

Verlag voor samenwerking met Utrechters

Participatiebijeenkomst 6 Zwanenvechtlaan

Stap 6 Presentatie concept ontwerp

Opsteller: Woonin

Projectnaam: Zwanenvechtlaan e.o.

Korte omschrijving van het project: Woonin heeft 204 woningen in de Utrechtse Schaakbuurt. Deze huizen zijn gebouwd in de jaren '50. Ze zijn nu oud en moeten vernieuwd worden. Begin 2024 hebben we met bewoners gepraat. Veel bewoners willen graag nieuwe huizen, omdat die beter zijn. Dit heet sloop-nieuwbouw. In 2025 maken we samen met bewoners, de buurt, de gemeente en de architect een plan voor ongeveer 400 nieuwe woningen. We maken ook samen een sociaal plan voor de sloop van de oude flats. Begin 2026 mogen alle bewoners stemmen. Als 60% of meer bewoners het eens zijn, gaan we verder met de sloop en nieuwbouw.

Participatiebijeenkomst stap 6 – presenteren concept ontwerp en ophalen ideeën 28 oktober 2025



Indruk van de participatiebijeenkomst

Op 28 oktober 2025 was er een participatiebijeenkomst over de nieuwe plannen voor de Zwanenvechtlaan. Deze heette ‘presenteren concept ontwerp en ophalen ideeën’. Bewoners en omwonenden mochten komen kijken naar het ontwerp en hun ideeën geven. Op borden stond informatie over het ontwerp, zoals de hoogte van de gebouwen, de indeling van de buurt, de tuinen en het parkeren. Ook waren er tekeningen van de huizen te zien. Medewerkers van Woonin, de architect en de gemeente waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Bewoners konden zeggen wat ze goed vonden en wat beter kan. De architect gebruikt deze reacties om het ontwerp aan te passen. Op 1 december wordt het definitieve plan aan de buurt gepresenteerd.

Participatieavond ‘presentatie concept ontwerp’ op 28 oktober 2025

Welk <u>belangrijk</u> 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 wegging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Ontwerp – gebouwmassa (inzichtelijk wijziging model t.o.v. juli 2025)			
1. Fijn dat het verlaagd is. Graag zo houden.	Huidige bewoner/ omwonende	Dit is verwerkt in het schetsontwerp	Dit is onderdeel van het op te stellen SPvE.
2. Hoogte aan het park zo laten (niet hoger) anders kolossaal	Huidige bewoner/ omwonende	Dit is verwerkt in het schetsontwerp	Dit is onderdeel van het op te stellen SPvE.
3. Hoogte aan park voor uitzicht	Huidige bewoner/ omwonende	Dit is verwerkt in het schetsontwerp	Dit is onderdeel van het op te stellen SPvE.
4. Zorg voor onderbreking gevelvlak bij uitwerking gebouw (lange zijden)	Omwonende	Dit wordt verder uitgewerkt in het Voorlopig Ontwerp	We verwachten dat we hier in de tweede helft van 2026 meer over weten.

Ontwerp – gebouwmassa (groene scheggen en voorbeeld poorten)

<p>1. Groene scheggen hoeven niet. Daar plaats voor meer parkeerplaatsen</p>	<p>Huidige bewoner/ omwonende</p>	<p>We moeten ons houden aan de eisen en wensen van de gemeente: meer groen en genoeg parkeerplaatsen. Een van de eisen is dat we ons houden aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de gemeente bepaalt hoeveel parkeerplaatsen we maximaal per woning mogen toevoegen. We proberen een goede oplossing te vinden voor iedereen</p>	<p>Dit hebben we onderzocht. We hebben een oplossing gevonden: twee plekken krijgen meer groen en twee plekken blijven voor parkeren. Zo is er een goede verdeling tussen groen en parkeerplaatsen. We volgen zo de eis van de gemeente als het gaat om het parkeerbeleid. Maar we zorgen er ook voor dat parkeren in het openbaar gebied nog steeds mogelijk is.</p>
<p>2. Let op geluidsoverlast door poort zacht sluiten</p>	<p>Huidige bewoner/ omwonende</p>	<p>Hier letten we op bij het maken van het definitieve ontwerp.</p>	<p>Aandachtspunt voor de architect en de nog te selecteren aannemer.</p>
<p>Binnentuin & Parkeren:</p>			
<p>Post-its situatietekening: 1. Let op inkijk bij rijtje huizen</p>	<p>Omwonende</p>	<p>We hebben de hoogte van de nieuwe gebouwen aangepast aan de huizen in de buurt. Zo kunnen buren niet makkelijk naar binnen kijken. De nieuwe gebouwen krijgen maximaal vier of vijf bouwlagen als ze in de buurt staan van andere woningen. Op</p>	<p>De gebouwen zijn niet overal even hoog. Zo passen ze beter bij de buurt en kunnen buren niet makkelijk naar binnen kijken.</p>

		andere plekken kan de hoogte zes bouwlagen zijn.	
2. OV-punt terug Betaalbare bus	Huidige bewoner/omwonende	Dit hoort niet bij dit project.	Dit hoort niet bij dit project.
3. Grotere privé tuinen	Huidige bewoner	We weten nog niet precies hoe groot de tuinen worden. We zorgen dat er genoeg buitenruimte is voor iedereen.	De tuinen zijn groter gemaakt. Huizen op de begane grond krijgen ook een voortuin. De diepte van de privétuinen zijn bijgesteld van 2meter naar 3 meter privétuin. Daarnaast krijgen de begane grondwoningen ook een voortuin van circa 2 meter diep.
Post-its parkeerterrein 4. Verlichting in de binnentuin / lage verlichting om panden aan te lichten / Let op overlast	Huidige bewoner/omwonende	Hier letten we op bij het maken van het definitieve ontwerp. We letten op goede verlichting. De verlichting moet veilig zijn volgens de regels.	Dit aandachtspunt wordt meegenomen bij de uitwerking van de definitief ontwerp.
5. Geld groen dek gebruiken voor vergroenen binnentuin zonder dak.	Huidige bewoner/omwonende	We kijken naar de voor- en nadelen van parkeren met of zonder dak. In december maken we een keuze. Er komt altijd groen in de binnentuin.	Er komt een parkeerdek van 5 meter diep. De helft van de auto's staat dan uit het zicht. Er komt ook een groene binnentuin. Op het parkeerdek kunnen we een buitenruimte voor de maisonnettes maken.
Post-its parkeren onder parkeerdek 6. Veiliger voor de auto's	Huidige bewoner/omwonende	We kijken naar de voordelen en nadelen van parkeren met of zonder dak.	Er komt een parkeerdek van 5 meter diep en een hek voor extra veiligheid.

		In december maken we een keuze.	
7. Zorgen over geluidsoverlast als het park wordt / Een moestuin is zeer gewenst	Huidige bewoner/ omwonende	Als er een dak boven het parkeren komt, let de architect op dit punt. We nemen het idee voor een moestuin mee als we later de tuin verder uitwerken.	Er komt een parkeerdek van 5 meter diep. Later wordt besloten of er een moestuin komt.
Wonen – programma			
1. Geen sociale huur sandwich	Omwonende	We hebben sociale huurwoningen en middenhuurwoningen verdeeld over de vier woonblokken. We hebben rekening gehouden met de spreiding in de wijk.	De middenhuurwoningen komen in blok 1 en blok 4.
2. Bergingen ontbreekt	Huidige bewoner	Elke woning krijgt een berging. Op de begane grond komen extra bergingen die bewoners kunnen huren. Terugkeerders naar de nieuwbouw krijgen voorrang op het huren van een berging.	In elk woonblok komen extra bergingen op de begane grond.
3. Mensen die fysiek niet hoog kunnen wonen, krijgen woning BG, logisch maar tuin kunnen ze dan ook niet onderhouden	Huidige bewoner	In de nieuwe gebouwen komt een lift. Zo kunnen mensen die slecht ter been zijn ook boven wonen.	De nieuwe woningen krijgen een lift.

4. Zorg over fiets in gezamenlijke stalling. Hoe zit het met beveiliging?	Huidige bewoner	We houden hier rekening mee. We zorgen dat de fietsenstalling veilig is. Als het nodig is, komen er camera's.	De fietsenstalling wordt veilig gemaakt. Ook maken we het mogelijk in in de toekomst camera's op te hangen.
5. Zorgen om diefstal in de fietsenstalling	Huidige bewoner	Idem	Idem
6. Deel van de fietsenstallingen inleveren voor meer buiten bergingen	Huidige bewoner	We houden ons aan de regels van de gemeente voor fietsenstallingen en bergingen. In dit project komen meer externe bergingen dan verplicht is.	De bergingen en fietsenstallingen voldoen aan de regels van de gemeente.
7. Grote woningen op de plint begane grond	Huidige bewoner	We hebben grote woningen verdeeld over de verschillende blokken. Sommige grote woningen zijn op de begane grond met een tuin, andere zijn boven en gelijkvloers.	Er komen meer grote woningen op de begane grond.
Wonen – Plattegronden			
1. Balkons naar buiten om meer m2 binnen te hebben	Huidige bewoner	Bewoners lieten tijdens vorige bijeenkomsten weten dat zij loggia's willen. We	Waar het kan, komen er balkons aan de buitenkant van het gebouw.

		kijken of loggia's (balkons met meer privacy) passen bij de regels voor het gebouw.	
2. Balkon niet inpandig, maar losse balkon. Scheelt m2.	Huidige bewoner	Idem	Idem
3. Woonkamer veel te groot, en graag slaapkamers groter	Huidige bewoner	We maken de tekeningen van de huizen verder af. We letten op de grootte van de kamers. Het is belangrijk dat alle ruimtes de juiste afmetingen hebben.	In het volgende ontwerp letten we op de grootte van de kamers.
4. Berging kleiner / slaapkamer groter / woonkamer kleiner;	Huidige bewoner	We maken het ontwerp verder af. We letten erop dat de berging, woonkamer en slaapkamer groot genoeg zijn volgens de regels.	In het volgende ontwerp letten we op de grootte van de kamers.
5. Ik vind de grote woningen maar niks dat ze op elkaar zijn gestapeld	Huidige bewoner	We hebben grote woningen verdeeld over verschillende blokken. Sommige grote woningen zijn op de begane grond en hebben een tuin. Andere grote woningen liggen boven elkaar, maar zijn gelijkvloers.	In de uitwerking naar het definitieve schetsontwerp van 1 december zijn er meer 5/6-kamerwoningen opgenomen op de begane grond.
6. 6-kamerwoningen meer met tuin. Dus op de begane grond	Huidige bewoner	Idem	Idem
7. 6 kamer woning te klein. Geen tuin.	Huidige bewoner	Alle woningen krijgen een buitenruimte. Voor de woningen op de begane	In de uitwerking naar het definitieve schetsontwerp van 1 december zijn er meer 5/6-

		grond zal dit een tuin zijn. Daarnaast komt er een collectieve tuin waar de bewoners gebruik van kunnen maken.	kamerwoningen opgenomen op de begane grond.
8. Wasmachine aansluiting / badkamer / berging;	Huidige bewoner	In alle woningen komt een wasmachine aansluiting / badkamer en een inpandige berging. Daarnaast worden er in ieder woonblok enkele externe bergingen gerealiseerd.	In alle woningen komt een wasmachine aansluiting / badkamer en een inpandige berging. Daarnaast worden er in ieder woonblok enkele externe bergingen gerealiseerd.
9. Flexibele indeling van de keuken, te westerse indeling anders; Grotere tuinen	Huidige bewoner	We bepalen nu waar de keuken komt. Dat is nodig om straks de omgevingsvergunning in te dienen. Sommige huizen krijgen een open keuken, andere een dichte keuken.	Sommige huizen krijgen een open keuken, andere een dichte keuken.
10. Mogen mensen van 4 ook reageren op 5-6 kamer woningen	Huidige bewoner	Volgens de regels mogen gezinnen van 4 personen reageren op grote woningen. Gezinnen met meer mensen krijgen voorrang.	Gezinnen van 4 personen mogen reageren op grote woningen, maar grotere gezinnen krijgen voorrang.
1. Verzoek graag toelichten tav wie heeft voorrang op wie (huurders/huidige bewoners voor terugkeer); Woontuur / huishoudgrootte / welk blok tov het andere blok	Huidige bewoner	Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening. Woonin zal de huurders hierover informeren.	Woonin zal de huurders hier over informeren.

Proces			
1. Hoe borg je leefbaarheid op de lange termijn. Wie kan wat oppakken	Omwonende	Op 1 december legt Woonin uit hoe ze de buurt prettig willen houden.	Op de bijeenkomst van 1 december zal hier meer over toegelicht worden.
2. Hoe borg je dat groen openbaar goed onderhouden wordt. Voor de lange termijn	Omwonende	We houden ons aan de regels van de gemeente. Zo is meteen geregeld dat het groen ook goed wordt onderhouden.	Het ontwerp van het openbaar gebied volgt de regels van de gemeente.
3. Graag volgende visie op de doelgroep toelichten.	Omwonende	Tijdens de bijeenkomst van 1 december zal Woonin hier een toelichting op gegeven worden.	Op de bijeenkomst van 1 december zal hier meer over toegelicht worden.
4. Tijdens de bouw, welke plek wordt gebruikt voor het opslaan materiaal & parkeren v/d voertuigen.	Omwonende / huidige bewoner	Dit wordt bekend bij de omgevingsvergunning, dan vertellen we het aan de buurt.	Voor de omgevingsvergunning wordt dit uitgewerkt. De buurt zal er dan over geïnformeerd worden.

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principes van houding en gedrag en het kompas voor zeggenschap.

We hebben samen met bewoners uit drie modellen één nieuw plan gemaakt. We hebben geprobeerd zoveel mogelijk wensen mee te nemen.