

**ZONOR**  
Groot onderhoud met  
renovatiemaatregelen



18-02-2025 en 20-02-2025

# Inhoudsopgave

- Voorstelronde Bo-Ex en bewonerscommissie Zonor
- Zonor-complex
- Proces
- Begindocument
- Initiatieffase
- Omgevingsvisie Overvecht
- Varianten
- Planning
- Vragen



## Voorstelronde Bo-Ex en bewonerscommissie Zonor

Jelmer van den Bosch  
Mirjam Mulders  
Rody van Eijk  
Bert Blom  
Orno Pouw  
Helma Pauw  
Sylvi van Duinen  
Saskia van Turenout  
Erik Buitenkamp

Sociaal Projectleider  
Wijkconsulent  
Sociaal Buurtbeheerder  
Opzichter  
Opzichter  
Huurdercontactcentrum  
Huurdercontactcentrum  
Communicatie  
Projectmanager

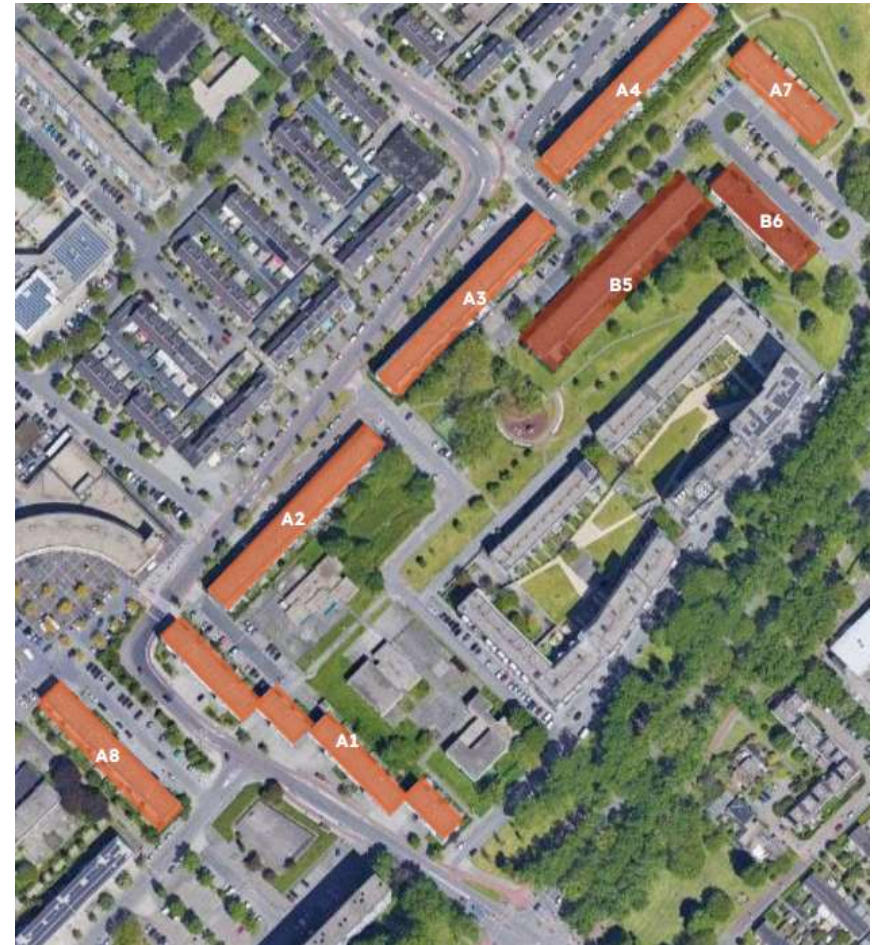
Rina van Bentem-Tielman  
Marry de Caluwe

Bewonerscommissie Zonor  
Bewonerscommissie Zonor



# Het Zonor-complex

- Oranjerivierdreef 20 t/m 96 (19 woningen + 4 garages)
- Oranjerivierdreef 70 t/m 86 (9 woningen + 4 garages)
- Oranjerivierdreef 96 t/m 134 (20 woningen + 4 garages)
- Oranjerivierdreef 144 t/m 162 (10 woningen + 2 garages)
- Oranjerivierdreef 101 t/m 167 (30 woningen + 6 garages)
- Ossewagendreef 2 t/m 96 (40 woningen + 8 garages)
- Nataldreef 1 t/m 47 (20 woningen + 4 garages)
- Nataldreef 2 t/m 48 (20 woningen + 4 garages)
- Zambesidreef 2 t/m 96 (40 woningen + 8 garages)
- Zambesidreef 98 t/m 192 (40 woningen + 8 garages)
- Zambesidreef 194 t/m 288 (40 woningen + 8 garages)



# Proces

- **Begindocument:** Samenwerkingsovereenkomst Bo-Ex en bewonerscommissie.
- **Initiatieffase:** Onderzoek naar definitieve variant(en).
- **Aanbesteding:** Selecteren van aannemer voor gezamenlijke uitwerking.
- **Sociaal Plan:** Rechten, plichten en aanvullend gemaakte afspraken tussen Bo-Ex en bewonerscommissie.
- **Sociaal Projectplan:** Het schriftelijke voorstel (techniek en sociaal) van Bo-Ex aan bewoners.
- **Draagvlakmeting:** Het moment dat alle bewoners het Sociaal Projectplan met stemformulier krijgen om te stemmen.
- **Realisatie:** De uitvoering van het project.



# Begindocument

- Overeenkomst tussen Bewonerscommissie Zonor en Bo-Ex om te komen tot:
  - een voor de bewoners gewenste verbetering van het comfort;
  - tegen aanvaardbare woonlasten;
  - een voor de bewoners en voor Bo-Ex aanvaardbare aanpak.
- Doelstellingen
  - woningen behouden als sociale huurwoningen;
  - aansluiting zoeken met integrale wijkverbetering;
  - onderzoek naar verdichting en nieuwe doelgroepen;
  - onderzoek naar andere invulling garageboxen;
  - energetisch verduurzamen naar 'De Standaard' voor woningisolatie (nieuwe gevels en daken);
  - vervangen badkamers, toiletten en keukens;
  - uitvoeren van benodigd planmatig onderhoud.





# Initiatieffase

- Overleg met bewonerscommissie
- Woononderzoek
- Technisch onderzoek
- Onderzoek school gemeente met sloop/nieuwbouw + verdichting
  - afgerond - niet haalbaar
- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen – varianten:
  - basis aanpak
  - basis aanpak + inbreiden
  - basis aanpak + uitbreiden
  - basis aanpak + uitbreiden plus

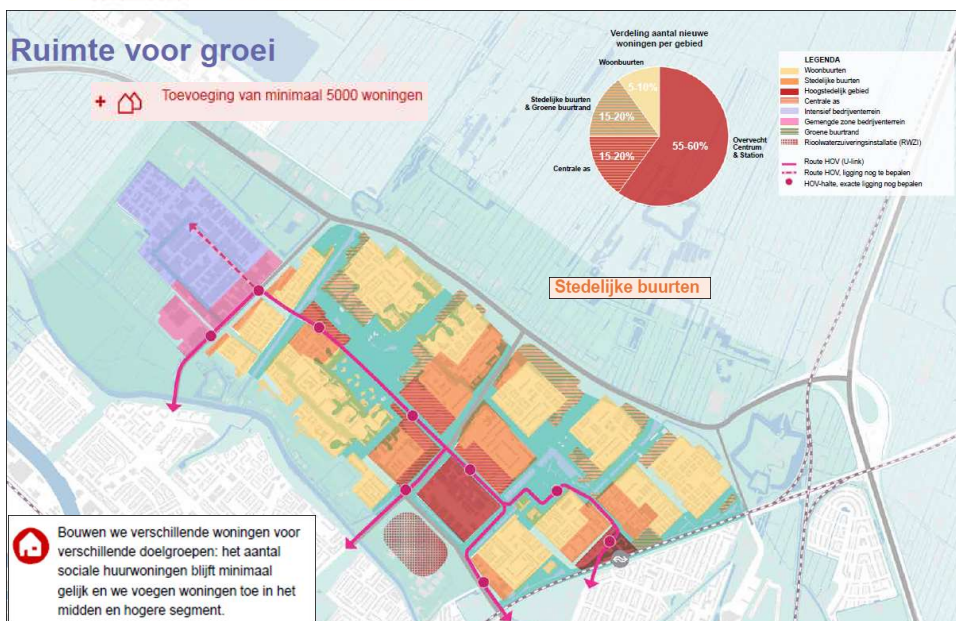


# Omgevingsvisie Overvecht



Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2040

november 2024

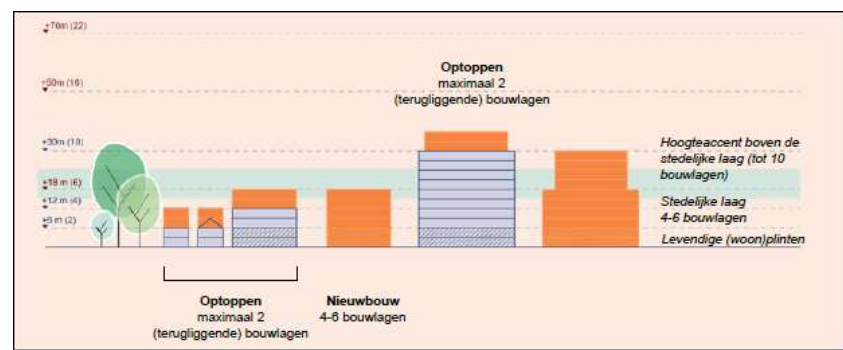


**Ontwikkeling**

Transformatie van bestaande bebouwing door renoveren, optoppen, aanbouwen, bijbouwen. Mogelijk sloop-nieuwbouw, mits dit bijdraagt aan bredere doelen voor buurtverbetering, zoals woningmix, leefbaarheid, voorzieningen en de openbare ruimte. Uiteraard geldt hierbij ook de 'Utrechtse Leidraad bij sloop of renovatie'.

**Hoogte**

De basishoogte van bebouwing is 4 tot 6 lagen (stedelijke laag). Daarboven is afhankelijk van de locatie meer bouwhoogte mogelijk (tot 10 lagen). Optoppen met maximaal 2 (teruggiggende) bouwlagen is bloksgewijs mogelijk en gaat niet ten koste van de samenhang binnen een bestaand cluster van gebouwen.





## Varianten: Basis aanpak



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen



## Varianten: Basis aanpak + inbreiden



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Garages naar woningen



## Varianten: Basis aanpak + uitbreiden



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Uitbouw achterzijde met woningen/bergingen



## Varianten: Basis aanpak + uitbreiden variant 1



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Met/zonder uitbouw achterzijde met woningen/bergingen
- 1 laag optoppen woningen





## Varianten: Basis aanpak + uitbreiden variant 2-a



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Met/zonder uitbouw achterzijde met woningen/bergingen
- 2 lagen optoppen woningen





## Varianten: Basis aanpak + uitbreiden variant 2-b



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Met/zonder uitbouw achterzijde met woningen/bergingen
- 2 lagen optoppen woningen



## Varianten: Basis aanpak + uitbreiden variant 2-c



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Met/zonder uitbouw achterzijde met woningen/bergingen
- 2 lagen optoppen woningen



## Varianten: Basis aanpak + uitbreiden variant 2-d



- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Met/zonder uitbouw achterzijde met woningen/bergingen
- 2 lagen optoppen woningen





# Varianten: Verschillende combinaties mogelijk



# Planning



- Projectbesluit en goedkeuring bestuur Q2-2025
- Technisch plan
- Overeenstemming gemeente
- Aanbesteding
- Sociaal plan
- Sociaal Projectplan
- Realisatiebesluit en goedkeuring bestuur 2e helft 2026 (verwachting)
- Draagvlakmeting
- Realisatie nader te bepalen







Vragen?

bo-ex