

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. te Veldhuis	Datum	6 februari 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	2798217
E-mail	ron.te.veldhuis@utrecht.nl	Onderwerp	Voorkeursvariant ontwikkeling Kloosterweide
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Via deze raadsbrief willen wij u informeren over het door ons genomen besluit ten aanzien van de ontwikkeling van Kloosterweide in Vleuten met betrekking tot het dilemma van conflicterende ambities. We willen in Vleuten graag sociale huurwoningen toevoegen, deze goed ruimtelijk laten aansluiten bij de omgeving, maar ook het bestaande waardevolle groen respecteren en zoveel mogelijk bomen handhaven. Wij hebben daarom nu voor een variant gekozen, waarbij al deze ambities het meest in evenwicht zijn.

Op 31 augustus 2021 heeft het college het [Intentiedocument Kloosterweide](#) vastgesteld voor een initiatiefplan om woningen toe te voegen op het terrein Kloosterweide in Vleuten. We zijn hierop samen met de ontwikkelaar gestart met het onderzoek of en onder welke voorwaarden een financieel haalbare ontwikkeling op het voormalige Kloosterterrein in Vleuten kan plaatsvinden.

Een 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 één van de wijken met het laagste aandeel sociale huurvoorraad van Utrecht (slechts 17%). Ook bestaat slechts 16% van de harde plancapaciteit in deze wijk uit sociale huur. Op het terrein Kloosterweide is een kans om in Vleuten een substantieel deel betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur) toe te voegen.

In ons coalitieakkoord geven we ook aan dat de groei van woningen en groen in balans moet blijven. Daarom geven we groen in de stad een flinke impuls, via het investeringspakket Groei in Balans. In de meerjarenprogrammering maken we plannen voor 45 hectare extra groen in straten, parken en natuurgebieden. Het kappen van bomen voor woningbouw moet daarom zoveel mogelijk beperkt blijven. De ten behoeve van de hier beoogde nieuwbouw te kappen bomen worden in de kloostertuin gecompenseerd volgens de nieuwe beleidsregel “Herplant naar Waarde”.

Al in 2015 (met herijking in 2018) is een ambitiekaart gemaakt voor het terrein Kloosterweide. Het belangrijkste doel van deze ambitiekaart is het parkachtige karakter behouden en de ruimtelijke samenhang van het gebied versterken, waarbij het kloostergebouw het primaire gebouw van het kloostercomplex moet blijven. 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.

Varianten ontwikkeling Kloosterweide

Gedurende de onderzoeksfase werd inzichtelijk dat het op deze locatie niet goed mogelijk is om alle ambities met elkaar te verenigen. Met name de ambitie om sociale huurappartementen toe te voegen in het westelijke plandeel botst met de ambitie om bestaand waardevol groen en bomen te behouden langs de Hindersteinlaan, de entree naar de dorpskern van Vleuten. Daarom zijn voor het gebied aan de Hindersteinlaan een viertal varianten ontwikkeld die inzichtelijk maken wat de gevolgen zijn voor de genoemde aspecten groen, bouwprogramma en ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit.

Samengevat zijnde 4 varianten als volgt te beschrijven:

1) Prioriteit bij betaalbare woningbouw.

Realisatie 64 sociale huur appartementen (ca. 51 m² en ca. 65 m²), 88 middenhuur appartementen (ca. 70 m²), kap ca. 50 bomen met bijbehorende ecologische waarde in het westelijk plandeel.

Bij deze variant is het optimum gezocht tussen een landschappelijke inpassing in het bestaande groen en de hoeveelheid toe te voegen bebouwing, o.a. door het parkeren onder het gebouw op te lossen.

2) Prioriteit bij behoud bomen/ecologie.

Geen sociale huurappartementen, 88 middenhuur appartementen (ca. 70 m²), geen kap bomen in westelijk plandeel.

Behoud van het groen zorgt voor een groene aanblik langs de Hindersteinlaan, de oostelijke entree van Vleuten, en de bestaande ecologische waarde van het bosje blijft behouden.

3) Behoud programma ten koste van bomen en ruimtelijke kwaliteit.

Realisatie 60 sociale huurappartementen (ca. 50 – ca. 66 m²), 88 middenhuur appartementen (ca. 70 m²), kap ca. 30-35 bomen in westelijk plandeel.

Door het kleinere bouwvlak kunnen ca. 15 bomen worden gespaard. Het gebouw heeft 7,5 bouwlagen (wat niet aansluit bij de omgeving) en krijgt op de begane grond volledig dichte gevels door het inpassen van parkeren en bergingen.

4) Evenwicht in programma, ruimtelijke kwaliteit en groen.

Realisatie 40 sociale huur appartementen (ca. 50 m² - ca. 66 m²), 40 middenhuur appartementen (70 m²), 48 vrijesector koopappartementen (ca. 70 m²), kap 30-35 bomen in westelijk plandeel. Na de optie van behoud van het groen (variant 2) is dit de optie met de kleinste ingreep in de bestaande groene waarden.

Vanuit variant 3 is onderzocht tot welke bouwlaag een passend programma op een kleiner bouwvlak gerealiseerd kan worden. Dat kantelpunt ligt op 4,5 bouwlaag, hetgeen tot minder programma leidt.

In de bijlage: “Varianten ontwikkeling Kloosterweide” zijn de verschillende varianten nader beschreven.

Voorkeursvariant

Wij hebben in de afweging van belangen ervoor gekozen om variant 4 verder uit te laten werken in de bouwenvelop. Variant 1, 2 en 3 gaat steeds minimaal ten koste van één van de ambities ten aanzien van groen, wonen en ruimtelijke kwaliteit. Bij variant 4 wordt een nieuw evenwicht gevonden tussen een goede ruimtelijke inpassing van de sociale huurappartementen in relatie tot het kloostercomplex

Datum 6 februari 2024
Ons kenmerk 2798217

en de omgeving en met behoud van zo veel mogelijk bomen en ecologische waarde in het gebied aan de Hindersteinlaan.

Naast de aspecten groen, wonen en ruimtelijke kwaliteit leven er in de omgeving ook grote zorgen over het verkeer op de Hindersteinlaan. We onderzoeken hoe de hoge verkeerintensiteiten teruggedrongen kunnen worden en de veiligheid kan worden verhoogd. De uitkomsten van dat onderzoek nemen we mee in (de fasering van) de ontwikkeling van Kloosterweide.

Vanwege de fundamentele keuze die in een vroeg stadium in dit project gemaakt moet worden, maar doorwerkt in het verdere vervolg (bv. een wijziging van het omgevingsplan), informeren wij uw raad hier over.

Participatie en vervolg

Na het vaststellen van het intentiedocument is een online bewonersbijeenkomst geweest (december 2021). Daarbij waren ongeveer 100 bewoners digitaal aanwezig. Destijds is het plan gepresenteerd inclusief de sociale woningbouw aan de westzijde. De reacties varieerden sterk. Het toevoegen van sociale huurwoningen en woningen voor senioren werd positief ontvangen. Tegelijkertijd waren er ook zorgen over het verdwijnen van groen en het toenemen van de verkeersdruk op de Hindersteinlaan als gevolg van deze ontwikkeling. Er loopt een verkeersonderzoek om te onderzoeken hoe het aantal motorvoertuigbewegingen op de Hindersteinlaan terug kan worden gebracht.

Omwonenden zullen geïnformeerd worden via een wijkbericht over de belangenafweging die we hebben gemaakt voor de verdere ontwikkeling van dit project.

Op basis van dit besluit zal de bouwenvelop verder worden afgerond en over enkele maanden ter inzage worden gelegd. Wij zullen uw raad daarover informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,