



Vragen en antwoorden – Bouwlocatie Zadelstede

Gebouwen en woningen

- **Hoeveel huur- en hoeveel koopwoningen komen op de locatie van Zadelstede?**
In totaal worden er 230 duurzame woningen gebouwd.
Zijn daar ook sociale huurwoningen bij?
Ja, er komen 134 sociale huurwoningen, 43 middeldure huurwoningen en 53 vrijesectorwoningen.
- **Waar kan ik me inschrijven voor een woning?**
Voor een sociale huurwoning kun je je inschrijven via <https://utrecht.mijndak.nl/InschrijvenToelichting>
Op www.city-nieuwegein.nl/projecten/zadelstede vind je steeds de laatste informatie over de bouw. Zodra het mogelijk is om je in te schrijven voor een huur-/koopwoning in de middeldure huur of vrije sector, zie je dit in de rechter gele kolom op deze pagina staan.
- **Wat zijn de huurprijzen van de woningen?**
De huurprijzen zijn nog niet bekend. Wel zijn er regels voor sociale huur. Sociale huur is voor 1 persoons huishoudens met een inkomen tot € 44.035,- bruto per jaar. Voor meerpersoonshuishoudens is dat € 48.625,- bruto per jaar. Sociale huur staat nu vast op maximaal € 808,06 per maand. Er komen woningen in verschillende huurklassen: sociale huur, middeldure en misschien ook vrije sector huur. Hierdoor komen er kansen voor veel mensen.
- **Wanneer gaan de woningen in de verhuur?**
Verwacht wordt dat de eerste woningen in het 3de kwartaal van 2026 opgeleverd worden. De verhuur van sociale huurwoningen start meestal een half jaar voor oplevering. Naar verwachting rond januari 2026. Dit verloopt via inschrijvingen bij Woningnet. Voor middenhuur en vrije sector huur of koop is dit later in 2026. Hiervoor wordt een makelaar ingeschakeld. Deze makelaar maken wij [op onze projectpagina](#) in de rechter (gele) kolom bekend. Er zal dan ook een website beschikbaar komen voor de verhuur van deze appartementen en inschrijving daarvoor.
- **Kun je jezelf voor zowel de sociale huur- als midden huur aanmelden?**
Sociale huur verloopt via inschrijving bij Woningnet. Voor midden en vrije huur kun je je via een later bekend te maken makelaar aanmelden. Uiteraard staat het je vrij om je voor beide in te schrijven.
- **Komen er ook koopwoningen?**
Huur en/of koop, dat is op dit moment nog niet bekend voor het deel dat vrije sector appartementen wordt.
- **Worden het stapelwoningen?**
Er komen alleen appartementen in de nieuwbouw.
- **Hoe hoog worden de woongebouwen?**
Het hoogste woongebouw op de hoek Zuidstedeweg/A.C. Verhoefweg wordt 21 verdiepingen en wordt maximaal 70 meter hoog. Het hoogste gebouw van de overige bebouwing komt op 29 meter, dat zijn 9 verdiepingen. Het woongebouw naast Hagestede wordt 5 verdiepingen (inclusief plint). Dat komt neer op 17 meter hoog. Waarvan de bovenste verdieping iets verder van naar achteren ligt.



- **Zitten alle sociale huurwoningen in de hoogste toren?**
Alle sociale huurwoningen zitten in de hoogste toren en de lagere delen langs de A.C. Verhoefweg.
- **Waarom komen er zo weinig sociale huurwoningen, terwijl hier veel vraag naar is?**
In het woongebouw van 70 meter en in de minder hoge delen eraan vast (langs de A.C. Verhoefweg), komen appartementen voor sociale huur. In het deel aan de Zuidstedeweg komt midden huur en in het deel aan de Zadelstede komt vrije sector huur of koop. Er komen ook op andere plekken in City sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld in het project CityPromenade.
- **Hoe groot worden de (sociale) huurwoningen?**
De 2 kamerappartementen worden gemiddeld 55 m2. De 3 kamerappartementen gemiddeld 76 m2. Er komen een paar studio's van rond de 30 m2. En een paar 4 kamer appartementen rond de 90-95 m2. Voor de middenhuur is het gemiddelde woonoppervlak 70 m2 en voor de vrije sector gemiddeld 75 m2.
- **Begrijp ik goed dat er ook 4 kamerappartementen komen bij de sociale huur?**
Het grootste deel van de sociale huurwoningen wordt 2 en 3 kamer appartementen. Er komen een paar studio's en een paar grotere appartementen. Dit zijn de 4 kamer appartementen.
- **Krijgt iedere woning een balkon?**
Het streven is om zoveel mogelijk buitenruimtes aan de binnentuin te laten grenzen.
- **Zijn er al voorbeelden van zo'n woonstraat omringd door hoogbouw, of is dit een experiment?**
In Amsterdam zijn ook al projecten met deze woonstraten. De woonstraten bevinden zich rondom de voordeuren van de woningen.

Sloop, bouw, kwaliteit en materiaalgebruik

- **Hoe wordt het rode gebouw gesloopt? Gaat dat in stapjes of gaat alles in 1 keer tegen de vlakte?**
Het gebouw wordt in stapjes gesloopt.
- **Is er informatie over de kwaliteit van de te bouwen appartementen?**
Alle te bouwen nieuwbouw moet voldoen aan het geldende bouwbesluit.
- **Zijn de binnenmuren van beton en wordt de vloer een dekvloer met bv koeling?**
Als hoofdconstructie wordt hout gebruikt. Ook maken we gebruik van de gebieds Warmte- en Koude Opslag.
- **U bedoelt dus dat binnen de appartementen de tussenmuren en vloeren van hout zullen zijn? Begrijp ik dat goed?**
De draagconstructie is in ieder geval van hout. Hoe hier precies invulling aan gegeven wordt besluiten we samen met onze adviseurs/experts.



- **Is er geluidsoverlast binnen de appartementen denkbaar, van bijvoorbeeld verkeer en sirenes?**

We hebben natuurlijk te maken met bouwbesluiten, dus we voldoen aan gestelde eisen. Er zijn wettelijke eisen aan welk geluidsniveau binnen in een woning acceptabel is van geluid dat buiten de woning veroorzaakt wordt.

- **Is er geluidsoverlast denkbaar van leidingen/afvoeren die door de appartementen lopen?**
Lastig te beantwoorden, omdat dit per persoon verschillend is hoe men dit beleeft. Als het geluid van buiten goed buiten wordt gehouden, kan het zijn dat mensen de geluiden van binnen als irritant ervaren.
- **Wordt er rekening gehouden met koeling in de appartementen in verband met de warme zomers?**

Voorkomen van hittestress is onderdeel van de vraag geweest aan de architect. Een bekend gezegde in de landschapsarchitectuur is: 1 boom scheelt 10 airco's. Door groen langs de gevel op te laten groeien, voorkomt het de hittestress, want het directe zonlicht komt niet op de steenachtige materialen.

Groen

- **Komt er groen bij de nieuwbouw op de locatie Zadelstede?**

Ja, er komt een binnentuin met een groene verbinding vanuit de wijk naar de binnentuin. Ook komt er groen langs gevels en komt er groen om en op het gebouw.

- **Wordt de binnentuin voor iedereen toegankelijk?**

Ja, de bedoeling is dat de binnentuin overdag voor iedereen open is. In de avond is de tuin alleen toegankelijk voor de bewoners.

- **Hoe zit het met veiligheid in de binnentuin?**

De binnentuin is overdag toegankelijk en wordt voor de nacht afgesloten.

- **Komt er wel zon in die binnentuin?**

Er komt zon in de binnentuin, zeker in de zomer.

- **Is er een bezonnings-/schaduwstudie van de tuin beschikbaar?**

Deze is nog niet beschikbaar en wordt op een later moment gemaakt.

- **Wat is natuurinclusief bouwen?**

Natuurinclusief bouwen betekent dat een gebouw op een manier wordt ontworpen en gebouwd die bijdraagt aan de planten- en dierenwereld op deze plek (bijvoorbeeld door gevelbeplanting of groene daken). Het is een duurzame bouwstijl die de natuur in de omgeving ondersteunt.

Duurzaamheid

- **Wat maakt de woongebouwen duurzaam?**

- **Energie:** We gebruiken zonnepanelen, zorgen voor goede isolatie en bewaren warmte en kou.
- **Mobiliteit:** We stimuleren het gebruik van elektrische deelauto's, moedigen fietsen aan en ondersteunen het openbaar vervoer.
- **Sociaal:** We maken een binnentuin die voor iedereen toegankelijk is.
- **Groen en klimaat:** We plaatsen insectenhôtels in het gebouw en laten klimplanten aan de zijkant groeien.



- **Duurzaam bouwen:** We kiezen voor hout als bouw materiaal, wat goed is voor het milieu.
- **Hittebescherming:** We zorgen ervoor dat het niet te warm wordt door uitstekende delen en groen aan de buitenkant. Ook leggen we een soort plantendak aan, zodat regenwater langer blijft liggen bij hevige buien en het dak goed geïsoleerd is.
- **Natuurvriendelijk bouwen:** We maken plekken voor vogels en insecten in het gebouw.
- **Worden bij de bouw materialen hergebruikt?**
Bij het bouwen van de buitenmuren gebruiken we gebruikte bakstenen of metselwerk. Deze bakstenen komen van gesloopte gebouwen, waardoor het milieu hierdoor minder wordt belast. Ook kijken we of we kwalitatief goede tweedehands zonnepanelen (PV-panelen) kunnen hergebruiken.
- **Is vanuit oogpunt van duurzaamheid onderzocht om de bestaande fundering van het rode gebouw (deels) her te gebruiken?**
Dat is niet mogelijk. Het is per gebouw heel verschillend. Er moet gekeken worden naar de palen constructie. Bestaande palen worden in dit geval afgeknepen. Niet helemaal uit de grond gehaald, maar op een bepaald punt afgeknepen. Vervolgens wordt er een nieuwe fundering voor het gebouw opgebouwd. De fundering zelf is dus niet her te gebruiken. Wel kan er gebruik gemaakt worden van hergebruik van het beton van de bestaande fundering.
- **Wordt er rekening gehouden met dieren?**
Jazeker. Op verschillende hoogtes komen nestkasten. Hier kunnen slechtvalken, scholeksters, vleermuizen, gierzwaluwen, koolmezen, huismussen, roodborsten, merels en zwarte roodstaarten nestelen. Ook komen er insectenhôtels, klimplanten en een binnentuin, zodat insecten en vlinders zich thuis voelen.
- **Wordt gebruik gemaakt van zonne-energie?**
Ja, op de groene daken komen zonnepanelen. De groene daken bestaan uit mos en vetplanten. Dit noemen we mos sedum daken.
- **Hoe wordt met het water omgegaan?**
We hergebruiken water en streven naar zuinig gebruik. Regenwater wordt verzameld en gebruikt voor de binnentuin. Ook gebruiken we grijs water (gebruikt water) opnieuw om de toiletten door te spoelen.
- **Wat is een gebieds-WKO?**
WKO staat voor Warmte en Koude Opslag. Warmte die in de zomer via de zon binnenkomt kun je opvangen in een waterlaag in de grond. Deze warmte kun je tot de winter laten zitten. In de koude maanden pomp je dat warme water omhoog. Hiermee kun je je huis verwarmen. De duurzaamste oplossing is één zo'n WKO bron voor het hele gebied. Waar alle woningen op aangesloten worden.

Winkels

- **Komen er naast woningen ook winkels en horecagelegenheden?**
In de nieuwe gebouwen komen geen winkels en horeca. Cityplaza is op loopafstand, waardoor deze voorzieningen goed bereikbaar zijn.



Veiligheidsmaatregelen

- **Is het bouwterrein veilig?**
Het bouwterrein wordt volledig afgezet met hoge bouwhekken. Ook is er 24/7 camerabewaking.
- **Zijn de bouwkransen niet gevaarlijk zo naast de weg?**
De gebruikte bouwkransen worden begrensd in hun draaibeweging, zodat nooit boven de openbare weg kan worden gehesen.
- **Hoe zit het met de sociale veiligheid rondom het terrein?**
De straatverlichting rondom het bouwterrein blijft bestaan. Ook worden het bouwterrein en de omgeving ervan schoongehouden en regelmatig opgeruimd. Zodat er geen gevaarlijke situatie door bouwafval kan ontstaan op de trottoirs.

Overlast door de sloop en de bouw

- **Wat wordt gedaan tegen stofoverlast?**
Stofoverlast komt vooral voor tijdens droge perioden, vaak in de zomer. In deze perioden sproeien we met water om stofoverlast tegen te gaan. Ook worden de bouwhekken voorzien van netten.
- **Blijft mijn woning tijdens de bouw goed bereikbaar?**
Ja, jouw woning blijft altijd bereikbaar.
- **Welke route neemt het bouwverkeer?**
Het bouwverkeer rijdt via de Plettenburgerlaan, de 's Gravenhoutseweg en via de Zuidstedeweg en Luifelstede het gebied in. Het vrachtverkeer keert op een veilige manier en rijdt via Luifelstede weer de Zuidstedeweg op.
- **Wat zijn de werktijden van de sloopaannemer?**
De werktijden zijn tussen 07.00 uur en 17.00 uur.
- **Wordt er rekening gehouden met omwonenden?**
De aannemer houdt zoveel mogelijk rekening met omwonenden. Zo zijn met alle transporteurs, aannemers en bouwvakkers de volgende afspraken gemaakt:
 - Niet voor 7.00 uur starten met de werkzaamheden. Wel kan personeel voor 7.00 uur aankomen op de bouwplaats.
 - Met gematigde snelheid door de wijk naar de bouwplaats rijden.
 - Geen ronkende vrachtwagens in de omgeving parkeren.
- **Mogen radio's worden aangezet op de bouwplaats?**
Nee, radio's mogen niet worden gebruikt op de bouwplaats.
- **Wordt naast geluidsoverlast ook rekening gehouden met trillingen?**
Ja, tijdens de sloop zal er zoveel mogelijk rekening gehouden worden met omwonenden. Echter kunnen we overlast niet helemaal voorkomen.
De aannemer gaat de fundering trillingvrij boren in plaats van heien.
Vink Bouw zal proberen om zoveel mogelijk prefab bouwmaterialen te gebruiken. Hierdoor zijn de werkzaamheden op de bouwplaats zelf beperkter in vergelijking met traditioneel bouwen. Daarnaast gebruiken ze zoveel mogelijk lichtgewicht materiaal. Dit heeft als voordeel dat het minder energie kost om alles op de juiste plek te krijgen.



- **Wordt ook gekeken naar de luchtkwaliteit tijdens de bouw?**

Er wordt zoveel mogelijk met elektrisch materieel gewerkt en de mannen en vrouwen van de bouw komen zoveel mogelijk met elektrische auto's naar het bouwproject. Daarmee proberen we de koolstofdioxide-uitstoot en stikstofuitstoot zoveel mogelijk te beperken om de luchtkwaliteit in en om het bouwproject zo min mogelijk te belasten. Als het niet anders kan, dan wordt gebruik gemaakt van modern materieel met een beperkte uitstoot.

Planning

- **Wanneer is de sloop van het rode gebouw klaar?**

De verwachting is dat de sloop in januari 2024 klaar is.

- **Wanneer start de bouw van de woningen?**

Verwacht wordt dat de bouw van sociale huurwoningen in het 3de kwartaal van 2024 start. En dat de start van midden huur- en vrijesectorwoningen in het 2de kwartaal van 2025 start.

- **Wanneer is de bouw klaar?**

Verwacht wordt dat de bouw in het 3de kwartaal van 2026 klaar is.

- **Wanneer worden de eerste woningen opgeleverd?**

Verwacht wordt dat de eerste woningen in het 3de kwartaal van 2026 opgeleverd worden.

De planning is ruw en hangt af van verschillende (externe) factoren, dus dit is een schatting.

Vragen, klachten en schade

- **Waar kan ik terecht met vragen over de bouw?**

Wil je meer weten over de vernieuwing van City Nieuwegein? Ga naar www.city-nieuwegein.nl, dé website waarop alle informatie over de vernieuwing van City te vinden is. Hier kun je je ook aanmelden voor de digitale nieuwsbrief City, zodat je steeds het laatste nieuws in je mailbox krijgt. Volg ons op Facebook, Instagram en LinkedIn. Of loop op maandagmiddag of woensdag binnen bij het Infocentrum City aan de Passage 80, naast de nieuwe tramhalte. Het informatiecentrum is op maandag open van 13.00-16.00 uur en op woensdag van 10.00-16.00 uur. Stel je jouw vraag liever digitaal? Stuur deze dan naar city@nieuwegein.nl

- **Bij wie kan ik terecht met klachten over de bouw?**

Houd onze website in de gaten voor calamiteitenummers www.city-nieuwegein.nl/projecten/zadelstede. Eerst staan hier de gegevens van de sloper, later van de bouwer. Met klachten kun je terecht bij www.city-nieuwegein.nl/contact of city@nieuwegein.nl.

- **Wat moet ik doen bij schade?**

De aannemer doet er natuurlijk alles aan om schade te voorkomen. Mocht het toch zo zijn dat je schade hebt, maak direct foto's van de schade en van de werkzaamheden waarvan je denkt dat de schade is. Meld de schade via www.city-nieuwegein.nl/contact of city@nieuwegein.nl.

- **Wordt vooraf een opname gedaan van mijn pand?**

Roseboom laat van de woningen van appartementengebouw Hagestede voor de sloop een bouwkundige opname maken. Vink Bouw gaat onderzoeken of er woningen in aanmerking komen voor een nulmeting, voordat de bouw start.



- **Waar is het informatiecentrum?**

Je vindt het Informatiecentrum City aan de Passage 80, naast de nieuwe tramhalte. Dat is geopend op maandagmiddag van 13.00 – 16.00 uur en op woensdag van 10.00 – 16.00 uur.

Parkeren

- **Hoeveel parkeerplaatsen komen er?**

Er komen 69 parkeerplaatsen voor bewoners van deze nieuwbouw. Een deel daarvan wordt ook ingezet met deelauto's.

- **Waarom wordt er geen parkeergarage onder het gebouw geplaatst?**

Er komen parkeerplekken onder de binnentuin.

- **Zijn de parkeerplaatsen per bewoner toegewezen?**

Een deel van de 69 parkeerplaatsen is voor de sociale huurwoningen. Een deel voor deelauto projecten en een deel voor de nieuwe bewoners van middenhuur en vrije sector huur of koop.