



Gemeente Utrecht

Verslag voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: Ron te Veldhuis
Projectnaam: Kloosterweide

Korte omschrijving van het project:

Ontwikkelaar Kloosterweide B.V. wil op het terrein rond het zorgcomplex Villa Spes Nostra, het voormalige kloostercomplex, woningen bouwen. De nieuwbouwplannen zijn bij de start van deze fase in december 2021 gepresenteerd aan omwonenden. De destijds opgehaalde inzichten worden zoveel mogelijk verwerkt in de uitgangspunten voor dit project. De uitgangspunten voor dit project worden vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU). In juli 2024 heeft de gemeenteraad de richting voor het uitwerken van de Nota van Uitgangspunten bepaald. Dat betekent dat er prioriteit wordt gegeven aan de bouw van woningen boven het behoud van bomen. Om de beoogde woningbouw mogelijk te maken moeten meer dan 100 bomen worden gekapt. De ruim 150 woningen worden gebouwd op 2 bouwvlekken. Op de westelijke bouwvlek komen circa 64 sociale huurappartementen en op de oostelijke bouwvlek circa 92 midden huurappartementen. We denken nu dat de concept-NvU na de zomer 2026 klaar is.

Voor de projecten in Vleuten-Oost gaan we na de zomervakantie een informatiemarkt organiseren. Op de informatiemarkt laten we de laatste stand van zaken met betrekking tot dit project zien. Omwonenden en anderen belanghebbenden kunnen dan kennis nemen van de plannen. De ruimte voor aanpassingen van de kaders en het plan zijn beperkt vanwege eerder aangenomen motie van de raad, afspraken met Korian (eigenaar Villa Spes Nostra) en de geringe openbare ruimte in het plangebied. Daarnaast wijkt de nieuwbouw op hoofdlijnen weinig af van het eerder in 2021 gepresenteerde plan. Daarom laten we tijdens de informatiemarkt vooral de stand van zaken zien.

Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Positief aan de plannen is dat er woningen bijkomen en dat er gebouwd wordt voor senioren. Zorgen over te kleine en dure appartementen. Dat het lang gaat duren voordat de woningen er zijn.	Ingebracht door Utrechters op online bijeenkomst van 14 dec. 2021 (corona) waarvan 27% hier graag wil komen wonen.	Het bouwprogramma bestaat volledig uit betaalbare woningen (sociaal en middeldure appartementen). Met een passend woonoppervlak voor één en tweepersoonshuishoudens.	Het onderstreept het belang van de bouw van betaalbare woningen.

Zorgen over plannen zijn o.a.: privacy en rust bewoners Spes Nostra en hospice door de nieuwbouw en het openbaar toegankelijk maken van het park.	Ingebracht door Utrechters op online bijeenkomst van 14 dec. 2021 (corona) waarvan 10% familie is van bewoners in de directe omgeving.	Het belang van een veilige woonomgeving voor de dementerende bewoners van Villa Spes Nostra en het belang van openbaar toegankelijk groen is tegen elkaar afgewogen.	De nieuwbouw krijgt eigen inritten en het park (tuin en boomgaard) wordt niet openbaar toegankelijk. Vanwege de ligging naast het Maximapark is voldoende openbaar groen voor nieuwe bewoners in de omgeving beschikbaar.
Zorgen over de plannen zijn o.a.: verkeersdrukke, verdwijnen groen, privacy en vermindering uitzicht, m.n. vanwege hoogte gebouwen.	Ingebracht door Utrechters op online bijeenkomst van 14 dec. 2021 (corona) waarvan 48% woont in de omgeving van Kloosterweide.	Deze belangen zijn er, maar er is ook een belang om voldoende woningen te bouwen. Uiteindelijk heeft de raad via een motie de richting voor de uitwerking van de NvU bepaald.	De raad heeft via een motie kenbaar gemaakt dat prioriteit moet worden gegeven aan de bouw van woningen, die ruimtelijk wel zorgvuldig moeten worden ingepast.
Bij de uitgangspunten voldoende rekening houden met de kwetsbare doelgroep (dementerende ouderen) die in Villa Spes Nostra woont.	Overleg met de cliëntenraad van Villa Spes Nostra op 7 juni 2022.	Het belang van een veilige woonomgeving voor de dementerende bewoners van Villa Spes Nostra en het belang van openbaar toegankelijk groen is tegen elkaar afgewogen.	De nieuwbouw krijgt eigen inritten en het park (tuin en boomgaard) wordt niet openbaar toegankelijk. Vanwege de ligging naast het Maximapark is voldoende openbaar groen voor nieuwe bewoners in de omgeving beschikbaar.
De belangrijkste zorg van het Hospitium is het belang van rust en privacy van de cliënten niet verstoord mag worden. Zij zien daarom niet graag een fietsverbinding ontstaan door Kloosterweide en voor hun gebouw langs naar het dorpcentrum.	Overleg met Johannes Hospitium op 29 juni 2022	We vinden het belangrijk dat het hospitium goed kan blijven functioneren.	De doorgaande oost-west fietsverbinding is geschrapt.
Dat Korian niet zelfstandig besluit over gedeeltelijke verkoop eigendom (weg Kloosterweide), maar daarvoor advies vraagt aan de cliëntenraad van Villa Spes Nostra.	Contacten en overleggen met Korian in 2024 - 2025.	We willen recht doen aan de medezeggenschap van cliëntenraden binnen zorginstellingen.	Wij hebben een informatieavond georganiseerd voor de familie van de bewoners, zodat de cliëntenraad gefaciliteerd wordt in het uitbrengen van een advies aan Korian.

De familie van de bewoners vinden het openbaar toegankelijk maken van de weg Kloosterweide geen probleem als daar tegenover staat dat de tuin en de boomgaard exclusief toegankelijk blijft voor bewoners van Villa Spes Nostra.	Gesprek met familie bewoners Villa Spes Nostra op 26 nov. 2025 over aankoop weg Kloosterweide en stand van zaken project.	Het belang van een veilige woonomgeving voor de dementerende bewoners van Villa Spes Nostra en het belang van openbaar toegankelijk groen is tegen elkaar afgewogen.	De nieuwbouw krijgt eigen inritten en het park (tuin en boomgaard) wordt niet openbaar toegankelijk. Vanwege de ligging naast het Maximapark is voldoende openbaar groen voor nieuwe bewoners in de omgeving beschikbaar. Daarnaast wordt de weg Kloosterweide weer een openbare weg en krijgt het oostelijke woongebouw daarmee een goede ontsluiting.
De nieuwbouw gaat ten koste van bomen en dat is in strijd met het beleid van de gemeente.	Inzicht per brief ingebracht door de Vereniging Groen en Gemeenschap uit Vleuten.	Groen is één van de belangen. Uiteindelijk heeft de raad via een motie bepaald welk belang prioriteit krijgt.	De raad heeft via een motie kenbaar gemaakt dat prioriteit moet worden gegeven aan de bouw van woningen, die ruimtelijk wel zorgvuldig moeten worden ingepast.