

Zwanenvechtlaan

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Utrecht

versie college van B&W

2026

www.utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Pascal van der Meer – Projectmanager
Wouter van Faassen – Stedenbouw
Stephanie Klein / Laura Kragten – Landschap en openbare ruimte
Trudy Maas – Wonen
Jor Mijl – Sociaal architect
Kiran Basant – Grondzaken
Milonne Kruithof – Duurzaamheid
Jeroen Rodrigo – Omgevingsrecht
Anne Nijs / Geert-Willem Arendsen – Groen en Ecologie
Thijs Meeuws – Luchtkwaliteit en geluidshinder
Inge Janssen – Gezonde leefomgeving
Thijs van Veen – Water, riolering en gemalen
Linda Verniers / Esther Mietes - Archeologie
Bettina van Santen – Erfgoed en monumenten
Ruud den Hartog – Bodem en Ondergrond
Elger Niemendal – Stikstof
Emma Tabak - Luchtkwaliteit
Michiel Standaert – Mobiliteit
Jeroen Harmsen – Parkeren
Annika Bolhuis – Communicatie

Opdrachtgever
Judith de Vlaming – Gebiedscoördinator Wijken West en Noordwest

Versiedatum
oktober 2026
college van B&W

Afbeelding 1, **voorpagina**: Dronefoto van het Zwanenvechtplein en omgeving in 2025. Foto is gemaakt door Woonin in het kader van onderzoek naar de staat van onderhoud.

Inhoud

1 Inleiding 5
- 1.1 Aanleiding 5
- 1.2 Doel 5
- 1.3 Gezond stedelijk leven 5

2 Bestaande situatie 6
- 2.1 Ligging 6
- 2.2 Functies en bestemming 6
- 2.3 Eigendomssituatie 6
- 2.4 Projecten in de omgeving 6
- 2.5 Een korte geschiedenis 8

3 Uitgangspunten 12
- 3.1 Principes en doelen 13
- 3.2 Programma en doelgroepen 14
- 3.3 Ruimtelijke inpassing 16
- 3.4 Parkeren en stallen 28
- 3.5 Openbare ruimte 29
- 3.6 Gezonde leefomgeving 34
- 3.7 Duurzaamheidseisen 34
- 3.8 (Afval)water en riolering 36

4 Onderbouwing 38
- 4.1 De koers 39
- 4.2 Gebiedsbeleid 41
- 4.3 Thematisch beleid 43

5 Onderzoek en haalbaarheid 54
- 5.1 Geluidshinder 54
- 5.2 Luchtkwaliteit 54
- 5.3 Stikstofdepositie 56
- 5.4 Omgevingsveiligheid 56
- 5.5 Bedrijven en milieuzonering 57
- 5.6 Archeologie en monumenten 57
- 5.7 Bodemkwaliteit ondergrond en bodemenergie 58
- 5.8 Water 58
- 5.9 Bomenparagraaf 59
- 5.11 Afvalinzameling 61
- 5.12 Milieueffectrapportage 61

6 Uitvoerbaarheid 62
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid 62
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62
- 6.3 Technische uitvoerbaarheid 62

7 Verantwoording proces 63
- 7.1 Het samenwerkingsproces 63
- 7.2 Het participatieproces 63
- 7.3 Inspraakperiode 63

Bijlagen 65
- Bijlage A. Parkeerberekening 66
- Bijlage B. Ontwerprichtlijnen rolstoelwoningen 67

Stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart: schaal 1:500 68



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwcorporatie Woonin heeft het initiatief genomen om de woningen aan de Zwanenvechtlaan te vernieuwen. Woonin wil de bestaande 204 sociale- en middenhuurwoningen verdeeld over 4 bouwblokken vervangen door 350 tot 400 nieuwe duurzame levensloopbestendige woningen in het sociale- en middenhuursegment. Dit plan past niet in de huidige regels voor wat er gebouwd mag worden op deze plek. Die regels staan in het omgevingsplan. Voor het mogelijk maken van de nieuwbouw is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorafgaand daaraan, worden de uitgangspunten vastgelegd in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Er moet grootschalig geïnvesteerd worden in de woningen om ze weer aan de huidige kwaliteitseisen te laten voldoen. Woonin is om die reden in 2024 met de huurders in gesprek gegaan om bij hen op te halen wat zij van de woningen vinden, wat ze graag anders zien en wat in hun ogen de beste oplossingsrichting zou zijn. Tijdens de georganiseerde bewonersdagen is aangegeven dat bewoners last hebben van vocht, tocht en schimmel in de woning door de lage isolatiewaarde. Men mist een lift en gehorigheid is een probleem. Mede op basis van de Leidraad sloop / nieuwbouw is besloten dat sloop/nieuwbouw de voorkeur heeft boven (grootschalige) renovatie.

Woonin heeft een draagvlakmeting gedaan onder de huidige bewoners. Meer dan 60% van de bewoners die een stem heeft uitgebracht is akkoord met het sociaal plan Zwanenvechtlaan.

Het college heeft in oktober 2024 het Intentiedocument Zwanenvechtlaan (link) vastgesteld. In het intentiedocument zijn doelen en onderzoeksvragen beschreven die in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden uitgewerkt.

1.2 Doel

Het doel van het SPvE is om te onderbouwen of en hoe het initiatief binnen het beleid van de gemeente haalbaar is. Zoals het aantal woningen, de bouwhoogte, uitgangspunten voor de herinrichting van de openbare ruimte en het aantal parkeerplaatsen. Het SPvE bevat de ruimtelijke en programmatische ambities en randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Het is opgesteld om te dienen als ontwikkelkader voor Woonin en haar architecten. Het geeft houvast aan bestaande huurders, toekomstige huurders én aan de stad Utrecht.

Vanuit de gemeente is het doel om deze unieke locatie zo te herontwikkelen dat de plek zowel ruimtelijk als functioneel goed aansluit bij de stedelijke ambities en opgaven. ‘Gezond Stedelijk Leven’, de RSU2040 en de ‘Stedenbouwvisie’ zijn daarbij het uitgangspunt. Belangrijke doelen die de gemeente in de Zwanenvechtlaan wil bereiken zijn het verhogen van de leefkwaliteit door het verbinden van de Schaakbuurt met de omliggende parken en het behouden van de karakteristieke ruimtelijke opzet uit de wederopbouwperiode.

1.3 Gezond stedelijk leven

Gezonde verstedelijking in Utrecht richt zich op een leefbare stad door prioriteit te geven aan lopen, fietsen en openbaar vervoer, meer groen in de wijken, schonere lucht en het creëren van een veilige en rustige woonomgeving met lagere snelheid van het verkeer. Het beleid integreert gezondheid in alle beleidsterreinen, van fysieke inrichting tot sociale ondersteuning en omvat samenwerkingen met partners om duurzaamheid en inclusiviteit te bevorderen. De herontwikkeling van de Zwanenvechtlaan draagt bij aan een gezond stedelijk leefklimaat door duurzame en gezonde woningen, het groener inrichten van de openbare ruimte, het maken van nieuwe ontmoetingsplekken en natuur in de wijk. De ontwikkeling van de Zwanenvechtlaan zorgt voor meer sociale- en middenhuurwoningen in de woningvoorraad, waardoor de wachtlijst weer een klein beetje af neemt.

Afbeelding 2, linker pagina: Luchtfoto van het Zwanenvechtplein en omgeving in 1999. Zicht richting binnenstad. Het Utrechts Archief (link).

2 Bestaande situatie

2.1 Ligging

De Zwanenvechtlaan ligt in het noordelijk deel van de Schaakbuurt in de wijk Zuilen en is in de kaart aangegeven met de oranje stippellijn. Het plangebied grenst aan het Vecht en een gebied met parken (o.m. Niftarlakepark, Muiderslotplantsoen en Nijenrodeplantsoen). Het plangebied omvat de vier bouwblokken plus, de straten en openbare ruimte die grenst aan deze bouwblokken, inclusief het Zwanenvechtplein. De vernieuwing van de speeltuin op het Zwanenvechtplein is een autonome ontwikkeling en valt buiten de scope van dit SPvE. Het gehele plangebied is ca. 36.000m² groot, de verpachtbare grond van de 4 bouwblokken is gezamenlijk 19.121m².

2.2 Functies en bestemming

In het plangebied staan momenteel woningen van Woonin en het buurthuis Plein11. De bestemming van de vier bouwblokken is ‘Wonen’. De vier bouwblokken hebben ook de gebiedsaanduiding ‘overige zone bouwen’. Hierbij is van belang dat het verboden is om op een locatie met deze aanduiding zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. In het bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte aangegeven.

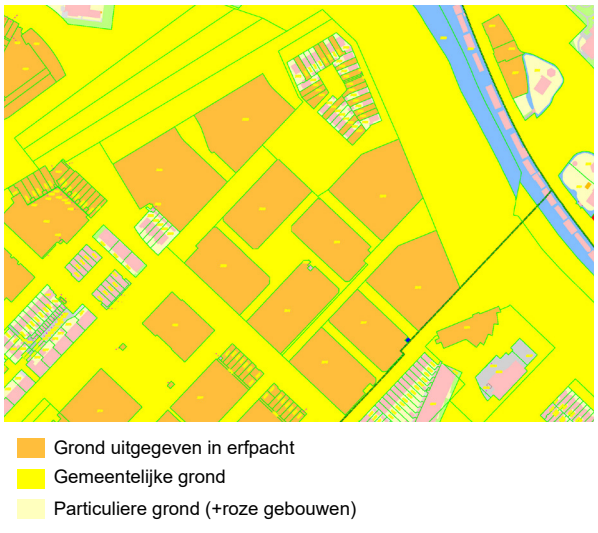
2.3 Eigendomssituatie

Woonin is de enige woningeigenaar binnen het plangebied. De percelen met bebouwing en tuinen zijn door de Gemeente Utrecht aan Woonin in erfpacht uitgegeven. De openbare ruimte is gemeentelijke grond. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een rijtje particuliere huizen aan de Prinses Irenelaan dat deel uit maakt van blok 1. In de nabijheid ligt tevens het appartementencomplex ‘Zeldzaam’ aan de Nijenrodelaan en het bouwblok met particuliere woningen aan het Zwanenvechtplein. Ten zuiden van het plangebied liggen bouwblokken met rijwoningen (o.m. Vreelanthof) die in bezit zijn van Woonin maar die geen onderdeel uitmaken van dit project.

2.4 Projecten in de omgeving

Een aantal projecten in de buurt heeft raakvlakken met de herontwikkeling die in dit SPvE is beschreven

- Rioolvervanging in de Schaakbuurt. Voor de periode 2030-2035 staat vervanging van het riool in vrijwel de gehele buurt gepland wegens ouderdom van het systeem (70+ jaar). De vervanging van het riool is een grote ingreep in de openbare ruimte.
- Invoering betaald parkeren (2027). In het project wordt de invoer betaald parkeren conform de besluitvorming van de gemeenteraad als uitgangspunt gehanteerd.
- Vernieuwing speeltuin Zwanenvechtplein (2026). Vanuit het Wijkbureau is met bewoners van de Schaakbuurt het initiatief gestart voor de verbetering van de speelplek op het Zwanenvechtplein. Dit nieuwe ontwerp is voor de herontwikkeling uitgangspunt.



Afbeelding 3: Op de gemeentelijke eigendommenkaart is te zien dat de bouwblokken en tuinen aan Woonin in erfpacht zijn uitgegeven.



Afbeelding 4: De kaart (2025) laat zien dat Woonin verreweg de meeste woningen in de Schaakwijk bezit. Toch zijn een aantal woningen en gebouwen die direct grenzen aan het plangebied zijn particulier bezit.



Afbeelding 5: De huidige (medio 2025) stedenbouwkundige situatie. In het plangebied liggen 4 vergelijkbare bouwblokken met bebouwing van 3 lagen met een kap. De blokken hebben een doorgang naar het binnengebied. In de omgeving liggen verschillende zorgfuncties en buurtwinkelcentrum Rokade.

2.5 Een korte geschiedenis

Het plangebied Zwanenvechtlaan is deel van de naoorlogse uitbreidingswijken van Utrecht. Na de annexatie van de gemeente Zuilen in 1954 maakte Utrecht het wederopbouwplan 'Nieuw Zuilen'. De Schaakbuurt was deelgebied I van dit plan waarvan de bouw begon in 1957 en in 1959 (link) werd afgerond. In het plangebied staan vier bouwblokken met etagewoningen in een galerijontsluiting. Dit project was bedoeld voor de herhuisvesting van mensen uit de binnenstad.

In eerste instantie werd het eerdere uitbreidingsplan van ir. Berlage en ir. Holsboer uit 1924 nog gevolgd. De Burgemeester van Tuyllkade en de Prins Bernhardlaan zijn onderdeel van de zogenoemde 'As van Berlage' en ook de parken rondom de Schaakbuurt komen nog uit dit plan. Aan weerszijde van de 'as' zouden in de jaren '20 buurten worden aangelegd. Door de financiële crisis van 1928 en de 2e wereldoorlog is er in deze periode maar weinig gebouwd.

De Wijkgedachte
De buurt is ontworpen volgens de 'wijkgedachte'. Woningen lagen op korte afstand van clusters met buurtvoorzieningen. Dit paste binnen het toen moderne denkbeeld van scheiding van functies. De gedachte was dat er duidelijk afgeronde buurten moesten worden ontwikkeld, onderling verbonden door groene ruimten, die bestemd waren voor recreatie en bijzondere bebouwing.



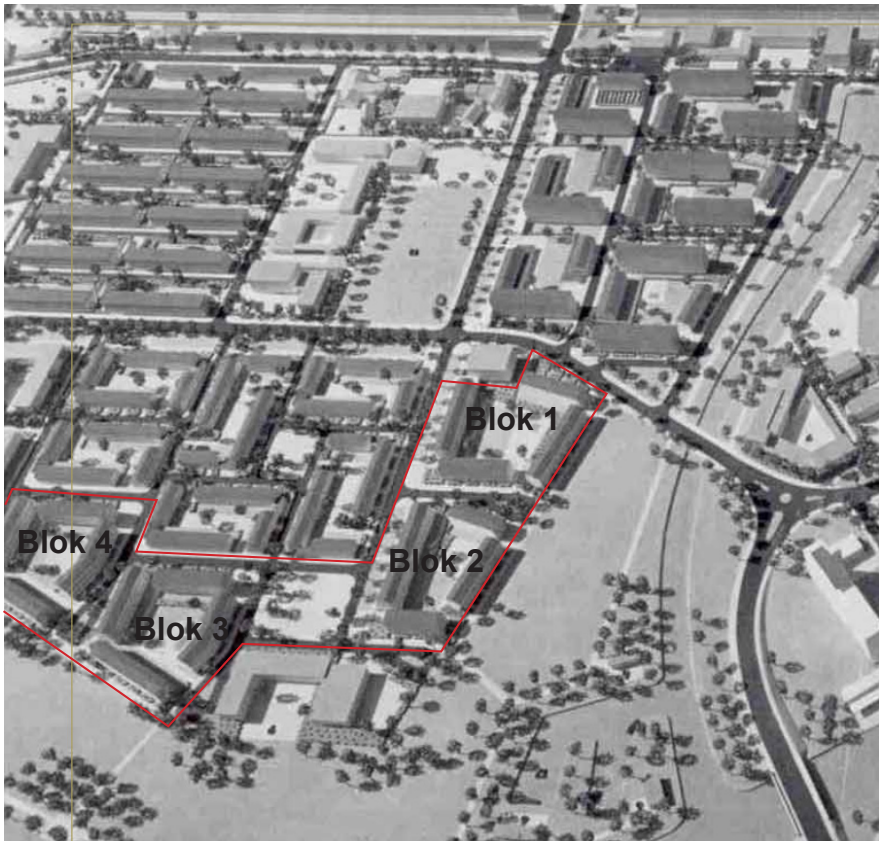
Afbeelding 7: In de Schaakwijk is door wijkvernieuwing bebouwing uit verschillende bouwperiodes te vinden . Alleen de gele bebouwing is nooit gesloopt en dus nog (deels) origineel.

De clusters voor maatschappelijke voorzieningen zijn niet allemaal behouden gebleven. Ten noorden van het plangebied lag een basisschool die in de jaren '80 gesloopt is; hier staan sinds 1989 particuliere woningen. Op de plek van het huidige winkelcentrum Rokade en De Dame, lagen vroeger een sportveld en een zwembad.

Wijkontwikkelingsplan en stadsvernieuwing
In 1994 stelde de gemeente Utrecht het wijkontwikkelingsplan Zuilen vast, wat grootschalige sloop en vernieuwing met zich meebracht. Rondom het Grootmeesterplein en de Nijenrodelaan zijn buurtjes vernieuwd. Portaal heeft in 2010 rondom de Daelwijcklaan bouwblokken gesloopt en vernieuwd.

De vier bouwblokken van Woonin binnen het plangebied zijn originele bouw uit 1958. De naastgelegen doorzonwoningen rondom het Vreelanthof zijn in 2010 gerenoveerd en verduurzaamd, met respect voor de wederopbouwarchitectuur.

Door alle vernieuwing in de Schaakbuurt in de afgelopen decennia is het karakter van de na-oorlogse buurt op veel plekken verloren gegaan. In enkele delen is de naoorlogse stedenbouwkundige opzet en of de architectuur nog herkenbaar. Dat is vooral binnen dit plangebied het geval.
Voor de wijk Nieuw Zuilen waar de Zwanenvechtlaan ook toe behoort, is in opdracht van de gemeente uitgereid onderzoek gedaan naar de ruimtelijke en cultuurhistorische waardes. Zie het document *'Cultuurhistorisch onderzoek en ruimtelijke analyse Utrecht NaOorlogse Wijken: Nieuw Zuilen'* (link) gemaakt. Hierin staat dat de te slopen bouwblokken betekenis hebben voor de buurt en de wijk, o.a. voor de identiteit en herkenbaarheid van de wijk/buurt.



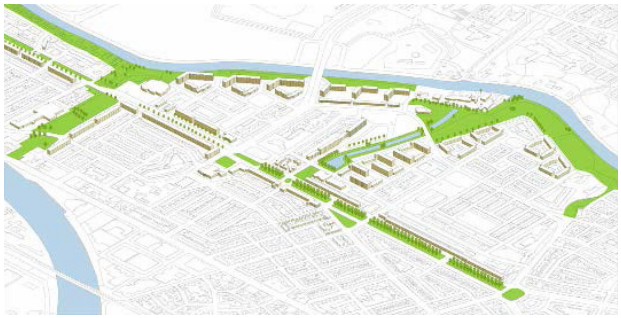
Afbeelding 6. Maquette uit 1955 met een eerdere versie van het ontwerp van de Schaakbuurt.



Afbeelding 9. De bouwblokken langs het Nijenrodeplantoen (bouwblok 3 en 4 in het plangebied) niet lang na de oplevering in 1958. Deze bouwblokken bestaan uit ‘haken’ met open hoeken tussen de twee bouwdelen.

2.6 Ruimtelijke opzet

Bebouwing langs de Vecht
Langs de Vecht en langs het Niftarlakeplantsoen staat een rand van zorgvuldig geplaatste en vormgegeven bebouwing. Deze loopt van de Van Heukelomlaan tot aan het Muiderslotplantsoen en via het Niftarlakepark. Het is hogere bebouwing van 3 tot 6 bouwlagen. De bebouwing begeleidt de rivier en het park. Na de eeuwwisseling zijn op drie plekken hogere flats gebouwd met een bouwhoogte tot 8 lagen. Binnen de buurten staat veelal lagere bebouwing, hoewel er een aantal later gebouwde uitschieters zijn zoals ‘De Dame’ en de woontoren ’Zeldzaam’ aan de Nijenrodelaan.



Afbeelding 10: Langs de Vecht en de parken liggen kenmerkende te behouden bouwblokken met een stempelstructuur. Conclusiekaart uit de ‘Cultuurhistorisch onderzoek Nieuw Zuilen’ pagina 45 (link).

Bouwblokken als ‘stempels’
De vier bouwblokken in het plangebied zijn ‘grotendeels’ gesloten bouwblokken maar wel met ‘open’ hoeken. Elk blok bestaat uit twee in elkaar geschoven V-vormen, die op de gesloten hoeken een trappenhuis naar twee korte galerijen hebben. De twee open hoeken geven toegang tot het binnenterrein met privétuinen rondom, maar ook een openbare binnenruimte. Hier zijn een speelplaats en bergingen voor de bovenwoningen. In ieder binnengebied zijn andere boomsoorten toegepast.

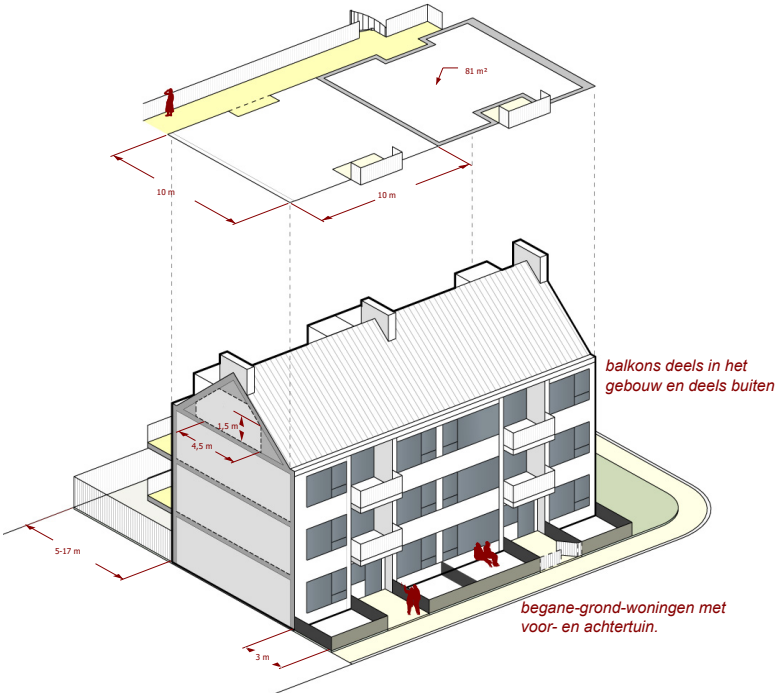
De vier bouwblokken hebben een overeenkomstige ruimtelijke opzet. De gebouwplattegrond is als een terugkerend patroon in het plangebied toegepast. Dit wordt een ook wel een ‘stempelverkaveling’ genoemd. Elke ‘stempel’ conformeert zich aan de lokale context, bijv. de hoekverdraaiing van het Vechtpark. Elke stempel is daarom niet exact hetzelfde. In de cultuurhistorische verkenning Zuilen staat beschreven dat het waardevol is om deze stedenbouwkundige opzet te bewaren.

Syteembouw architectuur
Alle bebouwing in het plangebied heeft drie bouwlagen met een kap. De grote schoorstenen zijn karakteristiek en worden op de kopse gevels benadrukt door raampartijen naast de schoorsteen. De bebouwing is in grote mate gestandaardiseerd gebouwd: het bouwsysteem heeft een standaard plattegrond van 10x10 meter voor iedere woning. Alle gevels hebben hetzelfde uiterlijk. Het huidige beige stucwerk is het resultaat van een eerdere renovatie. De oorspronkelijke gevel had rode baksteen gevels. Aan de voorzijde wordt het beeld bepaald door loggia’s die voor een klein deel ook buiten de bebouwing steken. De woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur onder de loggia’s.

Openbare ruimte
De buitenruimte tussen de bouwblokken is zo gemaakt dat de straten naar de randen van de wijk toe steeds breder worden tot driehoekige ‘pleintjes’. De breder wordende straten tussen de bouwblokken zijn bedoeld om het groen van de scheg de wijk in te trekken. Vanuit de wijk ontstaan zichtlijnen met een groene omkadering naar de randen van de wijk. Door dit ontwerp wordt ‘lucht en ruimte’ gecreëerd, zowel in het blok als tussen de blokken. Bij de De Kloplaan en de Muiderslotlaan wordt het verkeer aan het eind van de straat rondom een flinke boom geleid. De Zuilenveldlaan en Nijenrodelaan hebben haakse parkeervakken waardoor een keerlus niet nodig is. De Zwanenvechtlaan is een brede laan met haakse parkeervakken. De rij volwassen bomen draagt sterk bij aan de groenbeleving. De straatjes die tussen de bouwblokken in liggen, hebben vooral een parkeerfunctie. De voortuinen van de woningen en groenperken op de hoeken van de gebouwen vormen de belangrijkste groenstructuur. Het Zwanenvechtplein heeft door de speeltuin een belangrijke sociale functie voor de buurt. Het plein wordt omsloten door wegen en parkeerstroken. Hierdoor kunnen kinderen helaas niet veilig bij de speeltuin komen.

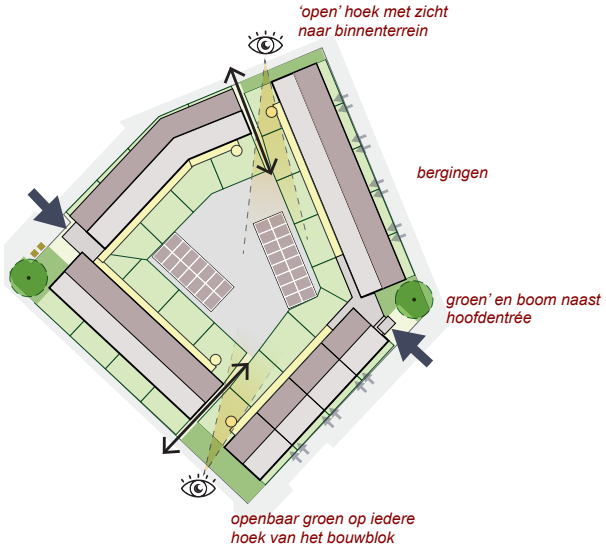
De ruimtelijke- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte in het plangebied staat onder druk. In de jaren ‘50 was het autobezit laag waardoor de straat een verblijfsplek was. Tegenwoordig bepalen geparkeerde auto’s het beeld van de openbare ruimte.
In het plangebied is weinig ‘openbaar groen’. De omliggende Vechtstrook heeft wel veel groenkwaliteit. De nabijheid van de Vecht en het Niftarlakepark is zowel qua gebruikswaarde (sport en spel) als ruimtelijke schoonheid (uitzicht vanuit woningen) uniek. De verbinding met de Schaakbuurt is op dit moment nog onvoldoende tot stand gebracht.

Plattegrond: Seriematig gebouwd gebouwcomplex met een standaard maatvoering van 10 x 10 meter. Een standaard woning is 81m^2 of 130m^2 (met een extra zolder verdieping).

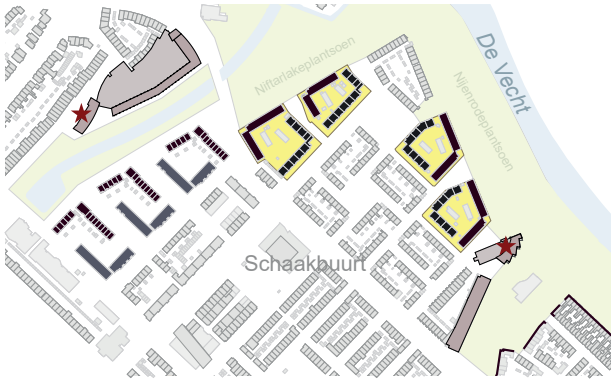


Gebouw: Drie bouwlagen met een kap. Gallerij aan de achterkant. Woningen op bovenste etage hebben extra kamers op de zolder.

Bouwblok: Twee v-vormige gebouwen met een trappenhuis op de hoek. De hoeken tussen de gebouwen zijn onbebouwd. Je kan hier naar binnen kijken. Op het binnenterein staan bergingen. Op de hoeken van het bouwblok is openbaar groen met vaak een boom.



Stedelijk ensemble: Het plangebied maakt deel uit van een serie van bouwblokken met stempel- en haken-verkaveling langs de Vecht en het Niftarlakeplantsoen. De nieuwe situatie voegt zich in opzet en hoogteopbouw naar deze stedenbouwkundige lijn.



3 Uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft de principes en de uitgangspunten waar het nieuwbouwplan aan moet voldoen. Een uitgangspunt is iets waar het plan aan moet voldoen om later te worden goedgekeurd, bijvoorbeeld als de bouwvergunning wordt aangevraagd. Principes zijn de kapstok waaraan de uitgangspunten zijn gehangen.

We hebben de uitgangspunten geclusterd in zeven thema's:

3.2 Programma en doelgroepen
3.3 Ruimtelijke inpassing
3.4 Parkeren en stallen
3.5 Openbare ruimte
3.6 Gezonde leefomgeving
3.7 Duurzaamheid
3.8 (Afval)water en riolering

In sommige thema's komen meerdere onderwerpen terug. Die onderwerpen hangen dan nauw met elkaar samen. Bij ieder onderwerp geven we een onderbouwing van de genoemde uitgangspunten. In die onderbouwing staat beschreven waarom het uitgangspunt is opgenomen. Er kunnen verschillende redenen zijn om een uitgangspunt op te nemen. Omdat er landelijke regels zijn, of omdat de gemeente uitgangspunten heeft op basis van eigen regels of omdat er wensen zijn vanuit gemeentelijk beleid. Ook de inbreng vanuit de buurt kan een reden zijn om een uitgangspunt op te nemen.

De Schaakbuurt leent zich voor Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen (link), vanwege de grote diversiteit aan bewoners, sociale problematiek en de beperkte kwaliteit van woningen en openbare ruimte.

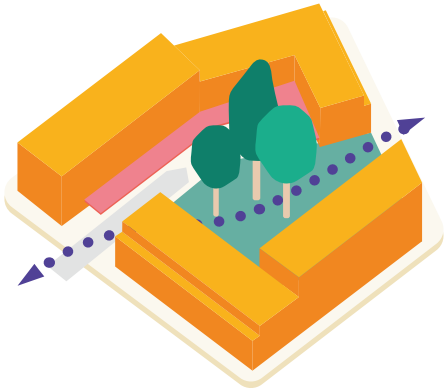
3.1 Principes en doelen

Verdichting en kwaliteit in balans
In een verdichtende stad is het behouden van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang. Verdichting, door in dit geval het vermeerderen van het aantal woningen, gaat samen op met investeringen in de kwaliteit van de leefbaarheid en openbare ruimte. Dit is een belangrijk uitgangspunt van de Gemeente Utrecht, zeker in een wijk waar de kwaliteit van de openbare ruimte matig is.

In de uitgangspunten wordt daarom een vergroening van de buitenruimte opgenomen. Extra groen van goede kwaliteit en goede routes voor voetgangers naar het groen toe, zijn essentieel in een sterk verhardde omgeving als de Schaakbuurt. De straten tussen de bouwblokken krijgen een groene inrichting (groene scheggen) en de hoeveelheid parkeerplaatsen neemt niet verder toe in de openbare ruimte. In ieder geval de extra parkeerplaatsen die door de ontwikkeling moeten worden gerealiseerd, worden op eigen terrein gerealiseerd.
Ook voor het deel van de openbare ruimte buiten het project heeft de gemeente ambities. De gemeente wil als het plan van Woonin is gerealiseerd, de openbare ruimte in de rest van de buurt verbeteren. Daar wordt een eigen plan voor gemaakt.



Terugbrengen van cultuurhistorische kenmerken van de wederopbouwperiode
De Omgevingswet vraagt extra aandacht voor erfgoed uit de periode net na de Tweede Wereldoorlog zoals gebouwen, wijken en de identiteit. Bij de planvorming is dit meegenomen door de uitwerking te baseren op de principes van de oorspronkelijke verkaveling. De bestaande blokken is in de cultuurhistorische analyse en ruimtelijk analyse als een ruimtelijk waardevol ensemble aangemerkt. Het gaat om de stempelstructuur met de hakenverkaveling aan de rand van een parkomgeving. Het gaat hier om een geslaagd naoorlogs ruimtelijk/ stedenbouwkundige opzet. Daarom is het doel om onder andere de openheid en de open toegangen door bouwblokken te koesteren. Hierdoor blijft de samenhang binnen de stempel (de stedenbouwkundige eenheid) herkenbaar. Samenhang in beeld betekent echter niet dat architectuur een letterlijke verwijzing hoeft te zijn naar de (typologie van de) naoorlogse architectuur, een moderne interpretatie is goed mogelijk.

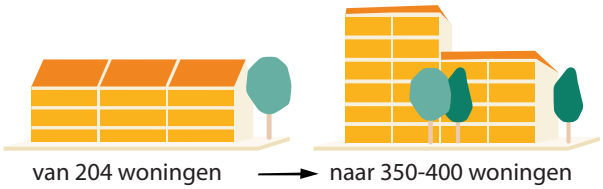


Meer ruimte voor voetgangers, ontmoeting en groen door parkeren in openbare ruimte te verminderen
De huidige openbare ruimte kenmerkt zich door het beeld van geparkeerde auto's. De gemeente zet in op het vergroenen van de openbare ruimte tussen de bouwblokken. Deze straten noemen we 'scheggen'. Het doel is om de scheggen anders in te richten. Meer groen, meer ruimte voor wandelen en geen autoverkeer of parkeerplaatsen meer. Daarmee wordt een eerste stap gezet naar een minder door auto's gedomineerd straatbeeld. Hierdoor kan de kwaliteit van openbare ruimte worden verbeterd.



3.2 Programma en doelgroepen

Het volledige programma bestaat uit woningen in het sociale- en midden- huursegment. Een woningbouwcorporatie ontwikkelt het project. Belangrijke uitgangspunten zijn dan, dat op een goede manier invulling gegeven kan worden aan de terugkeergarantie voor huidige bewoners en dat met het programma een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van de buurt. Bijvoorbeeld, door het toevoegen van ondersteunende functies (bijv. ontmoetingsruimte) en door ruimte te bieden aan een variatie aan bewoners.

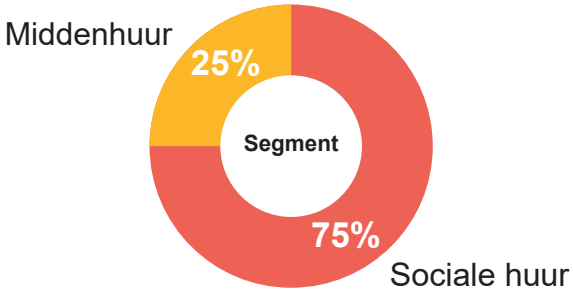


Aantallen en grootte woningbouwprogramma:
De ontwikkeling wordt getoetst aan de volgende uitgangspunten:

- In de nieuwe situatie 350 tot 400 woningen.
- Circa 75% bestaat uit sociale huurwoningen en circa 25% uit middenhuurwoningen.
- De gemiddelde woninggrootte is minimaal 60m^2 gebruiksoppervlak.
- Er komt een mix van studio's, 2-kamer, 3-kamer, 4-kamer, 5-kamer en/of 6-kamer-woningen.
- Er komen tenminste 27 vijf- en zeskamerwoningen in eerste instantie bedoeld voor terugkerende huidige bewoners.
- Minimaal 50% van de sociale huur wordt gerealiseerd in de kernvoorraad, d.w.z. een huur tot maximaal de 2e aftoppingsgrens.
- Middenhuurwoningen hebben minimaal 45 m^2 gebruiksoppervlak en gemiddeld minimaal 60 m^2 gebruiksoppervlak.
- Minimaal 30% van de middenhuurwoningen is groter dan 65 m^2 gebruiksoppervlak en heeft minimaal drie kamers.
- Verder gelden voor middenhuurwoningen de eisen uit de Beleidsnota Wonen (link).

Doelgroepen, verdeling en woonconcepten
De herontwikkeling is gericht op een gevarieerd woonprogramma, waar allerlei doelgroepen een plek in kunnen vinden. Van kleine huishoudens tot grotere gezinnen, van jong tot oud. Daarbij zijn er een aantal specifieke uitgangspunten met betrekking tot doelgroepen verdeling en woonconcepten:

- Van de sociale woningen wordt circa 30% verhuurd aan mensen in kwetsbare situatie. Het gaat dan bijvoorbeeld om statushouders, ouderen met zorgindicatie, jongeren die uitstromen uit tijdelijke verhuur en jongeren met een beperkte ondersteuningsbehoefte.
- In één van de bouwblokken (waarschijnlijk bouwblok 1) komt ouderenhuisvesting. Een deel daarvan betreft ouderen met zorgindicatie. Dit vraagt in het blok extra aandacht voor toegankelijkheid (zie volgende kopje) en ontmoeting.
- Er zijn drie vormen van ouderenhuisvesting. In dit project ligt de focus op met name nultredenwoningen en geclusterde ouderenwoningen.
- In blok 3 en 4 ligt het zwaartepunt op de terugkerende bewoners, aangezien deze bouwblokken als eerste worden opgeleverd.
- Bij de toewijzing van de woningen voor ouderen en jongeren worden voorrangsmogelijkheden uit de huisvestingsverordening (link) benut. Daarnaast wordt voor deze twee groepen, binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening, ingezet op buurtvoorrang.
- Er worden tenminste 9 woningen voor jongeren gerealiseerd waarbij de mogelijkheden voor jongerenvoorrang uit de Huisvestingsverordening worden benut.



Bewoners met verminderde mobiliteit
De gemeente wil dat zo veel mogelijke nieuwe woningen bezoekbaar en toegankelijk zijn voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel, scootmobiel en of een rollator. Daarom stellen wij eisen aan het gebouw: zie ook bijlage B. Zeker ook gezien de doelgroep ‘ouderen’ in deze ontwikkeling.



- Binnen de ontwikkeling worden 30 woningen gerealiseerd met een rolstoelbewoonbare plattegrond (conform NEN9120).
- Deze woningen worden zodanig ontworpen dat zij eenvoudig kunnen worden aangepast aan de behoeften van een rolstoelgebruiker.
- Op basis van de daadwerkelijke vraag naar rolstoelgeschikte woningen binnen deze ontwikkeling wordt bepaald welke aanvullende voorzieningen worden aangebracht.
- Indien sprake is van minder vraag dan het aantal beschikbare woningen, kunnen woningen met een rolstoelbewoonbare plattegrond als reguliere woning worden verhuurd.
- Deze rolstoelbewoonbare plattegrond kenmerkt zich door de volgende eisen, welke in het VO worden getoetst aan Bijlage B.
- De 30 rolstoelbewoonbare woningen voldoen minimaal aan de in dit SPvE opgenomen toegankelijkheidseisen. In de verdere uitwerking van het ontwerp worden deze eisen, in overleg met een ervaringsdeskundige, nader getoetst en waar nodig aangevuld of verfijnd.
- In het ontwerp wordt ruimte gemaakt voor de ruimtevraag voor geparkeerde rollators en scootmobielen in relatie tot de ouderenwoningen.
- In de binnentuin van de woonblokken zijn voldoende parkeerplaatsen (circa 2-5%) opgenomen die goed bruikbaar zijn voor mensen in een rolstoel en/of beperkt mobiel zijn, de mindervalide plekken.
- Alle woningen moeten bezoekbaar zijn voor mensen met een beperking: dat betekent dus dat mensen in de woning moeten kunnen komen en de woonkamer en het toilet moeten kunnen bezoeken. Bij nultredenwoningen gaan we uit van zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing.

Aanvullende (buurt)functies
Het plan draagt bij aan de doelen van de RSU2040. Dit betekent dat o.a. werk, voorzieningen, sport, recreatie en groen meegroeien als het aantal woningen groeit. Het doel is om een evenwichtige wijk te maken. In het plan komen goede plekken voor ontmoeting en interactie. Hierbij worden de ontwerpprincipes van het ‘Inspiratieboek Ontwerpen voor ontmoeting’ van Woonin (link) gevolgd voor verder ontwerp. Dat betekent onder andere dat:

- In blok 1 wordt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimten in de plint gerealiseerd, die hoofdzakelijk gericht is op de oudere bewoners in blok 1.
- In één van de bouwblokken wordt een grotere gemeenschappelijke ruimte van minimaal 100 m^2 wordt gerealiseerd, met daarbij een kleine buitenruimte met een collectieve functie aan de straatkant of binnentuin, uitkijkend op het Zwanenvechtplein. Woonin zorg draagt voor een structurele programmering van deze functies (al dan niet in samenwerking met derden) passend bij de doelgroep in de gebouw(en) en/of de wijk.
- Binnenhoven zijn ingericht voor verblijf van de bewoners rekening houdend met de doelgroepen
- Galerijen en doorgangen waar entrees van woningen aan grenzen ontworpen zijn als een galerij die ontmoeting en interactie stimuleert: voldoende breedte van de galerij behoeft hierbij extra aandacht.

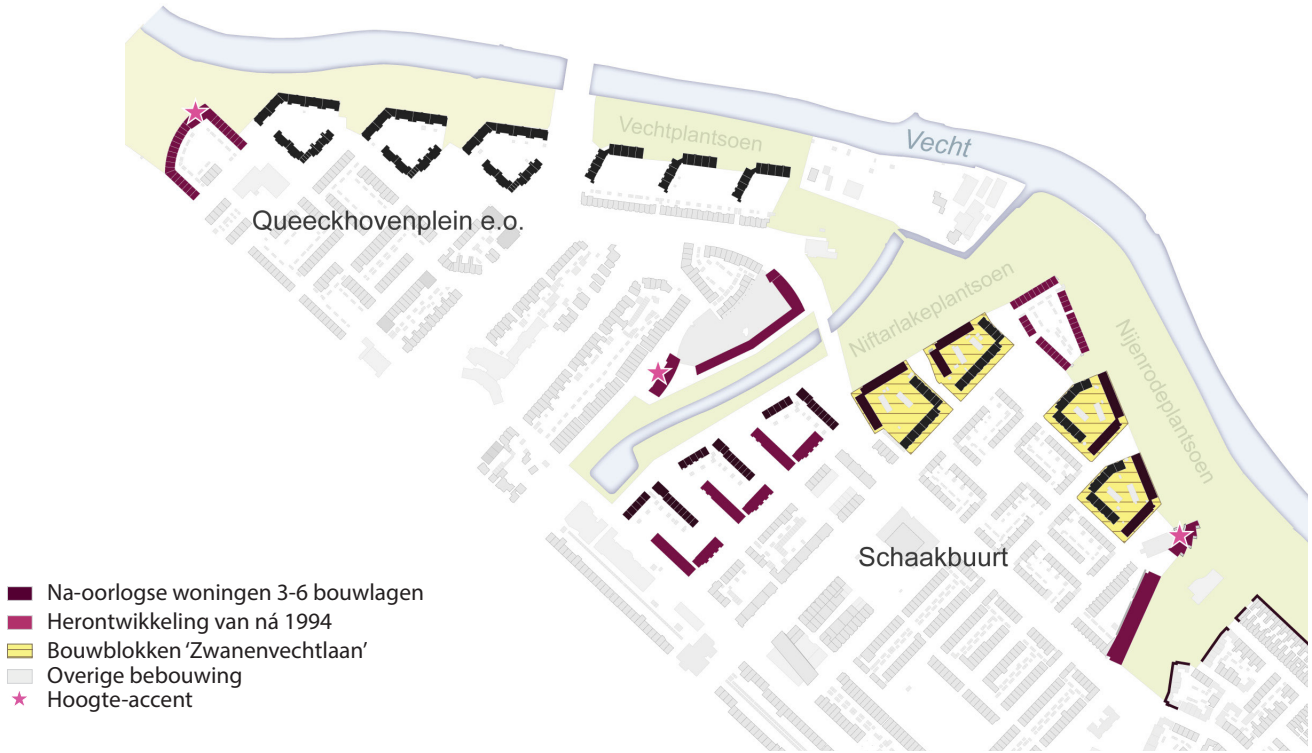


Afbeelding 11. Het plan ligt op korte afstand van wooncomplex voor 65-plussers ‘De Dame’ met een buurtcentrum een apotheek en een huisartsenpost.

3.3 Ruimtelijke inpassing

Het plan leidt tot hogere gebouwen en meer huishoudens. Daarom is het voor de gemeente een voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, door toedoen van het plan, significant verbeteren. Dit komt zowel terug in de ruimtelijke uitgangspunten voor het bouwblok en die van de openbare ruimte.

De ruimtelijke uitgangspunten geven een aanzet voor de architectuur en de ruimtelijke opzet van de nieuwbouw. De uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten moet leiden tot gebouwen die aansluiten bij de karakteristiek van de wederopbouwperiode van deze wijk en in combinatie met de herinrichting van de scheggen zorgen voor een betere aansluiting en inpassing van het omliggende groen, zodanig dat verdichting en vergroening met elkaar in evenwicht zijn.



Afbeelding 12: Het plangebied maakt deel uit van een serie van bouwblokken met stempel- en hakenverkaveling langs de Vecht en het Niftarlakeplantsoen. De nieuwe situatie voegt zich in opzet en hoogteopbouw naar deze stedenbouwkundige lijn.

De bebouwing

Verkaveling gebaseerd op de naoorlogse periode
De bebouwing langs de Vecht bestaat uit een gestempelde hakenverkaveling. De nieuwe bebouwing verhoudt zich op een passende manier tot de stedenbouwkundige lange lijn van bouwblokken langs de Vecht en het Niftarlakeplantsoen. Het ontwerp van de bouwblokken voldoet aan de volgende uitgangspunten:

- Het nieuwe plan heeft een hakenverkaveling, of een variatie hierop;
- De vier blokken hebben conceptmatig en ruimtelijk gezien een vergelijkbare opzet;
- Het plan voegt zich naar de bouwhoogtes in de wijk en is geen hoogteaccent. De nieuwe bebouwing maakt nadrukkelijk géén deel uit van de serie hogere flats die sinds het wijkontwikkelingsplan (1994) gebouwd zijn;
- Uitgangspunt is een vorm van systeembouw of seriematige bouw met steeds een vergelijkbaar gevelbeeld;
- Tussen de haakvormige gebouwen zijn er open ruimtes zonder bebouwing of grote obstakels (zogenaamde ‘open’ hoeken) met zichtrelaties tussen straat en het binnenterrein;
- Voornamelijk inpandige balkons (loggia of een half-binnen/half-buiten balkon);
- Op veruit de meeste plekken een overgangszone tussen privé en openbaar gebied: dus voortuintjes dan wel stoepjes van 1 tot circa 2,5 meter diep.



Afbeeldingen 13. Voorbeelden van wenselijke ontwerpoplossingen uit het ‘Inspiratieboek ontwerpen voor ontmoeting’ van Woonin; Zitplekken in de hal. De trap wordt op een uitnodigende plek ontworpen en is belangrijk voor ontmoeting. De lift zit wat meer verstopt, zonder minder toegankelijk te zijn.

Hoogteopbouw en dakbeëindiging
Het plan heeft een hoogteopbouw die in balans is met, en passend is bij de hoogte van omliggende bebouwing. Al te grote sprongen in hoogtes worden zo veel mogelijk voorkomen. Het ligt voor de hand om hogere bebouwing aan de Vecht/parkzijde te plaatsen en wat lagere bebouwing aan de buurtzijde.

- De nieuwe basishoogte is 4 bouwlagen (plus een eventuele kap);
- De maximale bouwhoogte is 6 lagen (plus een eventuele kap). Een bouwhoogte van meer dan 4 bouwlagen mag op maximaal 40-50% van de gebouwlengte aan de straatzijde gebouwd worden (zie randvoorwaardenkaart: het percentage verschilt per bouwblok). Nieuwe bebouwing verhoudt zich qua bouwhoogte op een passende manier tot de bebouwing in de omgeving van het plangebied.
- Dakbeëindigingen als setback, kap en/of combinatie/variatie daarop worden ingezet op een wijze en mate die passend is bij de huidige stedenbouwkundige en architectonische eenduidigheid in het gebied.
- Daar waar straten tussen de voorgevels smaller zijn dan 10 meter, worden ‘setbacks’ of kappen toegepast. In ieder geval bij de Harteveldlaan en Otterspoorlaan wordt bij de bovenste verdieping een ruimtelijke oplossing gekozen die ruimtelijk gezien passend is bij het smalle straatprofiel.

Rooilijn

- De nieuwe bebouwing wordt gebouwd binnen de in de kaart aangegeven rooilijnen.
- Voor ondergeschikte bouwdelen (bijv. balkons, of erkers) mag de rooilijn aan de straatzijde met maximaal 1,0m worden overschreden. Waarbij de precieze overschrijding wordt bepaald in samenhang met bestaande en/of nieuw in te richten openbare ruimte. De gemeente kan deze afstand terugbrengen tot 0,4 meter, als dit voor het gebruik van de openbare ruimte of het behoud van bomen nodig is.

Gebouwontsluiting

- Portiekontsluiting of galerijontsluiting zijn beide passend bij deze opgave. Een galerij ligt in principe aan het binnenterrein.
- Hoofdentrees zijn zichtbaar, voelbaar en goed bereikbaar vanaf de straat of een doorgaande fietsroutes i.v.m. vindbaarheid en sociale veiligheid.
- De positionering van elke hoofdentree met liftschacht ligt op een geschikte plek en is zodanig dat:
  - Zo min mogelijk verhard oppervlak in de 'groene scheg' tussen de bouwblokken nodig is.
  - De hoofdentree is goed bereikbaar voor hulpdiensten is (zie eisen hulpdiensten)
  - De locatie zorgt voor zo min mogelijk extra verharding in de openbare ruimte (bijv. i.r.t. brandweer toegankelijkheid en opstelplaatsen).
- Een hoofdentree heeft bij voorkeur een directe koppeling met de fietsenberging(en) en scootmobielberging en heeft bij voorkeur een directe toegang tot de binnentuin.
- Gedeelde functies en ruimtes zijn bij voorkeur aan een hoofdentree gekoppeld (of in de directe nabijheid van de hoofdentree) en/of aan de binnentuin.





Afbeelding 14: De centrale entree is bij voorkeur gekoppeld aan gezamenlijke- of buurruimtes. Het trappenhuis is ook een plek voor ontmoeting.

- In het kader van gezonde verstedelijking ligging trappen bij voorkeur eerder in het zicht dan de lift om beweging te stimuleren.

Aantrekkelijke woningplattegronden

In de woningplattegronden wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van de locatie:

- In het plan komt een variëteit aan woningplattegronden die onder andere aansluit bij de (culturele) diversiteit van woonwensen zoals die uit de bewonersavonden bleek.
- Woningen zijn bij voorkeur tweezijdig georienteerd. Dit geldt met name voor woningen met meer dan twee slaapkamers.

Nutsvoorzieningen en technische ruimtes

Nutsaansluitingen, -ruimtes en -kasten:

- Technische ruimtes/kasten voor (data)kabels en leidingen (water, gas, warmte) worden geïntegreerd in het plan en worden inpandig ofwel ingemetseld in de muur ingepast.
- Alleen als aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, worden ze achter de rooilijn ingepast, bijvoorbeeld geclusterd met een ander gebouw of op een binnenterrein. Hierbij wordt de toegankelijkheid van deze voorzieningen geborgd voor onderhoud en vervanging.
- Alle technische installaties die behoren bij een gebouw worden geïntegreerd in het plan en waar mogelijk inpandig opgelost.
- Indien een Open Bodemenergiesysteem wordt gerealiseerd, dan worden de doubletten in beginsel op eigen terrein gerealiseerd, tenzij dat aantoonbaar niet haalbaar is.
- Technische ruimtes voor een eventueel toe te passen collectief bodemwarmtesysteem worden inpandig gerealiseerd, met uitzondering van drycoolers.
- Installaties op het dak zijn niet als installatie herkenbaar en/of zichtbaar in het straatbeeld. De op het dak geplaatste installaties worden zoveel als mogelijk op de hogere bouwdelen gerealiseerd. Voor benodigde dakinstallaties op de lagere bouwdelen geldt, dat deze kwalitatief worden ingepast, rekening houdend met onder meer het uitzicht vanuit woningen op de installaties en de eventuele trilling- en geluidsoverlast.

Inpassing van traforuimtes Stedin:

- In het plangebied (of de directe omgeving) moeten 4 middenspanningruimtes (trafohuisjes) worden ingepast. Eén bestaande trafo aan Prinses Irenelaan komt te vervallen. Bij elk bouwblok wordt een trafo ingepast binnen

Afbeelding 15: De Stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart voor het project Zwanenvechtlaan.



Bouwmogelijkheden

Bouwblok: het gebied waarbinnen bouwwerken mogen staan.

Voortuinen, stoepjes en margestroken

Voorste rooilijn: gebouwen aan de straat hebben een gevel hoofdzakelijk op deze lijn.

12m meter diep bouwvlak: 1 laagse gebouwen en bouwdelen mogen dieper zijn dan 12 meter. Verblijfsruimtes van meer dan 4 bouwlagen blijven binnen deze zone.

4L 15 Basishoogte: (4L) maximaal 4 bouwlagen en bouwhoogte (15) van maximaal 15m inclusief kap, lift en technische ruimtes.

6L 40% Hogere bouwdelen: max. bouwhoogte van 5-6 bouwlagen over maximaal 40% van het 12m diepe bouwvlak.

Minimaal 2 'open' hoeken tussen de hoofdgebouwen in ieder bouwblok (ligging contextafhankelijk, per blok)

zone waarbinnen een buurthuis mogelijk is in de plint

Binnentuinen

P/P Parkeren op eigen terrein: ca. 50% pp. onder gebouwde of overdekte oplossing, (locatie binnen het bouwblok is indicatief).

Indicatieve locatie binnentuin met minimaal oppervlak dat groen en onverhard is ingericht.

Wenselijke doorgang voor bewoners door het bouwblok heen (afsluitbaar).

TRAFO Traforuimte Stedin (aantal in overleg met Stedin): ingepast achter de rooijlijn, inpandig en eventueel aanpandig. Locatie is indicatief.

Voortuinen en inritten

autovrije openbare ruimte (gemeente)

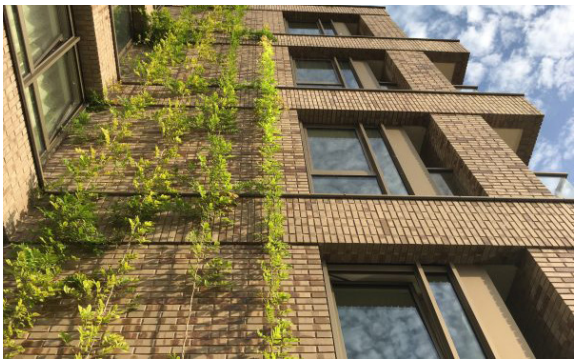
inrit zone tussen te behouden bomen

inrit zone tussen te behouden bomen met positieve BEA.

P indicatieve locatie inrit binnenterrein

P 2e optie locatie inrit binnenterrein

de rooilijn van het bouwblok in afstemming met de plaatsingseisen van Stedin; als volgens Stedin een trafo in een blok niet noodzakelijk is, kan de bovenstaande eis komen te vervallen voor dat blok.
- De trafo's worden in principe inpandig in de nieuwe bebouwing opgelost.
- Alternatief kan gekeken worden naar een aanpandige oplossing achter de rooilijn, mits aangetoond wordt dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige en architectonische inpassing.
- De afwijking van het ontwerp van de trafo sluit aan op de vormgeving/ architectuur van het nieuwe gebouw en past binnen de stedenbouwkundige eisen.



Afbeelding 16: Klimplanten langs leidraden kunnen een effectieve en kostenefficiente manier van gevelgroen zijn als deze gecombineerd wordt met een geveltuin.



Afbeelding 17: Blinde gevels kunnen zich goed lenen voor gevelbedekkende klimplanten zoals vijfbladige wingerd, zoals op het Gwl-terrein in Amsterdam.



Afbeelding 18: Klimplanten langs een wandconstructie.

Inpassing van groen en ecologie in de bebouwing
Groen en ecologie is integraal onderdeel van het ontwerpproces en het integraal gebouwontwerp:
- Er wordt diervriendelijk gebouwd met minimaal 1 verblijfplaats per woning / 75m^2 BVO voor huismus, gierzwaluw of gewone dwergvleermuis. Conform SMP, zie H4.
- Circa 10% van de gevels zijn 'groene gevels'. Deze groene gevels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp. Het gebruik van (klim)planten in de volle grond heeft de voorkeur boven plantenbakken.
- Het beleid is "geen dak onbenut". Daklandschap vormt integraal onderdeel van gebouwontwerp. Zoek naar goede balans in technische installaties, waterberging en groen. Dat betekent dat het ontwerp getoetst wordt aan dakontwerp, waarbij aandacht is gegeven aan ecologie, klimaat, energie en installaties. Het streven is daarbij dat circa 40% van het dakoppervlak wordt een groen dak, voor de hoge bouwdelen. Daken met een dik substraatpakket hebben de voorkeur boven 'dunne' varianten (zoals sedum-begroeiing).
- In ieder geval de lage bouwdelen hebben ten minste 60% groene dakinrichting, gezien de zichtbaarheid vanuit de hoge bouwdelen.



Afbeelding 19: Netskasten voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen worden bij voorkeur in de gevel meeontworpen in stootvoegen of in gevelelementen. De stootvoeg is 1,5-2,5 cm breed en 2-10 cm hoog.

De parkeeroplossing in het bouwblok

De ruimtelijke inpassing van parkeren op binnenterreinen is een goed beargumenteerde afweging tussen woonkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en kosten. Het doel van de gemeente is dat enerzijds zo veel mogelijk geparkeerd wordt op eigen terrein, maar anderzijds dat bewoners een woonomgeving hebben van goede kwaliteit.

In bijlage A staat de conceptberekening opgenomen. op basis van het schetsontwerp met 400 woningen. Getalsmatig gelden de volgende parkeereisen:

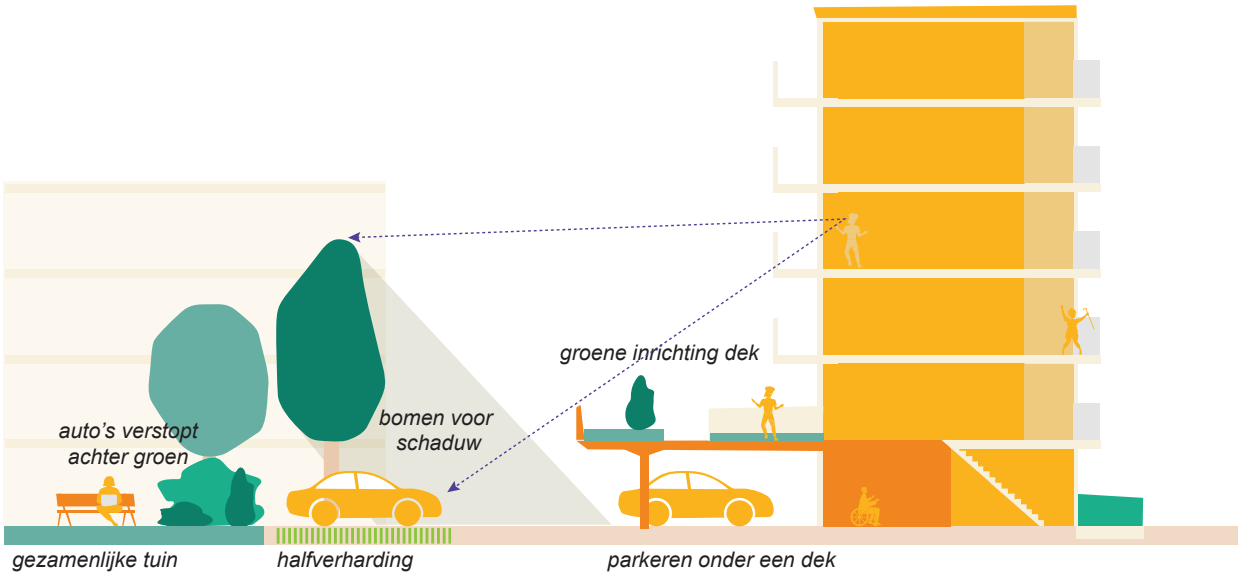
- Maximaal 40 parkeerplekken voor vergunningen voor nieuwe bewoners in de openbare ruimte.
- Circa 135 parkeerplekken worden verdeeld over de binnenterreinen van de 4 bouwblokken,
- waaronder in ieder geval de 46 parkeerplaatsen die vanuit De Kloplaan en Zuilenveldlaan onderdeel worden van de bouwblokken.

Toegang naar de parkeeroplossing:

- Inritten worden gepositioneerd aan doorgaande straten en bij voorkeur niet aan een woonerf, zoals ook opgenomen op de uitgangspuntenkaart.
- De ontwikkelaar voert een boomeffectanalyse (BEA) uit (conform het handboek bomen, van het Norminstituut bomen) om de haalbaarheid van de bouwontwikkeling en specifiek de gekozen inritlocaties i.r.t. bomen aan te tonen Voorafgaand aan de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.
- Deze BEA wordt besproken met de gemeentelijk adviseurs (zie ook de paragraaf “Bomen buiten het bouwblok”).
- Als er huidige parkeerplaatsen vervallen door inritten worden deze elders in het plangebied teruggebracht. Inritten worden zodanig gepositioneerd dat omwonenden zo min mogelijk overlast van koplampen in de woonkamer krijgen.

Uitgangspunten voor parkeren op binnenterrein:

- De parkeerplekken op de binnenterreinen staan altijd achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijnen. Bij voorkeur staan de geparkeerde auto’s verder naar achteren, buiten het straatbeeld.
- Het dek is door middel van één of meerdere trappen verbonden met de binnentuin. Aan het dek kunnen pergola-achtige constructies worden toegevoegd om de groenbeleving nog verder te versterken.
- De parkeerentree mag zowel gebouwd (onderdoorgang) als via de ‘open’ hoeken tussen de bouwdelen worden gepositioneerd.
- De parkeerentree ligt waar mogelijk niet tegenover voorgevels van omwonenden (i.v.m. koplampen in de woonkamer).
- Voor de parkeerentree komt een afsluitbaar, in de architectuur mee-ontworpen, hekwerk.



Afbeelding 20: Enkele principes voor parkeren op het binnenterrein; auto’s staan deels onder een dek, zoveel mogelijk groen ingepast en uit het zicht.



Afbeeldingen 21: Referenties van hoe het niet moet. Het dek boven het parkeren moet meer worden dan enkel een verkeersruimte of een buitenruimte met schuttingen. Het ontwerp voor het dek met buitenruimtes dient een solide basis voor ‘groen’ te bieden.

- De parkeerplaatsen in de binnentuin worden (ten minste deels) overdekt. Bewoners hebben meer zicht op beplanting en tuinen dan op geparkeerde auto’s.
- De gedeeltelijke overkapping heeft een diepte van tenminste 5 meter,
- Het dek biedt een kwalitatieve verblijfsruimte voor de woningen die gelegen zijn aan het dek.
- De parkeerplaats met dek vormt een integraal onderdeel in het tuin- en groenontwerp van de binnentuin.

Uitgangspunten stallen van fietsen:

- De initiatiefnemer gebruikt de reductiemogelijkheid op de parkeernorm bij het toevoegen van extra stallingsmogelijkheden voor fietsen (bijv. bakfiets en scootmobiel) en voor het gebruik van gezamenlijke fietsenbergingen.
- Er komen gezamenlijke fietsenbergingen voor bewoners. Deze bergingen liggen op korte afstand van de lift/trappenhuizen.

De buitenruimte van de bouwblokken

Buitenruimte is belangrijk voor een goede woonervaring bewoners. De buitenruimte van de bouwblokken heeft goede kwaliteit nodig om ook wezenlijk bij te dragen aan de leefbaarheid voor de bewoners. Onderscheid wordt gemaakt in privé buitenruimte en gezamenlijke buitenruimte. Deze buitenruimte dient voor ontmoeting en ontspanning maar ook voor de ontsluiting van het bouwblok. Bij het formuleren van de uitgangspunten is een zo goed mogelijke afweging gemaakt in de omvang van de privé buitenruimtes ten opzichte van de collectieve binnentuin en de wens tot vergroening van de openbare ruimte.

Voortuinen en margestroken

- De voortuinen en/of margestroken bij de woningen die grenzen aan de openbare ruimte, hebben bij voorkeur een diepte van circa 2 meter, waarbij de maximale diepte wordt afgestemd op de buitenruimte.
- Op enkele plekken grenzend aan de groene scheggen geldt, zoals opgenomen in het matenplan, een diepte van maximaal 1,5m.
- Op plekken waar de maat van de voortuinen bepaald wordt door bestaande boomkronen, blijft de huidige situatie bestaan.
- Rond een hoofdentree mag een beperkt aantal (circa 10) fietsnietjes geplaatst worden; in eerste instantie op privéterrein /de

margestrook, in tweede instantie in openbaar gebied.
- De begrenzing van de margestrook en voortuinen is uniform en wordt als onderdeel van de bouwopgave meegenomen om kwaliteit van de uitstraling te borgen.

Binnentuinen en dekken
De binnentuinen bestaan uit een collectieve binnentuin, privétuinen met subtiele erfafscheidingen, autoparkeren (zowel onder een dek als niet overdekt, en uit de ‘open’ hoeken tussen de bouwdelen.
- De binnentuinen worden voor een aanzienlijk deel groen en onverhard ingericht. Het percentage van het gebied in de binnentuin dat groen en onverhard wordt, staat aangegeven in de uitgangspuntenkaart.
- De (tuin)inrichting op het parkeerdek sluit, voor zover het geen privétuinen zijn, aan op de collectieve binnentuin. De inrichting op het dek mag ook afgesloten zijn van de binnentuin.
- Het parkeerdek wordt deels gebruikt voor privé buitenruimtes, deels voor verkeersruimte en deels voor ‘groene’ inrichting. Het is meer dan alleen een route.
- Het parkeerdek krijgt door de plaatsing van groendak, groene gevels/railingen, en plantenbakken een groene basis bij oplevering. Bewoners hebben de ruimte om hier (groen)elementen aan toe te voegen.
- Groenvakken dragen bij aan de waterberging doordat zij voldoende afmeting hebben en verdiept zijn aangelegd, waardoor regenwater vanuit de gebouwen hier naartoe kan afstromen en tijdelijk kan worden geborgen.
- Het beplantingsontwerp draagt bij aan een hoge beeldkwaliteit. In het ontwerp wordt ingezet op ecologische waarde door gevarieerde, (grotendeels) inheemse beplanting.
- Verbindt de openbare ruimte en de binnentuinen met doorlopend groen verbonden door het toepassen van een ecologische strook van minimaal 2 meter breed met afwisseling in de hoogte van de beplanting. Dit sluit aan bij de openbare ruimte tussen de bouwblokken waar de gemeente wil vergroenen, zodanig dat deze als ecologische verbinding gaat dienen. Een gelijkwaardige oplossing door goed gebruik maken van bijvoorbeeld goed verbonden “stepping stones” is bespreekbaar, maar in goed overleg met de gemeentelijk ecoloog.
- De binnentuin wordt klimaatadaptief en duurzaam ingericht, met aandacht voor waterberging, het verminderen van hittestress en het versterken van biodiversiteit. Dit gebeurt door bijvoorbeeld het toepassen van natuurlijke schaduw, waterdoorlatende verharding en materialen met een hoog reflectievermogen.
- Daarnaast wordt circulair gewerkt volgens het principe ‘hergebruik, tenzij’. Minimaal 50% van de in alle binnentuinen toegepaste materialen is hergebruikt, hernieuwbaar of herbruikbaar. Het hergebruikte materiaal wordt bij voorkeur onttrokken uit het huidige bestaande terrein of projectgebied. Indien niet mogelijk, kan worden uitgeweken naar hergebruikte materialen vanuit buiten het projectgebied. Om het ontwerp te optimaliseren wordt de milieu-impact van het ontwerp actief meegewogen. De Milieu Kosten Indicator (MKI) kan hiervoor worden ingezet.
- Het is wenselijk dat in de binnentuin ook ruimte is voor een verblijfsplek voor ontmoeting, en eventueel een kleine speelaanleiding heeft voor de allerjongste doelgroep 0 tot 4 jaar.



Afbeelding 22: voorbeeld van een mogelijke invulling van de voortuinen. Een perkje met beplanting en de wortelplaats voor het gevelgroen. Daarnaast ruimte voor eigen invulling zoals een moestuin, ruimte om een fiets te stallen, een bankje of extra potplanten.



Afbeelding 23: Schetsontwerp voor een mogelijke invulling van een binnentuin door Paul de Ruiter architecten i.s.m. Juurlink + Geluk.

Bomen in de bouwblokken
Voor de bomen binnen het erfpachtgebied van Woonin wordt een bomenparagraaf gemaakt. Het uitgangspunt is compensatie naar waarde. Doel is om meer bomen terug te brengen in de nieuwe situatie.

- De aanplant/herplant van bomen draagt bij aan het voorkomen van hittestress en aan ecologische waarde van het gebied.
- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats binnen het plangebied (de gepachte grond). Als er bomen gekapt worden, wordt er naar waarde herplant (Beleidsregel Herplant naar waarde).
- Indien verplaatsing van een boom noodzakelijk én mogelijk is, wordt een nieuwe locatie gezocht binnen het plangebied.
- Nieuwe bomen zijn voor het grootste deel inheemse soorten.
- In elk bouwblok is er (net als in de huidige situatie) één boomsoort gekozen als kenmerkende soort, aangevuld met eventueel meer boom- en heestersoorten.
- In ieder bouwblok komen minimaal 3 bomen van de eerste orde.

Bomen in de omgeving
Bomen buiten de bouwblokken en huidig uitgeefbaar worden niet verwijderd als gevolg van deze ontwikkeling:

- Dat betekent dat voorafgaand aan het voorlopig ontwerp, een Boom Effect Analyse wordt gemaakt waarin o.a. maatregelen worden beschreven om de bomen in ontwerp en bij realisatie te behouden. Deze maatregelen worden opgevolgd.
- Het huidige stedenbouwkundig model, en daarop gebaseerd schetsontwerp van Woonin, gaat voor de blokken 1 en 2 langs de Zwanenvechtlaan uit van het realiseren van inritten aan de Zwanenvechtlaan.
- De BEA geeft tevens antwoord op de mogelijkheid deze inritten te realiseren, met behoud van de bomen en mogelijke maatregelen die daarvoor nodig zijn.

- Indien uit de BEA blijkt dat de boogde inritten voor de blokken 1 en 2 leidt tot verslechtering en/of kap van een boom, onderzoekt Woonin allereerst alternatieve posities langs de Zwanenvechtlaan, en voor blok 2 ook langs de Muiderslotlaan.
- Mochten alternatieve inritten niet haalbaar zijn o.a. om de kwaliteit van de binnenterreinen te borgen in combinatie met de parkeerplekken is kap van maximaal 2 bomen (1 voor blok 1, en 1 voor blok 2) bespreekbaar, onder de voorwaarde dat daarvoor een compensatieplan in de openbare ruimte wordt overlegd. Waarbij Woonin de inspanning heeft, meer dan de 2 verplichte bomen te compenseren voor de vergroening van de Harteveldlaan en/of Otterspoorlaan.

Openbare ruimte tussen de bouwblokken: de 'scheggen'
De 'scheggen' zijn de stukken openbare ruimte en voortuinen tussen de bouwblokken. De scheggen worden ingericht als groene verblijfsruimtes met een hoge verblijfskwaliteit. Door sterk in te zetten op vergroening ontstaat een aangename, klimaatadaptieve omgeving die uitnodigt tot gebruik en ontmoeting.

De scheggen vormen daarbij een essentieel onderdeel van de verbinding tussen de wijk en de Vechtscheg, die een onderdeel van de hoofdgroenstructuur is. Zij zorgen voor een geleidelijke overgang van robuust, landschappelijk groen naar meer kleinschalig en buurtgericht groen. Deze groene gradiënt maakt het mogelijk om via groene openbare ruimtes tussen de bouwblokken en langs routes vanuit de wijk op een vanzelfsprekende manier door te bewegen naar de Vechtscheg.

Voor de ontwikkelaar zijn de volgende punten van belang i.r.t. de uitwerking van de bouwblokken;

- De scheggen worden in de uiteindelijke situatie ingericht als voetgangerszone.
- Langs de bebouwing loopt een voetpad van overwegend 3,5m breed.
- De scheggen worden ingericht als verblijfsgebied. De inrichting speelt hierop in door het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes, speelaanleidingen etc.
- De scheggen zijn deels toegankelijk voor nood en hulpdiensten. Brede routes door de scheggen zijn niet wenselijk.

In relatie tot groeninrichting moet met de volgende uitgangspunten rekening gehouden worden:

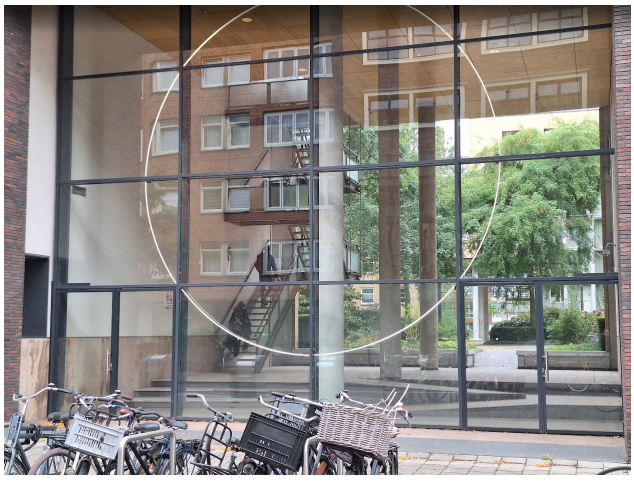
- In de scheggen geldt het uitgangspunt dan enkele 1e orde bomen worden aangeplant.
- Meer struiken in dit gebied zijn gewenst waarbij er, i.v.m. de ecologische waarde, overgangen zijn tussen hoog en laag groen. Het streven is een mix van bomen, struiken, bloemrijke bermen, gras.
- Het groen en verlichting langs de wegen waar bomen langs staan, wordt zo ingericht dat er een doorgaande vliegroute voor vleermuizen mogelijk is.
- Er worden naast bomen en bloemrijke kruiden ook (clusters) van inheemse, dekking biedende struiken aangeplant, zodat er planten groeien op verschillende hoogtes (gras met bloemen, struiken en bomen) en de biodiversiteit versterkt wordt;
- De nieuwe beplanting is aantrekkelijk voor mens en dier en de soortkeuze bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst.
- De inrichting van het groen afgestemd is op de soorten waarvoor de verblijfsplek in de gebouwen zijn aangelegd. Dus wat die soorten nodig hebben. Verblijfsplek voor huismus en gewone dwergvleermuis hebben alleen zin als de omgeving er ook op ingericht is. Vooraf huismussen hebben binnen ongeveer 75 meter alle nodig (schuilplek, voedsel, etc.).

De beeldkwaliteit

Deze paragraaf bevat uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit binnen het plangebied van de Zwanenvechtlaan. De Welstandsnota (link), of de opvolger hiervan, is binnen het plangebied leidend in de toetsing van de plannen. Hieronder worden enkele nuanceringen en aanvullende wensen opgenomen. Deze zijn met de Commissie Omgevingskwaliteit afgestemd. Om wijzigingen ten opzichte van de Welstandsnota toetsbaar te maken door de Commissie Omgevingskwaliteit is deze paragraaf door de Raad als los beslispunt vastgesteld. Belangrijke noot: de welstandsnota wordt op dit moment, begin 2026, vernieuwd. Als er op het moment van de vergunningsaanvraag een nieuwe nota omgevingskwaliteit is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt dit het nieuwe toetsingskader.

De Welstandsnota blijft het toetsingskader
Voor het plangebied geldt beleidsniveau 'open' waardoor het veranderen van het bebouwingsbeeld mogelijk is. Zowel de structuur van de bebouwing als de architectuur mag aangepast worden. Er wordt wel aangesloten op de bestaande omgeving. De landschappelijke waarden zijn beschermd en moeten behouden blijven. Voor de bebouwing die uitkijkt over het Niftarlakeplantsoen geldt 'Stimulans'. Hier wordt gevraag om een versterking en stimulering van het beeld: in dit geval door de prominente ligging aan het park. In de ontwikkeling worden deze uitgangspunten uit de Welstandsnota gerespecteerd.

Verwijzing naar wederopbouwarchitectuur
Het doel in de herontwikkeling van de Zwanenvechtlaan, is dat enkele karakteristieken van de huidige wederopbouw architectuur en stedenbouw terugkeren zonder direct retro-architectuur te worden.



Afbeelding 24: Onderdoorgangen kunnen ook als glazen hal worden vormgegeven. Olympiakwartier Amsterdam-Zuid.

Daarom is het wenselijk dat een groot aantal van de volgende uitgangspunten in het ontwerp opgenomen worden:

De oude 'stempel' bestaat uit twee V-vormige bouwvolumes per bouwblok, met een 'open' hoek.
- De nieuwe stempel is een afgeleide van de originele verkaveling. Er is expliciet ruimte voor vernieuwing, een aanpassing aan de architectuur en woonbehoeftes van 2026.

Eenduidigheid in de bebouwingsbeeld:
- Alle gebouwen zijn qua architectuur familie van elkaar.
- Standaardisatie is in het gevelbeeld herkenbaar: woningen zien er (met enkele bewuste variaties) vergelijkbaar uit in het straatbeeld.
- Geen uithangende balkons, maar loggia's al dan niet met een beperkt uithangend deel. Dit geldt voor de zijde gekeerd naar het openbaar gebied.
- Brede gemetselde schoorstenen kunnen terugkomen als architectonisch element (bijv. warmtepompen).
- Alle dakkapellen (in het geval van kappen) zitten aan de achterzijde.

Zorgvuldige en uitnodigende vormgeving
Het doel is om een levendige woonomgeving te maken waar het prettig wonen is voor bewoners. De volgende uitgangspunten vinden we daarom extra belangrijk in het ontwerp:

Aantrekkelijke hoofdentrees en verkeersruimte:
- De hoofdentree is een uitnodigende plek voor bewoners en bezoekers. De vormgeving is verfijnd met extra aandacht voor detaillering, materialen en goede (sfeer)verlichting.
- Het trappenhuis is een architectonisch vormgegeven ruimte (anders dan een utilitair casco): het wordt voor veel gebruikers een aantrekkelijk alternatief voor de lift.

Plinten:
- Woningen op de begane grond hebben een voordeur aan de straat. De voortuin of stoep wordt mee-ontworpen met het bouwblok (denk bijv. aan hagen, muurtje/hekwerk, verlichting).
- Gesloten gevelwanden (in dat kader ook gevels met gematteerd glas of plakfolie) worden waar mogelijk voorkomen en komen slechts sporadisch in het ontwerp voor.
- Een inpandige fietsenstalling is een functie die in principe ook vanaf de straat in het

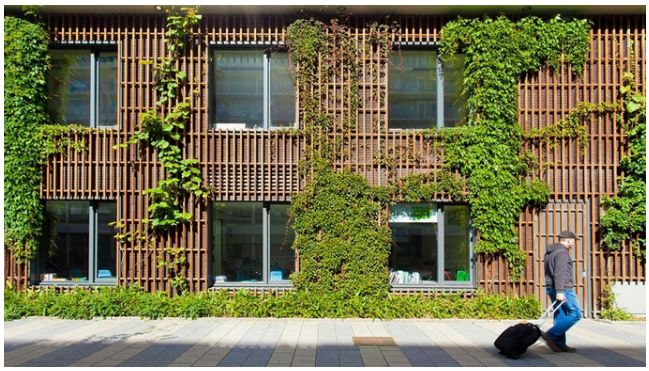
gevelbeeld of door een raam gezien mag worden.
- De ontmoetingsruimte met buurtfunctie krijgt een plek in de plint op een zichtlocatie en/of op een plek waar het, het meest bij kan dragen aan de buurt.

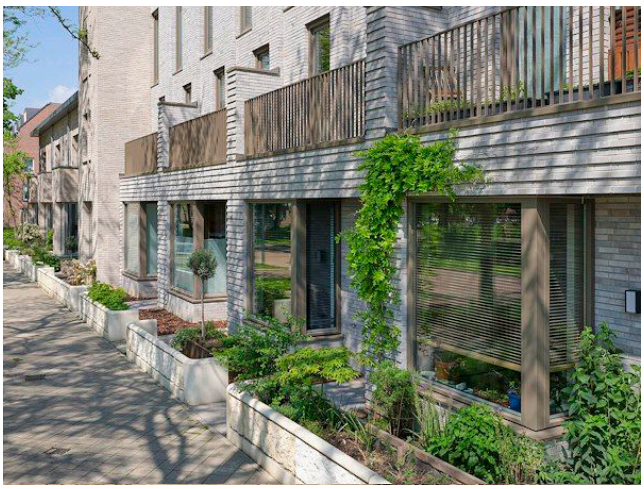
Margestroken
- Het ontwerp van de margestrook (voortuintjes of stoepjes) voor de woningen draagt bij aan een uniforme uitstraling van de straat. Te denken valt aan een muurtje, een haag met gaashekwerk of andere beplanting op iedere erfgrens. Het gaat om slimme ontwerpinterventies die uniformiteit bevorderen, zelfs bijeen doelgroep die uiteenlopende ideeën heeft over het gebruik van deze buitenruimte.

Gevels
- Minimaal 10% van de gevels zijn 'groene gevels'. Deze groene gevels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp. Het gebruik van (klim)planten in de volle grond heeft de voorkeur boven beplanting in bakken.
- Geen dak blijft onbenut. Daklandschap vormt integraal onderdeel van gebouwontwerp. Zoek naar goede balans in technische installaties (bijv. energie), waterberging en groen.

Hekken en poorten

Het doel is om visuele 'openheid' te houden tussen binnenterrein en straat. De hekwerken zijn (i.c.m. parkeerdek en noodtrappen) zodanig vormgegeven dat er voldoende mate van doorzicht is, maar ook een gevoeld van openheid tussen de v-vormige gebouwen. Daarom gelden de volgende eisen:
- Hoge hekwerken (hoger dan ca. 1m) worden zo veel mogelijk voorkomen door slim gebruik te maken van beplanting en hagen.
- Hekwerken worden altijd 'open' vormgegeven: er is een directe zichtrelatie.
- Voor de parkeerentree komt een afsluitbaar, 'open' vormgegeven hekwerk. Dit hekwerk ligt circa 3 meter terug ten opzichte van de voorgevel. Het hekwerk wordt waar mogelijk met beplanting omkleed.
- Poorten (bijv. richting parkeerhof) versterken de architectuur van de bebouwing. Het is een subtiele verbijzondering.
- De vormgeving van de poorten dragen bij aan gevoel van sociale veiligheid









3.4 Parkeren en stallen

Autoparkeren

Voor de parkeerberekening wordt uitgegaan van:

- Het gemeentelijke parkeerbeleid en de parkeernota.
- Betaald parkeren, zone B1 (wordt naar verwachting in 2027 ingevoerd).
- De extra parkeerbehoefte die de ontwikkeling met zich meebrengt, moet op eigen terrein worden opgelost.
- De 46 parkeerplaatsen uit de openbare ruimte tussen bouwblok 1 & 2 en bouwblok 3 & 4 worden verplaatst naar de binnenterreinen van de 4 bouwblokken.
- Woonin verdeelt maximaal 40 parkeervergunningen, waarbij het definitief aantal volgt uit de parkeerberekening en lager is als de berekening lager uitvalt.
- Het resterende deel van de parkeeropgave voor bewoners wordt binnen het bouwblok opgelost, waarbij circa 135 parkeerplaatsen maximaal op maaiveld worden gerealiseerd met het oog op behouw van de kwaliteit van de binnenterreinen.

Zie hoofdstuk 4.6 en de bijlage voor de parkeerberekeningen gebaseerd op het Schetsontwerp van Woonin. In de uitwerking kan de berekening nog wijzigingen door bijvoorbeeld verandering in het programma.

Kwaliteit van de parkeervoorzieningen

- De parkeerplekken die op eigen terrein moeten worden aangelegd, worden verdeeld over de binnentuinen van de vier blokken.
- In het Bouwbesluit is opgenomen aan welke eisen de parkeerplekken op eigen terrein moeten voldoen als het gaat om elektrische voertuigen. Minimaal 20% van de parkeerplekken moet zijn voorzien van een laadpunt. Voor alle overige parkeerplaatsen moeten leidingdoorvoeren voor (elektrische) oplaadpunten worden aangebracht, zodat op termijn een laadpunt kan worden geplaatst.
- Het in- en uitrijden van de eigen parkeervoorzieningen moet op een veilige manier plaatsvinden. Conflicten met voetgangers en fietsers moeten door een goede inrichting worden voorkomen.

Afspraken over gebruik van parkeerplekken

- De parkeeroplossing wordt door de ontwikkelaar toegelicht in een mobiliteitsbeheersplan.
- De parkeerplekken op eigen terrein worden door de verhuurder verhuurd aan bewoners.
- Een gelimiteerd aantal adressen binnen de nieuwbouw krijgt het recht om een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte aan te vragen. Dit aantal volgt uit de parkeerberekening, maar geldt voor maximaal 40 woningen. Er is geen garantie dat bij aanvraagt direct een vergunning verstrekt wordt, want er kan een wachtlijst zijn voor een parkeervergunning binnen het rayon.
- De verhuurder bepaalt welke adressen in aanmerking komen voor een gehuurde parkeerplek op eigen terrein en welke adressen in aanmerking komen voor het recht om een parkeervergunning voor de openbare ruimte aan te vragen.

Stallen van fietsen

In het plan worden voldoende stallingsmogelijkheid voor fietsen opgenomen. De beschikbare ruimte in openbaar gebied is gezien de groenambitie beperkt, waardoor inpandige stalling binnen het bouwblok noodzakelijk is.

- Stallingsplekken voor de fiets binnen het plan wordt getoetst aan de ‘Beleidsregel parkeernormen fiets 2021’, inclusief bijlagen (link).
- Fietsenstallingen voor bewoners worden inpandig ontworpen. Fietsnietjes voor bezoekers mogen in beperkte mate in de openbare ruimte worden geplaatst.
- Voor alle woningen worden inpandige, makkelijk toegankelijke (collectieve) fietsenstallingen gerealiseerd, zoveel mogelijk gelegen op de begane grond en direct toegankelijk vanaf het maaiveld.
- De route van en naar de stalling en de aansluiting op de infrastructuur in de openbare ruimte wordt vormgegeven als een directe, logische en veilige route. De fietsenstallingen moeten gemakkelijk en vanzelfsprekend te bereiken zijn vanuit de woningen, zodat de fiets een voor de hand liggende vervoerskeuze wordt.
- Om het gebruik van de fiets te stimuleren moeten de fietsenstallingen voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in bijlage 1 bij de ‘Beleidsregel parkeernormen fiets 2021’. Daarin staan handreikingen over bijvoorbeeld hellingshoeken, aantallen laadpunten voor elektrische fietsen en ruimte voor afwijkende fietsmaten zoals bakfietsen.

3.5 Openbare ruimte

Uitgangspunten voor toekomstige herinrichting openbare ruimte.
In verband met noodzakelijke rioolvervanging door ouderdom, moet binnen enkele jaren (prognose 2031-2034) in de hele buurt de straten open gegraven worden. Het ligt voor de hand om de openbare ruimte hierna in te richten volgens de huidige normen en ambities. Hier wordt op een later moment een separaat project met een Nota van Uitgangspunten voor gestart.

Door de ontwikkeling van de vier bouwblokken van Woonin wordt een deel van de openbare ruimte al eerder aangepast. Het gaat onder meer om aanpassingen in verband met;

- nieuwe inritten naar parkeerplaatsen op binnenterreinen,
- bomencompensatie in de openbare ruimte,
- parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte,
- plaatsing van extra ondergrondse containers
- en aanleg van nieuwe nutsaansluitingen.
- Ook worden twee scheggen vrijgespeeld van parkeer- en verkeersfunctie en tijdelijk ingericht, in voorbereiding op een nieuw ontwerp met een groene inrichting.

De gemeente maakt een passend openbare ruimte ontwerp en legt volgens het UPOR-proces het ontwerp voor aan de commissie BInG.

Voor het project Zwanenvechtlaan nemen we hieronder vooruitlopend op de NvU al een aantal ambities, wensen, doelen en uitgangspunten op omdat deze direct raken aan de ingrepen in de openbare ruimte door het project van Woonin.

Verkeer en mobiliteit
Het uitgangspunt zijn rustige woonstraten die veilig zijn voor kinderen. Woonerfinrichting waar het kan en straten voor auto's alleen waar het moet. We toetsen inrichtingsplannen aan de volgende uitgangspunten:

- De Zwanenvechtlaan, de zuidkant van het Zwanenvechtplein, de Harteveldlaan, Zuilenveldlaan en Nijenrodelaan houden een maximumsnelheid van 30 km/uur. Waar mogelijk wordt de inrichting verbeterd zodat deze beter past bij een 30 km/uur-regime.
- De overige straten worden zoveel mogelijk verkeersluw. Dit biedt de mogelijkheid om deze straten later in te richten als (woon)erf.



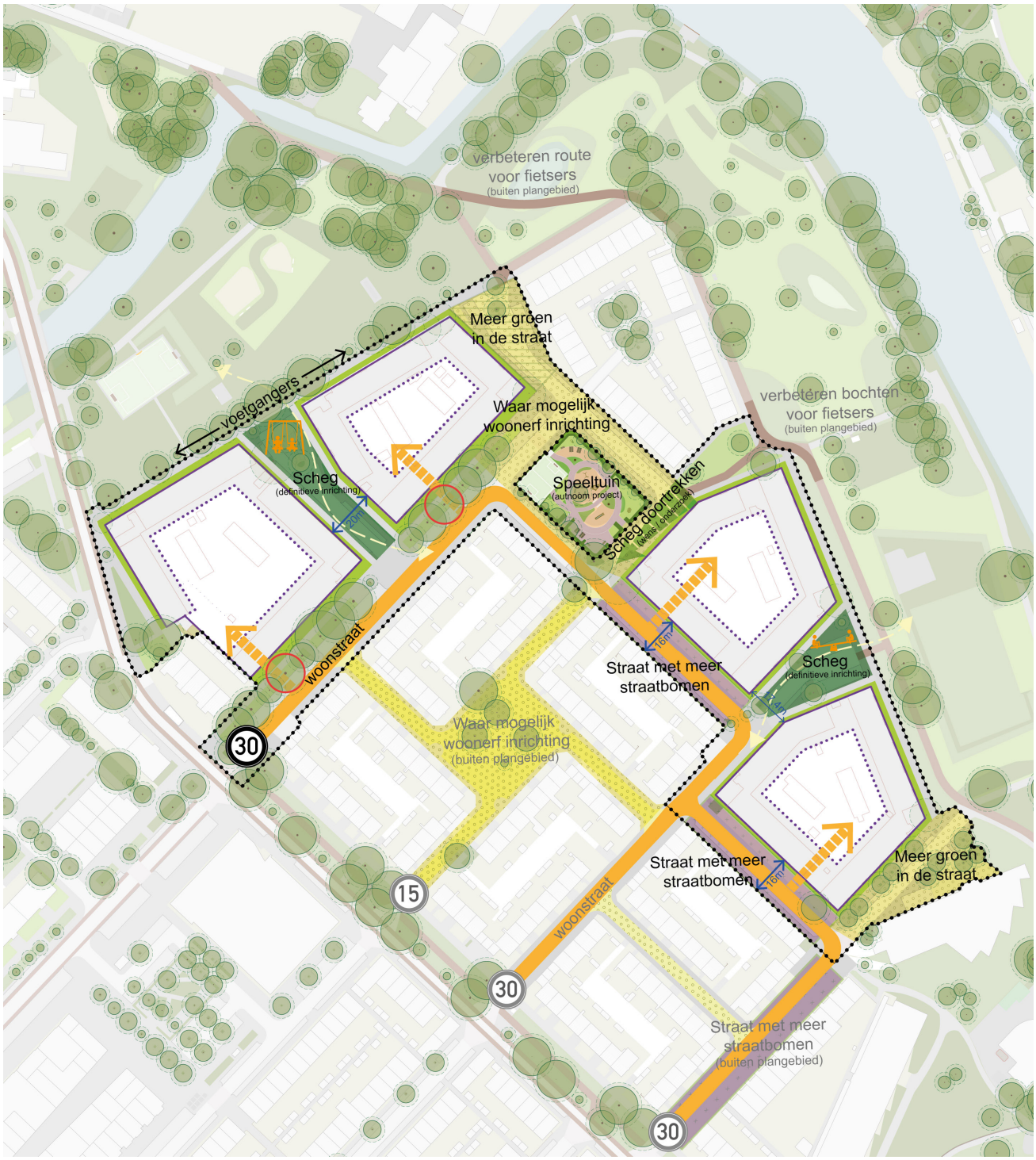
Afbeelding 29: De ambitie voor rustige woonstraten (rood) en gebieden met een (woon)erfinrichting (groen).

- De snelheid van autoverkeer wordt geremd door geschikte maatregelen, bijv. drempels en plateaus, toe te passen.
- De eigen parkeervoorzieningen van de nieuwe bouwblokken sluiten aan op de buurtontsluitende wegen.
- De huidige straten tussen blok 1 en blok 2 en tevens tussen blok 3 en blok 4, worden autovrij gemaakt en met een tijdelijke inrichting geschikt gemaakt als voetgangerszones.

Voetgangers
De gemeente wil het voetgangersnetwerk in de Schaakbuurt verder versterken en veiliger te maken voor alle gebruikers, van jong tot oud.

- Het straatontwerp nodigt uit tot het maken van 'wandelrondjes' in de buurt door voetgangers. Dit sluit aan bij het beleid van 'groene ommetjes'.
- We verkennen de wenselijkheid van een zebrapad over de Prinses Irenelaan bij de kruising met de Zwanenvechtlaan.
- We verkennen de mogelijkheden om de speeltuin op het Zwanenvechtplein beter en veiliger bereikbaar te maken voor (jonge) kinderen.

Openbaar vervoer
In de het plangebied is momenteel het enige openbaar vervoer een belbus. Door de herinrichting van straten en Zwanenvechtplein moet gezocht worden naar een nieuwe halteplek.



Afbeelding 30: Ambitiekaart als stip op de horizon voor de openbare ruimte. De wensen en ambities die verbeeld zijn in deeze kaart zullen later worden uitgewerkt voor het project voor de herinrichting in het kader van de rioolvervanging in het hele buurtje. Hier zal een separatie Nota van Uitgangspunten voor worden gemaakt.

- De bushalte voor U-flex (belbus) willen we verplaatsen van de westzijde naar de zuidzijde van het plein, zodat de bus op de ontsluitende straten kan blijven.

Ecologie en groen in de openbare ruimte

- In de openbare ruimte worden de volgende doelsoorten gefaciliteerd: egel, huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen.
- Het groen in het plangebied is goed verbonden met de groenstructuren in de omgeving, zodat het een robuust netwerk vormt. Het groen in het plangebied wordt zo ingezet dat ze de maatregelen voor diervriendelijk bouwen versterken.

Klimaatadaptatie, vergroening en hittestress

Bij de herinrichting van de straten en pleinen staat daarnaast klimaatadaptatie centraal. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat deze beter bestand is tegen hittestress en wateroverlast, terwijl tegelijkertijd de verblijfskwaliteit en ecologische waarde worden vergroot. Groen wordt doelgericht toegevoegd op plekken waar de noodzaak het grootst is. Groenvakken dragen bij aan de waterberging doordat zij voldoende afmeting hebben en verdiept zijn aangelegd, waardoor regenwater vanuit de omgeving hier naartoe kan afstromen en tijdelijk kan worden geborgen. In de volgende fase wordt bekeken waar en hoe groenvakken kunnen worden ingepast. Deze groenvakken krijgen een zodanige afmeting en inrichting dat ze kunnen functioneren als infiltratie- en bergingsruimte voor regenwater.

Op locaties met (verwachte) hittestress worden extra bomen en groenvakken toegevoegd. Straatbomen kunnen gaan zorgen voor schaduw, verkoeling en een aangenamer microklimaat.

Ontmoeting en sociale interactie

Op strategische plekken worden verblijfsplekken gemaakt die ontmoeting en informele interactie stimuleren, bijvoorbeeld in de nabijheid van groen of op kruispunten van looproutes.

Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Er worden extra plekken ingericht voor ontmoeting en verblijf binnen het plangebied.
- Deze plekken zijn herkenbaar ingericht met zitgelegenheid en groen.
- Verblijfsplekken sluiten aan bij het dagelijks gebruik van de straat en zijn toegankelijk voor verschillende doelgroepen (ook met . Dit geldt in het bijzonder voor het Zwanenvechtplein, waar de rest van de openbare ruimte logisch op aansluit, wetende dat dit plein een centrale ontmoetingsplek in de buurt is.

Binnen het gebied zijn altijd routes aanwezig die zodanig zijn ingericht dat zij een aangenaam en comfortabel leefklimaat bieden en een duidelijke, prettige verbinding vormen richting de Vechtscheg. De routes nodigen uit tot lopen en verblijven en versterken de relatie tussen het stedelijk gebied en de hoofdgroenstructuur. De straten vervullen daarmee niet alleen een functionele rol, maar stimuleren ook gezondheid door middel van uitnodigende looproutes die het stedelijk gebied verbinden met de Vechtscheg.

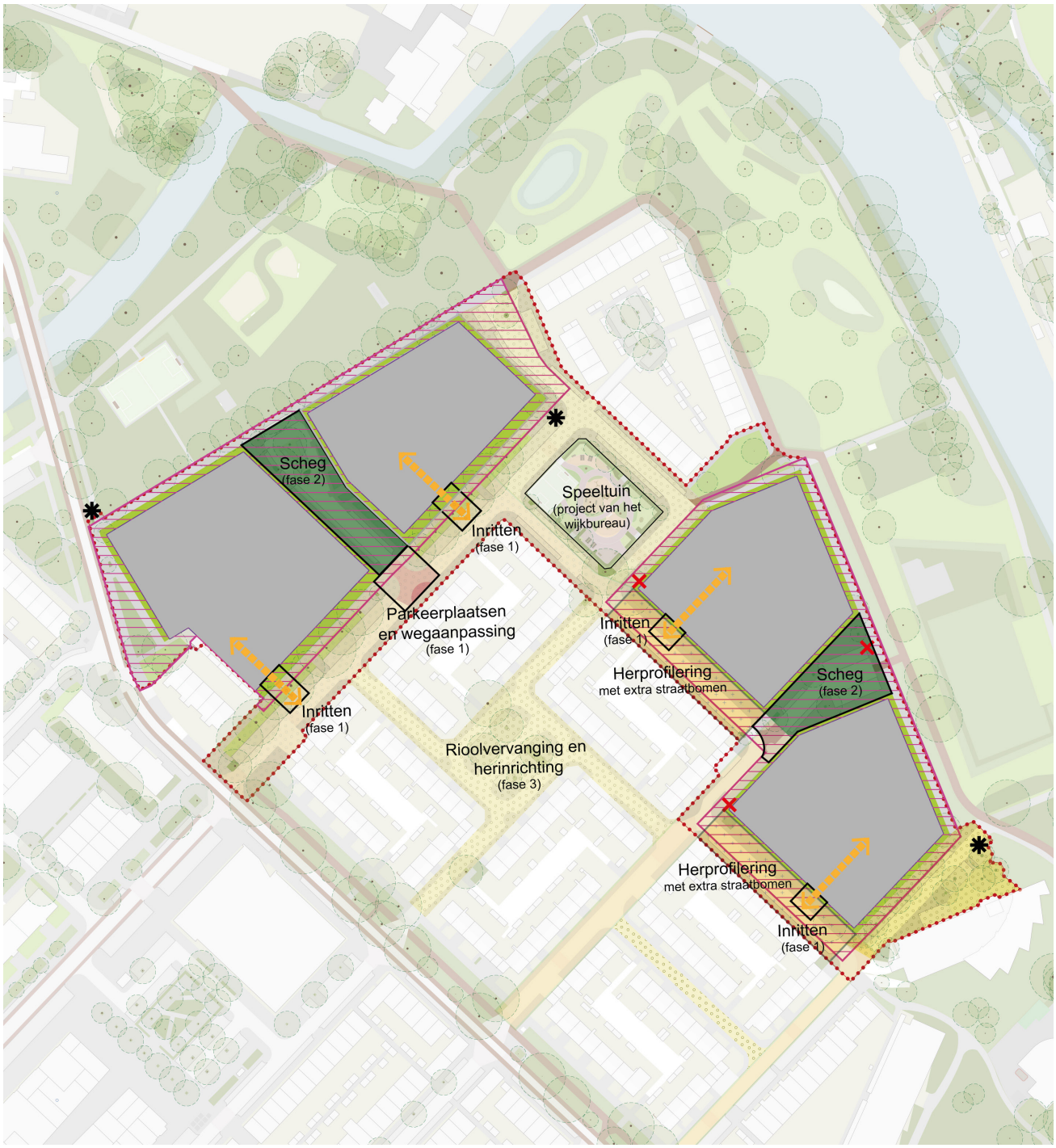
Groen en ecologie

De gemeente Utrecht heeft als doel om gemiddeld 75 m^2 groene buitenruimte te hebben per woning te hebben. De stad voldoet nog niet aan deze ambitie. Het plangebied is zeer groenarm. Om dichter bij de stedelijke ambitie te komen gelden de volgende uitgangspunten;

- Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe: Groen, tenzij.
- De scheggen tussen blok 1 & 2 en tussen blok 3 en 4 worden sterk vergroend.
- In de straten worden groenvakken aangelegd waar mogelijk.
- Voor de langere termijn wordt onderzocht of één van de straten rondom het Zwanenvechtplein verder vergroend kan worden.
- In de openbare ruimte worden waar mogelijk ecologische verbindingen gemaakt richting de binnentuinen. Bij voorkeur is dit een strook van 2 meter breed met (heester) beplanting van verschillend hoogtes.
- Fysieke scheidingen in de openbare ruimte hebben een groene uitstraling, bijv. door hagen of klimplanten.

Bomen

- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats binnen het plangebied. Indien verplaatsing van een boom noodzakelijk én mogelijk is, wordt een nieuwe locatie gevonden binnen het plangebied.
- Als er bomen gekapt worden in de OR, wordt er naar waarde herplant, waarbij herplant in beginsel plaats vindt in de openbare ruimte (binnen plangebied/Schaakbuurt), maar in beginsel niet in de parken en scheggen.



FASE 1:

Gebied waarbinnen graafwerkzaamheden kabels & leidingen worden verwacht (tijdelijke inrichting verantwoordelijkheid Woonin).

Gebied waarbinnen aanpassingen in wegprofiel gemaakt worden (Woonin betaald, gemeente doet ontwerp en uitvoering)

Indicatieve locatie voor exta ondergrondse afvalcontainers

Containers te verwijderen/verplaatsen.

FASE 1:

Scheggen: gemeente regelt tijdelijke maatregelen om verkeer te weren.

Indicatieve locatie nieuwe inritten naar parkeerplaats op binnenterreinen: Tijdelijke inrichting conform HOR. Verantwoordelijkheid Woonin.

FASE 2:

Scheggen: gemeente ontwerpt nieuwe inrichting, Woonin betrokken i.v.m. bomencompensatie.

FASE 3:

Herinrichting buurtje i.v.m. rioolvervanging (planperiode 2031-2034, of eerder in afstemming met project Zwanenvechtlaan)

Nieuw straatprofiel met extra straatbomen (deel bomencompensatie): gemeente ontwerpt nieuwe inrichting.

- In elke straat worden voldoende straatbomen opgenomen om een zoveel mogelijk aaneengesloten bomenrij te realiseren die voldoende schaduw opleveren om aangenaam te verblijven en wandelen op de stoep.
- Bomen krijgen voldoende groeiruimte, zowel bovengronds als ondergronds, om duurzaam te kunnen uitgroeien.
- Waar mogelijk worden bomen van de eerste orde aangeplant.

Spelen
Doel is om het aan aanbod van spelen gelijk op te laten gaan met groei van de buurt. Tegelijkertijd willen we de bestaande speelplekken beter benutten, met name de speeltuin op het Zwanenvechtplein. De speeltuin wordt in 2027 vernieuwd (autonoom project). In de buurt zijn momenteel geen speelvoorzieningen aanwezig, in het Nijenrodeplantsoen en Muiderslotplantsoen zijn er wel verschillende speeltoestellen en trapveldjes, voornamelijk voor de kinderen ouder dan 6 jaar.

- In het gebied streven we naar de Utrechtse speelnorm, dit houdt in dat 5% van de openbare ruimte bespeelbaar is.
- De openbare ruimte sluit logisch aan om de speeltuin op het Zwanenvechtplein maximaal te laten functioneren als een speel- en ontmoetingsplek voor de hele buurt.
- Nieuwe speelvoorzieningen zijn een aanvulling op het bestaande programma (bijv. extra plekken voor de jongste kinderen).
- De nieuwe inrichting van de openbare ruimte en de woonblokken dragen bij aan veilige routes voor kinderen naar de speelplekken op het Zwanenvechtplein, het Nijenrodeplantsoen en het Muiderslotplantsoen.

Aanleg in fases

De openbare ruimte wordt gefaseerd aangelegd. Er zijn belangrijke raakvlakken met de vervanging van de riolering in de wijk (ná 2030) en met de aanvraag van subsidies en financiering. Een deel van de werkzaamheden in de openbare ruimte is direct te koppelen aan de bouwontwikkeling van Woonin. Deze werkzaamheden in fase 1 zijn voor rekening van Woonin. De gemeente maakt het ontwerp voor de openbare ruimte ontwerp. In fase 2 wordt toegewerkt naar een definitieve inrichting van een aantal straten en scheggen die grenzen aan de bouwblokken en binnen het plangebied vallen. Deze inrichting loopt vooruit op fase 3 met de gewenste herinrichting van de openbare ruimte in de rest van de Schaakbuurt na de vervanging van de riolering in de wijk.

Fase 1: Tijdelijke/tussentijdse situatie rondom bouw van de bouwblokken:

- Inritten naar binnenterreinen.
- Verplaatsen en aanleggen van parkeerplekken voor bezoekers in de openbare ruimte.
- Aanleg extra ondergrondse afvalcontainers.
- Verleggen kabels en leidingen en nieuwe vernieuwen riolering in ‘scheggen’.
- De gemeente zorgt voor tijdelijke elementen in de ‘scheggen’ om het gebied autovrij te houden.

Fase 2: Herinrichting openbare ruimte plangebied Zwanenvechtlaan:

- Nieuwe inrichting groene ‘scheggen’
- Aanpassen straatprofiel Otterspoorlaan en Harteveldlaan
- Bomencompensatie (uiterlijk 3 jaar na kap)

Fase 3: Herinrichting openbare ruimte Schaakbuurt na vervanging riolering.

- Ambitie vergroenen Muiderslotlaan.
- Aanpassen straatprofiel Otterspoorlaan en Harteveldlaan.
- Ambitie woonerf inrichting rondom Zwanenvechtplein en Vreelanthof.
- Ambitie verlengen groene scheg naar Zwanenvechtplein.
- Ambitie heraanleg van vrijwel alle straten in de Schaakbuurt i.v.m. rioolvervanging.

Fase 1 en fase 2 zijn onderdeel van het project Nieuwbouw Zwanenvechtlaan. Zowel de tijdelijke als definitieve inrichting van de Scheggen, zijn onlosmakelijk verbonden met de verdichting.

Fase 3 is een wenselijke vervolgstap voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte van de Schaakbuurt als geheel. Deze fase vormt een aanvullende ambitie van de gemeente en is niet direct verbonden aan de nieuwbouw Zwanenvechtlaan.

Wel moet er worden geborgd, dat de eventuele fase 3 van de openbare ruimte, aansluit op de fase 1 en 2. Daarom zijn voor alle fasen in de aanleg van de openbare ruimte uitgangspunten beschreven. Dit borgt de integrale kwaliteit van de openbare ruimte bij de gefaseerde uitvoering. Daarbij is een belangrijke doelstelling dat ook zonder fase 3, de fase 1 en 2 een op zichzelf staande voldoende kwaliteit bieden.

3.6 Gezonde leefomgeving

In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024 – 2027). De gemeente heeft de ambitie dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaal-economische groepen met 30% is afgenomen. Dit doen we in het bijzonder door in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is.

Gezond leefmilieu
Utrechters worden beschermd tegen negatieve milieufactoren. Door de afwezigheid van drukke binnenstedelijke wegen rondom het plangebied is er een relatief lage gezondheidsdruk. Daarom wordt getoetst aan de volgende uitgangspunten:

- In het ontwerp wordt door slim materiaalgebruik hitte-opbouw in woningen op hete/zonnige dagen tegen gegaan. Externe zonwering, overhangende bouwdelen boven ramen of soortgelijke maatregelen worden toegepast om oververhitting tegen te gaan.
- De woningen aan de Prinses Irenelaan worden ontworpen om geluidsbelasting (verkeer) in de woning tegen te gaan (zie ook H6.1 geluidshinder).
- In het ontwerp van de woningen is er extra aandacht om vocht- en schimmelvorming te voorkomen.

Gezonde leefgewoonten
De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten. Het plan biedt (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte en in gebouwen. Daarom wordt getoetst aan de volgende uitgangspunten:

- Het plan leidt tot meer actieve mobiliteit.
- Het ontwerp stimuleert beweging in en rondom de gebouwen door slimme ontwerpkeuzes. Zo is de trap idealiter eerder in het zicht dan de lift.
- Het ontwerp stimuleert ook fietsen en of wandelen boven het gebruik van de auto.

Spelen

- Woonin reserveert ruimte in de binnenterreinen, welke na oplevering in overleg met bewoners kunnen worden ingericht voor speelaanleiding voor de doelgroep 0 tot 4 jaar. Deze verplichting nemen we op in de Anterieure Overeenkomst.
- Sport en spel voor oudere kinderen (4-12 jaar) is in voorzien in de omliggende groene strook langs het Nijenrodeplantsoen en Muiderslotplantsoen.
- Het centrale speelplein Zwanenvechtplein voorziet in spelen voor 4-12 jaar, waar dit plein ook andere leeftijdscategorieën aantrekt gezien de ontmoetingsfunctie centraal in de wijk.

Sociale veiligheid

- In het ontwerp zijn er goede zichtlijnen in de binnenhoven, galerijen en poorten/portieken. Dode en donkere hoeken worden i.v.m. gevoel van sociale veiligheid voorkomen.
- De verlichting (zowel openbare verlichting als verlichting in portieken en galerijen) is in voldoende mate afgestemd om de locatie.

Toegankelijkheid voor minder validen
In Utrecht willen we dat iedereen gelijkwaardig mee kan doen aan de samenleving. Nederland heeft het VN-verdrag inzake gelijke kansen voor personen met een handicap ondertekend. Utrecht heeft Agenda-22 (een vereenvoudigde uitwerking van het VN-verdrag) vastgesteld. In Agenda 22 wordt toegankelijkheid voor iedereen nagestreefd. Daarom wordt getoetst aan de volgende uitgangspunten:

- De inrichting van buitenruimtes voldoet aan de uitgangspunten van Agenda 22. Dit houdt onder andere in dat bewoners die minder goed ter been zijn gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimtes en verblijfsruimtes in de buitenruimtes.
- Afval wordt in ondergrondse containers verzameld. De containers zijn goed toegankelijk voor rolstoelgebruikers en andere bewoners die minder goed ter been zijn.

3.7 Duurzaamheidseisen

Energie
De gemeente streeft naar een duurzaam en netbewust warmtesysteem:

- Energiezuinig bouwen: streven naar energieneutraal.
- Het beperken van de energievraag (BENG 1) en het maximaliseren van hernieuwbare energie (BENG 3). Het streven is niveau brons conform Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0. Afwijking van dit uitgangspunt is toegestaan, mits aantoonbaar bijdraagt aan de netbewustheid van het plan.
- Netbewuste nieuwbouw: De gemeente Utrecht hanteert hiervoor de duurzaamheidsladder voor netbewuste energiesystemen (zie

onderbouwing H4 Duurzaamheid). De documentatie van de Provincie Utrecht dient als voorbeeld: ontwerpprincipes om netbewust te bouwen en handreiking netbewuste energieconcepten.
- Geen dak onbenut: bij voorkeur dak benutten voor minimaal twee functies, de hoge daken d.w.z. de 5e en 6e laag inzetten voor technische voorzieningen die onderdeel zijn van energieconcept en de lage daken inzetten voor groen (kruidendak) of waterberging.
- Binnen het Utrechts Energie Protocol (link) werkt de initiatiefnemer een duurzaam warmtesysteem uit, dat passend is bij de uitgangspunten van netbewuste nieuwbouw en daar aantoonbaar aan bijdraagt. De stappen moeten met het oog op het te wijzigen omgevingsplan, doorlopen worden.
- De doorlopen stappen en afwegingen daarbinnen, worden vastgelegd in een aan gemeente aan te leveren notitie
- In verder (ontwerp) uitwerking van het warmtesysteem wordt de kwaliteit van het woonkwaliteit (bijv. geluidsproductie en hitteaccumulatie in bouwblokken), als de (geluids)overlast in de woonomgeving meegenomen.
- Nieuwbouw maakt geen gebruik van aardgas voor verwarmen. Daarnaast is stadswarmte in dit deel van de wijk (Schaakbuurt) niet beschikbaar en dus geen optie.

Netcongestie
De druk op het elektriciteitsnet neemt toe, zo ook in Utrecht. Dit betekent dat per 1 juli 2026 woningbouwprojecten in gebieden met netcongestie te maken krijgen met wachtrijen voor transportcapaciteit. Om stagnatie van woningbouwprojecten die al in voorbereiding zijn te voorkomen hebben netbeheerders landelijk een lijst opgesteld van projecten die onder bepaalde voorwaarden toch capaciteit kunnen krijgen voor hun project.
Zwanenvechtlaan staat met een aantal van 400 woningen op deze ‘onder handen werk’ conceptlijst van Stedin. Dit betekent dat de start bouw plaats moet vinden voor 1 april 2029.
De ontwikkelaar is uiteindelijk volledig verantwoordelijk voor het verkrijgen van nieuwe/zwaardere aansluitingen voor de nieuwe woningen.

Circulair slopen en bouwen
De sloop van 204 woningen en de nieuwbouw van 300-400 woningen heeft een enorme impact op het milieu. Om te zorgen dat we deze impact zo laag mogelijk houden bouwen we circulair. Circulair bouwen betekent dat grondstoffen niet onttrokken worden aan de aarde en dat er in het ontwerpproces al vroeg wordt nagedacht over het hergebruik van materialen. Om te waarborgen dat circulair bouwen uiteindelijk een integraal onderdeel vormt van het ontwerp van zowel het gebouw als de woningen zelf, wordt dit project getoetst aan de volgende uitgangspunten:
- Circulair slopen is de norm
- Voorafgaand aan en tijdens de sloop worden maatregelen genomen ter bescherming van de in, en om het gebouw aanwezig flora en fauna.

MPG
Per 1 juli 2026 is er sprake van een gewijzigde wetgeving omtrent de MPG en dient de milieuprestatieberekening voor de woningbouw te voldoen aan de EN15804:A2-standaard met een maximale waarde van 1,6. Dit plan hanteert deze norm van 1,6 als ondergrens, waar-bij gestreefd wordt naar een hogere duurzaamheidsprestatie.

Toekomstbestendig bouwen
De gemeente Utrecht heeft zich gecommitteerd aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 en hanteert een minimum niveau van Brons. Dit betekent voor dit plan:
- Voor de herkomst van materialen geldt dat minimaal 20% van het massapercentage aan-toonbaar hernieuwbaar, hergebruikt, of gerecycled is.
- Er kan samenwerking worden gezocht met Building Balance om de mogelijkheden in kaart te brengen.

Materiaalgebonden CO_2-uitstoot: het plan draagt bij aan het beperken van de CO_2-uitstoot met een maximum van 220 kg CO_2-eq/m² BVO voor gestapelde bouw. Voor de berekening kan het Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon worden gebruikt.

De woningen worden zodanig ontworpen en gebouwd dat deze makkelijk kunnen worden aangepast. De losmaakbaarheid van onderdelen is gunstig voor tussentijdse aanpassing(en) van een gebouw. Het convenant geeft hiervoor een waarde van minimaal 50% (meetmethodiek Circulair Buildings 2.0).
Indien de bovengenoemde uitgangspunten om redenen niet realiseerbaar zijn, dient dit gemotiveerd te worden vastgelegd in een **notitie circulair bouwen**.

Klimaatadaptatie en Hittestress
De belangrijkste uitgangspunten die de gemeente hanteert voor het omgaan met hitte in de woning en in en de wijk zijn:

- Het inzetten op het principe ‘groen, tenzij’, met minder verharding en meer groen, zodat de bodem regenwater kan vasthouden en wateroverlast bij hevige neerslag wordt voorkomen.
- Minimaal 90% van het regenwater wordt op eigen terrein benut en infiltreert rechtstreeks in de bodem of wordt binnen het plangebied tijdelijk opgeslagen; het gaat om de berging van de jaarlijkse neerslag binnen de perceelgrenzen, het gaat hierbij om vastgehouden (niet infiltreren) conform beleid (stap 1–3), wat neerkomt op 15 mm berging, gerekend over het totale verharde oppervlak.
- Minimaal 30% en minimaal 40% schaduw op hoofd loop- en fietsroutes.
- Omdat niet iedereen over een eigen tuin beschikt, is het uitgangspunt dat iedere woning op korte afstand beschikt over een koele, groene verblijfsplek.
- Klimaatadaptatie is integraal meegenomen in het ontwerp en waar kan worden passieve maatregelen genomen om hitte in de woningen te voorkomen:
  - Toepassen van zonwering op zon-georiënteerde woningen is een pré.
  - De mogelijkheid voor afkoelen in de nacht, de warmte moet in de avond weg kunnen (nachtelijk ventileren).
  - Toepassen van materialen met een lage albedo-waarde (bijv. bij kleur dakbedekking).
  - Toepassen van groene gevels: gevel (klim)planten in de volle grond.
- Geen dak is onbenut met als doel dat elk dak, indien mogelijk, twee rollen vervuld. Dit kan zijn voor groen, technische installaties of het bergen van water, e.e.a. in lijn met het nog uit te werken energieconcept. Bij daken op 4e verdieping of lager geldt dat minimaal 60% van het dak een begroeid dak wordt.



3.8 (Afval)water en riolering

Vuilwater

- In een vroeg stadium in de VO fase wordt een leidingenplan met de Gemeente Utrecht gedeeld voor de afvoer van vuilwater en waar de aansluiting gewenst is op de openbare riolering.
- De afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen op één standleiding worden aangesloten. Deze leiding moet worden aangeboden tot buiten het gebouw of aan de grens van het erf.
- Afvoer van balkons en galerijen moeten worden aangesloten op de riolering bedoeld voor de afvoer van vuilwater.

Hemelwater
Op grond van het gemeentelijk hemelwaterbeleid, de daarin opgenomen voorkeursvolgorde op basis van artikel 10.29a Wet Milieubeheer en de bepalingen volgens artikel 22.41 t/m 22.45 Omgevingsplan geldt dat hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute terug in het milieu moet worden gebracht. De hoeveelheid hemelwater dat moet worden verwerkt op eigen perceel is te lezen in hoofdstuk vijf. Deze hoeveelheid water moet op de volgende manier worden verwerkt:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (Bijvoorbeeld vasthouden in eigen waterretentie).
2. Lozen over maaiveld.
3. Infiltratie in de bodem.

Wanneer er meer water valt dan verwerkt kan worden, dan mag het overtollige hemelwater worden afgevoerd op het openbare systeem bedoeld voor de afvoer en transport van afvalwater.

Het perceel (en gebouw) wordt zo ingericht dat schade wordt voorkomen aan of binnen het gebouw bij extreme regen.



4 Onderbouwing

Ontwikkelingen vinden plaats binnen het kader van het beleid van de gemeente Utrecht. Dat beleid vormt samen de Omgevingsvisie Utrecht. Op de internetpagina Omgevingsvisie Gemeente Utrecht (zie: link) is dit beleid terug te vinden. In de omgevingsvisie staat al het gemeentelijke beleid over de leefomgeving. U leest daar hoe we buurt en stad willen verbeteren. En wat we juist willen beschermen of bewaren. In dit hoofdstuk wordt beschreven, hoe de ontwikkeling aansluit bij de voor dit project meest relevante beleidsthema's. Daar waar afgeweken wordt van beleid, wordt dit ook duidelijk aangegeven.

De omgevingsvisie bestaat uit drie delen:

- **De koers**: dit is het idee voor de lange termijn van de stad, de stip op de horizon. Eigenlijk de kapstok waaraan de rest van het beleid wordt opgehangen. De koers helpt antwoord te geven op de vraag: wat we nu moeten doen om te zorgen dat Utrecht ook op langere termijn een aantrekkelijke, gezonde stad is en blijft voor iedereen? Een stad met bijvoorbeeld genoeg huizen, scholen, parken, cultuuraanbod en sportvelden zijn. Waar ook voldoende ruimte is voor ondernemers en initiatiefnemers.
- **Thematisch beleid**: In het thematisch beleid staat per onderwerp wat kan en mag in de leefomgeving. Er is bijvoorbeeld beleid voor openbare ruimte, wonen en werken Het is een verdere uitwerking van wat er in de koers is opgeschreven
- **Gebiedsbeleid:** dit geldt voor een groter of kleiner gebied van de gemeente. Dat kan een wijk zijn, maar ook een buurt, een park of zelfs een bepaald terrein. Het beleid kan in een bepaald gebied anders zijn dan in een ander deel van Utrecht. Andere belangen krijgen hier dan voorrang.



Afbeelding 33: Het principe van de 10 minutenstad: je huis staat op maximaal 10 minuten lopen of fietsen van alle belangrijke voorzieningen.

4.1 De koers

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

In de Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna RSU 2040) staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote ruimtelijke vraagstukken voor de stad, nu en in de toekomst. Het geeft een beeld hoe we de stad in de toekomst voor ons zien met aandacht en ruimte voor groen, wonen, werken, mobiliteit en (sociaal- maatschappelijke) voorzieningen.

Met deze Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie. Er wordt dus nadrukkelijk niet alleen woningbouw bedoeld, maar ook de bijkomende groei van stedelijke functies, zoals groen, werklocaties en verkeer. In een verdichtende stad is het behouden van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang.

Ook beschrijft de RSU 2040 hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiest Utrecht voor een stad waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht dichtbij, de tien-minuten stad! Overal in Utrecht wil de gemeente dat woningen, werklocaties, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groen dichtbij bij elkaar liggen, zodat inwoners er gemakkelijk en snel gebruik van kunnen maken.
In het RSU 2024 zijn ook specifiek voor deelgebieden binnen Utrecht uitgangspunten benoemd. Zo ook voor het gebied Noordwest, waarbinnen de ontwikkeling van Zwanenvechtlaan valt. Daarin staat o.a.:

- Geen dak en geen blinde gevel blijft onbenut (bijvoorbeeld, energie, groene daken en waterberging op grote complexen)
- Investeren in een raamwerk van groen-blauwe en/of recreatieve verbindingen, aangezien er relatief weinig groen aanwezig is in dit deel van de stad

<u>Zwanenvechtlaan</u>
In dit plan is gekozen voor verdichting in de buurt, maar wel op voorwaarde van vergroening en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Vanuit het project staat daarom bovenaan dat een verdichting enkel mogelijk is als er ook een aanzienlijke verbetering is van het groen (zowel kwantitatief als kwalitatief). Dat betekent dat de Vechtzone beter wordt verbonden door het autovrij maken en vergroenen van twee belangrijke scheggen. Dat betekent ruim 2400 m^2 extra vergroening. Daarbij wordt ingezet op toevoegen van bomen in de straten, wat de kwaliteit eveneens verbetert; in uitstraling maar ook in ecologisch en klimaatadaptief perspectief.
De verdichting past tevens bij de 10 minuten ambitie. Binnen 10 minuten is een veelvoud aan functies bereikbaar te voet en/of fiets (winkels, gezondheidszorg, sport, buurtcentra).

Stedenbouwvisie Utrecht 2040

De 'Visie stedenbouw Utrecht 2040: ruimtelijke kwaliteit in de 10 minuten stad' is een aanvulling op de RSU2040. In de visie is vastgelegd hoe we in Utrecht willen verdichten, met als leidraad mens voorop, diversiteit, ontmoeting, en groene omgeving. De visie zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de standaarden voor kwaliteit en leefbaarheid die we in Utrecht belangrijk vinden.
De Stedenbouwvisie is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht, zoals stedenbouwkundigen, lokale bestuurders en ontwikkelaars of woningcorporaties.

De Stedenbouwvisie Utrecht 2040 is de koers van de gemeente voor de toekomst, gericht op een gezonde, inclusieve en leefbare stad met veel groen, bereikbaarheid (10-minutenstad), betaalbare woningen, en slim ruimtegebruik (mix van functies), De visie combineert thema's als mobiliteit, wonen, groen en energie om Utrecht te ontwikkelen tot een veerkrachtige stad, met aandacht voor de unieke identiteit van wijken en de balans tussen verdichting en kwaliteit.
In de stedenbouwkundig visie is verdichting beschreven als investeringsmotor voor kwaliteit. Wanneer er bij kleine en grote projecten ook een investering in de omgeving gedaan worden, kan de buurt meeprofiteren; denk aan het opknappen en vergroenen van de openbare ruimte, het verbeteren van voorzieningen, het toevoegen van andere woningtypen, of het verduurzamen van de energievoorziening.

Tevens breekt de stedenbouwkundige visie een lans voor de toepassing van middenbouw, 4-8 lagen, voor het realiseren van verdichting. Middenbouw (10–30 meter of circa 4 tot 8 lagen) vormt een krachtig instrument voor stedelijke verdichting met behoud van leefkwaliteit. Als tussenvorm tussen laagbouw en hoogbouw draagt middenbouw bij aan een geleide-

lijke overgang in bouwhoogte, een herkenbaar straatbeeld en het behoud van de menselijke maat. Middenbouw biedt ontwerpvrijheid, flexibiliteit en maakt differentiatie in woningtypen mogelijk. Door middenbouw expliciet als volwaardige stedenbouwkundige optie te erkennen, ontstaat ruimte voor stedelijke groei met behoud van kwaliteit, maatwerk per buurt en samenhang in het stedelijk weefsel.

Dit leidt tot onder andere de volgende spelregels voor stedelijke ontwikkeling:

- Ruimte voor gemeenschappen
- Stedenbouw met menselijke maat
- Zachte overgang publiek privé
- Buurten nodigen uit om te lopen
- Uitnodigende openbare ruimte

Zwanenvechtlaan

De herontwikkeling van de Zwanenvechtlaan sluit op alle punten aan bij de principes van verdichting als motor van kwaliteit. De openbare ruimte wordt vergroend, nieuwe kansen voor maatschappelijke voorzieningen worden onderdeel van de ontwikkeling, het project kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningtypen en doelgroepen, en zorgt door de ontkoppeling van gas voor de verduurzaming van de sociale woningbouw. Ook worden de woningen kwalitatief beter én gezonder. Denk aan: betere akoestiek, isolatie, oplossing voor vochtproblemen. Tevens zet de Zwanenvechtlaan in op middenbouw als instrument voor de verdichting. Het aantal bouwlagen bedraagt minimaal 4 en maximaal 6 lagen. Met de 400 woningen verdeeld over 4 bouwblokken, waarbij de menselijke maat ook nog herkenbaar is.
Als we kijken naar de genoemde spelregels dan zien we dat Zwanenvechtlaan:

- Ruimte voor gemeenschappen in de plint heeft en dat de gebouwen ontworpen zijn op ontmoeting zoals bijv. de binnentuin en door logische plekken te realiseren voor natuurlijke ontmoeting.
- De menselijke maat is uitgangspunt; de bouwhoogtes zijn beperkt en het aantal woningen per bouwblok is rond de 100.
- Door het autovrij maken van de 2 scheggen, het vanzelfsprekender wordt om een ommetje door en langs de buurt te maken.
- De openbare ruimte rond het project wordt verbeterd met plannen voor een aanpak voor de hele Schaakwijk.

In de uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart is gekeken waar, met behoud van de opzet van het model, nog ruimte kan worden gegeven aan de architect en de Commissie omgevingskwaliteit. De precieze opzet van de blokken ligt dus nog niet helemaal vast in deze fase. In de VO- en DO-fase wordt op basis van de uitgangspunten van het SPvE getoetst of het plan de gewenste kwaliteiten krijgt.

Sociale Visie Utrecht 2040

De ambitie in de Sociale Visie 2040 luidt dat Utrecht in 2040 een inclusieve, veerkrachtige en gezonde gemeenschap is, waarin alle inwoners een gelijke kans hebben om mee te doen en om zich te ontwikkelen tot wie ze kunnen én willen zijn. We willen de ongewenste verschillen in de stad verkleinen. Onderdeel van de maatregelen om die ambitie waar te maken is het programma “Ongelijk Investeren in Gelijke kansen” (link). Dat betekent concreet dat de gemeente Utrecht:

- een basis biedt voor alle inwoners,
- zorgt voor een eerlijke verdeling,
- grenzen stelt daar waar de luxe van de één ten koste gaat van de ander,
- maatwerk biedt, zodat iedereen een eerlijke kans heeft,
- In sommige wijken of buurten en voor sommige inwoners meer nodig is en gedaan wordt om de ongewenste verschillen te verkleinen.

In Utrecht betekent “ongelijk investeren voor gelijke kansen” (OIGK) dat de gemeente meer geld, mensen en aandacht inzet in wijken en bij inwoners die dit het hardst nodig hebben. Dit beleid (2022-2026) richt zich op het verkleinen van ongewenste verschillen in gezondheid, onderwijs en leefomgeving.

Zwanenvechtlaan

Op de site Utrecht in Cijfers, is het buurtprofiel van de Schaakbuurt te bekijken (zie: link). Daaruit blijkt dat o.a. op thema’s als Veiligheidsbeleving, Gezondheid en Kwaliteit van leven en Inkomen de buurt minder goed scoort dan het gemiddelde van Utrecht. Dit is passend voor aanpak binnen programma OIGK.

4.2 Gebiedsbeleid

Voor de wijk Zuilen wordt de komende jaren nog geen formeel gebiedsbeleid gemaakt. Ontwikkelingen en bouwplannen worden daarom getoetst aan het bestemmingsplan, het SPvE en aan thematisch beleid van de omgevingsvisie.

Zowel de afdeling stedenbouw en landschap als Woonin hebben onderzoek gedaan naar de ruimtelijke en programmatische inpasbaarheid voor plan wat uitgaat van ruimtelijke verdichting. In de volgende paragraaf staan enkele overwegingen die aan de ontwerpkeuzes ten grondslag liggen.

Programma en doelgroepen

Woonin heeft gevraagd naar een verdubbeling van het aantal woningen binnen de bestaande bouwblokken. Enerzijds willen zij dit realiseren door kleinere woningen te maken (van gemiddeld 130m^2 naar gemiddeld 65m^2). Anderzijds door op de plot verder te verdichten. Het aanbod van grote woningen met veel kamers is in de omgeving en in Zuilen groot. De demografische ontwikkeling (meer kleinere huishoudens) is voor Woonin reden om het huidige woningbezit te voor de toekomst aan te passen naar méér 1-, 2- en 3 kamerwoningen in plaats van de nu veel voorkomende grotere 4- en 5-kamerwoningen.
De doelgroep is een brede en gevarieerde groep: jongeren, ouderen, gezinnen in zowel sociale als middenhuur. Er worden in blok 1 meer woningen voor ouderen gebouwd gezien de nabijheid (loopafstand) van het winkelcentrum en buurt- en zorgcentrum De Dame.

Ruimtelijke inpassing

Verdichting is mogelijk en wenselijk. Dit staat ook zo verwoord in de Stedenbouwvisie Utrecht 2040. Het principe voor bestaande wijken is dat de bouwhoogte verdubbeld kan worden. In dit geval dus van 3 bouwlagen met een kap naar circa 6 bouwlagen. Extra bouwhoogte ten opzichte van de huidige bouwhoogte is niet overal per definitie mogelijk: er moet sprake zijn van een passende stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Significant negatieve gevolgen voor de omgeving worden op deze manier zo veel mogelijk voorkomen. Het gaat dan onder meer de positionering en afstand van hogere bouwdelen ten opzichte van omliggende bebouwing, bezonning op aanliggende percelen en passende straatprofielen die qua bouwhoogtes en maatverhoudingen in balans blijven.
Er is binnen de stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart nog enige vrijheid ingebouwd voor de ligging van hogere bouwdelen (tot 6 lagen) en de positionering van inritten naar binnen terreinen. In de volgende fase (voorlopig ontwerp, en definitief ontwerp) gaan zowel de projectgroep als de Commissie omgevingskwaliteit toezien op de verdere planuitwerking door de architect.
Het zicht tussen de v-vormige bouwvolumes door is belangrijk in relatie tot de na-oorlogse opzet van de bouwblokken. Een deel van het bewonersparkeren in het binnenterrein komt onder een dek. Samen met een hekwerk en mogelijk nog noodtrappen, kan dit het beeld van open hoeken vertroebelen. In de verdere planuitwerking moet voldoende mate van ‘openheid’ in de betreffende hoeken door de initiatiefnemer aangetoond worden.



Afbeelding 34: Verbeelding van de nieuwe bouwmassa’s. Dit model past binnen de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze visualisatie is gemaakt door Paul de Ruiter Architecten (bewerkt door middel van AI).



Afbeelding 35 (boven): Principedoorsnedes van de nieuwe bebouwing met links de 6-laagse bebouwing met de voorgevel aan de groene scheg en rechts 4-laagse bebouwing aan de straat (blok 3 en 4) (afbeeldingen door: Paul de Ruiter Architecten).
Afbeelding 36 (onder): De voorgestelde ruimtelijke opzet voor blok 3.



4.3 Thematisch beleid

Omgevingskwaliteit

Welstandsnota
De Welstandsnota De Schoonheid van Utrecht stelt het volgende voor de Schaakbuurt en het plangebied; De stedenbouwkundige typologie in de Schaakbuurt is die van de naoorlogse hoogbouw in een stempel- en strokenverkaveling: relatief grote bouwblokken - in dit geval beperkt tot zo'n vier lagen - in een groene setting. Een aantal van die bouwblokken samen vormt een herkenbare buurt. Het doel in Zuilen, is om de ligging van de wijk aan de Vecht te benutten.

De bestaande groene Vechtlobben of plantsoenen – bijv. ter hoogte van de Schaakwijk/buurt - dienen te worden gerespecteerd. Het aangrenzende gebied van de lobben is aangemerkt als 'stimulans'; extra kwaliteit in de vormgeving van bebouwing wordt vooral daar gewenst.



Afbeelding 37: uitsnede uit de Beleidskaart van de Welstandsnota 'De Schoonheid van Utrecht'.

De bebouwingstypologie is volgens de nota het halfopen-stedelijk blok. De blokken zijn gegroepeerd rond een binnenruimte die kan verschillen in mate van openbaarheid. De binnenruimte is wel zichtbaar en bereikbaar van buiten af omdat de hoeken van de blokken altijd open zijn. Het stedelijk blok kent veelal een gevarieerde opzet met laagbouw en middelhoogbouw.

Beleidsniveau 'Open'
Voor het plangebied geldt het beleidsniveau 'open'. Dit betekent dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld,
- er is ruimte voor vernieuwing,
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Beleidsniveau 'Stimulans'
Een apart aandachtsgebied is 'stimulans'. De als "stimulans" aangeduide gebieden vragen - in het geval van nieuwe ontwikkelingen - vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

Vernieuwing welstandsnota
Momenteel wordt er gewerkt aan de vernieuwing van het Welstandsbeleid (stand van zaken juli 2026). Een nieuwe nota kan betekenen dat de toetsingseisen voor dit project veranderen.

Zwanenvechtlaan
Bij de herontwikkeling van de Zwanenvechtlaan wordt de essentie van de naoorlogse stedenbouwkundige opzet van het bouwblok met twee v-vormige bouwvolumes behouden. Er is niet gesteld dat de plattegrond exact overgenomen moet worden. Hier is dus enige ruimte geboden. In de architectonische uitwerking van het plan moet verder gezocht worden naar 'stimulans' met voldoende verwijzingen naar de beeldtaal uit de na-oorlogse periode.

Woonbeleid

Wonen in Utrecht: van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030
Utrecht wil een stad zijn en blijven voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is. Door het woningtekort is het voor sommige groepen echter steeds moeilijker of zelfs niet meer haalbaar om betaalbare woonruimte te vinden. De beleidsnota Wonen in Utrecht kent vier doelstellingen, die bijdragen aan het waarmaken van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040.

- In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht
- in 2030 wonen meer Utrechters passend
- In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt
- in 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht.



Afbeelding 38: Verbeelding van een mogelijke nieuwe bebouwing in de Zwanenvechtlaan (gekeken richting de Vecht), zoals voorgesteld door Paul de Ruiter Architecten.

Doelstelling 1 Betaalbare woonruimte

Er is in Utrecht een groot tekort aan betaalbare woningen. Om zoveel mogelijk een stad voor iedereen te kunnen zijn, richten we ons primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met lage en middeninkomens, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben.

Betaalbare woningen zijn gedefinieerd als sociale huurwoningen en woningen die behoren tot het middensegment: middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. De beleidsnota wonen (2025) zet daarom in op deze segmenten. Stadsbreed streven we naar de volgende verdeling in de woningbouwprogrammering:

- 40% sociale huurwoningen
- 35% middensegment (minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop)
- 25% is vrije sector.

De nota is nader uitgewerkt voor de 10 Utrechtse wijken, waarbij rekening is gehouden met de huidige samenstelling van de voorraad en plancapaciteit. Daarbij is voor elk van de genoemde segmenten een gewenste ontwikkelrichting is weergegeven van de huidige planvoorraad. Die beweegrichting in de plancapaciteit is een vertaling van die 75% betaalbaarheid voor nieuwe projecten.

Voor de wijk Noordwest is in de ‘Beleidsnota Wonen, 2025’ (link) de gewenste ontwikkelrichting van het aandeel woningen in de planvoorraad per segment als volgt:

- sociaal gelijk houden
- midden gelijk houden
- vrije sector gelijk houden.

In heel Zuilen -noord- oost bestaat 46% van de woningen uit sociale huurwoningen (Utrecht in cijfers 2025). Dit is vergeleken met andere wijken in de stad een hoog percentage. De woningen in Zuilen Noord-Oost zijn allen relatief groot; slechts 15% van de woningen is kleiner dan 60m², wel is het aandeel woningen van 100m² en groter lager dan het aandeel in de gehele stad. Gezien de huidige bevolkingsopbouw in de wijk is er behoefte aan het toevoegen van divers woningaanbod (woninggrootte) voor diverse doelgroepen, waaronder het toevoegen van middenhuur woningen en betaalbare koop.

<u>Zwanenvechtlaan</u>

Bij deze ontwikkeling van een corporatie richt het programma zich volledig om het sociale en het middensegment. De ontwikkeling is 100% betaalbaar, waarvan 25% middenhuur. Van de sociale woningen wordt 50% gerealiseerd onder de aftoppingsgrenzen. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de wenselijke toename van betaalbare woningen. En specifiek ook aan de ambitie voor de wijk Noordwest om in *“alle subwijken (van Noordwest) ….. meer woningen in het middensegment en vooral middenhuur toe te voegen”.*

De combinatie van sociaal en middenhuur biedt alsnog ruimte voor een variatie aan woningen (2 kamerwoningen tot 6 kamerwoningen) en prijssegmentering (sociaal en middeninkomens), type huis-

houdens (1 persoons tot gezinnen) en doelgroepen (reguliere huurders, woonconcepten en huurders vanuit of in een meer kwetsbare positie). Extra aandacht krijgt de huisvesting van ouderen en kleine huishoudens, conform de wijkgerichte analyse voor Noordwest (bijlage bij de beleidsnota Wonen).

Doelstelling 2: passende woningen

De opgave is niet alleen om meer woonplekken te creëren, maar ook om te zorgen dat er meer woningen komen die passen bij de financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte van verschillende doelgroepen, zoals ouderen. Dat bevordert de doorstroming, waardoor er meer mensen aan een woning komen. De woningen díe er zijn, verdelen we evenwichtig in verhouding tot de vraag. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.
Zo werkt de gemeente Utrecht aan deze doelstelling:

- Er komt een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. Het verdelen van de schaarse sociale huurwoningen in de stad (woonruimteverdeling) regelen we met de Utrechtse Huisvestingsverordening. Binnen de Huisvestingsverordening zijn ook de voorrangsregels opgenomen.
- De gemeente stuurt op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie
  Het woningtekort raakt iedereen die een woonplek nodig heeft, maar onvoldoende passende woonplekken is voor mensen in een kwetsbare positie het meest ingrijpend. Een betaalbaar dak boven je hoofd is daarom ook één van de verschilmakers in de Sociale Visie Utrecht 2040. Naast het met prioriteit huisvesten van kwetsbare doelgroepen, gaat het ook om het bevorderen van leefbaarheid en veerkracht in wooncomplexen.
- Corporaties en ontwikkelaars realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen: Omdat we in Utrecht een thuisbasis willen bieden aan veel verschillende mensen, maken we ook afspraken over het huisvesten van diverse aandachtsgroepen. We hebben oog voor de specifieke woonbehoeften van deze groepen. Aandachtsgroepen zijn onder andere ouderen, jongeren en mensen met een beperking
- We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens
  Het is belangrijk ook juist voor middeninkomens zorg te dragen voor betaalbare woningen. De focus ligt daarbij op middenhuur. Om te zorgen dat middeninkomens meer kans maken op het vinden van een betaalbare woning in de stad, bevorderen we ook het toewijzen van betaalbare woningen aan middeninkomens. Daarvoor zijn meerdere instrumenten toepasbaar zoals, maximale minimale inkomensgrens vast te stellen voor middenhuurwoningen en voorrang voor vitale beroepen te stimuleren
- We bevorderen doorstroming
  Met doorstroming dragen we bij aan zowel passend als betaalbaar wonen. We zien echter dat doorstromen in de praktijk niet gemakkelijk. De inzet richt zich op zowel doorstroming binnen de sociale huurvoorraad als op doorstroming tussen de verschillende huur- en koopcategorieën. De prioritering en accenten binnen het samenhangende pakket stemmen we af met de corporaties.

Doelstelling 3: In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

We willen dat Utrechtse woningen én woonbuurten leefbaar zijn en blijven. Dat doen we door ervoor te zorgen dat huurders en woningzoekenden een betere positie hebben. Daarnaast moeten woningen in de basis kwalitatief op orde zijn. Maar prettig wonen gaat over meer dan de woning. Het gaat ook om een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.

- We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden.
- We werken aan gemengde en leefbare wijken.
- We werken aan toekomstbestendige woningen.
- We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

<u>Zwanenvechtlaan</u>
Bij de herontwikkeling van de Zwanenvechtlaan worden meerdere soorten woningen gerealiseerd. Dat varieert van 2 tot 6 kamerwoningen. Van eenpersoonshuishoudens tot aan gezinnen. Daar waar mogelijk is zoveel mogelijk rekening gehouden met de doelgroepen. Zo zullen de ouderen met zorgindi-

catie op de BG worden gehuisvest en de ouderenwoningen vooral in het dichtst bij voorzieningen gelegen blok worden opgenomen.
Verder is ook aandacht voor het onderling versterken van de doelgroepen. Zo is in bouwblok 4 de combinatie gemaakt met middenhuurwoningen en de meer kwetsbare doelgroep bestaande uit jongeren met autisme. Binnen het bouwblok kunnen de bewoners, mede door goed vormgeven van gebouw en binnentuin, naar elkaar omkijken en elkaar helpen.

Een passende woning betekent ook een toegankelijke woning, nu en in de toekomst. En zowel voor de bewoner(s) als de bezoekers. Zoveel mogelijk woningen moeten toegankelijk zijn en hebben gemeenschappelijke buitenruimtes. De gemeente wil dat iedereen – ook als hij of zij gebruikmaakt van een rolstoel – alle nieuwe woningen kan bezoeken. In het coalitieakkoord 2026-2030 staat dat we er op toezien dat woningen voldoen aan de VN-norm voor toegankelijk bouwen (NEN9120), zodat meer woningen geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking. Volgens het CBS gebruikt naar schatting 5,7% van de bevolking een mobiliteits- of beweegcriteriumhulpmiddel. Hiervan gebruikt 1 tot 1,5% een rolstoel. Rolstoelbewoonbaar ontwerp vraagt meer ruimte en aanpassingen van een (standaard)woning dan een woning die alleen rolstoelbezoekbaar is. Gangen en slaapkamers hebben dan immers meer ruimte nodig, zodat draaicirkels met een rolstoel mogelijk zijn.
Een goede toegankelijkheid van woningen is belangrijk voor mensen met een fysieke beperking, maar ook voor andere groepen zoals gezinnen met jonge kinderen. Conform het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ benoemen we bij planontwikkelingen dat alle woningen bezoekbaar zijn. Daarnaast is het belangrijk dat woningen woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator: bewoonbaar vraagt meer van een woning omdat dan ook gangen en slaapkamers meer ruimte nodig hebben zodat draaicirkels met een rolstoel mogelijk zijn. Het is niet realistisch om alle woningen rolstoel bewoonbaar te maken want dan gaat er teveel ruimte op aan ‘verkeersruimte’ en dat is kostbaar en ontstaan er ook plattegronden die voor mensen die niet gebonden zijn aan een rolstoel juist weer minder aantrekkelijk zijn. Voor de Zwanenvechtlaan heeft Woonin toegezegd 30 rolstoelbewoonbare woningen te realiseren. In het plan komen goede plekken voor ontmoeting en interactie. Hierbij worden de ontwerpprincipes van het Inspiratieboek Ontwerpen voor ontmoeting van Woonin (link) gevolgd voor verder ontwerp.

Ouderenwoningen

De term ‘geclusterde ouderenwoningen’ is terug te vinden in het woonbeleid van de gemeente Utrecht. Zie: Ontwerp Beleidsnota Wonen. Op pagina 95 staat de definitie van geclusterde woonvorm. Hier staat: *Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in het woon complex of op loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.*

Bij ouderenwoningen moet rekening gehouden worden met de definitie in het parkeerbeleid. Om gebruik te maken van de lage parkeernorm moet het gaan om ‘toegewezen’ serviceflats / aanleunwoning.

Cultuurhistorie

Erfgoednota

De Omgevingswet vraagt expliciet aandacht voor naoorlogs erfgoed als gebouwen, wijken en structuren als onderdeel van de identiteit van een gebied. De gemeente ziet dit als wezenlijk onderdeel voor integrale ontwikkeling. Dit vanuit de overtuiging dat voortborduren op en aansluiten bij het bestaande bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Het is belangrijk dat we rekenschap geven van het erfgoed dat er is, de betekenis voor de stad herkennen en er opnieuw waarde aan toevoegen. Dat is meer dan alleen behoud van grotere en kleinere monumenten; we benutten het erfgoed als basis voor onze verdere verstedelijking. Hoe de gemeente Utrecht met deze cultureel historische waarden omgaat, is beschreven in de *nota “Utrechts erfgoed verbindt mensen en tijden” uit 2021* (zie: link).

Met de groei van de stad is de uitdaging het verdichten in balans brengen en houden met bestaande en nieuwe waarden. Het erfgoed vormt de drager van nieuwe ontwikkelingen. De opgave is om erfgoed en landschappelijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie om zo te werken aan een herkenbare leefomgeving met karakter. Dit betekent onder andere dat het cultuurhistorisch belang, het gebruiksbelang en andere maatschappelijke belangen goed met elkaar worden afgewogen.

Cultuur Historisch Onderzoek Zuilen (2006)

Eerder dan de nota is in 2006 een *‘Cultuurhistorisch onderzoek en ruimtelijke analyse’* gemaakt voor

Zuilen, waarbinnen de Schaakbuurt met de Zwanenvechtlaan is gelegen (link). Daarin staat dat de na-oorlogse stedenbouwkundige opzet van de te slopen bouwblokken betekenis hebben voor de buurt en de wijk, o.a. voor de identiteit en herkenbaarheid van de wijk/buurt. Hierbij is uitgangspunt continuïteit in de structuur van naoorlogs erfgoed. De stedenbouwkundige uitwerking (en samenhang met het groen) van de haakflats is als waardevol benoemd.
De zorgvuldig gecomponeerde randen van de buurten, samen met het groen (Niftarlakepark en Muiderslotplantsoen) moeten behouden blijven.

- Nieuw Zuilen kent een grote dynamiek en is gebaat bij zorgvuldige continuïteit.
- De vernieuwing van Zuilen in de afgelopen decennia heeft het karakter van de lappendeken en de historische gelaagdheid van de Schaakwijk versterkt. Het toevoegen van nieuwe concepten is daarom denkbaar.
- Er is behoefte aan variatie in de stad en een woonomgeving met een uitgesproken identiteit. Hier bieden naoorlogse wijken met hun unieke kwaliteit, groenstructuur en ruimten kansen voor bijzondere woonmilieus.
- De opengewerkte geslotenheid (open hoeken) is waardevol binnen Nieuw Zuilen.

Zwanenvechtlaan
De conclusies van het Cultuurhistorisch Onderzoek zijn overgenomen en vertaald in dit SPvE. In het schetsontwerp worden de uitgangspunten verwerkt. De bouwblokken in het plangebied zijn in de cultuurhistorische analyses als een ruimtelijk waardevol ensemble aangemerkt. Specifiek de stempelstructuur met de hakenverkaveling in een groene omgeving is waardevol in de context vaneen geslaagd naoorlogs ruimtelijk/ stedenbouwkundige opzet met als kernwaarden openheid, doorwaadbaarheid en verbinding met de groene omgeving. In deze opzet is ook de eenduidigheid van de bebouwing, c.q. het architectuurbeeld van belang om samenhang binnen de stempel (de stedenbouwkundige eenheid) herkenbaar te houden.
Ook in de beeldkwaliteit wordt in zekere mate aangesloten bij de cultuurhistorische karakter van de wederopbouw door te sturen op samenhang en seriematig bouwen. Samenhang in beeld betekent echter niet dat architectuur een letterlijke verwijzing hoeft te zijn naar de naoorlogse architectuur. Een moderne interpretatie is goed mogelijk.

Duurzaamheid

Energie

Utrecht zet in op een divers en duurzaam energiesysteem. Daarmee verminderen we onze afhankelijkheid van fossiele energie uit het buitenland en bouwen we aan een leefbare en gezonde gemeente voor toekomstige generaties. Warmte is daarbij van essentieel belang.
De gemeenteraad heeft op 20 november 2025 de Beleidsnota Warmte 2025-2035 vastgesteld. Met deze nota geeft de raad richting aan de transitie naar een toekomstig CO_2-vrij warmtesysteem voor de gehele stad. De gemeente Utrecht stelt zich hierin ten doel om bij nieuwbouw integraal te sturen op duurzame en netbewuste energiesystemen. Op deze manier wil de gemeente zorgen voor een betrouwbare, toekomstbestendige en betaalbare warmtevoorziening die past binnen de ambities voor energietransitie en verduurzaming. In de Beleidsnota Warmte zijn daarom een aantal belangrijke principes geformuleerd die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling en toepassing van energiesystemen bij nieuwbouw.

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
  De gemeente Utrecht hanteert hiervoor de duurzaamheidsladder voor netbewuste energiesystemen (zie onderstaande afbeelding). Daarnaast kan documentatie van de Provincie Utrecht als voorbeeld dienen: *ontwerpprincipes om netbewust te bouwen* en *handreiking netbewuste energieconcepten*.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmte-

pompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

Netcongestie

Sinds november 2022 gelden er in Utrecht grote beperkingen op het elektriciteitsnet voor nieuwe grootverbruikersaansluitingen (>3x80 A). Volgens Stedin zullen er vanaf 1 juli 2026 er ook beperkingen gelden voor nieuwe kleinverbruik aanvragen. Vanaf dat moment zullen tijdens netcongestie alleen projecten die als prioritaire zijn aangemerkt door het ACM worden aangesloten, mits er nog capaciteit is op het stroomnet.

Project Zwanenvechtaan:
Zwanenvechtlaan staat op de voorlopige lijst met onderhanden werk van Stedin, daarmee lijkt netcongetsie voorals nog geen belemmering te vormen.

Circulair bouwen

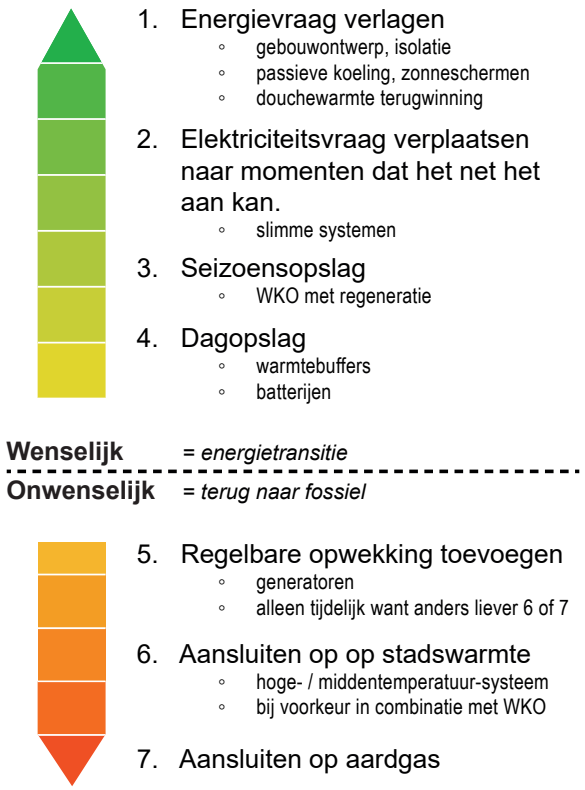
De gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn. Bij de transitie naar een circulaire stad is de ambitie om grondstoffen niet te onttrekken aan de aarde en bij nieuwe ontwerpprocessen al vroeg na te denken over hoe materialen (her)gebruikt kunnen worden.
Met de visie Utrecht Circulair 2050 en de uitwerking beleidsnota Utrecht Circulair presenteert de gemeente Utrecht de weg en de bijbehorende maatregelen die zij neemt om te komen tot een volledig circulair Utrecht in 2050. Voor de woningbouw maken wij gebruik van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (link) en daarnaast heeft de gemeente Utrecht zich gecommitteerd aan het Nieuwe Normaal.

De belangrijkste ambities die hieruit voortvloeien zijn:

1. Ingaande materialen en ontwerpkeuzes: het verlagen van de milieubelasting van gebouwen door bewuste materiaal- en ontwerpkeuzes te maken.
2. Afval en grondstoffengebruik: het vermijden van afval, efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase.
3. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase: zodanig ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden in de gebruiksfase, om zo milieubelasting van de aanpassingen te verlagen en de levensduur van het gebouw te verlengen.
4. Herbruikbaarheid na gebruiksfase: zoveel mogelijk hergebruik van een gebouw aan het einde van de gebruiksfase.

Klimaatadaptatie en hittestress

In februari 2022 heeft de gemeente Utrecht de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld, hierin is vastgelegd dat Utrecht in 2050 klimaatbestendig wil zijn en zijn kwetsbaarheden (wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen) heeft aangepakt. Voor woningbouw betekent dit dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het beperken van hittestress, het voorkomen van wateroverlast en het behouden van een aangename leefomgeving. De gemeente streeft ernaar dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer aanvoelt dan buiten de stad, onder meer door het behoud en de toevoeging van groen en het creëren van voldoende schaduw.



De belangrijkste ambities die wij hiervoor hanteren zijn:

1. Het inzetten op het principe ‘groen, tenzij’, met minder verharding en meer groen, zodat de bodem regenwater kan vasthouden en wateroverlast bij hevige neerslag wordt voorkomen.
2. Minimaal 90% van het regenwater wordt op eigen terrein benut en infiltreert rechtstreeks in de bodem. Hierbij wordt uitgegaan van 15mm berging gerekend over het totale verhardde oppervlak van het in erfpacht uitgegeven gebied.
3. Voldoende schaduw langs fiets- en looproutes (minimaal 30% en minimaal 40% op hoofd loop- en fietsroutes).
4. Minimaal 40% groen in het horizontale vlak, inclusief maaiveld en daken.
5. Omdat niet iedereen over een eigen tuin beschikt, is het uitgangspunt dat iedere woning op korte afstand beschikt over een koele, groene verblijfsplek. Op minder dan 200 meter moet er minimaal 200m^2 groen beschikbaar zijn.
6. In het ontwerp wordt aandacht besteed aan (passieve) maatregelen om hittestress in de woning te voorkomen en/of te verminderen.

Door deze klimaatadaptieve uitgangspunten integraal mee te nemen in woningbouwontwikkelingen wordt niet alleen schade door extreme neerslag en hitte voorkomen, maar wordt ook bijgedragen aan een gezonde, comfortabele en toekomstbestendige woonomgeving.

Gezond stedelijk leven

In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024 – 2027). De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% is afgenomen. Deze inzet op deze ambitie vindt plaats langs de lijn van vijf doelstellingen: Bestaanszekerheid, Sociale kracht, Gezonde leefomgeving, Mentale gezondheid, Gezonde leefgewoonten. Bij nieuwbouwontwikkelingen ligt de focus op de doelstellingen Sociale kracht en Gezonde leefomgeving

Sociale kracht

Een van de pijlers binnen de doelstelling Sociale Kracht is dat inwoners makkelijk sterke en ondersteunende relaties kunnen opbouwen. Dat betekent onder andere dat in een wijk meer inwoners onderling betekenisvolle contacten hebben of kunnen opbouwen. Binnen nieuwbouwontwikkelingen zijn liggen kansen om de sociale kracht te versterken. De ruimtelijke opzet en invulling van de nieuwbouw kan bijvoorbeeld aan het bevorderen van dagelijks ontmoeting. Nieuwbouw kan daar ook aan bijdragen, door functies toe te voegen aan het programma én ook tijdig met relevante sociale partners aanwezig te zijn.
Sociaal contact is niet voor iedereen of in elke buurt vanzelfsprekend. Wij kiezen er daarom voor gericht sociale kracht te faciliteren in buurten waar dat nodig is. De keuzes voor de buurten maken wij samen met partners op basis van gebruikelijke aspecten, zoals de samenstelling van de buurt. Daarnaast kijken we naar kansen die zich voordoen. Die kansen gaan over draagvlak bij partnerorganisaties en inwoners, en effectieve of kansrijke momenten om te investeren.

Gezonde leefomgeving

Bij herontwikkelingen ligt een grote kans om de leefomgeving gezonder te maken. Door in de planvorming vooraf keuzes te maken die bijdragen aan:

- Inwoners beschermen tegen negatieve milieufactoren zoals bijvoorbeeld hittestress en goede kwaliteit van de woningen. Daarbij is te denken aan het realiseren van voldoende schaduwrijke plekken en toevoegen van groen. Voor een zo groot mogelijke impact met de beschikbare middelen voor de aanpak van hittestress, kiezen we ervoor – waar mogelijk – voorrang te geven aan groenarme wijken en wijken met veel inwoners met een (risico op) gezondheidsachterstanden
- Inwoners te ondersteunen door gezonde leefgewoontes eigen te maken. Dit door onder andere de mogelijkheden tot lopen en dagelijkse beweging te verbeteren en de gebruikswaarde van groen te versterken.
- Dagelijkse ontmoetingen met buren te faciliteren. Dit kan onder meer door plekken voor ontmoeting te realiseren en de woningen, binnentuinen en openbare ruimte zo te ontwerpen dat inwoners elkaar makkelijk tegenkomen.

<u>Project Zwanenvechtlaan</u>
Het project is vanuit milieu-gezondheidsperspectief gunstig gelegen. Door afwezigheid van drukke wegen is er weinig geluidshinder en is de lucht relatief schoon. De ligging aan de Vecht zorgt voor

veel mogelijkheden voor zicht op en recreatie ín het groen. Daarnaast is in samenspraak met bewoners een nieuw ontwerp gemaakt voor de speelplek in de Schaakbuurt om de speelmogelijkheden te verbeteren én om de mogelijkheden voor ontmoeting te versterken.

De nieuwbouwontwikkeling sluit aan bij de versterking van deze ontmoetingsmogelijkheden en sociale samenhang in de wijk. Zowel door in het gebouw ruimtes op te nemen voor buurt en bewoners. Samen met sociale partners zal na oplevering wisselend programma worden georganiseerd, afgestemd op de behoeften vanuit de huurders en omwonenden.
Ook in de gebouwen wordt door de initiatiefnemer Woonin de sociale kracht in gebouwontwerp opgenomen. Dit op basis van Inspiratieboek Ontwerpen voor Ontmoeting (zie: link), dat gericht is op het ontwerpen van gebouwen waar ontmoeting centraal staat.

Om bij te dragen aan een gezonde leefomgeving, wordt tevens de verbinding naar het omliggende groen verbeterd door het autovrij maken van de scheggen. Dit stimuleert wandelen, ontmoeten, ontspannen en realiseert extra schaduwrijke, koele plekken. Deze schaduwrijke ontmoetingsplekken zijn ook in de binnentuinen van de woonblokken straks aanwezig. De nu aanwezige hittestress in de Schaakbuurt, wordt daarmee verminderd.

Groen en Ecologie

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen. Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Bewoners kunnen in de omgeving een mooie fietstocht maken langs een groene route of ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad

Om dat te bereiken heeft de gemeente beleid vastgesteld. Dat richt zich op de realisatie en instandhouding van groene structuren in de gemeente, tot aan specifiek beleid gericht op bijvoorbeeld bomen, specifieke soorten en natuurinclusief bouwen.

Actualisatie Groenstructuurplan

De actualisatie van het Groenstructuurplan Utrecht 2017-2030' (zie link) is opgesteld naar aanleiding van de motie (2016/109) en maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Daarbij bouwen we voort op de oorspronkelijke ambities uit het Groenstructuurplan 2007 (link). De ambities zijn vastgelegd in een kaart, Visie Groenstructuur 2030, welke onderdeel vormt van het document Actualisatie Groenstructuurplan. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang.

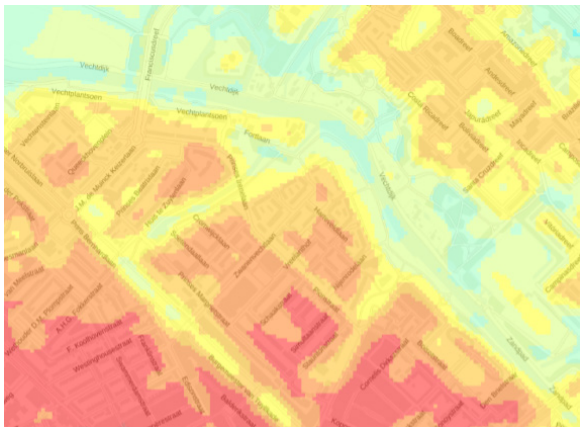
Twee belangrijke doelstellingen zijn "meer en beter groen in de stad" en "sneller naar buiten". Onderzoeken tonen aan dat de nabijheid van groen een belangrijke bijdrage levert aan betere gezondheid en levensverwachting van mensen. Dat geldt ook in Utrecht, waar de levensverwachting per wijk behoorlijk uiteenloopt. De prioriteit ligt op die plekken in de stad waar stenen ingeruild kunnen worden voor groen, onder andere Noordwest (en specifiek daarbinnen o.a. Zuilen). Deze groenarme wijken lopen risico op wateroverlast of hittestress, wat door vergroening verbeterd kan worden. In aanvulling daarop wordt verder gegaan met het aanleggen en verbeteren van de groen-blauwe verbindingen naar de groengebieden in en om de stad. Door deze verbindingen multifunctioneel in te richten, kunnen ze bijdragen aan de gezonde verstedelijking. Het gaat onder andere om de aanleg van nieuwe wandel- en fietsverbindingen en het versterken van ecologische verbindingen.

Bomenbeleid Utrecht

In het bomenbeleid zet de gemeente Utrecht in op meer volwassen bomen en een groter belang van bomen in ruimtelijke projecten. Een zorgvuldige afweging voor behoud, verplanten, herplanten of kappen is daarbij van belang.
De gemeente wil een heldere afweging kunnen maken voor het behoud van bomen in de stad. Daarnaast geven we bij ontwikkelingen in de gemeente extra aandacht aan de belangrijke boom-structuren: groepen of rijen bomen die waardevol zijn voor cultuurhistorie, voor de natuur of voor het landschap. Bijvoorbeeld bomen langs wegen, kanalen en rivieren. Als bomen weg moeten en niet verplant kunnen worden, dan moeten er nieuwe bomen worden geplant. Hiervoor geldt de beleidsregel Herplan naar Waarde (zie: link).

Diervriendelijk bouwen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is aandacht nodig voor behoud, herstel en versterken van flora en fauna. Dat betekent dat zowel voor, tijdens als na de bouw er geen nadelige effecten (zijn) ontstaan aan de eco-



Afbeelding 40: Hitte-eiland-effect. Gebieden met een rode kleur zijn relatief warmer op hete dagen. De Harteveldlaan en de Otterspoorlaan vallen op in negatieve zin.

logische structuren. In de planvorming wordt daar tijdig rekening mee gehouden. Onder andere voor de soorten uit de wet natuurbescherming én daarnaast wordt extra rekening houden met een aantal dier- en plantsoorten specifiek voor Utrecht. Deze Utrechtse soorten zijn beschreven in de nota Utrechtse soortenlijst (link). Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst.

Dit betekent onder andere dat een Flora en Fauna onderzoek moet worden uitgevoerd, en dat voor enkele doelsoorten nestgelegenheid moet worden gerealiseerd in de nieuwbouw.

Project Zwanenvechtlaan
Voor project Zwanenvechtlaan wordt binnen de genoemde beleidsambities, enkele maatregelen genomen. Zo worden straten vergroend, in de nieuwbouw nestgelegenheid gerealiseerd en ecologische verbindingen versterkt door “stepping” stones op te nemen voor onder andere grondgebonden zoogdieren; van de openbare ruimte, via de binnentuinen naar de omliggende groengebieden.
De inrichting van het groen is afgestemd is op de soorten waarvoor de verblijfsplek in de gebouwen zijn aangelegd. Dus wat die soorten nodig hebben. Verblijfsplek voor huismus en gewone dwergvleermuis hebben alleen zin als de omgeving er ook op ingericht is. Vooral huismussen hebben binnen ongeveer 75 meter alle onderdelen voor hun leefgebied nodig (schuilplek, voedsel, voortplantingsplek etc.).

Omgevingswet flora & fauna
Op grond van de omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Voorafgaand moet er worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Utrechtse Soortenbeleid (2018)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit de wet natuurbescherming extra rekening houden met een aantal dier- en plantsoorten in Utrecht. Welke soorten dit zijn staat in de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst.

Soorten Management Plan:
In het Soorten Management Plan (SMP) wordt o.a. beschreven dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw erop toegezien wordt dat er voldoende maatregelen worden genomen om nest- en verblijfplaatsen en inrichting van functioneel leefgebied in de directe omgeving van de nieuwbouw voor de beschermde soorten worden gecreëerd.

Groen en ecologie in de bebouwing

In de uitwerking van het plan wordt om ‘groene gevels’ gevraagd. De reden hiervoor is zowel ecologisch als de bijdrage aan een fijn microklimaat als ook een ‘groen’ straatbeeld. Groene gevels kunnen in dit plan bestaan uit zowel grondgebonden (klimplanten, langs draad of hechtend), als niet-grondgebonden systemen (bakken op verdieping). De gemeente heeft de voorkeur voor grondgebonden groen aangezien dit robuuster is, minder onderhoudt vergt en makkelijker beheerd kan worden. De commissie omgevingskwaliteit zal bij de beoordeling zowel vragen naar aanzichten (of visualisaties) met als zonder beplanting op de gevel. Dit om ook in de wintermaanden een goed gevelbeeld te verzekeren.

Mobiliteit en parkeren

Naar verwachting groeit de stad van bijna 380.000 inwoners nu naar ruim 450.000 inwoners in 2040. De hoeveelheid verplaatsingen groeit mee, terwijl de beschikbare ruimte hetzelfde blijft. Voor een gezonde, kwalitatieve doorgroei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren.
Als gemeente willen we de groei van autoverkeer remmen door alternatieve en schone manieren van vervoer aan te bieden die minder ruimte innemen: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelvervoer. We maken de openbare ruimte aantrekkelijker door minder plaats te bieden aan geparkeerde en rijdende auto's. Zo krijgen we meer ruimte voor groen, verblijven en spelen. De auto minder gebruiken zorgt bovendien voor een gezonde toekomst: voor schonere lucht, minder geluidsoverlast en hogere verkeersveiligheid.

Mobiliteitsplan 2040 (link)
Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we daarom voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. We gaan voor 'de Utrechtse mobiliteitsaanpak'; 5 stappen die samenhangen, maar niet verplicht in deze volgorde. We zetten ze tegelijkertijd in om gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk te maken. De 5 stappen zijn:

- Slim bestemmen
- Anders reizen
- Netwerken op orde
- Slim parkeren
- Slim sturen

Deze 5 stappen moeten onder andere leiden tot meer verblijfskwaliteit, betere leefbaarheid en meer ruimte voor voetganger. Duurzame vervoersmiddelen nemen minder ruimte in beslag. Daardoor is er meer ruimte voor groen en plekken om te spelen. Ook zorgen duurzame vervoermiddelen voor minder geluidsoverlast, minder uitstoot, minder drukte en voor minder ongelukken. Een goed ov-netwerk, goede voetgangers -en fietsverbindingen, inzet van deelmobiliteit en invoering betaald parkeren zijn daarbij van belang.

Parkeren

De stad groeit harder dan we een aantal jaren geleden hadden verwacht. Er is niet genoeg ruimte om het autogebruik mee te laten groeien. Lopen, fietsen en openbaar vervoer nemen minder ruimte in beslag dan de auto. Ruimte die we kunnen gebruiken voor groen en plekken om te spelen. Ook zorgen duurzame vervoermiddelen voor minder geluidsoverlast, minder uitstoot, minder drukte en voor minder ongelukken.
Onze doelen zijn:

- bereikbaarheid van en binnen de stad
- goede kwaliteit openbare ruimte
- gezonde en duurzame(re) vormen van vervoer aanmoedigen
- eerlijke verdeling van de weinige parkeerruimte voor alle doelgroepen.

Project Zwanenvechtlaan
Dit plan kan een bijdrage leveren aan de Utrechtse ambitie om het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren en de groei van het autoverkeer in de stad te beperken door goede en veilige verbindingen te maken voor langzaam verkeer, de openbare ruimte meer autoluw in te richten, deelmobiliteit te stimuleren en gedeelde, bebouwde parkeervoorzieningen aan te bieden.

Het beoogde hoofdfietsroutenetwerk voor 2040 beschrijft routes langs de westoever van de Vecht, over de Zwanenvechtlaan en een nieuwe oeververbinding voor fietsers over de Vecht tussen de Schaakbuurt en Overvecht. Het beoogde ov-netwerk voor 2040 beschrijft de Burgemeester Van Tuyllkade en de Prins Bernhardlaan als route voor een hoogwaardige busverbinding.

Beleid Parkeren
Parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (link)
De speerpunten van het parkeerbeleid zijn onder meet het stimuleren van duurzame(re) vormen van mobiliteit en de rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte voor alle doelgroepen. Ook gaat het over de bereikbaarheid van de stad en binnen de stad. Door slim te sturen wil de gemeente een kwaliteitsslag maken in de openbare ruimte. De invoering van betaald parkeren is een van de instrumenten die de gemeente daarbij inzet. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om jaarlijks 1% van het aantal parkeerplaatsen te verwijderen, om meer ruimte te maken voor groen.

Deze met parkeren samenhangende vergroeningsopgave, betekent dat in het parkeerbeleid is opgenoemd dat extra parkeerdruk als gevolg van verdichtingsprojecten in de wijk in principe op eigen terrein moet worden opgelost. En daarbij ook goed gekeken moet worden naar de inzet van de reductiemogelijkheden die in parkeerbeleid zijn geformuleerd. Waaronder bijvoorbeeld de inzet van deelmobiliteit, of de reductiemogelijkheden voor autoparkeerplaatsen door het aanleggen van extra fietsparkeerplekken in

de nieuwbouw. De gedachte daarachter is dat inwoners daardoor meer gericht zijn op alternatieve vormen van vervoer, dan de auto.

Het aantal parkeerplaatsen volgt uiteindelijk uit het programma, vermenigvuldig met de parkeernormen die daarvoor door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Rekening houdend met reductiemogelijkheden. De onderbouwing van de parkeerbalans vindt plaats door middel van het opstellen van een mobiliteitsbeheersplan, wat een bijlage vormt bij de wijzing van het omgevingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen.

Project Zwanenvechtlaan
In het project Zwanenvechtlaan is een aantal belangrijke uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid vormgegeven:

- Parkeerplaatsen worden uit de openbare ruimte gehaald. En deze worden onderdeel van de ontwikkeling
- De parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van deze ontwikkeling neemt af, doordat bewoners niet meer in de openbare ruimte parkeren, maar binnen de bouwblokken.
- De twee scheggen worden hierdoor autovrij, en worden vergroend en als voetgangers en verblijfsplaats ingericht
- Reductiemogelijkheid van extra fietsparkeren wordt toegepast, waardoor ingezet wordt op stimuleren van fietsgebrujk ten opzichte van autogebruik
- De definitieve parkeerbalans wordt opgesteld bij de aanvraag omgevingsvergunning en de wijziging van het omgevingsplan. Voor deze fase is op basis van het schetsontwerp en uitgangspunten in dit SPvE, een parkeerbalans opgesteld op basis van nu bekende programma. Deze is als bijlage opgenomen.

5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidshinder

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. De Omgevingswet geeft regels voor het geluid van wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrieterreinen. De regels zijn van toepassing bij nieuwe woningen, onderwijs- en zorgfuncties in de buurt van deze geluidsbronnen (binnen een zogeheten geluid-aandachtsgebied).

- Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van de Omgevingswet hanteert twee soorten toetswaarden voor de hoeveelheid geluid: de standaardwaarde en de grenswaarde. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein.
- Verder gelden er vanuit het lokale geluidbeleid (Beleidsnota Geluid en Trillingen 2024) aanvullende eisen. Zo geldt voor gemeentelijke wegen in Utrecht een ambitiewaarde en een strengere grenswaarde. Daarnaast zijn er aanvullende compenserende voorwaarden van toepassing, zoals opgenomen in de uitgangspunten.
- Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van gemeentewegen (o.a. Prinses Irenelaan). Ten behoeve van dit project is daarom door Peutz een akoestisch onderzoek (Woningbouwproject Zwanenvechtlaan te Utrecht, Rapportnummer O17401-2-RA d.d. 17 oktober 2025) verricht naar de toekomstige geluidbelasting.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat het geluid (Lden) ten gevolge van wegverkeer over gemeente-wegen ten hoogste 50 dB bedraagt. De hoogste waarden van het geluid treedt op ter plaatse van de gevel van bouwblok 4. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl voor gemeentewegen van 53 dB.

Conclusie voor dit plan
Omdat voldaan wordt aan de standaardwaarde vormt het geluid ten gevolge van wegverkeer geen beperking voor de realisatie van de woningen. Blj de huidige in kaart gebrachte geluidsbelastingen, gelden ook geen aanvullende eisen van de gemeente. Ook het geluideffect van het plan op de omgeving moet beoordeeld worden. Hiertoe wordt een vergelijk gemaakt van de plansituatie met de autonome situatie. Omdat het effect van het plan op de omliggende wegen met minimaal 2.500 mvt/etm minder is dan 1.5 dB (40% groei van verkeersintensiteit), is dit aanvaardbaar.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal op basis van het definitieve gebouwontwerp, de geluidssituatie opnieuw onderzocht en aangeleverd worden, rekening houdend ook met het dan vigerende beleid van de Gemeente Utrecht ten aanzien van Geluid.

5.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
Voor de haalbaarheid van een stedelijke ontwikkeling in relatie tot de luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang. Allereerst of de bestaande luchtkwaliteit voldoet aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast welke effecten de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit heeft.
Onder de huidig geldende Omgevingswet toetst en monitort de overheid de luchtkwaliteit in zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijn-stof (PM_{10}). De hele gemeente Utrecht valt in een aandachtsgebied. In een aandachtsgebied moet de over-heid de omgevingswaarden (Europese grenswaarden) in acht nemen. Dit geldt voor de volgende besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- Omgevingsplanactiviteiten die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen, of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Een projectbesluit dat in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van NO_2 of PM_{10}.

Voor het huidige project moet gekeken worden of de luchtkwaliteit in betekenende mate toeneemt in de nieuwe situatie. Als het project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, moet getoetst worden aan de omgevingswaarden. Ook in het geval van NIBM zal worden gekeken in hoeverre het project voldoet aan de eisen vanuit de gemeente voor een goed woon- en leefklimaat
NIBM

De definitie van ‘niet in betekenende mate’ is 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. De 3% komt over-een met 1,2 microgram/m3 (µg/m3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project ‘in betekenende mate’ de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Goed woon- en leefklimaat
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd.

Lokaal beleid
De Utrechtse gemeenteraad heeft in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstel-lingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden uit 2005.
In 2021 heeft de WHO de advieswaarden herzien en aangescherpt. In de beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' staat dat Utrecht streeft naar het in de toekomst behalen van de WHO-advieswaarden van 2021. Er moet ook worden gekeken in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO-advieswaarden 2021. Daarnaast staat in het gemeentelijk beleid dat we geen woningen willen realiseren met een rookkanaal.

Wettelijke grenswaarden
Vanuit de EU zijn er grenswaarden vastgesteld waaraan moet worden voldaan. Vanaf 2030 gelden er vanuit de EU strengere grenswaarden, die meer in lijn liggen met de advieswaarden vanuit de WHO. De Nederlandse overheid heeft twee jaar de tijd om de nieuwe EU grenswaarden op te nemen in de wetgeving. Verwachting is dat dat eind 2026 gereed zal zijn. Vanaf dat moment moet er ook daadwerkelijk getoetst worden aan de nieuwe strengere grenswaarden waar in 2030 aan voldaan dient te worden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geldende grens- en advieswaarden. Wanneer op een locatie niet wordt voldaan aan de grenswaarden van de EU, is nader onderzoek nodig. Er mogen geen woningen worden gerealiseerd op locaties waar niet aan de grenswaarden wordt voldaan.

Stof	Grenswaarde EU (µg/m³)	Grenswaarde EU 2030 (µg/m³)	WHO advieswaarde 2005 (µg/m³)	WHO advieswaarde 2021 (µg/m³)
NO_2	40	20	40	10
PM_{10}	40	20	20	15
$PM_{2,5}$	25	10	10	5

Gezondheidsbeleid
Vanuit het oogpunt van gezondheid heeft de gemeente Utrecht in de Nota Gezondheid "Samen Gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027", aanvullende maatregelen en afstandsnormen opgenomen. Dit om Utrechters, en met name groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging en/of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden, te beschermen en om te streven naar een evenredige gezondheidsdruk in de leefomgeving om gezondheidsverschillen in de stad te verkleinen. Ook vanuit het principe 'Ongelijk investeren voor gelijke kansen' om kansenongelijkheid tegen te gaan.

- Dit doen we door bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, te zorgen voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven hiervoor de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal).
- Voor woningen blijft de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. (Deze ambitie geldt voor nieuwe projecten, dat wil zeggen, projecten waarvoor geen intentiedocument, een omgevingsvisie of een grondexploitatie is vastgesteld voor 27 juni 2024.)
- Het is de ambitie om de sociale huurwoningen binnen een bouwplan of plangebied niet op de ongezondste plek te plaatsen, maar hebben (waar mogelijk) de verschillende type woningen dezelfde lucht- en geluidskwaliteit. Voor luchtkwaliteit wordt dit bepaald door de afstand van snelwegen, drukke binnenstedelijke wegen of andere vervuilende bronnen. Voor geluid wordt gekeken naar de geluidsbelasting in het geluidsrapport.

Conclusie voor dit project:

- De verwachting is dat het project niet in betekenende mate bijdraagt en dat uitgebreid onderzoek niet nodig is.
- Er moet bij de procedure voor de noodzakelijke wijziging van het Omgevingsplan, wel een nibm-toets uitgevoerd worden. Als het project toch in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, moet er een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek plaatsvinden.

- In het kader van ETFAL moet ook getoetst worden aan de WHO-advieswaarden. Het is niet verplicht om aan deze waarden te voldoen. Maar de ontwikkeling mag het streven naar deze advieswaarden niet in de weg staan. Indien het project nibm is, kan onderbouwd worden dat de ontwikkeling de ambitie van de gemeente niet in de weg staat.
- In het kader van ETFAL moet er getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden waarbij er een verplichting geldt om hieraan te voldoen. Naar verwachting wordt op deze locatie voldaan aan de huidige en toekomstige EU-grenswaarden en levert dit geen probleem op.

5.3 Stikstofdepositie

Wettelijk kader
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toege-staan met een natuurvergunning onder de Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Alleen als met een voortoets wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, is een natuurvergunning niet nodig. In de voortoets wordt een berekening uitgevoerd met AERIUS-calculator om te kijken of er sprake is van stikstof-depositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Intern salderen is geen onderdeel van zo'n voortoets (uitspraak Raad van State 18 december 2024). Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.
Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern/intern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Conclusie voor dit project:
In opdracht van Woonin is er een onderzoek uitgevoerd door Ecofect, "Zwanenvechtlaan Utrecht, toelichting en stikstofberekening Aerius calculator" (kenmerk SO55304.1, d.d. 23 april 2026). De conclusie in het on-derzoek is dat er tijdens de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Zowel in de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase is er geen sprake van een significante verslechtering. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk voor dit project. Ook hoeft er geen vergunning voor een Natura-2000-activiteit aangevraagd te worden bij de provincie.

5.4 Omgevingsveiligheid

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats de risicovolle activiteiten in de omgeving worden geïnventariseerd. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving. De instructieregels voor omgevingsrisico's zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarnaast heeft de gemeente Utrecht beleid vastgesteld hoe wordt omgegaan met de risico's van gevaarlijke stoffen voor de omgeving.

Op circa 300 meter ten noorden van de locatie bevindt zich een ondergrondse aardgastransportleiding van Gasunie. Het (brand)aandachtsgebied van deze leiding bedraagt circa 140 meter en overlapt de locatie niet. Op meer dan 700 meter van de locatie bevindt zich de spoorlijn tussen Utrecht en Hilversum en bevind zich het doorgaande spoor naar Breukelen en het Amsterdam Rijnkanaal. De aandachtsgebieden van deze transportroutes liggen niet tot over de locatie.

In de directe omgeving van de locatie zijn ook geen andere risicovolle milieubelastende activiteiten met een aandachtsgebied tot over de locatie. Het milieuthema omgevingsveiligheid is hiermee niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie voor dit project:
In de directe omgeving van de locatie geen risicovolle milieubelastende activiteiten met een aandachtsgebied tot over de locatie. Daarnaast maakt het plan geen nieuwe risicobronnen mogelijk. Het thema omgevingsveiligheid is hiermee niet relevant voor de ontwikkeling. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader
De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en stof van het bedrijf op de gevoelige functies in het plangebied. We geven toepassing aan de VNG-systematiek van Bedrijven en Milieuzonering.

In de wijk (en dus in de directe nabijheid) van woningen worden alleen bedrijven in de categorie A en/of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving (VNG-systematiek van functiemenging) toege-staan. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving toereikend zijn.

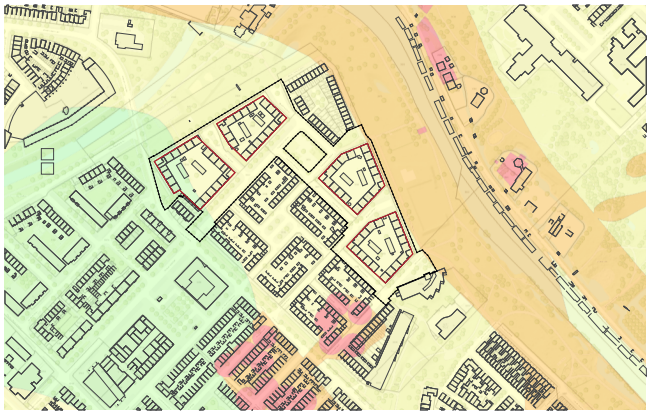
Conclusie voor dit project:
Er kan geconcludeerd worden dat de omliggende bedrijven geen onacceptabele hinder veroorzaken voor de beoogde woningen en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6 Archeologie en monumenten

In Nederland geldt dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk ‘in situ’ in de bodem bewaard blijven. Dit doet de initiatiefnemer door planaanpassing of archeologievriendelijke maatregelen te nemen. Als archeologische waarden niet ‘in situ’ behouden kunnen worden, is ‘ex situ’ behoud door middel van archeologisch onderzoek (opgraven) verplicht.

Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge en lage archeologische waarde/verwachting:

- De voorgenomen plannen kunnen archeologische resten beschadigden of vernietigen. Daarom is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodemopbouw is verstoord.
- De archeologische verwachting is laag. Voor het vervolg is geen vervolgonderzoek nodig.



Afbeelding 42: Archeologische waardenkaart (link)

- In het plangebied bevinden zich geen monumenten.

Onderbouwing
De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Omgevingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. De waardenkaart geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm.

Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied voor het grootste deel in een zone van Waarde Archeologie-5. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 500 m² én die dieper reiken dan 0,3m beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn. En daarmee ook onderzoeksplichtig wat betreft archeologie. Een archeologisch vooronderzoek geldt daarbij als indieningsvereiste bij de omgevingsvergunningaanvraag. Er zal bij de planontwikkeling dan ook rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er zal onderzocht moeten worden of deze *in situ* behouden kunnen blijven.

Daarom is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er een archeologische verwachting geldt voor resten uit de steentijden en de IJzertijd tot de Nieuwe tijd. Daarnaast ligt het oostelijke gedeelte

van het plangebied op een perceel dat mogelijk onderdeel uitmaakte van buitenplaats Groenendaal. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de ondergrond in het plangebied bestaat uit beddingafzettingen afgedekt door geul- en oeverafzettingen, of enkel door oeverafzettingen. Hierboven ligt een dik pakket verstoorde of opgebrachte grondlagen, waarop de bouwvoor is gevormd of verharding is aangebracht. Door de grote variatie in diepte van het beddingzand en aard van de bovenliggende afzettingen is het mogelijk dat het plangebied in een kronkelwaard ligt. De top hiervan is echter verstoord door de latere bodemingrepen. Deze verstoringen zijn aanwezig in het gehele plangebied. Er zijn geen aanwijzingen voor ontkalking, rijping of bodemvorming herkend tijdens het onderzoek. Er zijn geen indicatoren aangetroffen tijdens het onderzoek. Er is geen potentieel archeologisch niveau aangetroffen tijdens het onderzoek. De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag voor alle archeologische perioden en in het gehele plangebied.

De bevoegde overheid (afdeling Erfgoed/Archeologie) heeft daarop besloten dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en dat het plangebied vrij kan worden gegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit grondwerk zullen geen aanvullende voorschriften worden opgenomen. De verwachting op archeologische resten wordt bijgesteld naar laag.

Mochten er onverhoopt archeologische resten bij de (graaf)werkzaamheden worden aangetroffen, geldt de Meldingsplicht (Erfgoedwet art. 5.10). Zie hier (link) de archeologische waardenkaart: Archeologische waardenkaart.

5.7 Bodemkwaliteit ondergrond en bodemenergie

Het bodembeleid gaat uit van:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen;
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezond-heid en het milieu;
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit "wonen";
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het GebiedsPlan gebiedsgericht grondwaterbeheer.

Bodemonderzoek
Grond en grondwater in het plangebied zijn over het algemeen licht verontreinigd en daarmee is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin/openbaar groen. Plaatselijk is in de ondergrond (1,5 tot 2 meter onder maaiveld) sterke verontreiniging aanwezig. De omvang van deze verontreiniging lijkt beperkt en levert geen gebruiksbeperkingen op.

Indien in deze grond gegraven wordt leidt dit wel tot meerkosten. Onderzoek naar asbest in de bodem is nog niet uitgevoerd. Omdat puin aanwezig is, is mogelijk sprake van een verontreiniging met asbest. De kans hierop wordt niet groot ingeschat.

Bodemenergie
Bij de aanleg van een bodemenergiesysteem geldt een dieptebeperking van ongeveer 45 meter onder maaiveld (basis eerste watervoerende pakket). In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn nog geen bodemenergiesystemen geregistreerd.

Conclusie voor dit project
Voor het onderdeel Bodem is een onderzoek uitgevoerd door Mol Ingenieursbureau "Verkennend Bodemon-derzoek Zwanenvechlaan Utrecht" (kenmerk B0408) Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de bodemkwaliteit geen beperking is voor dit project. Wel dient de initiatiefnemer op basis van de aanbevelingen in het onderzoek rekening te houden met eventuele meerkosten in de uitvoering als er dieper dan 1,5 meter gegraven gaat worden. Op basis van de huidige planopzet lijkt dit niet waarschijnlijk.

5.8 Water

Omdat de beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van gemeente Utrecht. Er zal - om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken - een planologische procedure worden doorlopen. Hiertoe dient gemotiveerd te worden dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt in dat kader de instructieregel dat de gemeente hierbij de opvat-

tingen van de waterbeheerder instructieregel dat de gemeente hierbij de opvattingen van de waterbeheerder dient te betrekken. Om dat inzichtelijk te maken is door het adviesbureau Peutz de rapportage “Woning-bouwproject Zwanenvechtlaan te Utrecht, afweging waterbelangen” opgesteld (kenmerk O 17401-4-RA, d.d. 3 februari 2026). Voor deze rapportage heeft Peutz o.a. de toetsingskaders van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Gemeente Utrecht gehanteerd. Daarbij is voor 5 onderwerpen gekeken naar de effecten op water van deze ontwikkeling van nieuwbouw:

- Oppervlakte watersysteem
- Verwerking hemelwater
- Verwerking vuilwater
- Waterkwaliteit en grondwaterstand
- Waterveiligheid

Conclusie
De aspecten waterkwaliteit en waterveiligheid vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling veroorzaakt ook geen verslechtering van de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling zal op zorgvuldige wijze op het watersysteem aangesloten worden.

Verder is geen sprake van een toename van de verharding binnen het plangebied als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Wel dient conform de eisen van de gemeente 176 m^3 waterberging gerealiseerd te worden. Dit wordt in het gebouwontwerp als eis verder uitgewerkt door de initiatiefnemer Woonin.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een negatief effect
op het watersysteem.

5.9 Bomenparagraaf

Binnen de huidige in erfpacht uitgegeven percelen van Woonin, zijn bomen aanwezig. Deze bomen zijn eigendom van Woonin, maar ook op deze “private” bomen geldt dat gemeentelijk beleid van toepassing is. Waaronder “Beleidsregel Herplant naar Waarde” bij de kap van bomen.

Verder vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaande openbare ruimte. En moet daar goed op worden ingepast. Dat betekent onder andere dat het uitgangspunt is (zoals in hoofdstuk 3 beschreven), dat



Afbeelding 43: Kaart met de bomen binnen het plangebied die direct of indirect geraakt worden door de bouw. De bomen zijn op basis van het schetsontwerp van Paul de Ruiter architecten, wat gedeeld is met de buurt, beoordeeld.

bomen in de openbare ruimte behouden blijven, en beschermd worden tijdens de realisatiefase.

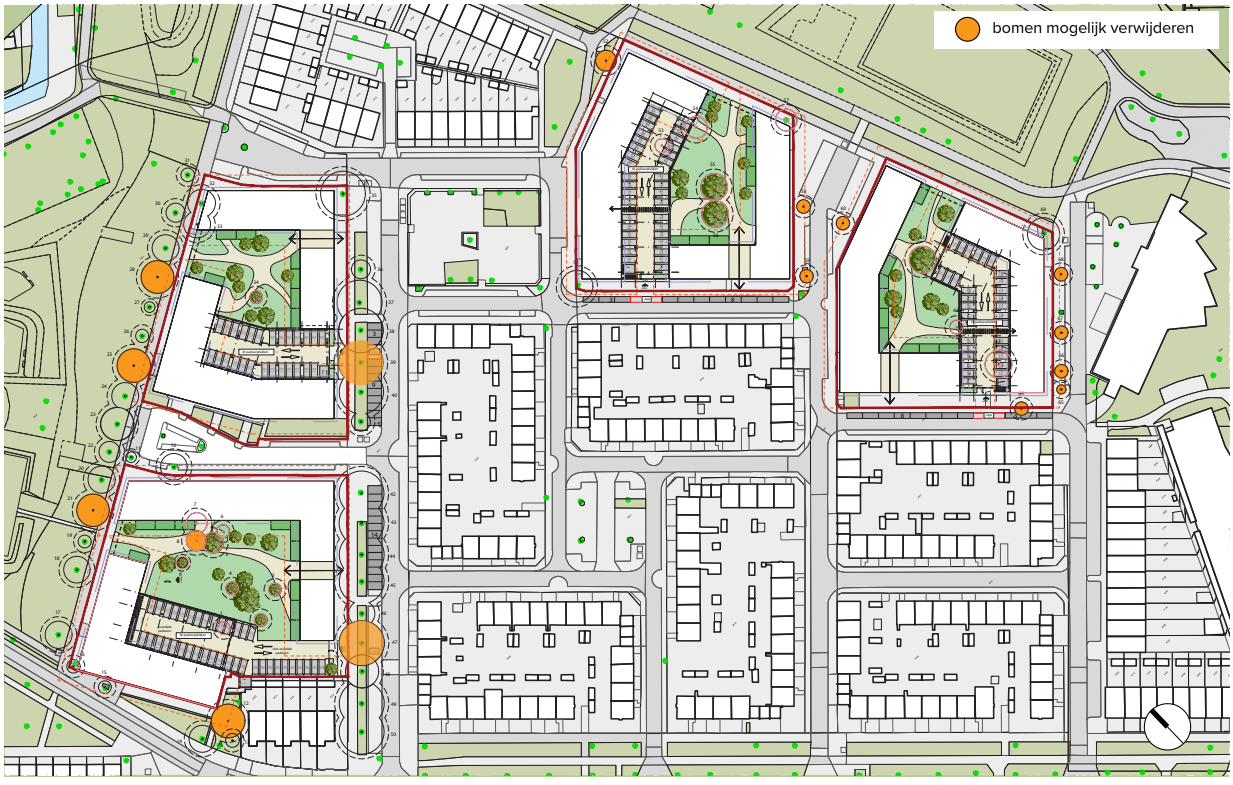
Hoe en in welke mate de bomen beschermd moeten worden, wordt door de initiatiefnemer Woonin onderbouwd in een nog op te stellen Boom Effect Analyse, op basis van het Handboek Bomen dat uitgegeven is door Norminstituut Bomen (en tevens ook is opgenomen in het gemeentelijke beleid Handboek Openbare Ruimte).

Uit een eerste inventarisatie door bureau Tree-O-Logic “Inventarisatie en Bomeneffect Analyse Zwanenvechtlaan Utrecht fase 1” (d.d. 9 mei 2025) blijkt, dat ten behoeve van de nieuwbouw op basis van het schetsontwerp:

- 23 bomen binnen de huidige percelen van Woonin gekapt moeten worden ten behoeve van het bouw/woonrijp maken van de nieuwbouwlocatie. Hiervan zijn 8 bomen aangeduid als mogelijk verplantbaar.
- mogelijk twee bomen langs de Zwanenvechtlaan gekapt moeten worden. De bestaande rooilijn aan de Zwanenvechtlaan wordt aangehouden. Uitgangspunt is, dat deze bomen blijven staan. Door de noodzakelijke toerit naar de binnenterreinen (voor het parkeren), is een doorgang tussen de bomen door noodzakelijk. Uit de BEA moet blijken, of er maatregelen te nemen zijn, waarmee dit zonder consequenties van de bomen kan in verband met extra worteldruk. Daarbij is bijvoorbeeld te denken aan 1 richtingsverkeer in/uit, waarmee intensiteit op wortelpakket verlaagd wordt.

Verder verder staan er 13 bomen nu al dicht op de huidige gevel. Twee bomen staan dicht op een nieuwe inrit. Onderzocht moet worden hoeveel bomen door bouw en sloop werkzaamheden nabij huidige en toekomstige rooilijnen. Uit de op te stellen Boom Effect Analyse zullen de maatregelen beschreven worden, om die bomen ook tijdens de uitvoering te beschermen. Niet uit te sluiten is, is dat door de combinatie van werk en conditie van de boom een enkele boom daardoor beter gekapt en gecompenseerd kan worden.

De initiatiefnemer maakt een plan ter compensatie van deze te kappen bomen binnen het plangebied, waar-bij vanuit de openbare ruimte zichtbare bomen, ook in de openbare ruimte worden gecompenseerd.



Afbeelding 44: Uit een bomeneffect analyse (BEA) moet nog blijken welke bomen behouden kunnen blijven en of verplantbaar gaan zijn.

5.11 Afvalinzameling

Vanuit de toevoeging van het aantal woningen, is gekeken naar de capaciteit van de huidige afvalcontainers. Op basis van die capaciteit, is het noodzakelijk om per bouwblok tenminste 1 container voor restafval bij te plaatsen. Deze komen dan naast de bestaande containers. Die ruimte lijkt beschikbaar te zijn. Met de positionering van de entrees van de woningen, is de eis dat deze binnen 125 meter afstand ligt van de afval container. De bebouwing is op enkele hoeken groter dan in de huidige situatie. Daardoor zullen in ieder geval 2 en waarschijnlijk 3 bestaande ondergrondse afvalcontainers verplaatst moeten worden. De initiatiefnemer heeft de onderzoeksplicht om een locatie te vinden waar herplaatsing mogelijk en inpasbaar is. Deze locatie moet worden goedgekeurd door de commissie Bing. Aandachtspunt is, dat de voor de plaatsing van deze afvalcontainers een vergunning en een officieel besluit nodig is.

5.12 Milieueffectrapportage

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Planvoornemen

Het project Zwanenvechtlaan valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Op basis van een aanmeldnotitie mer-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) te beslissen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Het mer-beoordelingsbesluit wordt genomen voordat het ontwerpomgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondeigendom en erfpacht
Het grondeigendom van het gehele plangebied behoort bij de Gemeente Utrecht. De gronden onder de bouwblokken zijn in erfpacht uitgegeven aan Woonin. De beoogde ontwikkeling vraagt 737 m^2 minder grond, dan nu in erfpacht is uitgegeven, doordat een deel van de huidige tuinen openbare ruimte wordt. In de uiteindelijke af te sluiten erfpachtovereenkomst wordt de erfpachtsituatie in lijn gebracht met de ontwikkeling.

Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid
Het plan van Woonin is economisch uitvoerbaar, gezien er markt is voor wat er planologisch mogelijk zal worden gemaakt. Het betreft een ontwikkeling van een woningcorporaties en h er een grote behoefte is aan sociale woningen en middenhuurwoningen. Tevens heeft Woonin een investeringsbesluit genomen op basis van de uitgangspunten van o.a. dit SPvE. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid door Woonin geborgd. De woningen worden onderdeel van de portefeuille van Woonin.

Afspraken over de ontwikkeling van het plangebied leggen gemeente en Woonin vast in de Anterieure Overeenkomst. Aangezien dit een ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer, worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de dekking van de gemeentelijke kosten. Zo zal Woonin alle door gemeente te maken (plan)kosten ten behoeve van de ontwikkeling betalen. Daarbij horen ook de kosten voor het maken van het aanpassen van het omgevingsplan. Ook wordt in de AOVK eventuele dekking van nadeelcompensatie geregeld, de gemeente wordt hiervoor gevrijwaard. Doordat de ontwikkeling voor rekening en risico van Woonin plaatsvindt loopt de gemeente geen financieel risico op de ontwikkeling van de nieuwe woningen en is het plan financieel uitvoerbaar. De inrichting van de scheggen is voor rekening en risico van de gemeente.
Door het sluiten van een anterieure overeenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat het kostenverhaal door de overeenkomst verzekerd wordt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door Woonin is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Zowel gericht op de huurders, als andere belanghebbenden, voornamelijk omwonenden van de be-oogde sloop/nieuwbouw. Op basis van dat traject zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van de ontwikkeling in dit SPvE verder uitgewerkt.
Met de huidig huurders is een sociaal plan opgesteld, en is de draagvlakmeting gedaan. Het draagvlak betrof meer dan 60%, waarmee de sloop/nieuwbouw door kan gaan. In het sociaal plan is o.a. de terugkeer urgentie voor de huidige huurders geregeld. In de aanloop naar de start bouw, zullen leegkomende woningen tijdelijk worden verhuurd. En volgens gemeentelijk beleid, wordt in nauwe samenhang met de start van de sloopdatum, de woningen zo lang mogelijk in stand gehouden.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

Het project is technisch uitvoerbaar. Vanuit de uitvoering zijn er geen complexiteit verhogende factoren aanwezig. Op basis van door initiatiefnemer op te stellen BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) wordt de uitvoering naar verwachting gestart in 2028.



Afbeelding 45: Presentatie van één van de afgevallen modellen.

7 Verantwoording proces

7.1 Het samenwerkingsproces

Het project is een initiatief van Woonin. Gemeente en Woonin hebben samen de kaders verkend, afspraken uit het eerder vastgestelde Intentiedocument (oktober 2024) zijn uitgewerkt. De uitgangspunten en eisen voor het initiatief zijn vastgelegd in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). De uitwerking van het ontwerp van het bouwplan binnen deze kaders, is aan Woonin. In de anterieure overeenkomst zijn privaatrechtelijke afspraken vastgelegd, waaronder dat gemeente het bouwplan in de VO-fase toetst aan de kaders in dit SPvE. De gemeente is in deze ontwikkeling kaderstellend (SPvE) en faciliterend (opstellen en in procedure brengen noodzakelijke besluitvormingsproducten).

7.2 Het participatieproces

Voor het opstellen van de kaders van nieuwbouw, is door Woonin in nauwe samenwerking met de gemeente een participatieproces doorlopen. Dit proces is in 2024 begonnen, voordat het intentiedocument gemaakt is. De focus van de bijeenkomsten in 2024 lag op de verkenning van de opvattingen van de buurt, van de huidige huurders, over de afweging “sloop-nieuwbouw” versus “groot onderhoud”.
Woonin heeft een inloop georganiseerd in ‘De Dame’ en is huis aan huis lang gegaan bij de huurders. Uit de gesprekken bleek een voorkeur voor het verkennen van sloop/nieuwbouw, omdat dan de o.a. energieprestatie (gasloos), toegankelijkheid (o.a. lift) en woonkwaliteit (o.a. geluidsoverlast) het beste konden worden verbeterd. In 2024 is door Woonin ook een klankbordgroep met bewoners en omwonenden opgericht.
Vanuit het vertrekpunt van sloop/nieuwbouw heeft Woonin samen met een door Woonin opgestelde klankbordgroep een architect geselecteerd. De klankbordgroep kon kiezen uit drie bureaus. Op basis van een presentatie van elk van die bureaus, is gekozen voor Paul de Ruiter Architects. De klankbordgroep heeft verder een rol gehad in het opstellen van het sociaal plan met Woonin.

In 2025 is gestart met de participatie voor de beoogde sloop/nieuwbouw. Daarvoor hebben geïnteresseerde bewoners zich kunnen aanmelden voor een ontwerpgroep. Een aantal mensen uit de klankbordgroep hebben dat gedaan, aangevuld met andere bewoners. Voor bewoners die zich niet hebben aangemeld voor de ontwerpgroep, zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd. De volgende bijeenkomsten zijn in 2025 georganiseerd:

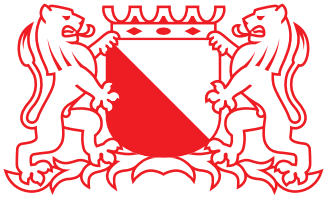
- Januari: wandeling door de wijk.
- Februari: ontwerpgroep en inloopbijeenkomst.
- April: ontwerpgroep.
- Mei: inloopbijeenkomst buiten in de wijk.
- Juni: ontwerpgroep en inloopbijeenkomst.
- Juli: ontwerpgroep.
- Oktober: inloopbijeenkomst.
- December: afrondende inloopbijeenkomst.

Parallel aan deze bijeenkomsten is door Woonin op periodieke basis gesproken met de klankbordgroep, specifiek over het opstellen van het sociaal plan. Waarin onder andere afspraken worden gemaakt over vergoedingen en verhuishulp. Verder is door Woonin het eigen platform ingezet www.denkmee.woonin.nl, waarop alle tussenstappen ook online beschikbaar zijn gesteld. Met de mogelijkheid daarop te reageren.

De voornaamste thema’s in de participatie overleggen waren bouwhoogtes, doelgroepen en inpassing parkeren.

7.3 Inspraakperiode

Het SPvE heeft ter inzage gelegen van .... tot .....
Gedurende deze periode konden huidige huurders, omwonenden en andere belanghebbenden een reactie indienen op het SPvE. De gemeente heeft om deze mogelijkheid kenbaar te maken, een wijkbericht verspreid binnen een gebied met ...../// adressen. In aanvulling daarop, heeft Woonin haar huidige huurders binnen de Schaakbuurt, op de hoogte gesteld met aanvullende .....
De inspraakperiode heeft geleid tot .... reacties. De reactienota is als bijlage bij het SPvE toegevoegd. Daarin is ook het verspreidingsgebied opgenomen van het wijkbericht.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00
Website: www.utrecht.nl

Bijlagen

Bijlage A. Parkeerberekening

Telling op basis van schetsontwerp van Paul de Ruiter Archtecten zoals in de participatie avonden is getoond.

Onderstaande telling van de parkeerbehoefte is gemaakt met de gemeentelijke rekentool voor de parkeerbehoefte voor autoparkeren.

- In het telmodel is gerekend met 397 woningen in verschillende groottes, ten opzichte van 204 woningen in de huidige situatie.
- Het parkeerbeleid geeft de mogelijkheid om minder autoparkeerplaatsen te realiseren als er extra stalling voor fietsen gebouwd wordt.
- Woonin zal 37 parkeervergunningen verdelen onder de bewoners van de 4 bouwblokken.
- Woonin realiseerd 135 parkeerplekken binnen de bouwblokken voor bewoners.

Conceptberekingen Parkeerplaatsen			
Type	Norm	programma	parkeer-plaatsen
woningen boven 130 m² bvo (sociale- en middenhuur)	0,81	19	15
woningen 80 tot 130 m² bvo (sociale- en middenhuur)	0,49	94	46
woning 55 tot 80 m² bvo (sociale- en middenhuur)	0,47	275	129
woning tot 55m² bvo (sociale- en middenhuur)	0,23	9	2
		397	**193**
Korting op aantal parkeerplaatsen (optie parkeernota)			
Vermindering autoparkeerplaatsen door bouwen van extra fietsparkeerplekken in gebouwen			23
Verdeling van de parkeerplekken			
Parkeerplekken met parkeervergunning op straat			**37**
Parkeerplekken binnen de bouwblokken			**135**
Gemiddeld aantal parkeerplekken per woning (nieuwe situatie)			**0,43**

Bijlage B. Ontwerprichtlijnen rolstoelwoningen

De ontwerprichtlijnen

In het ontwerpproces worden twee documenten gebruikt om rolstoeltoegankelijkheid en ‘rolstoelgeschiktheid’ te kunnen faciliteren:

- De NEN-9120 (nl) Prestatie-eisen voor toegankelijkheid en bruikbaarheid van gebouwen (februari 2025)
- Module 6 uit Handboek WoonKeur 2015 (Woonkeur Bestaande woningen, Certificaat D ‘rolstoelgeschikt’)

De gemeente houdt de NEN-9120 aan als minimaal kwaliteitsniveau bij de toetsing van plannen. De NEN-9120 is opgenomen in het coalitieakoord 2026-2030. De WoonKeur 2015 is een ceritficaat voor een meer uitgebreide en integrale benadering voor toegankelijkheid. Woonin gebruikt deze in haar ontwerpproces.

Het PDF bestand van de NEN-norm is gratis te downloaden via https://www.nen.nl/nen-9120-2025-nl-331525 . Het is in verband met intellectueel eigendom van NEN noodzakelijk om een gratis account aan te maken.

Het PDF bestand van WoonKeur2015 is te vinden op de website van de rijksoverheid. https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2016-37683/1/bijlage/exb-2016-37683.pdf

Stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart: schaal 1:500



Bouwmogelijkheden

Bouwblok: het gebied waarbinnen bouwwerken mogen staan.

Voortuinen, stoepjes en margestroken

Voorste rooilijn: gebouwen aan de straat hebben een gevel hoofdzakelijk op deze lijn.

12m meter diep bouwvlak: 1 laagse gebouwen en bouwdelen mogen dieper zijn dan 12 meter. Verblijfsruimtes van meer dan 4 bouwlagen blijven binnen deze zone.

4L 15 Basishoogte: (4L) maximaal 4 bouwlagen en bouwhoogte (15) van maximaal 15m inclusief kap, lift en technische ruimtes.

6L 40% Hogere bouwdelen: max. bouwhoogte van 5-6 bouwlagen over maximaal 40% van het 12m diepe bouwvlak.

Minimaal 2 'open' hoeken tussen de hoofdgebouwen in ieder bouwblok (ligging contextafhankelijk, per blok)

zone waarbinnen een buurthuis mogelijk is in de plint

Binnentuinen

P/P Parkeren op eigen terrein: ca. 50% pp. onder gebouwde of overdekte oplossing, (locatie binnen het bouwblok is indicatief).

Indicatieve locatie binnentuin met minimaal oppervlak dat groen en onverhard is ingericht.

Wenselijke doorgang voor bewoners door het bouwblok heen (afsluitbaar).

TRAFO Traforuimte Stedin (aantal in overleg met Stedin): ingepast achter de rooijlijn, inpandig en eventueel aanpandig. Locatie is indicatief.

Voortuinen en inritten

autovrije openbare ruimte (gemeente)

inrit zone tussen te behouden bomen

inrit zone tussen te behouden bomen met positieve BEA.

P indicatieve locatie inrit binnenterrein

P 2e optie locatie inrit binnenterrein



De bestaande bebouwing aan de Zwanenvechtlaan.