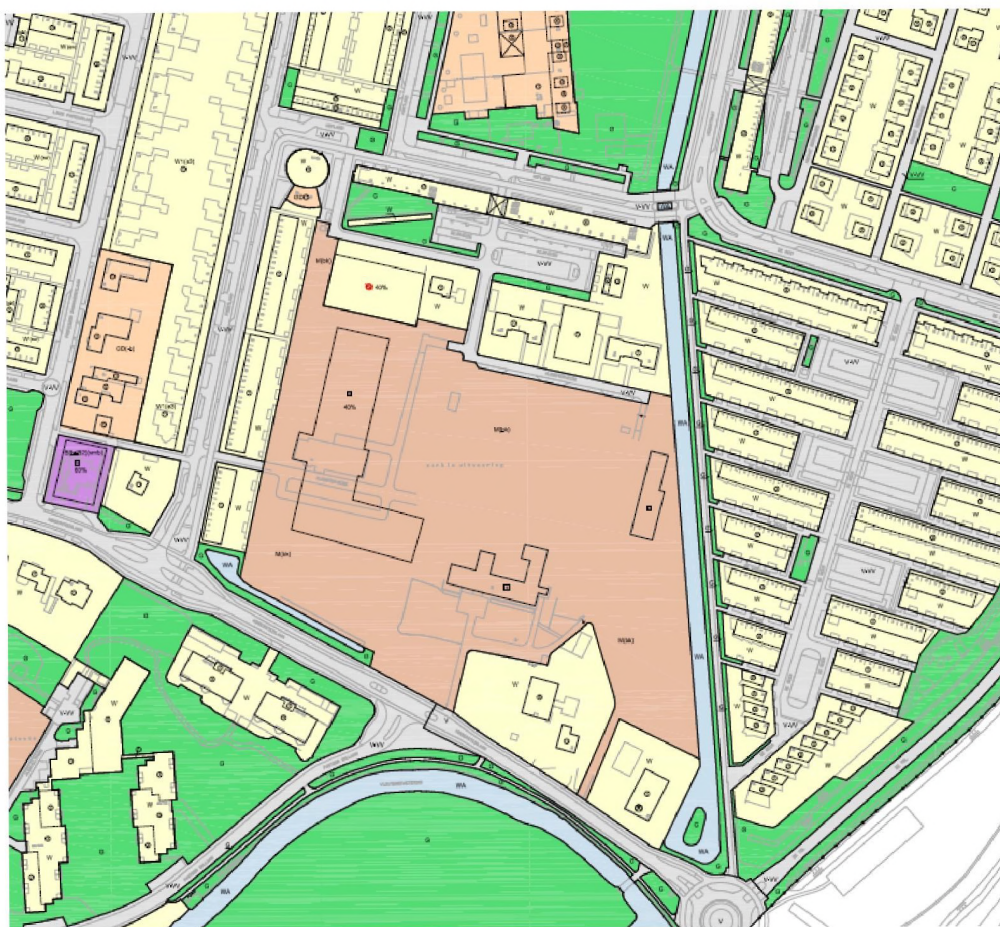
Het kloosterterrein is in de loop der jaren in fragmenten verkocht aan diverse partijen. Enkele jaren kwam een ontwikkeling niet van de grond omdat de diverse eigenaren niet tot overeenstemming konden komen. Nu alles in handen is van ~~een coalitie van partijen als ontwikkelaar~~ Kloosterweide B.V. is er ~~mogelijk~~ wel perspectief op een integrale ontwikkeling.





Overzicht omgeving

Bestemmingsplan:



<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht



Voor het gebied Kloosterweide geldt bestemmingsplan Vleuten, september 2009, vastgesteld d.d. 11 juni 2009 door de gemeenteraad.

Het plangebied heeft de bestemming maatschappelijk voorzieningen, met deels de nadere aanduiding 'uitsluitend voor bergingen en kassen'. Er zijn hiervoor bebouwingscontouren aangegeven met een hoogte variërend van 4 m tot 12 m. De beoogde herontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

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

<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 wenselijkheid 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 onderstaande ambitiekaart:



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 met het klooster, maken van openbare routes door het gebied en het mogelijk maken van woongebouwen in compacte opzet daarbuiten. Tegelijkertijd staat het kloostergebied ook gedeeltelijk aan het historische lint. Toevoegingen van bebouwing en het bijbehorende grondgebruik (o.a. parkeren) moet bij deze gebiedskenmerken aansluiten.

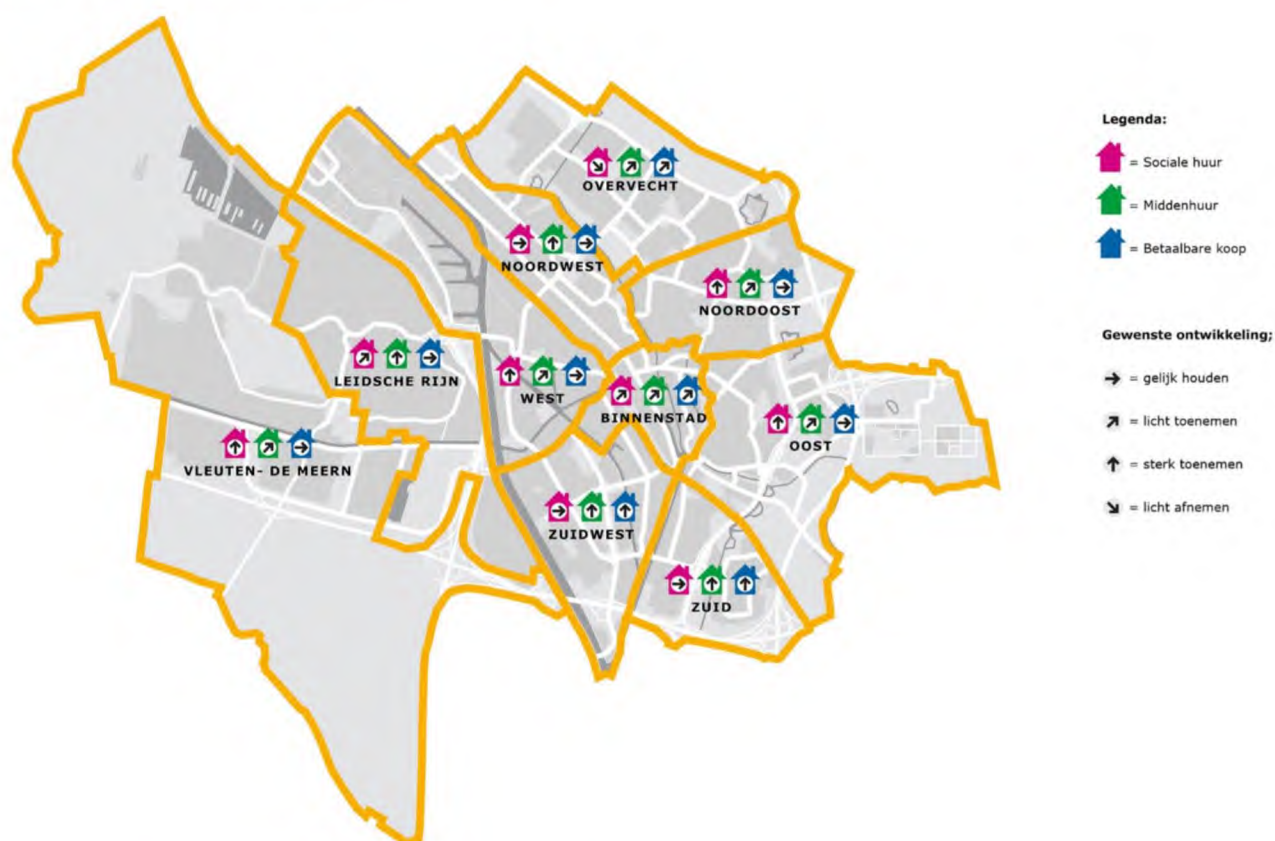
Uitgangspunt bij het meewerken aan het toevoegen van woongebouwen is het carré als openbaar toegankelijke padenstructuur af te maken. In het carré bevindt zich het woonzorgcomplex Villa Spes Nostra en groen waaronder een boomgaard. Bij het toevoegen van woongebouwen werd gedacht aan enkele los in het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

De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland 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 Kkloosterweide.

Door de footprint van de nieuwe woongebouwen zo klein mogelijk te houden kan een mooie inpassing in het groen worden bewerkstelligd, de voorkeursvariant van de ontwikkelaar gaat derhalve uit van 4 bouwlagen. Dit is reeds uitvoerig besproken met de stedenbouwkundige en landschapsarchitect van de Gemeente Utrecht.

## Wonen/ Maatschappelijk:

Kloosterweide geeft antwoord op de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. Eén van de voornaamste doelstelling uit de Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" is het toevoegen van betaalbaar wonen en het creëren 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%). Dit is voor de gemeente aanleiding geweest om juist in Vleuten-de Meern sociaal aanbod toe te willen voegen.



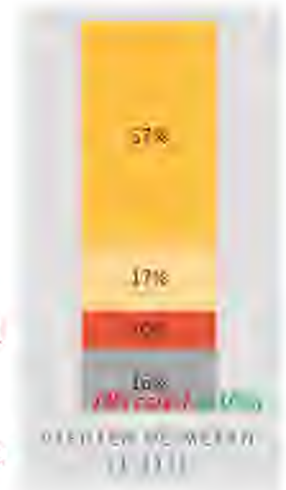
Figuur 1 Woonvisie "Utrecht Beter in Balans" art 3.2.1.)

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. In Vleuten-de Meern wordt voorlopig, ondanks de doelstelling, dus juist weinig sociaal toegevoegd.

*Figuur 2+ Plan capaciteit (cf. opgave gemeente 7-'20)*



Plan Kloosterweide biedt een kans om, op private grond, een substantieel aandeel sociale huur te realiseren.

Van de circa 128 woningen in het plan zijn er ten minste 56 sociale huur en mogelijk 24 sociaal en/of middenhuur. Dit is dus 44% tot 63% sociaal.

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 Tol en meer richting centrum van Vleuten zijn het vooral eengezinswoningen. De winkels en (zorg)voorzieningen van Vleuten liggen op loopafstand. Het plan Kloosterweide heeft, met haar groene opzet en het hoge voorzieningsniveau, een grote aantrekkingskracht 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 men achterlaat wordt dankbaar benut door grotere huishoudens met een kleine beurs. Zo snijdt het mes aan twee kanten.

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector, mogelijk 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.

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 Tol en meer richting centrum van Vleuten zijn het vooral gezinswoningen. De winkels en voorzieningen van Vleuten liggen op loopafstand.

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector en appartementen met een zorgcomponent, sluit hier goed bij aan.



### Groen/ ecologie:

Vooraf in het zuidwestelijk deel van het gebied staan veel bomen waaronder veel exemplaren die als opschot kunnen worden gedefinieerd, maar ook meer waardevollere bomen. De inpassing zal moeten worden onderzocht waarbij het behoud van waardevolle bomen uitgangspunt is. De aanblik vanaf de Hindersteinlaan zal veranderen van groen naar meer bebouwd.

In een bosschage naast het plangebied binnen het gehele complex zit een roekenkolonie, een beschermde soort. Deze bosschage bevindt zich buiten het plangebied ~~de te bebouwen plots~~ en zal gehandhaafd kunnen blijven.

### 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 complex 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 hierboven 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-nogtoe ontoegankelijk gebied bereikbaar wordt. Daarnaast ~~zijn is een~~ functionele wandel- en fietsverbinding en 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:

## f.d. \_\_\_\_\_ Onderzoeksvragen voor de definitiefase

#### Ruimtelijke inpassing/stedenbouwkundig:

- Op welke wijze is bebouwing toe te voegen aan het gebied waarmee de kwaliteiten van het gebied worden versterkt?
- Wat is het maximale bouwvolume wat daarbij passend is? 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 belangrijkste – en historische – bebouwing centraal staat?
- 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?
- Welke uitstraling kan het terrein naar de openbare ruimte aan de oostzijde
- Welke bouwhoogten zijn passend in relatie tot de gebouwde en ongebouwde omgeving?
- Op welke wijze kan ongewenste wandvorming aan zuid- en oostzijde worden voorkomen/ wordt voldoende transparantie gegarandeerd?

#### Groen/ecologie

- Is de bouw mogelijk met een acceptabele bomenkap en compensatie van het groen?

### ~~Kan de roekencolonie ontzien worden?~~

- Welke opties voor diervriendelijk bouwen sluiten het best aan bij de lokale ecologie en de geplande groenvoorzieningen?
- Kan het gewenste groen en padenstructuur op voldoende niveau worden gerealiseerd?

### 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?
- Is het mogelijk, mede gelet op de doelgroep die er komt te wonen, om met een lage parkeernorm te werken in het gebied?

### 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. klimaatadaptatie en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen.
- 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)?

### Gezondheid:

- Hoe wordt het gebied toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt voor omwonenden?
- 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

- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore.
- 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.
- Onderzoek hoe voldaan kan worden aan een minimale GPR van 8,0.
- Installaties (voor bijv. nutsvoorzieningen) inpandig.

### Klimaatadaptatie



- Het plan bevat een buffercapaciteit van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan.
- Een extreme bui van 80 mm in één uur moet verwerkt kunnen worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater. Hoe haalbaar is deze ambitie in relatie tot een eventuele monumentenstatus van een gebouw?
- Een quick scan wateropgave voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansenonderzoek klimaat adaptief gebied, ondermeer gebruik makend van het omliggende oppervlaktewater;
- Het plan voorkomt zoveel mogelijk verhitting van de lokale omgeving door veel schaduw te realiseren. Dit kan onder andere door het plaatsen van bomen, groene gevels, groene daken.
- Uitgaan van het principe “geen dak onbenut”.

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

- Vormen bedrijven en/of milieuzonering een belemmering voor de beoogde ontwikkeling?
- Aangetoond moet worden hoe rekening wordt gehouden met de wet en regelgeving ten aanzien van milieu: geluid, geur, spoortrillingen en externe veiligheid.

Onderzocht moet worden of het geluid van het verkeer en/of spoor op de omliggende wegen belemmerend is voor de ontwikkeling. Hierbij 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**

Nadat bovengenoemde onderzoeksvragen zijn beantwoord worden de verschillende aspecten middels een spinnenwebdiagram tegen elkaar afgewogen. Op die manier raakt de betaalbaarheid voor de bewoner en de financiële haalbaarheid en voortgang van het project niet uit het oog verloren.

## Deel II. Proces

### g.e. Te doorlopen proces

Voorgesteld wordt een UPP2 proces te voeren, het maken van een bouwenvelop. Wie stelt deze op?

De maatschappelijke gevoeligheid zal beperkt zijn. Bij het proces voorafgaand aan de bouw van Rijnweide hadden buurtbewoners vooral oog voor de afscheiding tussen percelen. De bewoners wilden niet dat hun percelen konden worden benaderd vanaf de nieuwbouw, de vrees bestond dat ook (ongewenste) anderen van de verbindingen gebruik zouden maken.

De belangrijkste afweging zit vooral in het opofferen van groen voor gewenste woningen. Daar staat tegenover dat het groen voor omwonenden beter bereikbaar wordt.

Bij de vaststelling van de bouwenvelop zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De ontwikkelaar zal in ieder geval de plankosten dragen. Model AO beschikbaar?

Daarnaast zal worden afgesproken hoe de openbaarheid van het middengebied zal worden georganiseerd en gegarandeerd. Wordt dit gemeente-eigendom of blijft het privaat, wordt het onbeperkt opengesteld of alleen overdag (voorkeur zorgexploitant van Villa Spes Nostra en ontwikkelaar)?

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan denkbaar maar ook een ontwikkeling middels een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit. De laatste optie – coördinatieregeling – heeft de voorkeur van de ontwikkelaar.

### h.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. 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 bestemmingswijziging is de formele inspraakprocedure van toepassing.

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/initiatief-en-invloed/participatie/participatiebeleid/participatiestandaard/#c218040>

## Planning

(richtlijn maximaal 150 woorden)

Afspraken rondom planning en doorlooptijden. Geef globaal aan wat de doorlooptijden zijn binnen de gemeente bij de voorgestelde werkwijze voor de komende planfase. Geef hierbij een indicatie van de planning voor de periode tot aan realisatie, waarbij de standaardplanning uit het voorgestelde type UPP als basis wordt genomen. Maak communicatie- en participatiemomenten onderdeel van de planning!

Kan ontwikkelaar aanleveren.

## Deel III. Financiële afspraken

### i.g. \_\_\_\_\_Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de kosten van de grondexploitatie 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.

### j.h. \_\_\_\_\_Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

Naast de plankosten en mogelijke kosten zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst zijn leges verschuldigd.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit:

Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht legesverordening Utrecht

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-188312.html>

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht



**Voor akkoord tekenen**

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

-----  
Initiatiefnemer

Door:

Datum:

-----  
Gemeente Utrecht

Door:

Datum:

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 20 May 2021 18:10:36 +0200  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: IDOC plan Kloosterweide  
**Attachments:** 210426 Intentiedocument Kloosterweide.docx, handreiking 101220.pdf

Hoi 5.1.2E

Nog meer input. Excuses dat je het in delen ontvangt, ik dacht eerder dat ik compleet was.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

0302862645

5.1.2E

5.1.2E | 5.1.2E @utrecht.nl

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

Gemeente Utrecht

Maatschappelijke Ontwikkeling

Onderwijs

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

**Verzonden:** donderdag 20 mei 2021 18:05

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

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

<5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: IDOC plan Kloosterweide

Dag allen,

En hierbij alvast een voorzet voor de vragen in het IDOC. En is de handreiking Ouderen en wonen in beeld?

Met vriendelijke groet,

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

Maatschappelijke Ontwikkeling

Meedoen naar Vermogen

Stadsplateau 1, Utrecht

maandag, dinsdag, donderdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



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

Verzonden: donderdag 20 mei 2021 17:28

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

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

Onderwerp: Re: IDOC plan Kloosterwelde

Ter aanvulling:

Ik mis vragen t.a.v. grootte/oppervlak woningen, de prijs (o.a. de aftoppingsgrenzen); de verhouding tot de ontwikkeling Alenveld

*met vriendelijke groet,*

5.1.2E  
5.1.2E wonen a.i.

Gemeente Utrecht

M: 5.1.2E

E: 5.1.2E@utrecht.nl

aanw.: ma, di en do

Op 20 mei 2021, om 11:46 heeft 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Hoi 5.1.2E

5.1.2E en ik hebben al eerder contact gehad over deze locatie i.v.m. een woonzorg woningen voor ouderen.

Ik neem aan dat dit hetzelfde plan is, al is dit niet uit de tekst te halen. Dus wellicht toch een ander plan..... ?

Er staat in 1 zin iets over zorg woningen, maar dit wordt verder niet uitgewerkt. Bovendien valt mij op dat er op het thema wonen geen zorgvragen worden gesteld.

Dit maakt het lastig om goede vragen toe te voegen. Ik vind het deel voor wie de woningen zijn en wat dit betekent, absoluut te weinig belicht.

Welke doelgroep ouderen komt nu hier terecht? Zelfstandig wonende ouderen, ouderen met een zorg vraag of een woon zorg voorziening ?

Als we dat weten dan kunne we gericht reageren.

In elk geval is een onderzoeksvraag in hoeverre voor ouderen relevante maatschappelijke voorzieningen als gezondheidscentrum, huisarts, bushalte, activiteitsruimten, winkels ect binnen een straal van 500 meter aanwezig zijn.

In geval van woonzorg voorziening is de vraag in hoeverre zij verbinding aan gaan met het woonzorg centrum wat aan de overkant staat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
Beleidsadviseur WMO

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl

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

Gemeente Utrecht

Maatschappelijke Ontwikkeling

ma, di, wo, do



[!\[\]\(a3ea015cc5581cad732d1eb81613fe7b\_img.jpg\) !\[\]\(b4746ffbe3ffe6750d2dbafa2ea7d9e5\_img.jpg\) !\[\]\(2d72ee000b6be2fe15194983637cada1\_img.jpg\) !\[\]\(ec842a413a08ae4bb76553a403ab4179\_img.jpg\)](#)

[!\[\]\(c8d96c8885d3000a912c2582004aed63\_img.jpg\)](#)

---

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

**Verzonden:** woensdag 19 mei 2021 16:21

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

**Onderwerp:** IDOC plan Kloosterweide

Hoi 5.1.2E

Bijgaand mail ik je een IDOC voor het plan Kloosterweide in Vleuten De Meern. Onderdeel hiervan zijn o.m. appartementen met een zorgcomponent. Zou je kunnen kijken of je hier nog een aanvulling op hebt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

0302862645

5.1.2E

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

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

Gemeente Utrecht

Maatschappelijke Ontwikkeling

Onderwijs

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

[!\[\]\(5a351309c3b87e4420622c1f0e57efc0\_img.jpg\) !\[\]\(109f62b74df51103529c262619933f25\_img.jpg\) !\[\]\(4d14b1b787ec9dd7ebdfa2a60f58688e\_img.jpg\) !\[\]\(6db7b173d29de84b9bc04eedb0173d7b\_img.jpg\)](#)

[!\[\]\(bff896c19919791b89ab521f039b410a\_img.jpg\)](#)

<210426 Intentiedocument Kloosterweide.docx>

---

## *Handreiking Ouderen en Wonen*

---

Deze handreiking is gemaakt voor alle medewerkers die betrokken zijn bij het (laten) ontwikkelen van woonvormen voor ouderen. Ontwikkelen zien wij hier in de breedste zin van het woord, van kansen zien en wijkontwikkelingen vormgeven tot het daadwerkelijk opleveren van woningen

Tegenwoordig blijven ouderen langer zelfstandig thuis wonen, in hun eigen vertrouwde omgeving waar ze hun (professionele) zorgnetwerk hebben en ze de voorzieningen kennen. Voor veel ouderen is dit prettig, maar door het wegvallen van de verzorgingshuizen is er een gat ontstaan tussen zelfstandig (alleen) thuis wonen én opname in een verpleeghuis. Een tussenvorm ontbreekt. Hierdoor zien we de vraag naar vormen van beschut wonen voor ouderen toenemen. Het College van de gemeente Utrecht wil vernieuwende woonvormen realiseren die aan deze vraag voldoet: zelfstandig wonen in een veilige omgeving. Deze handreiking geeft informatie over wat zelfstandig wonen in een veilige omgeving betekent, wat woonwensen van ouderen zijn en waaraan gedacht moet worden wanneer er vanuit een integrale en inclusieve blik wordt gebouwd voor ouderen. Met integraal bedoelen we dat er steeds moet worden gedacht vanuit het woonperspectief van de doelgroep. Dus het gaat bijvoorbeeld niet alleen over groen, maar het gaat over groen in relatie tot de ouderen die er komen wonen. M.a.w. kijk naar ontwikkelingen ook door de bril van ouderen. Dat 'ook' zegt meteen iets over inclusiviteit: ouderen moeten volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving.

De handreiking is opgesteld door de afdelingen MO en Wonen.



---

### *Zelfstandig wonen in een veilige omgeving*

---

We zien dat ouderen wel willen verhuizen naar een meer geschikte woning, het liefst binnen de eigen woonplaats en bij voorkeur ook nog binnen de eigen buurt, maar dat zij aangeven deze niet te kunnen vinden. De focus van dit informatiedocument ligt op alle ouderen. Van ouderen die nog geen of een lichte zorgvraag hebben, maar wel behoefte hebben aan een woonomgeving die past bij de verminderde fysieke mogelijkheden die ouderdom met zich meebrengt, via ouderen met een zorg en ondersteuningsvraag die thuis geboden kan worden, al dan niet in een aangepaste woning tot ouderen die volledig 24/7 van zorgafhankelijk zijn en afhankelijk zijn van een verpleeghuis.

In deze handreiking benoemen wij de aandachtspunten en vragen die gesteld kunnen worden bij de verschillende deelonderwerpen die horen bij het onderwerp 'ouderen-wonen-zorg'.



---

### *Globaal te onderscheiden groepen ouderen*

---

Ouderen verschillen in interesses, zelfredzaamheid, culturele achtergrond, behoeften en mogelijkheden. Ouderen worden vaak gelijkgesteld met kwetsbaarheid en zorgafhankelijkheid, maar individuen verschillen sterk. Voor alle mensen geldt dat ouder worden gepaard gaat met toenemende kwetsbaarheid. Los van fysieke beperkingen die kunnen ontstaan is een overkoepelend kenmerk van ouderen dat zij *meer tijd* nodig hebben om complexe situaties te overzien en dat het tempo van handelen en bewegen daalt met het stijgen van de leeftijd. Ouderen zijn geen doelgroep maar een leeftijdscategorie. De valkuil is dat de groep vanaf 67 jaar en ouder te veel als één worden gezien waardoor beleidsmaatregelen niet meer effectief zijn. Globaal genomen kan de volgende indeling gehanteerd worden:

De groep ouderen **tussen de 67 – 75 jaar** kenmerkt zich over het algemeen<sup>1</sup> door een grote mate van vitaliteit en zelfstandigheid. Zij beschouwen zichzelf niet als oud en voelen zich niet aangesproken als het over ouderen gaat. De toekomst met toenemende kwetsbaarheid vanuit ouderdom houdt hen niet (vaak) bezig. Journalisten van de Trouw hebben recent de term YEP geïntroduceerd voor deze groep: Young Elderly People. Deze groep is alleen te verleiden tot het verlaten van een eengezinswoning als een reëel en aantrekkelijk woon alternatief (denk aan een ruime woning) beschikbaar is.

In de **groep van 75 – 85 jaar** wordt de kwetsbaarheid groter, de fysieke kracht neemt af. In deze periode wordt merkbaar dat men meer tijd nodig heeft om complexe situaties te overzien en gaat over het algemeen het tempo van handelen en bewegen omlaag. Toch is een groot deel van deze groep nog goed in staat de regie te voeren over het leven, actief te zijn in de eigen omgeving en zelfstandig te wonen. Daarbij ontstaat wel een grotere afhankelijkheid van de toegankelijkheid van de openbare ruimte, geschikte fiets- en looproutes, de nabijheid van openbaar vervoer en de nabijheid van voorzieningen. Soms ook van aangepaste woningen en vormen van zorg en ondersteuning thuis. De inrichting van de stad met aandacht voor de veranderende fysieke en mentale vermogens van ouderen is voor deze groep van belang. Dat helpt hen zo lang mogelijk actief en zelfstandig te blijven.

In de **groep van 85 jaar en ouder** zien we de meest kwetsbare ouderen. Hun leefwereld wordt kleiner en hun energieniveau lager. Aansluiting blijven houden bij de nieuwste digitale en maatschappelijke ontwikkelingen wordt moeilijker. Vaak ontstaat in deze leeftijdsgroep een grote zorgafhankelijkheid. Dat kan zijn ondersteuning via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of thuiszorg, via de Zorgverzekeringswet (Zvw) of een combinatie van beiden. De woning moet rollator/rolstoel bewoonbaar zijn. Regelmatig wordt de zorgafhankelijk zo groot dat verhuizing naar een verpleeghuis noodzakelijk

---

1. We zien bij sommige ouderen met een niet- Westerse achtergrond dat zij al op jongere leeftijd te maken krijgen met een grote fysieke kwetsbaarheid. Ook definieert een deel van deze groep zich al op jongere leeftijd als 'oudere'.



wordt via de Wet langdurige zorg (Wlz). Verwacht wordt dat vanwege de vergrijzing de vraag naar deze voorziening zal groeien voor de stad Utrecht en er meer locaties nodig zullen zijn.



### **Inspirerend voorbeeld: Wonen 'als God in Frankrijk', Aahof in Zwolle**

Het Aahof in Zwolle is het eerst gerealiseerde bewonershof in Nederland, volgens het woonconcept Knarrenhof. Deze groep senioren willen graag zo

lang en zo leuk mogelijk zelfstandig blijven wonen en daarbij ook naar elkaar omkijken. Het Aahof telt 48 levensloopbestendige woningen, zowel

huur als koop. Het kent twee hofjes met een gemeenschappelijke binnentuin en het gemeenschapshuis het 'Hofhuys'.

Ze wonen, zeggen de bewoners van de Aahof zelf, "als God in Frankrijk".

---

## *Waaraan moet worden gedacht wanneer je bouwt voor ouderen?*

---

### 1. Wensen van ouderen

Er zijn heel veel verschillende ouderen: verschillen tussen leeftijdsgroepen, zorgafhankelijkheid, inkomen, sociale- en culturele achtergronden et cetera. De wensen lopen dan ook uiteen.

- In de meeste gevallen willen mensen een zelfstandige woning, waarbij ze zich tegelijkertijd onderdeel voelen van een gemeenschap en sociale contacten in de nabijheid (buren) kunnen vinden. Omkijken naar elkaar is daar een onderdeel van. Met mogelijkheden om deel te nemen aan activiteiten die passen bij de interesses en vaardigheden.
- Een deel van de ouderen wil graag in een gebouw met verschillende leeftijdsgroepen wonen. Anderen geven de voorkeur aan wonen met mensen uit dezelfde leeftijdsgroep.
- Bouwen voor verschillende inkomensgroepen is noodzakelijk. Vanuit de gedachte dat veel mensen graag in hun eigen buurt willen blijven wonen zal het woningaanbod op de inkomensverdeling van de buurt moeten aansluiten. Het mengen van meerdere inkomensgroepen (sociaal, midden, hoge huur en koop) is een mogelijkheid, maar kan per locatie verschillen.
- Een klein deel van de ouderen wil zelf een project realiseren als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of in een vorm van mede-opdrachtgeverschap of collectief wonen (woongroepen). Vanwege de lange doorlooptijd van dergelijke projecten biedt dit

voor weinig ouderen een echte en tijdige oplossing, maar sommigen beginnen er al vroeg mee (55-plussers), terwijl eenmaal gerealiseerde woonvormen ook de vraag van toekomstige ouderen kan bedienen.

- Oudere Nederlanders met een migratieachtergrond willen soms graag een eigen woongroep vormen, waarbij ze terugvallen op oude routines met gelijkgestemden. Het samenwonen en samenzijn gaat daarbij verder dan de wens van de meeste westerse ouderen om beschut te wonen.



#### **Inspirerend voorbeeld: Oranjepark in Ermelo verbindt generaties**

Uiteindelijk is het de bedoeling dat op dit bosrijke terrein een volledige wijk komt met zo'n 100 huurwoningen en koopwoningen. Waar jong en oud naar elkaar omkijkt. 'Het aantal ouderen groeit hard. Er is grote behoefte aan woonvormen voor ouderen.'

Kwaliteit van wonen is één van de pijlers van het Oranjepark. 'De woningen zijn geschikt om zorg in te ontvangen. Zodat mensen zo lang mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen. We hebben gezorgd voor een goede buitenruimte die goed toegankelijk is zodat bewoners makkelijk naar buiten kunnen.'

Bron: <https://www.zorgsaamwonen.nl/artikel/oranjepark-ermelo-verbindt-generaties>

## **2. Uitgangspunten bij het realiseren van vernieuwende woonvormen**

- De woonvorm draagt bij aan gemeenschapsvorming. De inrichting van het gebouw en directe omgeving dient deze gemeenschappelijkheid te faciliteren en te stimuleren. Door de looproutes, gezamenlijke ruimtes, gezamenlijk onderhoud van de tuin, etc. Met als uitkomst dat verschillende varianten van gemeenschappelijk en veilig wonen ontstaan.
- Een gebouw dat open is richting de wijk, en daarmee een verbinding aangaat. Door de inrichting van de plint (een restaurant, sportschool, etc.). Maar ook door de (open) architectuur van het gebouw zelf.
- Er ontstaat een aansprekend wooncomplex. Aansprekend voor ouderen die er gaan wonen. De op te leveren woningen zijn een reëel alternatief voor ouderen die een ééngesinswoningen achter laten (de vitale ouderen). Dus minimaal 2 slaapkamers is wenselijk.



- Het gaat daarbij niet alleen om kwetsbare personen. Het uitgangspunt blijft inclusiviteit en een levendige, gemengde wijk met menging van kwetsbare ouderen en dragen/vitale (ouderen). Alleen zo kunnen stevige sociale verbindingen ontstaan en burenhulp.
- Nabijheid van voorzieningen (max 500 meter lopen): arts, apotheek, supermarkt, openbaar vervoer.
- Parkeerplek voor scooter/mobiel.
- In de openbare ruimte zijn er nauwelijks hoogteverschillen. Rolstoelers kunnen dus bij elke voordeur komen zonder hellingen of obstakels.

---

### *Belangrijke toetsingsvragen bij het realiseren van vernieuwende woonvormen*

---

- Op welke groep ouderen richt het project zich? Gaat het om ouderen die verleid moeten worden hun ruime eengezinswoning te verlaten? Gaat het om ouderen met een(lichte) zorgvraag, etc. De keuze voor een doelgroep bepaalt het type woningen, maar ook de eisen aan de omgeving van de woningen.
- Zijn er mogelijkheden voor het realiseren van een wooncomplex via een CPO<sup>2</sup> of een andere collectieve vorm (bijvoorbeeld mede-opdrachtgeverschap, corporaties, ondernemers)?
- Indien er sprake is van een ontwikkelaar: zijn de toekomstige bewoners in beeld? Wat zijn de kenmerken van deze doelgroep en wat zijn de woonwensen?
- Hoe komen deze woonwensen concreet terug in de voorstellen?
- Is er een klankbordgroep uit de beoogde doelgroep die tijdens de voorbereidende plannen en bouw kan meedenken over concept en realisatie?
- 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? Zijn de stedenbouwkundige-en groennormen hierop afgestemd?
- 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.
- Hoe wordt er een gemeenschap gecreëerd? Komen er gemeenschappelijke woonkamers, ontmoetingsplekken, tuin etc.

---

<sup>2</sup> Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

- Hoe ziet de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep eruit? Zijn de verkeer-/parkeernomen hierop afgestemd?
- Investeert de beheerder van het gebouw in het ontstaan van actieve bewonersgroep na oplevering van het gebouw?
- Zijn de toegankelijkheidsnormen voor het gebouw en de woningen helder geformuleerd? Zie hiervoor het uitvoeringsprogramma '[Utrecht voor iedereen toegankelijk](#)'.
- Komen er in de plint ruimtes waar algemene voorzieningen gerealiseerd kunnen worden die ook voor de wijkbewoners interessant zijn (bijvoorbeeld een restaurant).



#### Inspirerend voorbeeld: LIFE in Amsterdam

In het hart van Houthaven verrijst LIFE: een bijzonder woongebouw met moderne appartementen voor betrokken mensen van 60+ uit Amsterdam. In totaal komen er 131 appartementen, zowel koop als sociale en vrije sector huur. In LIFE woont u omringd door gelijkgestemde Amsterdammers die naar elkaar omkijken, die elkaar in hun waarde laten, open minded en met zorg voor elkaar.

Bron: [www.leveninlife.nl](http://www.leveninlife.nl) en [www.habion.nl/projecten/life-amsterdam-houthavens/](http://www.habion.nl/projecten/life-amsterdam-houthavens/)



---

## Aandachtspunt voor op te leveren woningen <sup>2</sup>

---

**Belangrijke aandachtspunten in de woning zijn het slim omgaan met compacte ruimte, flexibel gebruik van ruimtes, opbergen van spullen en de mogelijkheid om te kunnen blijven bewegen door de woning.**

### Ruimte voor spullen

Hoe ouder je wordt hoe meer spullen je verzamelt; fotoboeken, dat oude kastje, speelgoed van de kinderen dat nu wordt gebruikt door de kleinkinderen, enzovoort. Spullen zijn in feite herinneringen en hebben een plek nodig. Dat vraagt om voldoende bergruimte in de woning.

### Flexibiliteit

Kinderen zijn het huis uit. Daardoor is er in principe minder ruimte nodig. Veel ouderen zijn alleenstaand, hierdoor zal gemiddeld de woning minder groot hoeven te zijn. Ouderen brengen echter ook *meer tijd* door in hun woning omdat zij niet meer werken. Dan is wat meer ruimte juist weer fijn. *Uitzicht op buitenruimte of ruimtelijkheid in de woning* geeft ook een gevoel van ruimte. Daarnaast helpen *slimme schakelingen en dubbel gebruik van ruimtes* bij het beter benutten van een compacte woning.

### Buitenruimte

Ouderen willen net als de meeste andere bewoners graag een buitenruimte bij de woning, een balkon of terras.

Ondanks dat veel ouderen *tuinonderhoud* een grote last vinden, zijn er ook ouderen die wel graag een kleine tuin willen. Er kan ook gedacht worden aan een gezamenlijke tuin of dakterras. Of aan een brede galerij die buitenruimte, woningontsluiting en ontmoetingsplek tegelijk is.

### Extra kamer

Veel ouderen willen graag, als het kan, een extra kamer; bijvoorbeeld voor *logees, een mantelzorger, hobby's, opslag van spullen* of om soms apart te kunnen slapen. Een 'logeerkamer' in het woongebouw of een gezamenlijk atelier of werkplaats kan dan ook een mogelijkheid zijn.

### Privé - collectief

Hoe groot een woning moet zijn, is ook afhankelijk van de beschikbaarheid van gemeenschappelijke ruimtes. Er moet sprake zijn van een *balans* tussen ruimte in de woning en ruimte die gedeeld wordt met medebewoners. Er is behoefte aan verschillende oplossingen met meer en minder gemeenschappelijke ruimte. Een *kleine woning* in combinatie met een *grote gemeenschappelijk* ruimte stimuleert ontmoeting en helpt mee om eenzaamheid te voorkomen.

---

<sup>2</sup> Uit de brochure Ouderen worden in de stad, Gemeente Amsterdam



---

### *Afwegingskader (kleinschalige) woonzorgvoorzieningen (Wlz)*

---

Regelmatig worden wij benaderd door met name kleinschalige woonvoorzieningen met de vraag of er een locatie in Utrecht beschikbaar is waar zij een -meestal kleinschalige) woonzorgvoorziening kunnen openen. Het gaat hierbij om zowel non-profit partijen als (semi-) commerciële partijen. Omdat het hier om zorg gaat die onder de Wet langdurige zorg (Wlz) valt en dus niet tot het gemeentelijk domein behoort, hebben wij deze partijen tot voorkort verwezen naar de markt en het reguliere tenderproces voor woningbouw. Echter er zijn nu al de wachtlijsten voor deze voorziening die wachtlijsten groeien in de stad. Bovendien is de verwachting van het zorgkantoor dat de vraag naar deze voorziening met ruimt 40% tot 50% zal groeien in 2040. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de noodzaak om ook het realiseren van Wlz-voorziening voor ouderen mee te nemen in de afweging rond ontwikkellocaties. Om zo het belang van kwetsbare en zorgafhankelijke ouderen mee te wegen. Het kan daarbij gaan om renovatie, uitbreiding of nieuwe locaties. Onderstaande vragen zijn bedoeld als een hulpmiddel om tot een keuze te komen of een locatie geschikt is als Wlz-locatie.

1. Welke locaties zijn geschikt en beschikbaar voor Wlz voorzieningen (verpleeghuis)?
2. Is een potentiële locatie geschikt voor een groter complex of voor een kleinschalige woonzorgvoorziening?
3. Zijn er al gelijksoortige voorzieningen in de wijk?
4. Gaat het om een uitbreiding van een bestaande aanbieder in de wijk en biedt een dergelijke uitbreiding mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering en schaalvoordeel?
5. Wat is de sociaaleconomische status (SES) van de wijk? Sluit de geïnteresseerde aanbieder aan bij dit SES-profiel van de wijk?
  - Voorziening gericht op zorgafhankelijke ouderen uit alle inkomensgroepen (grote aanbieders locaties, geen bovenwettelijke toeslagen)
  - Voorzieningen gericht op zorgafhankelijke ouderen met een laag inkomen via kleine aanbieder (Dagelijks Leven, geen bovenwettelijke toeslagen)
  - Voorziening gericht op zorgafhankelijke ouderen met een midden of hoger inkomen via een kleine aanbieder (Gastenhuis)
  - Voorziening gericht zorgafhankelijke ouderen met een hoog inkomen via een kleine aanbieder (Wonen met September).
6. Is de organisatie bereid om verbinding te zoeken met de wijk? Op welke wijze?
7. Is de organisatie bereid om van betekenis te zijn voor de zelfstandig wonende ouderen, bijvoorbeeld door mee-eettafels aan te bieden?

Op **stedelijk niveau en het tactisch** overleg met Zilveren Kruis (zorgkantoor Utrecht) dient bewaakt te worden:

8. Hoe ziet de stedelijke spreiding eruit van grote en kleine voorzieningen?
9. Wordt zowel de doelgroep psychogeriatricie als de doelgroep somatiek voldoende bediend?

Bestaande grote aanbieders van ouderenzorg zijn: Careyn, AxionContinu, De Rijnhoven, Vecht en IJssel. Dit zijn tevens strategische partners van Meedoen naar Vermogen.



#### Inspirerend voorbeeld: Dame in Utrecht

De Dame is een begrip in Zuilen. Het pand staat middenin de wijk en is een dorpje op zich. Het gebouw van donkerrood baksteen heeft een tuin op het dakterras en aan de buitenkant balkonnetjes van waar de bewoners de wijk in kunnen kijken. Beneden in de plint van het pand bevindt zich de ontmoetingsruimte van De Dame en vanaf januari 2016 ook de buurtfitness. Alle ouderen uit de wijk zijn welkom!

Bron: [www.dedamezuilen.nl](http://www.dedamezuilen.nl)

---

### *Toewijzingsbeleid*

---

Bij bestaande woonvormen voor ouderen dienen zich twee vragen aan:

1. Hoe houd je de gemeenschap van ouderen vitaal? Hoe voorkom je dat er te veel erg kwetsbare bewoners in het complex wonen waardoor de draagkracht te klein wordt om een gemeenschap in stand te houden?
2. Hoe zorg je dat de doelgroep, waarvoor het complex gebouwd is, ook daadwerkelijk daar kan gaan wonen?
3. Hoe interesseer, stimuleer en faciliteer je de doelgroep om te verhuizen?



Als het sociale woningbouw betreft raakt de uitkomst op deze vragen aan ons huidige toewijzingsproces (via Woningnet).

Aandachtspunten zijn:

- Het zoek- en toewijzingsproces is voor sommige ouderen té digitaal ingericht.
- Binnen het toewijzingsproces is voor sommige ouderen de termijn om keuzes te maken te kort: ze hebben niet voldoende tijd om een weloverwogen keuze te maken. Hierdoor lukt het ouderen niet altijd zich in te schrijven voor een complex waar ze wel willen wonen.
- Het toewijzingssysteem gaat uit van gunning van de woning aan de persoon met de langste inschrijfduur. Kenmerken die relevant zijn voor het in standhouden van een vitale gemeenschap spelen dan geen rol. Er kan alleen op worden geselecteerd als het een woongroep is.
- Ouderen met een koophuis en een laag inkomen, mogen hun vermogen niet inzetten om een deel van de huur te betalen. Daardoor kunnen zij zich niet inschrijven voor een woning met een hogere huur dan die past bij het inkomen.
- Woningen die ooit specifiek bedoeld zijn voor senioren (55-plussers) kunnen door wetwijziging niet meer exclusief aan deze groep worden toegewezen. Met het 65+-label hebben 65-plussers bij deze woningen wel voorrang. Als er geen 65-plussers reageren gaat de woning naar een niet-65+'er, waardoor er verschillende doelgroepen door elkaar gaan wonen in een complex dat bedoeld is voor ouderen.
- Ook op woningen die niet specifiek bedoeld zijn voor ouderen, maar wel voor hen geschikt, kunnen een 65-plus-label krijgen, waardoor ouderen daar voorrang hebben bij de toewijzing.
- Het ontbreekt nog aan eenduidige definities voor geschiktheid van woningen voor ouderen. Voor nieuwbouw en renovatie dient te worden uitgegaan van het Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk.
- Gemeente en woningcorporaties onderzoeken hoe het zoek-, toewijzings- en verhuisproces voor ouderen effectiever en meer gericht op de leefwereld van de ouderen in te richten.

Daarnaast speelt nog mee dat het hele verhuizingsproces (opleveren oude woning, inpakken, inrichten nieuwe woning) voor sommige ouderen te zwaar is. Er zijn nog onvoldoende betrouwbare aanbieders in de markt die hierbij ondersteunen bieden.

---

### Tot slot

---

MO en Wonen hopen dat dit document inzicht heeft gegeven in waarmee rekening gehouden dient te worden wanneer er gebouwd wordt voor ouderen. Daarnaast denken wij graag mee bij de concrete ontwikkelingen. De primaire lijn loopt hierbij via de gebiedsadvisering. Ook krijgen wij graag suggesties voor verbetering. Deze handreiking is een dynamisch document dat aangepast kan worden op nieuwe





ontwikkelingen en ervaring uit de praktijk. Schroom daarom niet om ons, in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Dit kan door te mailen naar 5.1.2E (5.1.2E@utrecht.nl) en/of 5.1.2E

5.1.2E (5.1.2E@utrecht.nl) en/of 5.1.2E (5.1.2E@utrecht.nl).

# 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 .....	<u>11</u> 9
Deel II. Proces.....	<u>15</u> 13
e. Te doorlopen proces .....	<u>15</u> 13
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie.....	<u>15</u> 14
Deel III. Financiële afspraken.....	<u>16</u> 14
g. Voorschot plankosten .....	<u>16</u> 14
h. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen .....	<u>16</u> 15

## 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 ~~is~~ van de initiatiefnemer is om circa 14020 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 mogelijk 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). ~~en appartementen met een zorgcomponent.~~



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 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 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 leggendeels ondergronds).

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.

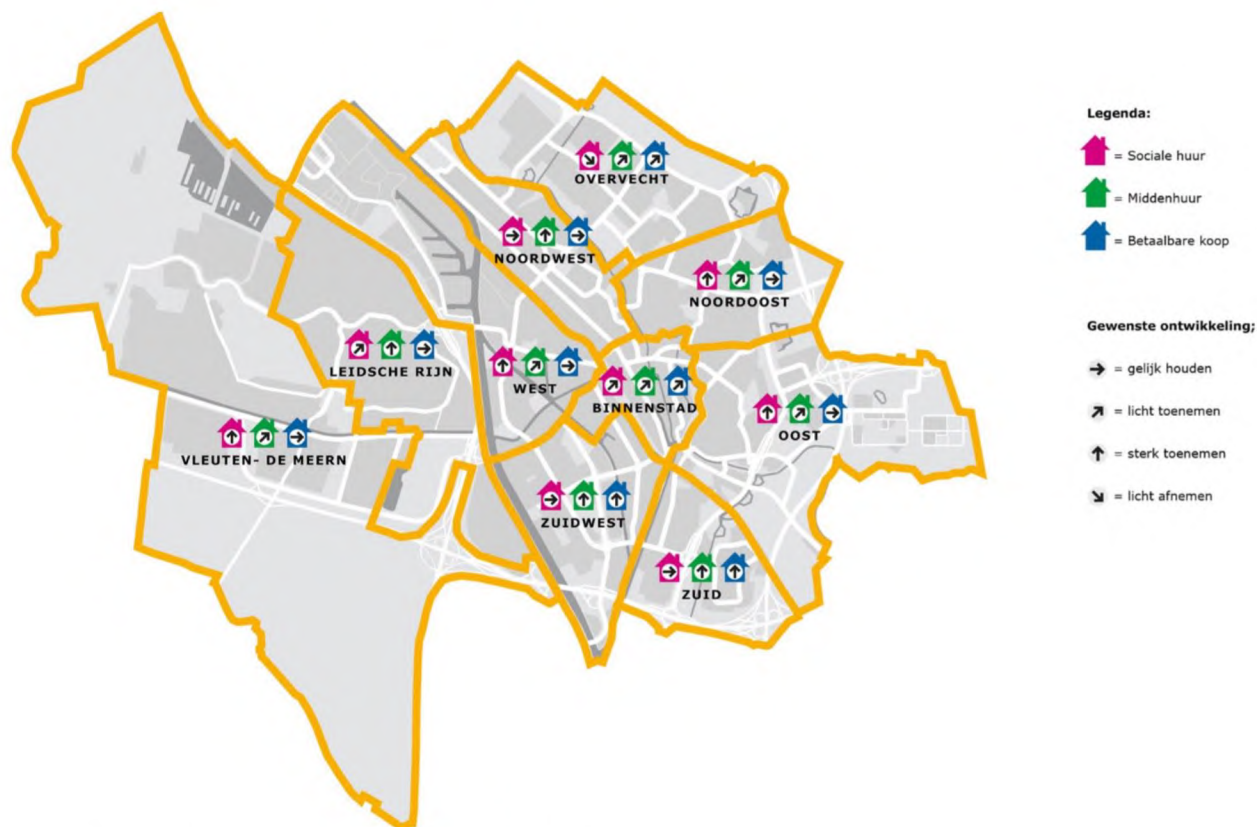
De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: appartementencomplex Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland (ten westen van het plangebied) en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is 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):**

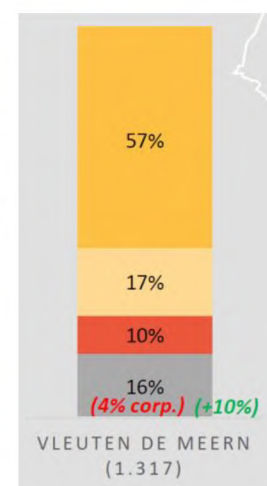
Kloosterweide geeft invulling aan de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. In deze [Raadsbrief](#) uit 2019 wordt bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om te komen tot vernieuwende woon- en woon-zorgvormen voor ouderen.

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 1420 woningen in het plan wordt ten minste 1 blok met circa 5645 woningen ontwikkeld als sociale huurwoningen. Voor de overige woningen wordt gestreefd naar 3 blokken in de nog minimaal 1 blok (24 woningen) in de sociale huursector en/of middenhuur. Voor de woningvoorraad in Vleuten zou het goed zijn als er nog meer woningen in de sociale huursector gerealiseerd kunnen worden.



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).<sup>2PM[st]</sup>

Het initiatief, bestaande uit appartementen in de sociale sector, ~~mogelijk~~ 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 ~~r~~Roeckenkolonie, 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 beeld van de balans tussen verschillende functies in de stad.

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 ~~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? ~~Past het type woningen bij de doelgroep? Suggestie is om te werken met een klankbordgroep uit de beoogde doelgroep die tijdens de voorbereidende plannen en bouw kan meedenken over concept en realisatie.~~



- 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?
- ~~Welke relatie kan worden gelegd met de mogelijke herontwikkeling van Huize Alenvelt in het gebied?~~
- 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 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 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 ~~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 ~~„bv middels een spinnenwebdiagram“~~. 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 situëren van de ~~opofferen van groen voor~~ 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~~1e helft 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~~medio 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:



# 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