

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

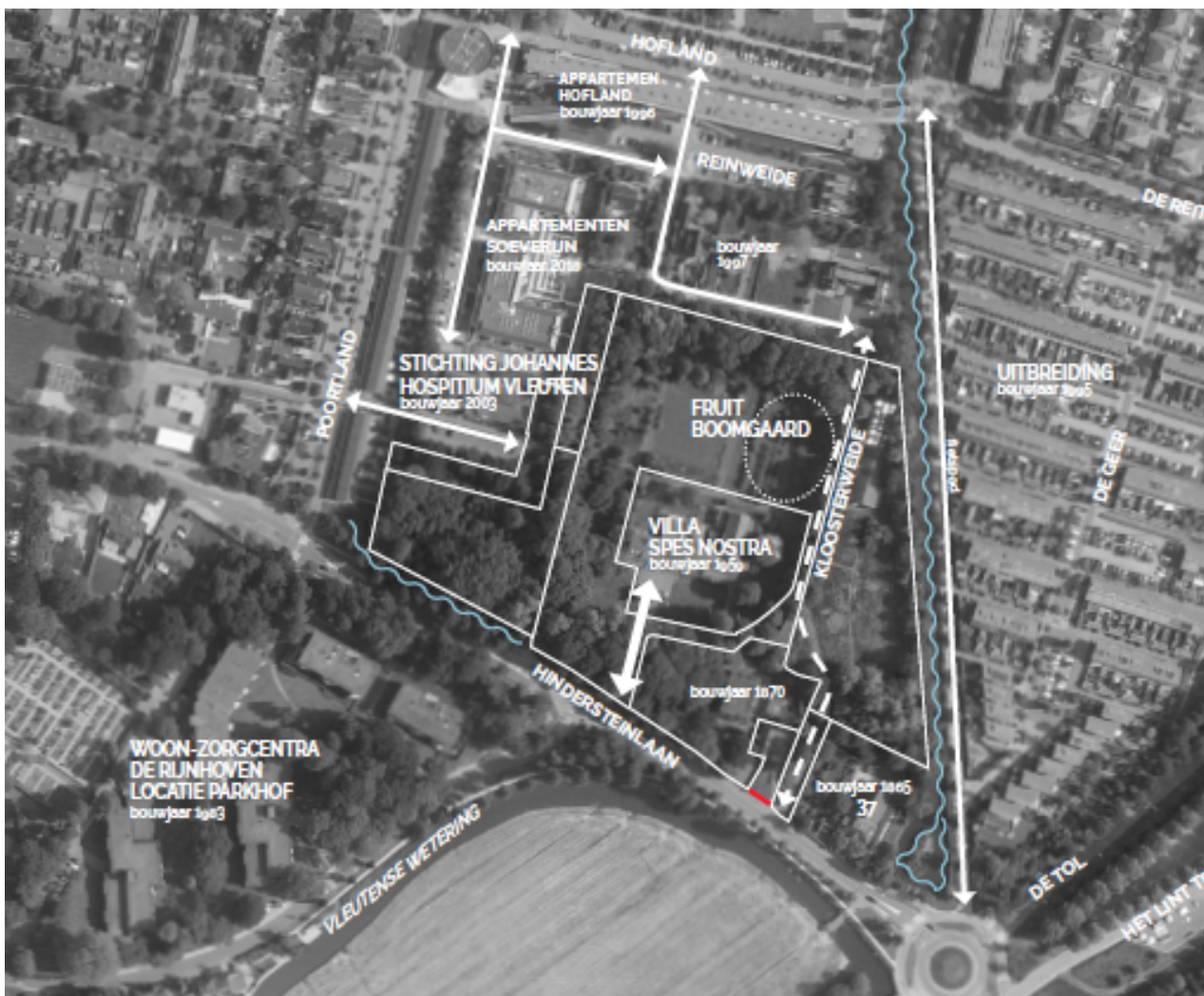
Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	2
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	11
Deel II. Proces	15
e. Te doorlopen proces	15
f. Afspraken 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.



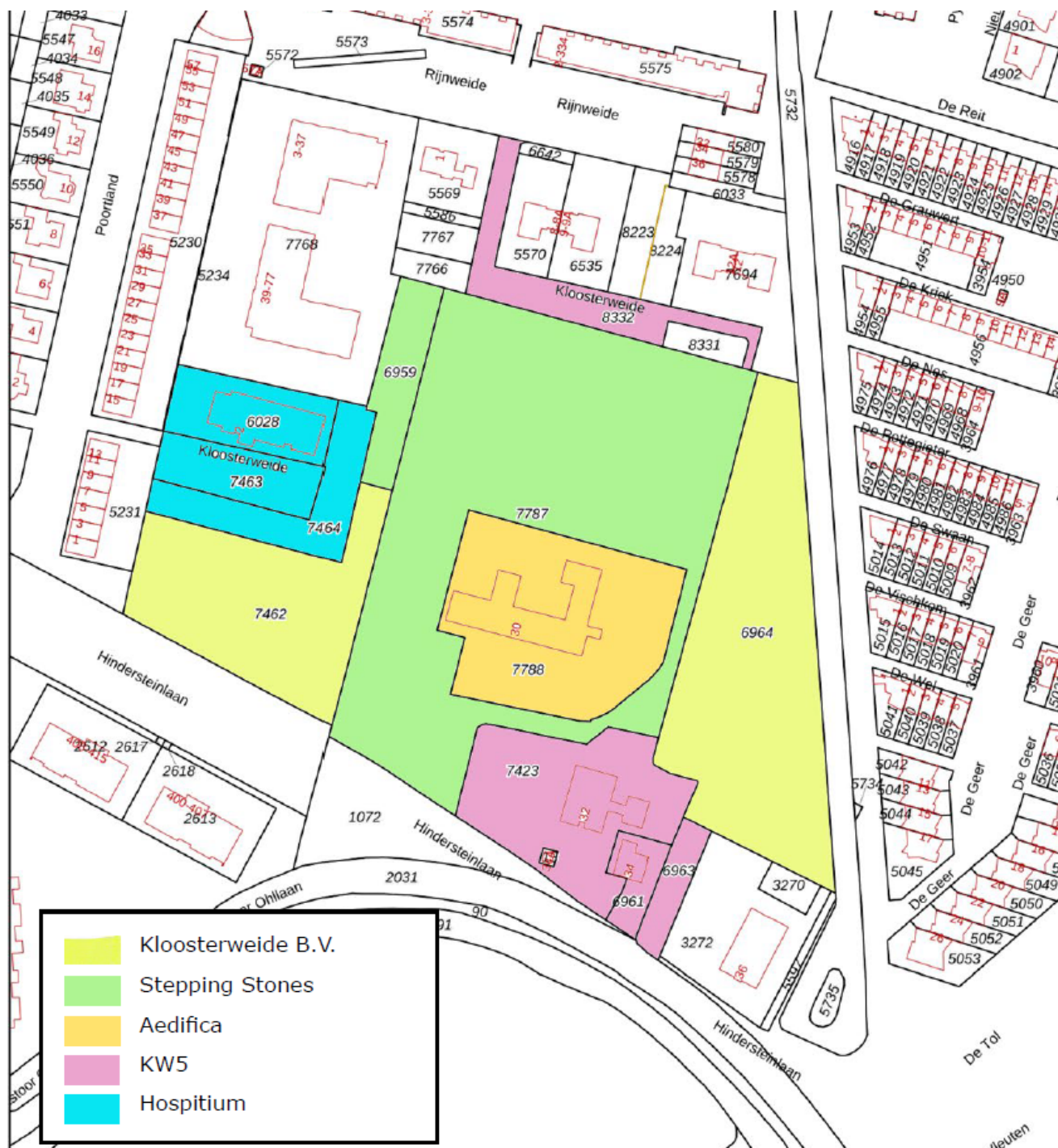
Figuur 2: Voorstel initiatiefnemer Kloosterweide B.V.

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 middengebied 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.

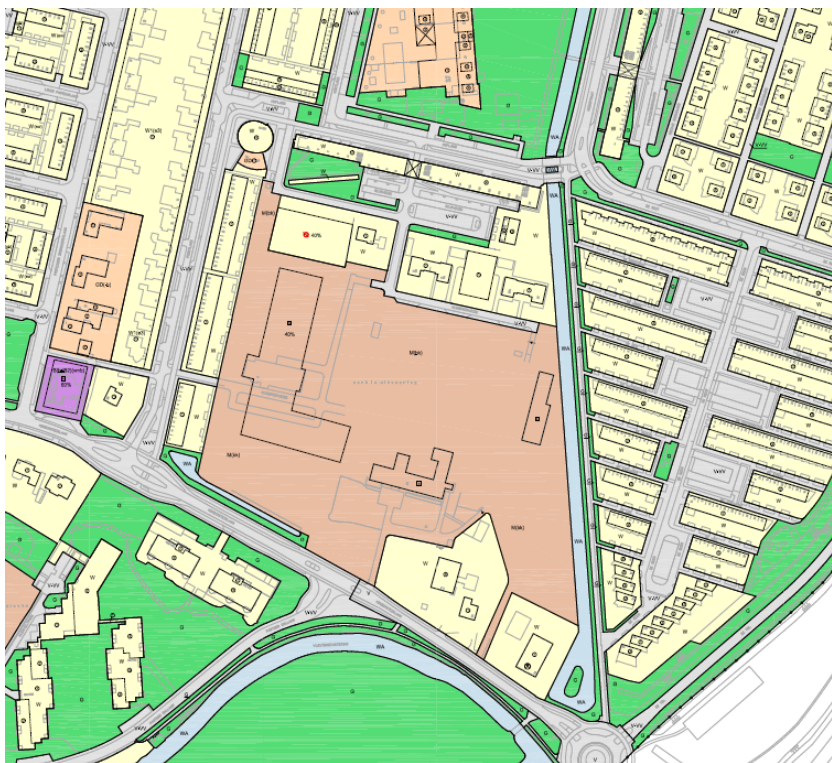


Figuur 3: Overzicht exploitatiegebied (gele, groene en oranje percelen) en grondeigendom

Bestemmingsplan:

Intentiedocument Kloosterweide
 Versie: <5.0> 8-9-2021
 paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht



Figuur 4: kaart bestemmingsplan

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

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

De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

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

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

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

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

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

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

Ruimtelijk/ stedenbouw:

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



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



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

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

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

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

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

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

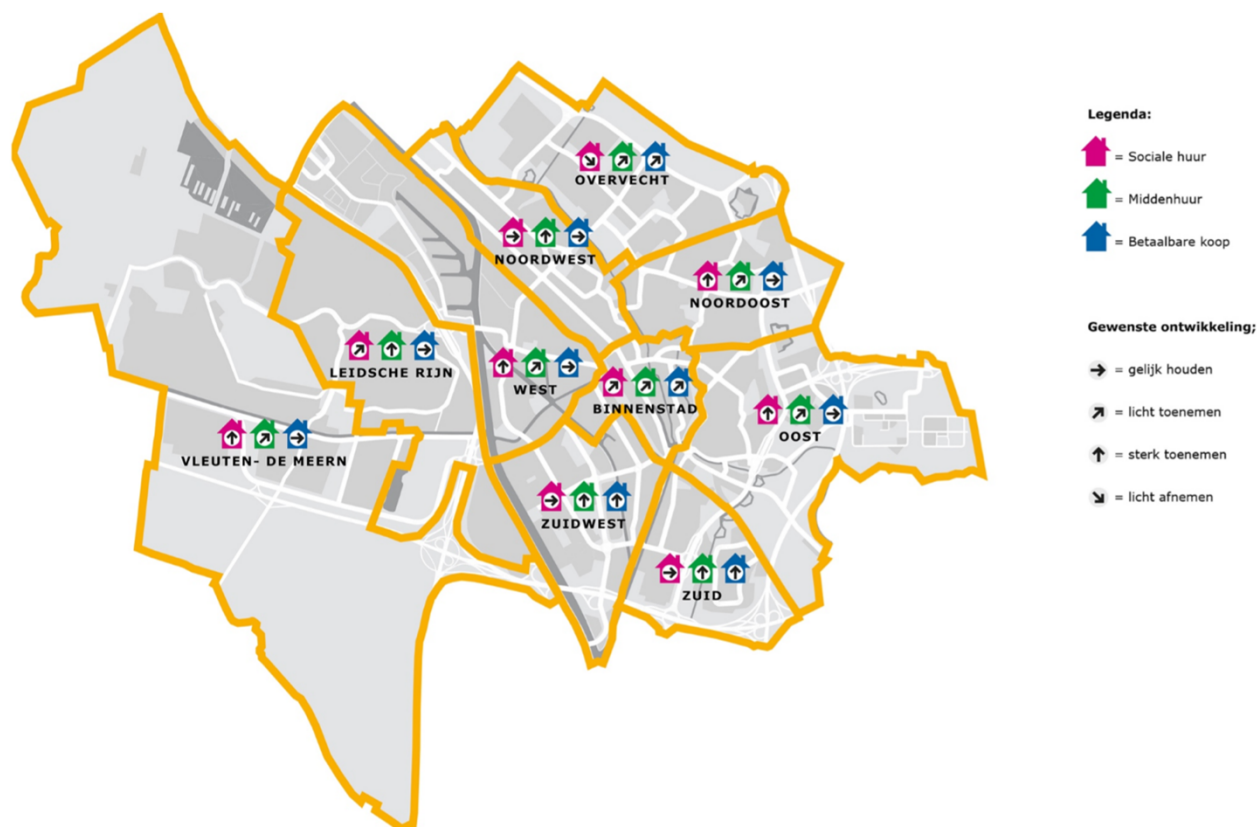
De bebouwing in de omgeving is allemaal middelhoog: appartementencomplex Soeverijn bestaat uit respectievelijk 2 en 3 bouwlagen, het kloostergebouw uit 2 lagen met een kap, de woningen aan de Poortland (ten westen van het plangebied) en het hospice uit 1 laag met een kap. Langs de Hindersteinlaan is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

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

Programma (Wonen/ Maatschappelijk):

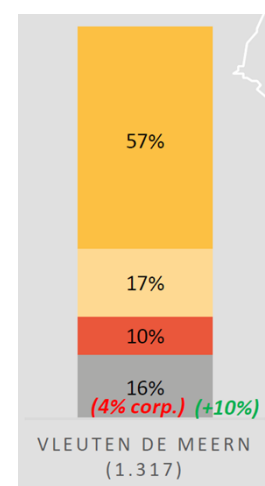
Kloosterweide geeft invulling aan de woonbehoefte in Vleuten en de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg. In deze [Raadsbrief](#) uit 2019 wordt bijvoorbeeld beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om te komen tot vernieuwende woon- en woon-zorgvormen voor ouderen.

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Groen/ ecologie:

Vooraf in het zuidwestelijk deel van het gebied, aan de zijde van de Hindersteinlaan, staan veel bomen, waaronder veel exemplaren die als opschot kunnen worden gedefinieerd, maar ook meer waardevollere bomen. De herplantplicht (APV) en de doelstellingen uit het [bomenbeleid](#) zijn van toepassing. 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). Bij verplanten dient op tijd (minimaal 1 groeiseizoen, bij voorkeur 2 groeiseizoenen) met het voorbereiden van de boomwortels te worden begonnen, zodat de slagingskans voor de boom wordt vergroot. 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:

In de Omgevingsvisie Vleuten- De Meern is aangegeven welke thema's inwoners van de wijk het belangrijkste 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.

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 invulling wordt gegeven aan het [Utrechtse Energie Protocol \(UEP\)](#). Doe een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) naar het beoogde duurzame energieconcept. Is een WKO technisch en economisch haalbaar en wat is de potentie? Hoe verhoudt een WKO zich tot mogelijke andere gewenste activiteiten in de ondergrond (bijv. kabels, leidingen, afvalcontainers)?
- Op welke wijze wordt er door lokale hernieuwbare bronnen warmte en koude geleverd aan het plan (volgens het UEP) en welke synergie is er mogelijk met omliggende energievragers?
- Geef aan hoe er invulling wordt gegeven aan de dakvisie, uitgaande van het principe "geen dak onbenut".

Gezondheid:

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

Circulair bouwen

- Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023. Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.

- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore , bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren. Dit om de diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid objectief en vergelijkbaar te maken.
- Kunnen installaties (voor bijv. nutsvoorzieningen) zoveel mogelijk in pandig worden gerealiseerd.

Klimaatadaptatie

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

15

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.

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 bouwvelop 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 bouwvelop 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](#)
[Gemeentebld 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: