

Bijlage: Varianten ontwikkeling Kloosterweide Vleuten

Achtergrond

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 samen met de ontwikkelaar gestart met het onderzoek of en onder welke voorwaarden een ontwikkeling op het voormalige Kloosterterrein in Vleuten kan plaatsvinden. Er is bij de uitwerking geprobeerd om met behoud van zoveel mogelijk groen/ecologie en een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing het door de initiatiefnemers beoogde bouwprogramma met sociale huurappartementen in te passen. Het is gebleken dat op een van deze aspecten een keuze nodig is, omdat in het gebied langs de Hindersteinlaan de wens om zo veel mogelijk sociale huurappartementen te bouwen, het behouden van de bestaande groene en ecologische waarde van het bos en het plan goed ruimtelijk en stedenbouwkundig in zijn omgeving met het Kloostercomplex en het dorp Vleuten in te passen, niet volledig verenigbaar met elkaar is.

Voor het maken van die keuze zijn voor het westelijke plandeel een viertal varianten ontwikkeld die inzichtelijk maken wat de gevolgen zijn voor de genoemde aspecten groen, bouwprogramma en ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit.

Naast de aspecten groen, wonen en ruimtelijke kwaliteit leven in de omgeving ook grote zorgen over het verkeer op de Hindersteinlaan. We onderzoeken hoe de hoge verkeersintensiteiten 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.

Intentiedocument

In het intentiedocument werd het volgende programma geschetst: 4 of 5 gebouwen met in totaal ongeveer 140 huurappartementen, hoofdzakelijk bedoeld voor ouderen. Hiervan zijn ongeveer 50 tot 60 appartementen voor de sociale huur en 80 tot 90 appartementen in de middenhuur. Met daarnaast nog de mogelijkheid om 24 appartementen aan te bouwen bij Villa Spes Nostra, de bestaande zorgvoorziening voor (dementerende) ouderen in het voormalige kloostergebouw.

Situatie

Het voormalige kloostercomplex "Kloosterweide" ligt aan de Hindersteinlaan aan de oostkant van de kern Vleuten. Het voormalige kloostercomplex is een groengebied in het dorp Vleuten. Langs de Hindersteinlaan staan veel bomen en struiken op de grond die eigendom is van Kloosterweide BV. Dit groen is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur en is momenteel niet toegankelijk. Het achterliggende gebied (de Kloostertuin) is alleen toegankelijk voor bewoners van Spes Nostra.

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. Voor deze ontwikkeling is in 2015 een bouwvelop vastgesteld. In deze bouwvelop zijn de mogelijkheden uitgewerkt voor aanvullende, samenhangende ontwikkelingen op het Kloosterterrein. Uitgangspunt daarbij is het in standhouden van de structuur van het gebied; het klooster als primair gebouw gelegen in een groene omgeving en het toegankelijk maken van het padencarré. Buiten het padencarré, aan de buitenrand van het gebied zijn in aansluiting op de al gerealiseerde ontwikkelingen in de buitenrand, zoals Rijnweide en het hospice, bouw mogelijkheden.

De ontwikkelaar Kloosterweide B.V. heeft de twee nog onbebouwde gebieden aan de rand van het kloostercomplex aangekocht om nieuwbouw te ontwikkelen. Daarbij heeft ze voor de bouw van de sociale huurwoningen voor ouderen (in het westelijke plandeel) een overeenkomst gesloten met Cazas Wonen.

Tegenover de locatie Kloosterweide ligt de Hindersteinlocatie waar een nieuwe middelbare school en nieuwbouwwoningen zijn voorzien. Ook loopt er een verkeersonderzoek naar mogelijkheden om het aantal verkeersbewegingen op de Hindersteinlaan en wegen in het zuiden van Vleuten te verminderen.

Ambitie: goede stedenbouwkundige/ruimtelijke inpassing

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van Kloosterweide is dat de landschappelijke structuur en het groene middengebied in stand blijft en daarnaast openbaar toegankelijk zou moeten worden. Het is de ambitie om woningen toe te voegen aan het gebied, op een zorgvuldige manier, zoveel mogelijk rekening houdend met de omgeving en ingepast in het groen.

Dit gaat over de stedelijke context en de ruimte die een gebouw om zich heen heeft. In dit geval is dit het kloosterterrein én de Hindersteinlaan als entree van Vleuten. De bouwhoogte langs de Hindersteinlaan is nergens hoger dan 3 lagen. Daarom is het uitgangspunt om hierbij aan te sluiten. Een afwijking van 1,5 bouwlaag is maximaal inpasbaar op deze locatie als daarmee naast extra woonprogramma het parkeren inpandig in een halfverdiepte stallingsgarage wordt opgelost. Een passende bouwhoogte op de locatie Kloosterweide is daarmee 4,5 bouwlagen. Bij 5 bouwlagen komt de bebouwing bovendien boven de bomen uit wat zorgt voor een substantiële verandering van de 'skyline' van Vleuten. Het dorpse karakter met alleen de kerktoren als landmark krijgt dan ineens concurrentie van stadse hoogbouw. Het doel om het karakter van de Hindersteinlaan als entree van Vleuten te behouden wordt bij 5 of meer bouwlagen zodanig aangetast dat het behoud en de beleving van dit dorpse beeld wordt ondermijnd.

Naast de algemene bouwhoogten in de omgeving dient ook rekening te worden gehouden met de overgang naar het rijtje woningen aan de Poortland, die uit 1 bouwlaag met hoge kap bestaat. Om het karakter van het voormalige kloosterterrein te behouden dient het klooster centraal te staan; dit betekent onder andere dat nieuwe bebouwing aan de randen moet worden geplaatst en in hoogte en volume niet het voormalige klooster overschaduwden. Een hoogte van 4,5 bouwlaag is daarom maximaal passend binnen het stedenbouwkundige concept. Hiermee wordt voorkomen dat de nieuwbouw veel dominanter wordt dan het kloostergebouw, dat het primaire gebouw van het kloostercomplex moet blijven.

Om op maaiveld de bebouwing zo goed mogelijk in te passen in het groen dient deze zo compact mogelijk te zijn. In de modellen is een optimum gezocht tussen het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen en bergingen dat onder de bebouwing (in een half verdiepte bouwlaag) kan worden ingepast. Alleen in variant 3 is dat niet goed mogelijk: daar zijn 2 bouwlagen nodig om het parkeren en de bergingen op te lossen. Financieel is het niet haalbaar om dit volledig ondergronds te realiseren, wat betekent dat er sprake zal zijn van 1,5 laag bouwlaag met dichte gevels. Dit geeft op het maaiveld een onaantrekkelijk en ongewenst beeld.

Ambitie: behoud van het (ecologisch waardevol) groen en de bomen

Voor het plangebied is een bomeninventarisatie uitgevoerd en is onderzocht wat de effecten zijn van de nieuwbouw. In totaal zijn 590 bomen geïnventariseerd. De meeste bomen hebben een redelijke tot goede conditie en toekomstverwachting. Van de 60 bomen die door de bomenadviseurs van Pius als waardevol zijn aangemerkt kunnen er 52 worden behouden. Vanwege de slechte conditie en de uitvoering van het project zijn uitgaande van het basisontwerp (variant 1) 104 van de 590 geïnventariseerde bomen niet te behouden. 66 bomen kunnen niet behouden worden vanwege de toe te voegen bebouwing en 38 bomen dienen gekapt te worden als gevolg van de aanleg van nieuwe wegen en parkeervakken. Dit zijn de oranje en rode stippen op de afbeelding. Van de niet te behouden bomen dient circa 50% te worden gekapt vanwege de nieuwbouw in het plandeel van Cazas Wonen in de zuidwesthoek van het plangebied. In de zuidwesthoek moeten 2 waardevolle bomen ten behoeve van de nieuwbouw worden gekapt. Daarnaast blijkt uit de bomeninventarisatie dat de meeste van de voor het Cazasblok te kappen bomen een levensverwachting hebben van 5 - 10 (matige toekomstverwachting) of 10 - 15 jaar (redelijke toekomstverwachting). Het betreffen vooral de: gewone es, zwarte els en de Canadese populier. De gewone es is gevoelig voor de ziekte essentaksterfte die momenteel in veel essen aan de gang is. De levensverwachting is grillig. Het kan dan in enkele jaren heel snel achteruitgaan. De populier is als soort gevoelig voor takbreuk op latere leeftijd. Als dat snel toeneemt in de jaren, dan kan de boom op bepaalde locaties te onveilig worden en qua levensverwachting snel achteruitgaan.



Overzicht te kappen bomen bij het maximale bouwprogramma (variant 1).

De te kappen bomen kunnen in het plan worden gecompenseerd door het aanplanten van nieuwe bomen en heesters. Daarmee kan het groene karakter van het middengebied worden versterkt en ook het groen tussen de nieuwbouw in de zuidwesthoek en de Hindersteinlaan worden geoptimaliseerd (zie afbeelding pagina 4).

Ambitie: toevoegen substantieel aantal sociale huurwoningen geschikt voor ouderen

Zoals in de raadsbrief 'Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociale segment' van 14 april 2023 en onlangs in de raadsbrief 'Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment' van 26 september is aangegeven, vraagt de wooncrisis om een voortvarende aanpak ten aanzien van de sociale woningbouw. Daarnaast blijkt uit onze eigen cijfers, maar ook uit de gegevens en ervaringen van Cazas Wonen dat er in Vleuten een structureel tekort is aan woningen die geschikt zijn voor ouderen.

In de directe omgeving van Kloosterweide (Vleuten en De Meern) is van 367 bewoners bekend dat zij ouder zijn dan 65 jaar en wonen in een woning van Cazas Wonen. Hiervan zijn er 190 ouder dan 75 jaar. Wat opvalt is dat er in Vleuten-De Meern wel woningen zijn voor ouderen met een zwaardere zorgvraag (er zijn verschillende zorgcomplexen). De meeste vraag is juist naar reguliere woningen, waar je met een lichte tot middelzware zorgvraag kunt wonen (met een ontmoetingsplek in de buurt). Met de woningen in het project Kloosterweide wil Cazas Wonen zich juist op deze groep richten.

Het plan is gelegen op minder dan 500 meter van het centrum van Vleuten met haar winkels, het wijkservicecentrum Vleuten-De Meern, een gezondheidscentrum, buurtcentrum de Schakel met open inloopactiviteiten voor senioren, woonzorgcomplex de Rijnhoven Locatie Parkhof en villa Spes Nostra. Kloosterweide is daarom een gunstige locatie voor de bouw van gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor senioren en zorgt daarmee tegelijkertijd voor doorstroming in de wijk en Vleuten. Daarbij komt dat de locatie Kloosterweide samen met de Hindersteinlocatie de laatste twee beschikbare locaties zijn in Vleuten waar sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd.

Verschillenanalyse varianten westelijk plandeel (Cazas Wonen blok)

In deze paragraaf wordende verschillen tussen de vier varianten beschreven. Dit is beperkt tot het westelijk plandeel, omdat daar de verschillen zitten. Het oostelijk plandeel met 88 midden huurappartementen en de 24 zorgwoningen als uitbreiding van Spes Nostra komen terug in alle vier varianten en blijven daarom hier buiten beschouwing.

Variant 1: Prioriteit bij betaalbare woningbouw

Kenmerken:

- Parkeren auto's, fietsen en bergingen in een half verdiepte stallingsgarage.
- 64 sociale huur appartementen (een halfverdiepte stallingsgarage, 4 lagen woningen is in totaal 4,5 bouwlagen).
- Het bouwvlak is circa 63 x 26 meter (ca. 1.638 m²).
- Kap ca. 50 bomen met bijbehorende ecologische waarde in het westelijke plandeel op een totaal van 104 te kappen bomen.
- De bouwhoogte is circa 14 meter.



Variant 1 'prioriteit bij woningbouw'.

Met variant 1 wordt het maximale bouwprogramma gerealiseerd dat op een verantwoorde manier ruimtelijk en stedenbouwkundig op het kloosterterrein is in te passen. Dit gaat evenwel ten koste van flink wat groen en ecologische waarde.

Variant 2: Prioriteit bij behoud bomen/ecologie

Kenmerken:

- Voor het woningbouwprogramma betekent dit dat er geen sociale huurappartementen worden gerealiseerd.
- Geen kap bomen in westelijk plandeel, voor de resterende ontwikkeling dienen nog 50-55 bomen gekapt te worden.
- Behoud van het groen zorgt voor een groene aanblik langs de Hindersteinlaan, de oostelijke entree van Vleuten, en de bestaande ecologische waarde van het groengebied blijft behouden.



Variant 2 'prioriteit bij behoud bomen/ecologie'.

Het groene aanzicht van de oostelijke entree van Vleuten blijft maximaal gehandhaafd, maar door af te zien van het kappen van bomen in het westelijke plandeel komt de bouw van het sociale huurprogramma te vervallen.

Variant 3: Behoud programma ten koste van bomen en ruimtelijke kwaliteit

Kenmerken:

- Circa 60 sociale huur appartementen verdeeld over twee bouwvolumes (een halfverdiepte stallingsgarage, begane grondlaag met bergingen en 6 lagen woningen is in totaal 7,5 bouwlagen).
- Het bouwvlak is in variant 3 verkleind tot circa 57 x 21 meter (ca. 1.200 m²).
- De bouwhoogte is in combinatie met de kleiner bouwvlak verhoogd naar circa 23 meter, als gevolg hiervan is de bouwhoogte niet passend bij de omgeving.
- Parkeren auto's in een half verdiepte stallingsgarage.
- Fietsenstalling in de stallingsgarage.
- Bergingen passen niet in de stallingsgarage, maar komen op de begane grondverdieping. Hiermee wordt een niet financieel haalbare extra ondergrondse bouwlaag of parkeren in de openbare ruimte ten koste van bomen en groen voorkomen, maar dit leidt wel tot blinde gevels op de begane grondverdieping.
- Afhankelijk van de precieze situering leidt een kleiner bouwvlak tot het behoud van circa 15 bomen ten opzichte van variant 1, dit betekent dat voor variant 3 30-35 bomen in het westelijk plandeel moeten worden gekapt en 80-85 bomen in totaal.
- Een nog kleiner bouwvlak is niet mogelijk vanwege het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

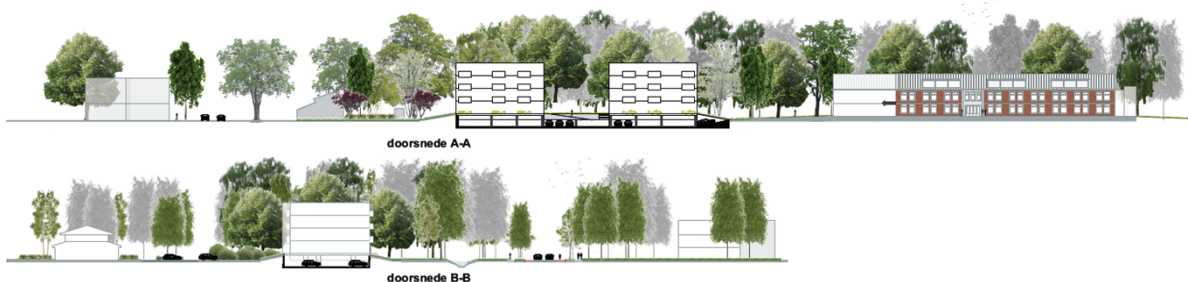


Variant 3 'behoud programma ten koste van bomen en ruimtelijke kwaliteit'.

Met variant 3 behouden we grotendeels alle sociale huurwoningen ten opzichte van variant 1 (60 i.p.v. 64 sociale huurappartementen). Dit gaat echter wel ten koste van bomen in het groengebied aan de Hindersteinlaan en ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw krijgt blinde gevels op de begane grond verdieping. En niet Villa Spes Nostra, maar het appartementengebouw aan de Hindersteinlaan wordt dan het meest dominante gebouw op het kloosterterrein. Een nieuw appartementengebouw met 7,5 bouwlagen sluit ook niet aan bij de overige bebouwing langs de Hindersteinlaan die bestaat uit gebouwen met maximaal 3 bouwlagen. De uitvoerbaarheid is daarmee risicovol.

Variant 4: Evenwicht in programma, ruimtelijke kwaliteit en groen
Kenmerken:

- In het westelijke bouwdeel 40 appartementen met sociale huurwoningen in een gebouw met 4 bouwlagen en een halfverdiepte stallingsgarage.
- In het oostelijke bouwdeel wordt het aantal middenhuur appartementen verlaagd van 88 naar 40 en worden 48 middenhuur appartementen omgezet naar 48 vrije sector koopappartementen om het totale project financieel haalbaar te houden. De bouwmassa van het oostelijke bouwblok blijft gelijk aan de andere varianten.
- Het bouwvlak is 57 x 21 meter (ca. 1.200 m²) en het gebouw bestaat uit 2 volumes op de stallingsgarage.
- Parkeren auto's, fietsen en bergingen in een half verdiepte stallingsgarage.
- Afhankelijk van de precieze situering leidt een kleiner bouwvlak tot het behoud van circa 15 bomen ten opzichte van variant 1, dit betekent dat voor variant 4 30-35 bomen in het westelijk plandeel moeten worden gekapt en 80-85 bomen in totaal.
- Een nog kleiner bouwvlak is niet mogelijk vanwege het aantal te realiseren parkeerplaatsen.



Variant 4 'evenwicht in programma, ruimtelijke kwaliteit en groen'.

Door in het westelijke plandeel één woongebouw te vervangen voor twee losstaande kleinere volumes is de verhouding tussen het bouwvlak en het volume in relatie tot de omgeving verbeterd. De verkorting van de gevel zorgt ervoor dat de twee volumes een minder dominante uitstraling hebben naar het groen in de omgeving en het kloostergebouw. Ook ontstaat er meer lucht en doorzichten naar het groen waardoor de groenbeleving verbetert. Het historische kloosterterrein blijft het primair herkenbare element in het gebied. Samen met de bestuurlijke wens voor het behoud van zo veel mogelijk groen en het bouwen van sociale huurappartementen biedt deze variant het beste evenwicht tussen de verschillende conflicterende ambities.

Januari 2024