



DECEMBER 2025



Schetsontwerp Zwanenvechtlaan e.o. Samen maken we de buurt



woonin



Het schetsontwerp is klaar

Samen met de bewoners en de buurt hebben we nagedacht over de nieuwbouw aan de Zwanenvechtlaan. We hebben het gehad over de hoogte van de gebouwen, de aansluiting met het park, parkeren en de binnentuin. Ook hebben we samen gekeken naar de uitstraling van de gebouwen en de indeling van de woningplattegronden.

2



Saskia Gowricharn
Sociaal Projectleider



Lucille Kok
Projectconsulent



Femke Ellenbroek
Afdelingsmanager ontwikkeling



Jimmy Becker
Sociaal Wijkbeheerder



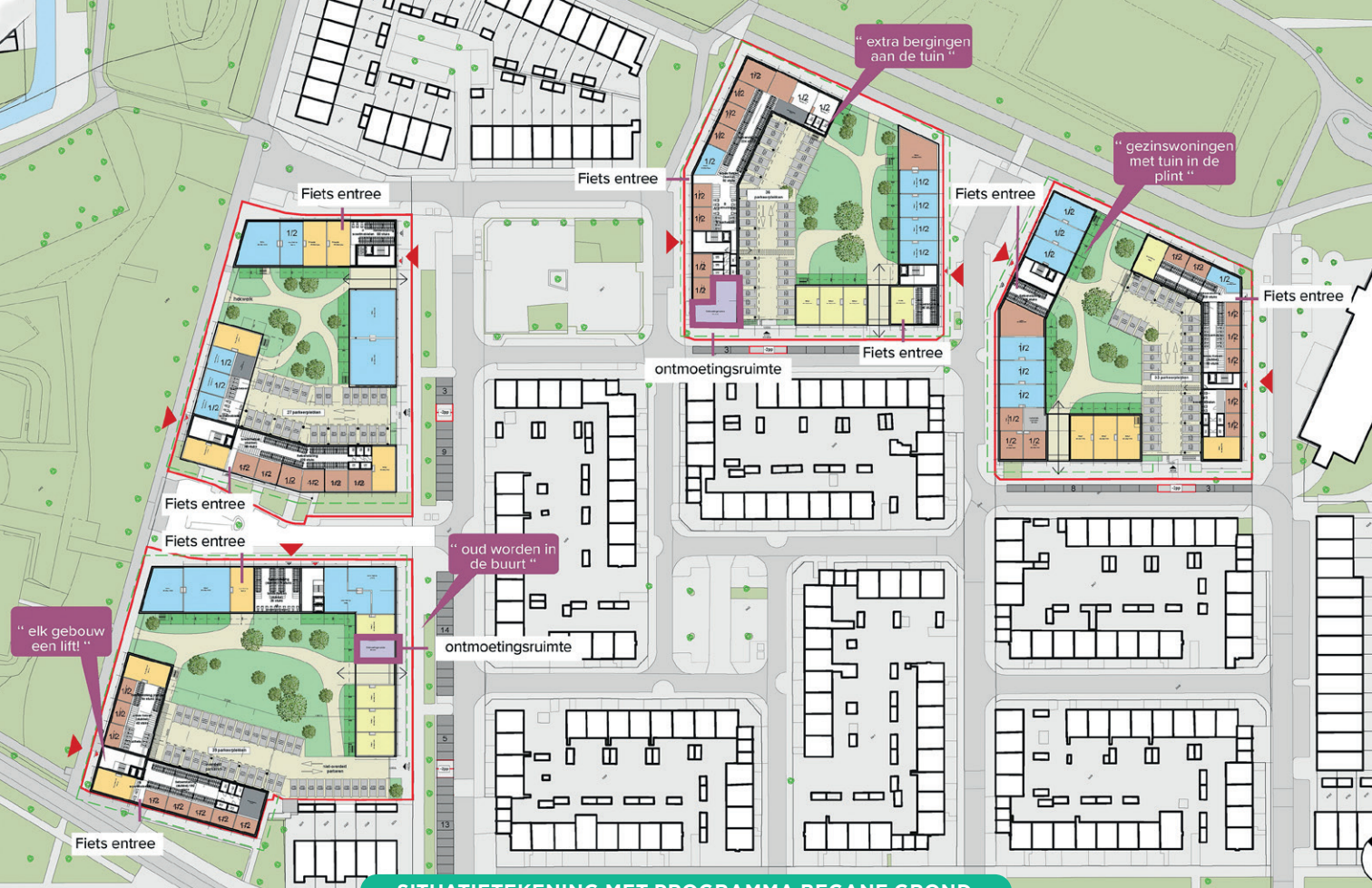
Rafaela Batista Morais
Junior vastgoedontwikkelaar



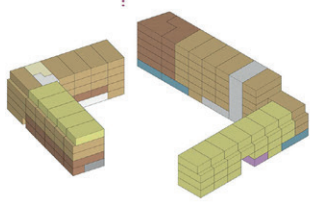
Afgelopen jaar zijn we met de ontwerpgroep verder in gesprek gegaan over het ontwerp. Ook hebben we meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor de hele buurt. Zo stonden we in het voorjaar bij het park, maar kon u ook langskomen tijdens de inloopavonden in buurtcentrum de Dame. We zijn blij met de betrokkenheid van iedereen en de ideeën die met ons zijn gedeeld. Met alle informatie die we hebben opgehaald, is de architect aan de slag gegaan met het ontwerp.

In dit boekje ziet u het schetsontwerp van de nieuwbouw. Het geeft een goed beeld van hoe de nieuwbouw er in de toekomst uit komt te zien. Maar het is nog niet definitief. Het schetsontwerp is de eerste stap voor het uitwerken van een ontwerp naar een nieuwbouwplan. Hierna wordt het schetsontwerp in stappen uitgewerkt naar een definitief ontwerp. In de uitwerking kan het zijn dat we nog wat moeten wijzigen om het uiteindelijk te kunnen bouwen. Heeft u vragen over het nieuwbouwplan? U kunt altijd bij het projectteam terecht. Wij helpen u graag.





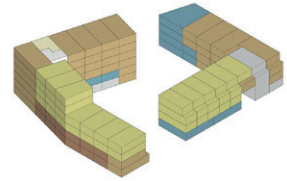
50% sociale huur / 50% middenhuur



blok 1
113 woningen

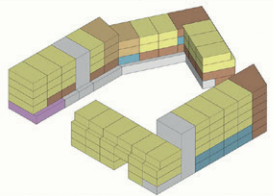
- 1k woning / 40 m2
- 2k woning / 55m2
- 3k woning / 65m2
- 4k woning / 90m2
- 5/6k woning / 110m2

100% sociale huur



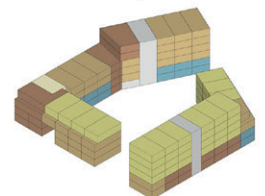
blok 2
97 woningen

100% sociale huur



blok 3
89 woningen

50% sociale huur / 50% middenhuur



blok 4
98 woningen

Nieuwbouw aan de Zwanenvechtlaan

Samen hebben we gekeken hoe de nieuwbouw eruit kan komen te zien. De nieuwbouw moet goed aansluiten bij de rest van de buurt. Maar het moet vooral een fijne plek om te wonen zijn, met veel aandacht voor ruimte en groen.

Door hoogteverschillen en een slimme indeling sluiten de gebouwen goed aan op de omgeving. Zo zijn de gebouwen aan het Zwanenvechtplein vier tot vijf verdiepingen. Aan de parkzijde hebben de gebouwen zes verdiepingen, zodat er mooi uitzicht is over het park.

De gebouwen hebben een haakvorm. Daardoor ontstaat ruimte voor een binnentuin waar bewoners en de buurt elkaar ontmoeten. Overdag kun je tussen de gebouwen doorlopen en is er een open verbinding met het park. In de avond is de binnentuin afgesloten voor omwonenden. De galerijen grenzen aan de binnentuin. Op de begane grond hebben enkele woningen een privétuin grenzend aan de binnentuin. Andere woningen hebben een loggia of een buitenruimte bovenop het parkeerdek.

Elke haak heeft een eigen ingang met trap en lift. Parkeren gebeurt aan één kant van het woonblok. Auto's hebben een andere ingang dan voetgangers. Er komt een klein dek over een deel van de auto's. Zo hebben de aangrenzende woningen een mooie buitenruimte.



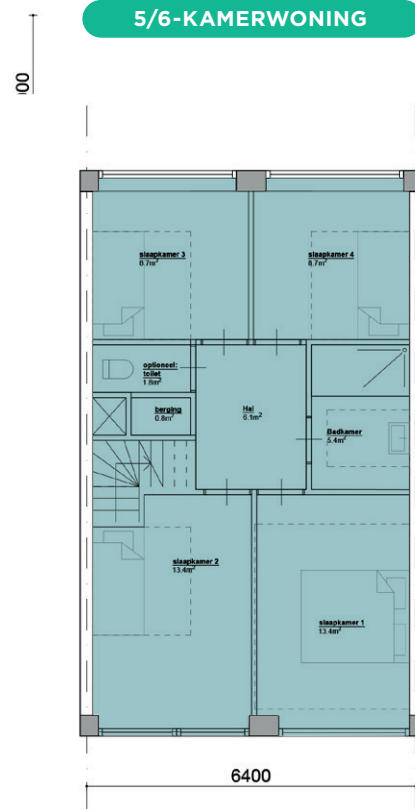
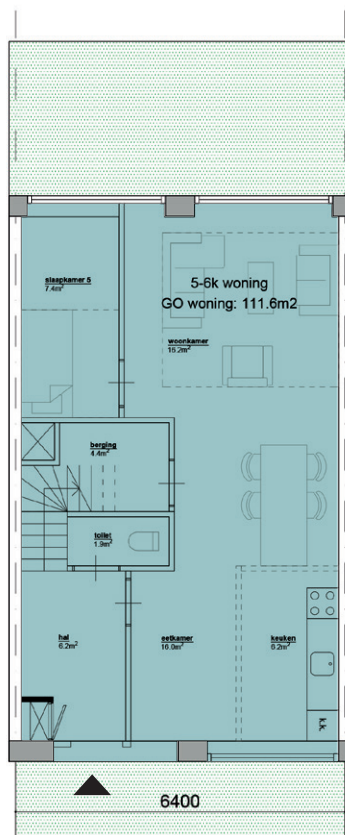
Welke type woningen komen er in de nieuwbouw?

In de nieuwbouw van de Zwanenvechtlaan komen verschillende woningtypen. Zo wordt het een plek voor mensen die op zoek zijn naar een eigen woning, stelletjes die willen samenwonen, ouderen én gezinnen.

Er komen twee-, drie- en vierkamerappartementen en grotere woningen met vijf of zes kamers. Ook worden er enkele studio's gerealiseerd. Alle woningen krijgen een buitenruimte. Dat kan een loggia, balkon of tuin zijn.

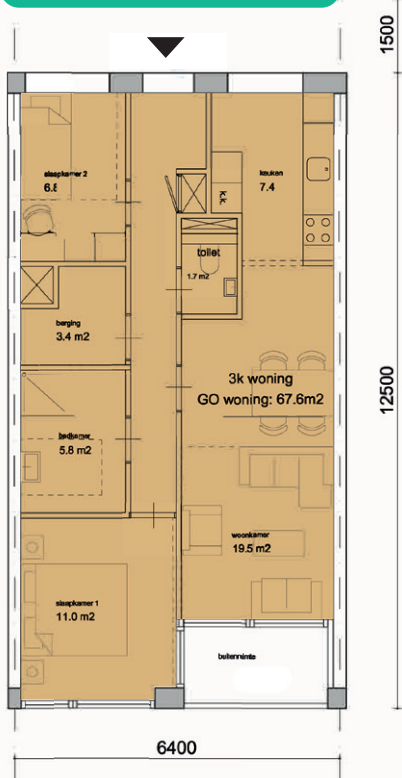
6

Er komen sociale huurappartementen, middenhuur appartementen en we wijzen woningen toe aan bijzondere doelgroepen. Meer hierover, leest u op pagina 12 en 13.

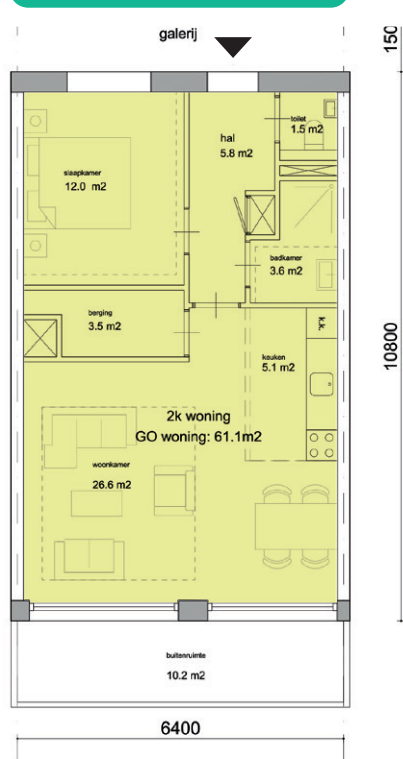




3-KAMERWONING



2-KAMERWONING



Dit zijn enkele voorbeeld-plattegronden. De indeling van de plattegronden kan nog veranderen.



De binnentuin: een plek om te ontmoeten

De nieuwbouw van de Zwanenvechtlaan wordt ontworpen om ontmoetingen te stimuleren. Zo vormen de groene binnentuinen straks het hart van de nieuwbouw voor bewoners en buurtgenoten. De galerijen grenzen ook aan de binnentuin. Zo zorgen we dat burens elkaar makkelijk kunnen ontmoeten.

De binnentuinen worden zo ontworpen dat er een natuurlijke verbinding met het park ontstaat. De gemeente gaat twee straten tussen de woonblokken vergroenen, zodat het openbare gebied met de binnentuin wordt verbonden. Overdag komen bewoners hier samen om een praatje te maken of er doorheen te wandelen. Zo ontstaat er een levendige buurt, waar mensen elkaar makkelijk kunnen opzoeken. Overdag is de binnentuin voor iedereen toegankelijk en in de avond worden de toegangspoorten gesloten en is het alleen bereikbaar voor de huurders van het woonblok.

In de nieuwbouw komen ook twee ontmoetingsruimten. De ontmoetingsruimte in woonblok 1 is gericht op ontmoetingen tussen ouderen die in dit complex wonen. In woonblok 3 komt een ontmoetingsruimte met een buurtfunctie. Dat betekent dat bewoners en de buurt hier kunnen samenkomen. Ook krijgt Plein 11 hier een eigen plek.



Parkeren van auto's en fietsen

Bewoners kunnen hun auto parkeren in de openbare ruimte of op één van de parkeerplaatsen in de nieuwbouw. Fietsen kunnen gestald worden in de gemeenschappelijke fietsenstalling. Alle woningen krijgen een eigen berging in de woning. Daarnaast zijn er ook enkele bergingen op de begane grond te huur. In de openbare ruimte komen ondergrondse afvalcontainers.

Parkeren

In totaal worden er circa 133 parkeerplaatsen opgenomen in het nieuwbouwontwerp. Huurders kunnen tegen een vergoeding een parkeerplek huren via Woonin. Bewoners die terugkeren naar de nieuwbouw krijgen voorrang op het huren van een parkeerplek. De parkeerplaatsen worden op de begane grond gerealiseerd, onder een half dek met een afgesloten poort. Zo staan de auto's deels uit het zicht en ontstaat er bovenop het dek een mooie buitenruimte.

Bergingen en fietsenstallingen

In de haak van ieder gebouw komt een gemeenschappelijke fietsenstalling voor de bewoners. Bezoekers kunnen hun fiets buiten de wooncom-

plexen stallen. In ieder gebouw wordt ook een aantal bergingen op de begane grond gerealiseerd. Bewoners die terugkeren naar de nieuwbouw krijgen voorrang op het huren van een extra berging. Alle appartementen beschikken over een eigen berging in de woning.





Blok 1

75-80 woningen:

- Terugkeerders naar de nieuwbouw
- Reguliere woningzoekenden
- Middenhuur woningzoekenden

20-25 woningen:

- Ouderen met zorgvraag
(denk aan wijkverpleging, thuisbehandeling, hulp bij dementie)

Blok 2 en 3

75-80 woningen per blok:

- Terugkeerders naar de nieuwbouw
- Reguliere woningzoekenden

20-25 woningen per blok:

- Bewoners uit tijdelijke woningen
(bijv. jongeren in SSH woningen)
- Statushouders

Blok 4

75-80 woningen:

- Terugkeerders naar de nieuwbouw
- Reguliere woningzoekenden
- Middenhuur woningzoekenden

20-25 woningen:

- Jongeren met autisme
(bijv. ambulante begeleiding)





Wie komen te wonen in de nieuwbouw?

Met de nieuwbouw voegen we extra woningen toe aan de Schaakbuurt. In totaal realiseren we ongeveer 400 woningen. Dat betekent dat we meer mensen aan een woning kunnen helpen. Zo is er in de nieuwbouw genoeg ruimte voor de huidige bewoners. Zij mogen met voorrang terugkeren naar een woning. Maar we wijzen ook woningen toe aan bepaalde doelgroepen. Hoe dat zit, leest u hier.

13

Bewoners met terugkeerurgentie hebben als eerste de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw. Zij kunnen een voorkeur voor een woning aangeven. Ook willen we enkele woningen toewijzen aan jongeren.

De doelgroep met een zorgvraag wordt definitief bepaald als bekend is welke zorgpartijen actief zijn op moment van oplevering.



Stap voor stap naar de nieuwbouw

Het maken van een nieuwbouwplan kost veel tijd. Dat ligt er niet van de één op de andere dag. Zo werken we samen met de gemeente en de architect en vragen we ook aan de bewoners en de buurt om mee te denken met het ontwerp. Met dit boekje ronden we de stap van het schetsontwerp af. Daarna werken we toe naar een definitief plan. Herinnert u zich onderstaande stappen nog uit het vorige boekje?

14

Bewoners

- ✓ 1-op-1 gesprekken
- ✓ Opstellen sociaal plan met de klankbordgroep
- Advies op het sociaal plan door klankbordgroep
- Draagvlakmeting (60% draagvlak nodig)
- Bij voldoende draagvlak gaat het sociaal plan in

Woonin

- ✓ Uitwerken schetsontwerp nieuwbouw samen met de bewoners, de buurt en gemeente
- Uitwerken plan van schets naar definitief ontwerp
- Sturen op een plan dat voor Woonin te betalen is
- Start sloop en nieuwbouw (als alle stappen zijn doorlopen en iedereen is verhuisd)

Gemeente

- ✓ Vaststellen intentiedocument (groen licht voor het uitwerken van een nieuwbouwplan)
- Vaststellen van de 'Stedenbouwkundige Eisen'
- Aanpassen omgevingsplan
- Instemming gemeenteraad
- Aanvragen omgevingsvergunning

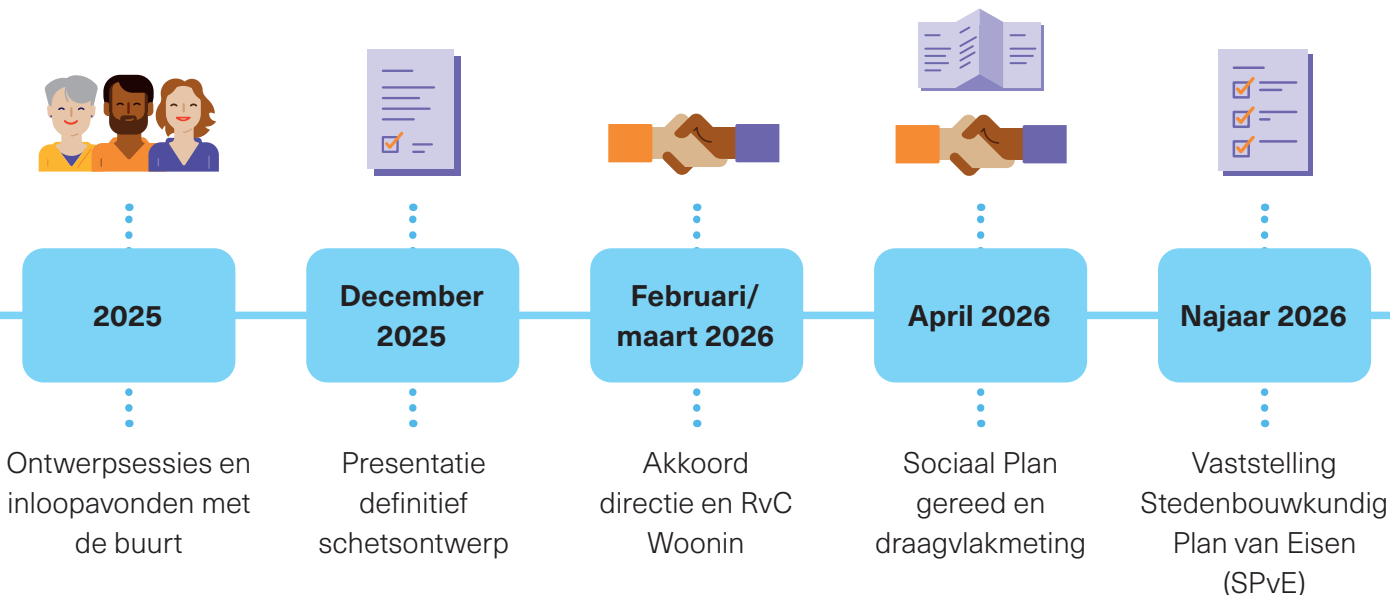
Het plan is pas helemaal definitief als de directie van Woonin akkoord is met het uitgewerkte plan, er voldoende draagvlak is bij bewoners, de juiste stappen met de gemeente zijn doorlopen en er een vergunning is afgegeven. We verwachten in februari/maart 2026 akkoord van de directie van Woonin op het plan.



Vervolgstappen en planning

Met elkaar hebben we al flink wat stappen gezet om tot het schetsontwerp te komen. Kunt u zich nog de planning uit het vorige boekje herinneren. Bijna alle stappen hebben we gezet. We hebben alleen nog akkoord van de directie en Raad van Commissarissen (RvC) van Woonin nodig. Daarna starten we met de draagvlakmeting. We zijn hiermee later dan gepland, maar dat heeft geen invloed op de totaalplanning.

16



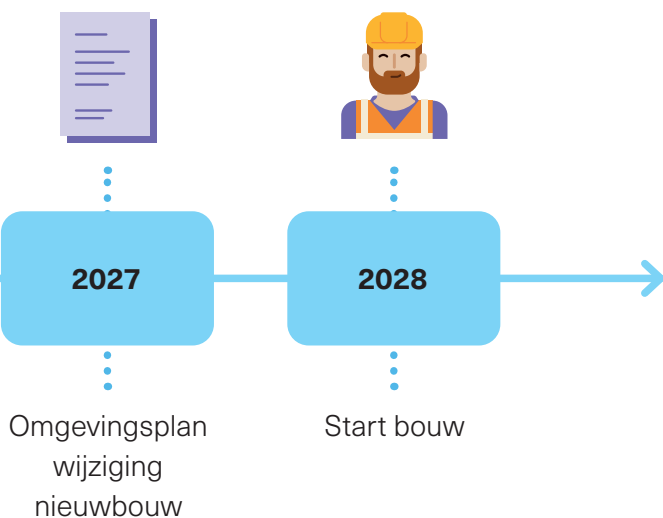
*De planning kan nog veranderen. Dit is afhankelijk van de omstandigheden.

Draagvlak

In het voorjaar van 2026 ligt het sociaal plan klaar. Een belangrijk moment, want dit is het moment dat huurders mogen stemmen voor het sociaal plan. Hierin staat uitgelegd wat de sloop en nieuwbouw voor u betekent. We leggen uit wat u kunt verwachten en wat uw rechten en plichten zijn. Het sociaal plan is samen met de klankbordgroep gemaakt. Zij konden aangeven wat de bewoners wel of niet belangrijk vinden. Woonin heeft geprobeerd dit zoveel mogelijk te verwerken. Als 60% van de bewoners voor het plan stemt, gaat het sociaal plan in en worden de verhuisurgenties bij de gemeente aangevraagd.

Stappen die we tot nu toe hebben gezet

- Intentiedocument met de gemeente
- Bewonersdagen
- Selectie architect nieuwbouw met de klankbordgroep
- 1-op-1 gesprekken met bewoners
- Start participatie ontwerp nieuwbouw
- Uitwerken sociaal plan en uitwerken nieuwbouw



Op welke woningen kan ik reageren in DĀK?

Bij sloop en nieuwbouw krijgt u urgentie. Daarmee kunt u met voorrang reageren op woningen. Op de bewonersdagen legden we u uit hoe de regels er nu uitzien. En welke oppervlakte op dit moment bij de grootte van uw huishouden past. In deze tabel kunt u zien welke regels hier op dit moment voor gelden in Utrecht.

18

We kunnen ons voorstellen dat u het fijn vindt dat we meekijken met wat voor uw eigen situatie van toepassing is. U kunt daarvoor contact opnemen met onze collega Lucille Kok. U vindt haar contactgegevens op de achterkant van dit boekje. Ook kunt u op de projectpagina Zwanenvechtlaan op de website van Woonin, de flyer met uitleg over de tabel vinden. Deze vindt u onder 'documenten'. Ook vindt u hier een aantal voorbeelden.

Hoe zit het met uw inkomen?

Op de bewonersdagen spraken we een aantal bewoners die nu eigenlijk te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Zij vroegen zich af of ze straks wel op een sociale huurwoning mogen reageren. Bij sloop en nieuwbouw zijn de regels wat soepeler dan normaal. Ook als u nu teveel verdient voor een sociale huurwoning, kunt u met uw verhuisurgentie straks nog steeds op sociale huurwoningen op de liberalisatiegrens reageren. Soms worden in een sociaal plan nog aanvullende afspraken over de huurprijzen gemaakt.



Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Aantal personen in het huishouden	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	60-80 m ²	2 of meer	1 of meer
	> 80 m ²	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m ²	2 of meer	2 of meer
	> 60 m ²	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m ²	3 of meer	3 of meer
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6 kamers of meer	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer

Dit zijn de regels voor 2024 in de gemeente Utrecht. De regels kunnen elk jaar veranderen en verschillen per gemeente.





Wilt u op de hoogte blijven?

Op de website van Woonin hebben we een projectpagina voor Zwanenvechtlaan. Hier staat belangrijke informatie over de planning en het proces, plaatsen we nieuwsbrieven en vindt u de belangrijkste vragen en antwoorden die voor u als bewoner belangrijk zijn.

Ga naar woonin.nl/projecten/zwanenvechtlaan

Heeft u vragen over het project of uw eigen situatie?

Neem dan contact op met onze collega Lucille Kok. Zij is bereikbaar via zwanenvechtlaan@woonin.nl of op het nummer 088 989 02 87. Ook kunt u een afspraak met haar inplannen.

Disclaimer: Aan de getoonde afbeeldingen en teksten kunnen geen rechten worden ontleend. Houd er rekening mee dat het ontwerp voor de nieuwbouw nog niet definitief is. Dat betekent dat er nog wijzigingen kunnen plaatsvinden.



woonin