

Overzicht veel gestelde vragen over plan Herontwikkeling 1

Vragen over het gebouw Zwaluwenstraat 1 - aankondiging van sloop

Wat gaat er gebeuren met Zwaluwenstraat 1 (het voormalige woonzorgcentrum)?

- Het huidige gebouw wordt gesloopt. We verwachten begin 2027 te starten met de sloopwerkzaamheden.

Hoe ziet het sloopproces eruit?

- Het sloopbedrijf werkt stap voor stap. Eerst halen zij materialen uit het gebouw die opnieuw gebruikt kunnen worden. Pas daarna slopen zij het gebouw helemaal. Dit doen zij volgens wettelijke regels en zo zorgvuldig mogelijk, zodat u zo min mogelijk overlast heeft.

Hoelang duurt het slopen en zijn er risico's voor mij als omwonende (bijv. gevaarlijke stoffen)?

- Het slopen duurt naar verwachting enkele maanden. Wij maken hierover nog afspraken met het sloopbedrijf en volgen daarbij alle wettelijke regels. Als er gevaarlijke stoffen in het gebouw zijn, worden deze eerst veilig verwijderd. Als er veel stof kan ontstaan, dan houdt het sloopbedrijf het gebouw nat met een sproei-installatie. Zo voorkomen we grote stofwolken.

Wat betekenen de plannen voor de tijdelijke huurders van Zwaluwenstraat 1? Wanneer moeten zij vertrekken?

- De bewoners hebben een contract tot eind januari 2027. Bewoners moeten zelf op zoek naar andere woonruimte. Zij zijn hiervan op de hoogte. De tijdelijke verhuurder Gapph zorgt ervoor dat alle woningen tijdig leeg zijn.

Hoe gaan jullie om met parkeren tijdens de sloop/bouw?

- Dit is op dit moment nog niet uitgewerkt. Hier maken we voor de start van de sloopwerkzaamheden een plan voor. Dit delen we uiteraard met de omwonenden en buurt.

Waar kan ik mijn auto parkeren als er gesloopt en gebouwd wordt?

- Bewoners moeten dan een plek in de wijk zoeken. We gaan met de gemeente vooraf in gesprek om te kijken wat hiervoor nodig is, bijv. het verkrijgen van een (tijdelijke) parkeervergunning. Ook dat delen we met de betreffende bewoners.

Waar parkeren de bouwvakkers? Komt er dan nog meer parkeerdruk in de wijk?

- Dat is op dit moment nog niet uitgewerkt. We maken hier voor de start van de sloopwerkzaamheden een plan voor.

Wordt er geheid of geschroefd en hoe gaan jullie om met schade door de bouw aan woningen in de buurt?

- Dit wordt later nog uitgezocht en gedeeld met de buurt. Schade aan woningen in de buurt door nieuwbouw komt bijna niet voor. Maar wij zoeken dat goed uit van tevoren. Als er toch kwetsbare woningen in de buurt zijn, bijvoorbeeld oude huizen die niet goed tegen trillingen kunnen, dan doen we vooraf een controlemeting bij deze woningen.

Hoeveel overlast kan ik verwachten van de sloop van het gebouw?

- Het slopen van een groot gebouw geeft helaas overlast. Het sloopbedrijf werkt alleen op werkdagen en houdt zo goed mogelijk rekening met omwonenden. In het begin merkt u weinig, pas aan het eind — wanneer het gebouw echt wordt afgebroken — kan er tijdelijk meer geluid zijn.

Blijven de bomen staan? (Zoja, welke)

- Er is onderzoek gedaan naar de bomen. De waardevolle bomen blijven staan. Dit staat ook benoemd in de kaderafspraken van de gemeente Amersfoort (zie volgende vraag).

Vragen over het tijdspad en kaders

Wat zijn de kaders van de gemeente?

- Maximaal 200 woningen
- 80% sociale huur, minimaal 20% vrije sector koopwoningen
- Maximaal 8 tot 12 bouwlagen hoog
- Gemengd wonen: Bewonersgroepen die bewust samenwonen en activiteiten ondernemen
- Respecteren van bestaande omgeving
- Ondergronds parkeren.
- Behoud van waardevolle bomen en versterken kwaliteit groen

➔ Zie voor de volledige set aan kaders de website van de gemeente: [Nieuwbouw aan de Zwaluwenstraat | Gemeente Amersfoort](#).

Op welke kaders wil Portaal afwijken?

- 1) *Het woningbouwprogramma*. Hier was afgesproken 80% sociaal, 20% koop. Portaal wil dit aanpassen naar ca. 50% sociale huurwoningen en 50% midden huurwoningen.
- 2) De afspraak was om volledig onder de grond te parkeren. Parkeren voor bezoekers zou deels uit het zicht, onder de grond en deels langs de straat worden gemaakt. Dit bleek niet haalbaar. Portaal lost dit nu op met een half verdiepte parkeeroplossing op eigen terrein en enkele parkeerplaatsen langs de straat.

Is het ontwerp van de nieuwbouw al definitief? Hebben omwonenden daar ook een stem in?

- Het ontwerp staat voor het grootste deel vast. Daar waar nog mogelijkheden liggen gaan we nog met een werkgroep, bestaande uit omwonenden en bewoners Zwaluwenstraat 3-77, in gesprek om te bekijken waar mogelijke verbeteringen liggen.

Wanneer weten we of het plan definitief doorgaat?

- Eerst neemt de gemeenteraad nog een besluit over het afwijken van de 2 eerdergenoemde kaders. Daarna neemt het college een besluit over het hele plan, waarna het omgevingsplan moet worden gewijzigd. De verwachting is dat we het besluit over de afwijking van de kaders hebben voor de zomer. Ondertussen gaan wij de plannen verder uitwerken; waar mogelijk samen met omwonenden.

De gemeente is betrokken, wat betekent dit?

- De herontwikkeling van Zwaluwenstraat 1 is onderdeel van een groter plan in Liendert-Zuid: Het omgevingsprogramma Wij-Liendert van de gemeente. Zie www.amersfoort.nl/aan-de-slag-met-liendert. We werken met de gemeente nauw samen als het gaat om de plannen voor de nieuwbouw en de functies op de begane grond zoals een ontmoetingsruimte, de buitenruimte en parkeren.

Gaat er ook wat aan de straatinrichting wijzigen?

- De gemeente werkt aan een plan om de openbare ruimte van Liendert te herstructureren. De verkeersstructuur, weginrichting en parkeersituatie is daar onderdeel van. Hier wordt u op een later moment door de gemeente over geïnformeerd. Dit is een ander project dan de herontwikkeling aan de Zwaluwenstraat 1.

Hoe blijf ik op de hoogte van de plannen?

- We houden u graag op de hoogte. Wilt u automatisch bericht ontvangen? Stuur dan uw mailadres naar zwaluwenstraat@portaal.nl. Op onze website vindt u altijd de laatste informatie: www.portaal.nl/zwaluwenstraat

Vragen over de nieuwbouw Zwaluwenstraat 1

Hoeveel woningen komen er?

Ons huidige plan gaat uit van de volgende woningen:

- 143 appartementen verdeeld over 2 woongebouwen
- 79 tweekamerappartementen (56m²) & 64 driekamerappartementen (70m²).
- 73 sociale huur & 70 midden huur.

- De 38 bestaande appartementen Zwaluwenstraat 3-77 blijven bestaan. Deze hebben een seniorenlabel.

Hoe hoog worden de gebouwen?

- Ons huidige plan gaat uit van twee nieuwe woongebouwen van 8 en 12 bouwlagen. Het huidige gebouw is 8 bouwlagen hoog.

Wat worden de huurprijzen van de nieuwe appartementen?

- 73 sociale huurappartementen: huurprijzen tussen € 713,02 - € 932,93 *
- 70 midden huurappartementen: huurprijs midden huur tot € 1.228,07 *
(* prijspeil 2026)

Kan ik verhuizen naar één van de appartementen?

- Dat is nu nog niet aan te geven. Belangrijk is dat u zorgt dat u staat ingeschreven als woningzoekende. (eemvallei.mijndak.nl) De nieuwbouw biedt woningen voor jong en oud, dus ook voor doorstromers (die een woning achter laten). Pas in een latere fase gaan we echt aan de slag met de verhuur.

Als omwonende wil ik graag een appartement huren in de nieuwbouw kan dat?

- Huurt u nu een sociale huurwoning in Amersfoort van de Alliantie, Portaal of Omnia Wonen met minimaal vier kamers en wilt u verhuizen naar een van deze nieuwe appartementen? Dan komt u misschien in aanmerking voor de regeling Van Groot naar Beter. Zie voor meer info: [Aantrekkelijke regelingen voor huurders om doorstroming in Amersfoort te bevorderen - Portaal](#). Deze regeling gaat nu nog niet per wijk. We gaan hierover in gesprek met de gemeente. Zorg dat u bent ingeschreven als woningzoekende.

Krijg je voorrang als je hulp/zorg krijgt van Beweging3.0?

- Het plan is om een aantal woningen te verhuren aan mensen die zorg krijgen van Beweging3.0. We praten hierover met de gemeente en Beweging3.0, bijvoorbeeld over hoeveel woningen het zijn en hoe we die verdelen. Het idee is dat bewoners die zorg nodig hebben, deze krijgen van Beweging 3.0.

Heb ik inschrijfduur nodig voor een midden huurappartement?

- Nee, zie ook de website van DAK (eemvallei.mijndak.nl). Voor midden huurwoningen wordt niet gekeken naar inschrijfduur.

Is het terrein rondom de gebouwen openbaar toegankelijk en hoe regelen jullie het beheer?

- Het plan is dat iedereen het terrein rond de gebouwen kan gebruiken. Portaal wil het openstellen, met een doorgang van de wijk naar het Valleikanaal. Wel is het dan belangrijk dat duidelijk is dat dit eigen terrein is. De politie kan namelijk alleen helpen bij overlast als de regels duidelijk zijn. Daarom plaatsen we bordjes waarop staat dat het eigen terrein is, met de regels die hier gelden.

Kan ik straks makkelijker naar het Valleikanaal lopen

Tussen de twee nieuwe gebouwen komt een wandelpad naar het Valleikanaal. Rondom de gebouwen komt ook veel groen.

Hoeveel parkeerplekken komen er straks?

- We willen 102 parkeerplaatsen in een half verdiepte parkeergarage maken. Deze plekken zijn alleen voor bewoners en niet voor de omwonenden. Voor bezoekers willen we 12 openbare parkeerplekken realiseren. Het plan voldoet daarmee aan het parkeerbeleid van de gemeente. Een specialist heeft berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Daarbij is gekeken naar wie er komen wonen en hoeveel mensen tegelijk parkeren.
- De gemeente heeft bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de toekomstige bewoners (parkeernorm is 0,6). Dat zijn er minder dan één per woning. Daarom krijgt niet ieder huishouden een eigen plek. Er zijn wel genoeg plekken voor het aantal auto's dat in deze wijk wordt verwacht.

- We zijn nog aan het onderzoeken hoe we het parkeren in de half verdiepte parkeergarage gaan regelen. Bijvoorbeeld wat het kost, of mensen een vaste plek krijgen en of we plekken gaan toewijzen.

Wat bedoelen jullie met een levendige ontmoetingsplek voor (buurt)bewoners?

- Een fijne, levendige plek waar mensen in verschillende levensfasen en met verschillende inkomens samenwonen. Een groene omgeving die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en verblijven. Waar omzien naar elkaar vanzelfsprekend is, en waar zorg en ondersteuning dichtbij zijn. Op de begane grond ontstaat een sociaal en gastvrij hart: een levendige ontmoetingsplek waar bewoners en buurtbewoners terecht kunnen voor koffie, activiteiten en voorzieningen. Een plek waar iedereen welkom is.
- Tijdens gesprekken met bewoners en bijeenkomsten over het Omgevingsprogramma kwam naar voren dat er behoefte is aan meer contact tussen bewoners. Ook Portaal heeft dit gehoord. In Liendert-Zuid zijn weinig plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten of samen iets kunnen doen.
- Op dit moment hebben we nog geen concrete invulling van welke activiteiten er straks worden georganiseerd, openingstijden, hoe het terras eruit komt te zien, wat de kosten zijn van bijv. koffie of een activiteiten. Dit vraagt nog veel uitwerking. Dit doen we in samenwerking met de gemeente, Beweging3.0, bewoners en andere maatschappelijke/ wijkorganisaties.

Is de ruimte te huur en wat zijn hiervan de kosten?

- Dat is nu nog niet bekend. Over de criteria waarvoor en wanneer de ruimte(n) te huur zijn, moeten nog afspraken worden gemaakt. Ook de kosten hiervan zijn nog niet bekend. Afhankelijk van de behoeften kunnen ruimten ook worden gehuurd door (commerciële) organisaties die actief zijn in de wijk.

Waarom kiest Portaal voor een Woonvereniging/ Community (Gemengd Wonen) en wat betekent dit?

- Gemengd Wonen betekent dat mensen met én zonder woonbegeleiding ervoor kiezen om samen in één gebouw te wonen. Ze kennen elkaar, helpen elkaar waar nodig en doen soms activiteiten samen. We onderzoeken de mogelijkheden van het oprichten van een woon- of buurtvereniging. Je bent dan als bewoner(s) lid en betaalt maandelijks een bijdrage voor bijv. activiteiten.

Wordt er straks rekening gehouden met geluidsoverlast wat straks tussen de gebouwen doorkomt?

- Door de nieuwbouw komen er twee losse gebouwen in plaats van één lang gebouw. Dit kan invloed hebben op de woningen erachter. Dit wordt meegenomen in het akoestisch onderzoek. In het onderzoek geven we aan hoe we dit ontwerp, met eventuele maatregelen, de mogelijk toegenomen geluidbelasting vanuit de omliggende wegen op deze bestaande woningen, tot maximaal 1 dB beperken. Daarbij zal Portaal moeten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving en de gemeentelijke kaders op dit gebied.

Staat uw vraag er niet tussen?

Stel uw vraag dan via zwaluwenstraat@portaal.nl. Hier kunt u ook aangeven of u de nieuwsbrief digitaal wilt ontvangen.