

# QUERIDOSTRAAT

3e bijeenkomst met de omwonenden en bewonerscommissie

3 april 2024



## AGENDA

1. Welkom door Ard de Jong
2. Vorige sessie: verslag en ontvangen input
3. Reflectie architect op input
4. Eerste reactie aanwezigen op reflectie architect
5. Planning en overige zaken
6. Rondvraag



## 2. Vorige sessie

- Vaststellen verslag d.d. 15 februari 2024
- Input / reactie op het getoonde plan



## 2. Input n.a.v. 2<sup>e</sup> sessie

### Opzet van het gebouw

- Graag overwegend doorzonwoningen, ook op de begane grond ivm levendigheid;
- Slaapkamers aan de achterzijde;
- Aandacht voor de lengte van de looproute van de lift naar de verste woning;
- Is er een beschutting tegen regen en wind te maken bij de galerijoversteek tussen de twee gebouwen?

### Buitenruimtes en raampartijen

- Aandacht voor geluid en privacy (met betrekking tot de tegenoverliggende woningen) in verband met de extra balkons aan de straatzijde en de woningen op de begane grond;
- De grote ramen in het ontwerp zijn fantastisch, maar zorgen voor meer inblik in de tegenoverliggende woningen.



## 2. Input, vervolg

### Woonomgeving

- De bestaande boom op de hoek handhaven;
- Fijn dat er aandacht is voor groen en er met de vorm van het ontwerp rekening gehouden wordt met de uitstraling van de wijk.
- Geen voorstander van de verbreding van de groenstrook/het pad ter plaatse van de noordgevel in verband met verrommeling, overlast e.d.

### Inrichting binnenterrein

- Wij pleiten voor geluidsabsorberend materiaal van de galerij en gevelbekleding.
- Liever meer bomen en gedeeld groen op het binnenterrein in plaats van parkeerplaatsen.
- Wat ons betreft zouden de ingangen van de bergingen - voor de rust, en ook om het risico op inbraken te verkleinen - het beste inpandig zijn.



### 3. Reflectie architect op input

# Queridostraat • Utrecht •

weusten liedenbaum  
architecten



bo-ex



**FOTO'S**  
 Bestaande appartementen

**Queridostraat**  
 • Utrecht •





FOTO'S  
Omgeving

Queridostraat  
• Utrecht •



BESTEMMINGSPLAN LOMBOK .E.O

Nieuwbouw Omgeving

Queridostraat  
• Utrecht •



BESTEMMINGSPLAN LOMBOK .E.O.

### Artikel 6 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen/voorgevellijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de kaart en het bepaalde in deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

### Artikel 7 Woondoeleinden (W)

#### 4. Vrijstellingen

4.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub c, voor het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van één, twee of drie bouwlagen, met dien verstande,

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waar onder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw een dakhelling heeft van maximaal 60°;
- c. de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag een helling heeft van maximaal 60°;
- d. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
- e. dat vrijstelling voor het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag niet verleend wordt, indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit 4 bouwlagen of meer.

### Parkeren Queridostraat Utrecht

#### Parkeer gebied B1:

- Max 75% P op Eigen Terrein
- 15% van de P-plaatsen mogen vervangen worden door Fiets p.p. (1,5Fiets = 1 Auto P)
- 25% - 50% mag met deelauto's worden opgelost : 1 Deelauto = 4p.p. (max 20%?)
- Aanwezigheidspercentage dubbelgebruik
- Minimaal 1 Miva P (5% vd P.p.)

- Fiets parkeerplek: 750\*2000mm op eigen terrein
- Deelauto's : Eigen terrein (i.o.m. gemeente op openbaar terrein)
- Deelmobiliteitsplek (deel fietsen, brommers, bakfietsen 12,5m²)
- Elektrische laadpaal

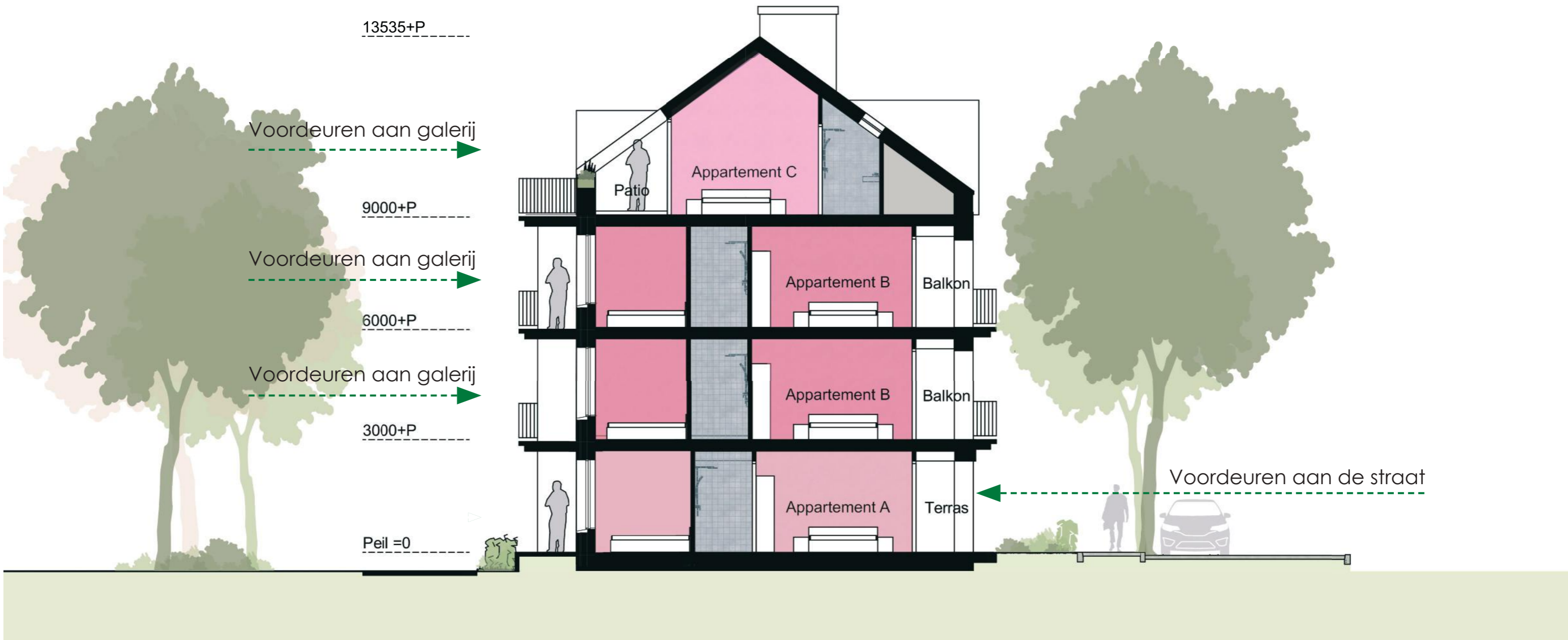
#### Parkeernorm Auto (mei 2021)

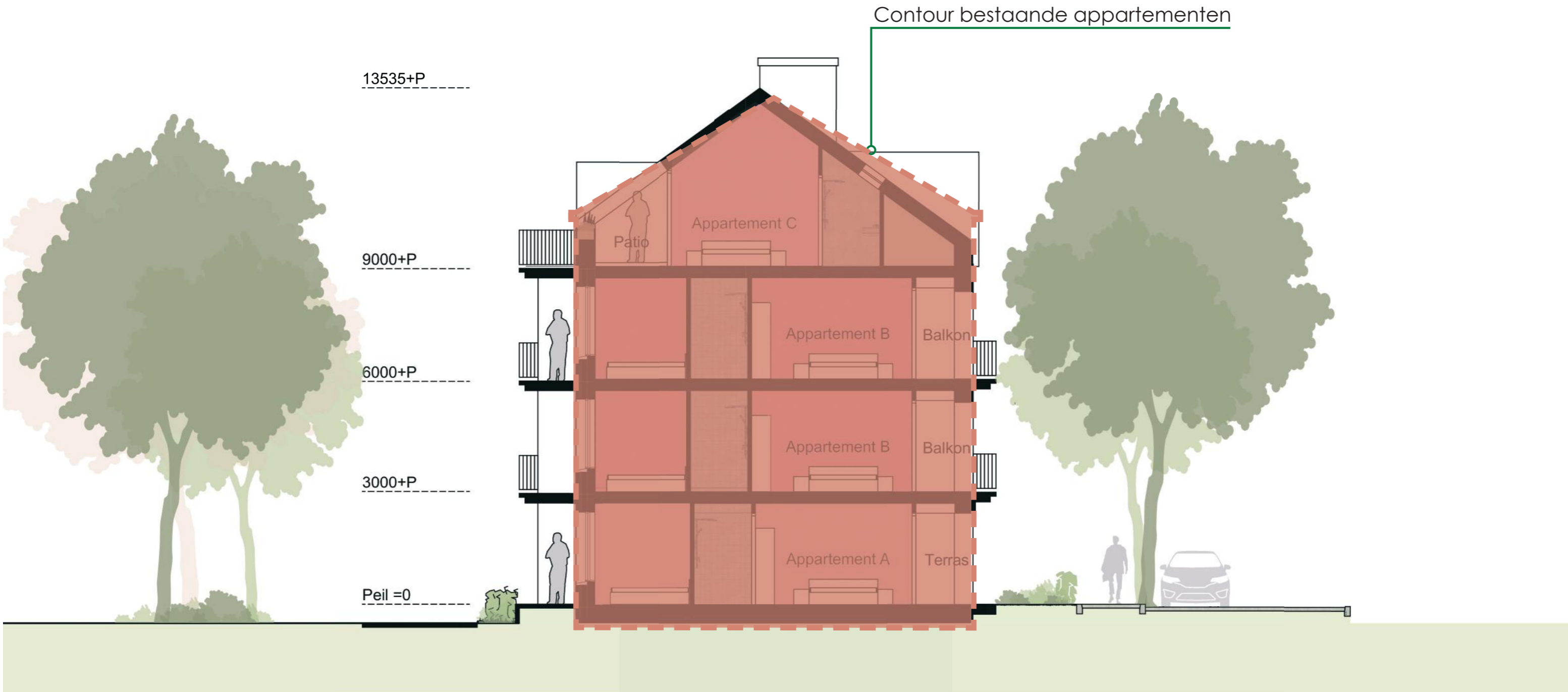
Woning < 55m² BVO	0,43 P/W
Woning 55/80m² BVO	0,67 P/W

### Bestemmingsplan

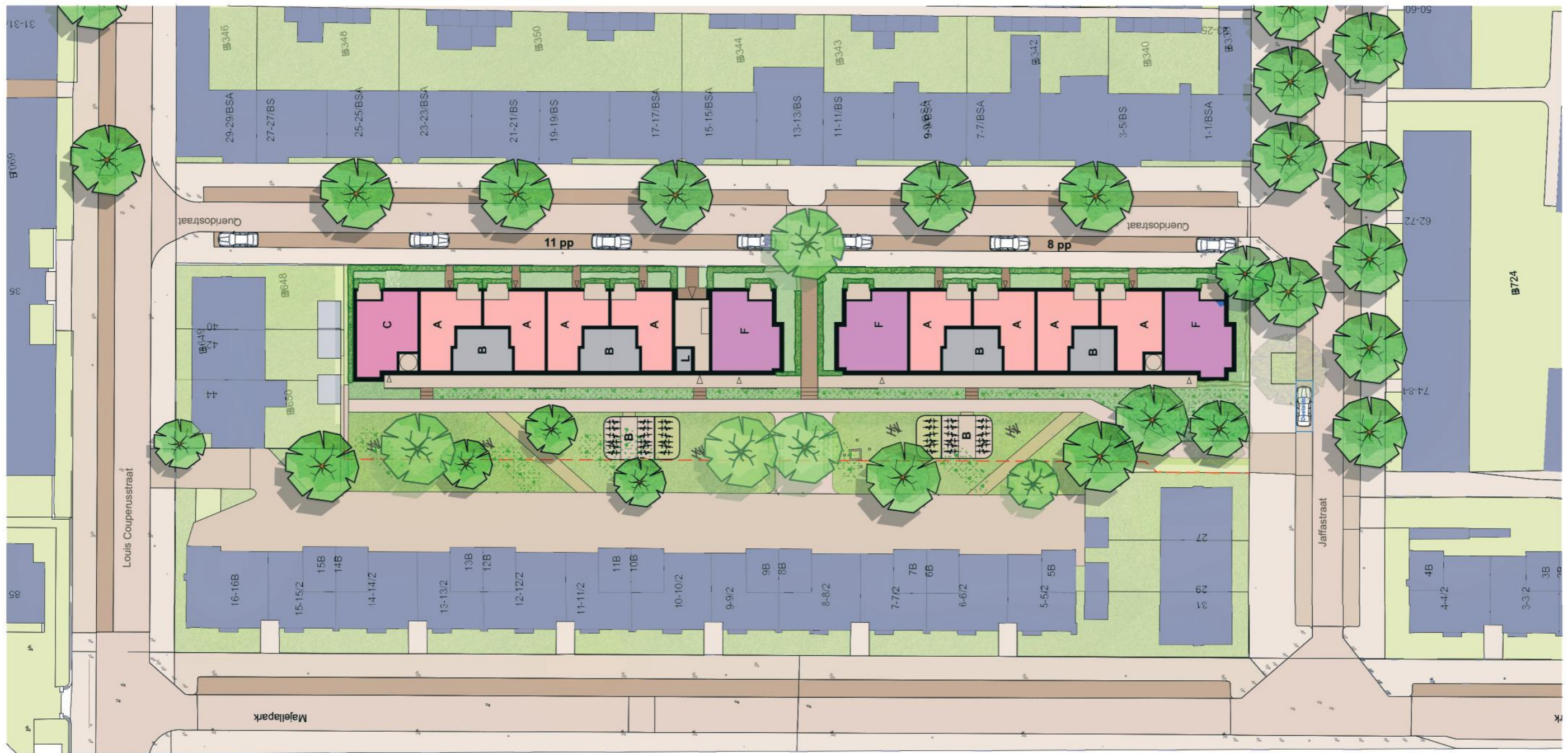








Principe  
Doorsnede - Met contour bestaand gebouw



**Begane grond  
SITUATIE**

**Woning aantallen**

- Appartement Type A (47-49m<sup>2</sup>): 8
- Appartement Type B (64m<sup>2</sup>) : 14
- Appartement Type C (61m<sup>2</sup>) : 3
- Appartement Type D (47-50m<sup>2</sup>): 9
- Appartement Type E (48-50m<sup>2</sup>): 3
- Appartement Type F (69-74m<sup>2</sup>): 9
- Appartement Type G (59m<sup>2</sup>) : 2

Totaal: 48 app.

**Parkeren Queridostraat Utrecht**

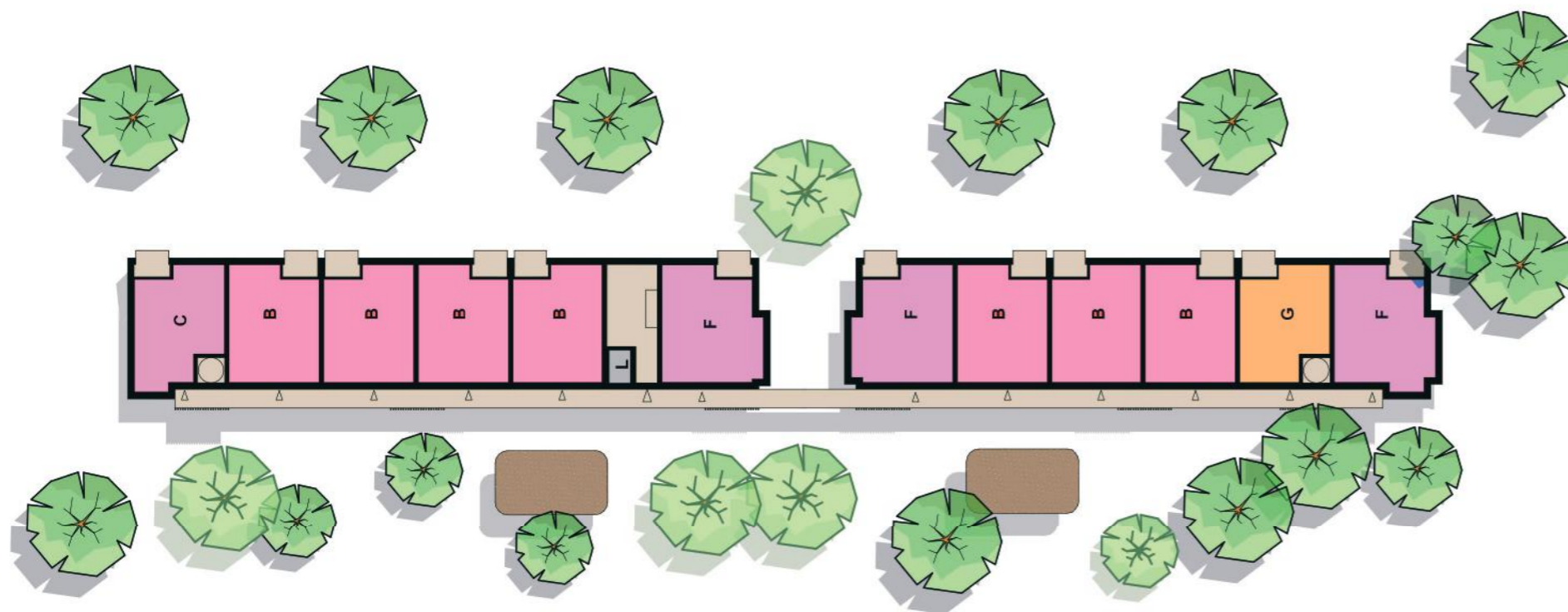
Norm:  
 $20W * 0,43 = 8,6$   
 $28W * 0,67 = 18,76$   
 $= 27,36P$

Parkeerplaatsen benodigd	= 27,36
15% vervangen door Fietsparkeren	= -4,07
1 Deelauto	= -4 p
Parkeerplaatsen benodigd	= 19,29P
Langsparkeren straat aanwezig	= 19P





### 3e Verdieping










### 1e / 2e Verdieping



### Indicatief Programma

2 kamer app (45m <sup>2</sup> )	: 20
3 kamer app (60m <sup>2</sup> )	: 20
4 kamer app (70m <sup>2</sup> )	: 10
<hr/>	
Totaal:	50 app.

### Plan WLA

	Appartement Type A (47-49m <sup>2</sup> ): 8
	Appartement Type B (64m <sup>2</sup> ) : 14
	Appartement Type C (61m <sup>2</sup> ) : 3
	Appartement Type D (47-50m <sup>2</sup> ): 9
	Appartement Type E (48-50m <sup>2</sup> ): 3
	Appartement Type F (72-74m <sup>2</sup> ) : 9
	Appartement Type G (59m <sup>2</sup> ) : 2
<hr/>	
Totaal: 48 app.	



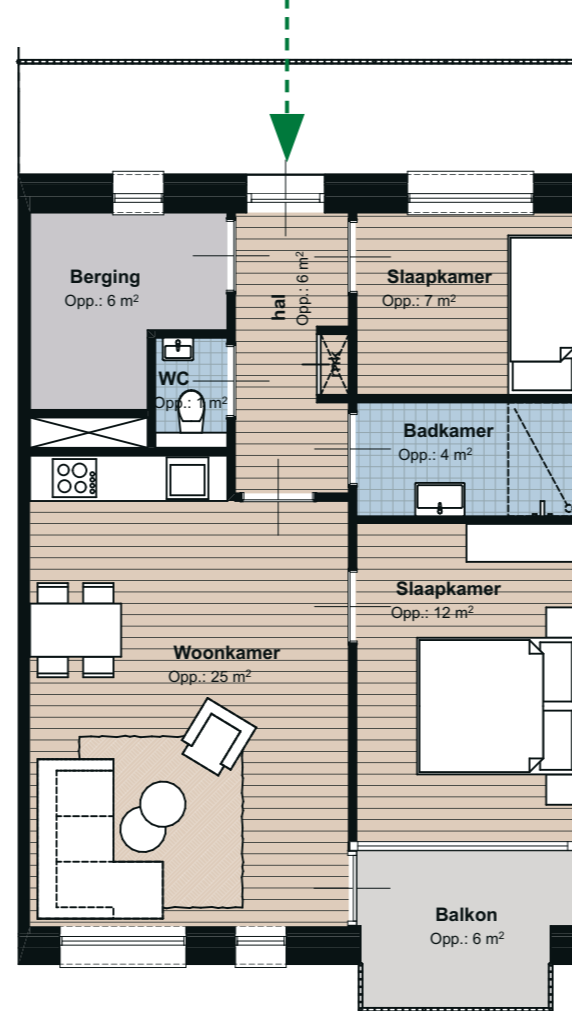
Fietsenbergingen aan galerijzijde



Voordeuren aan de straat

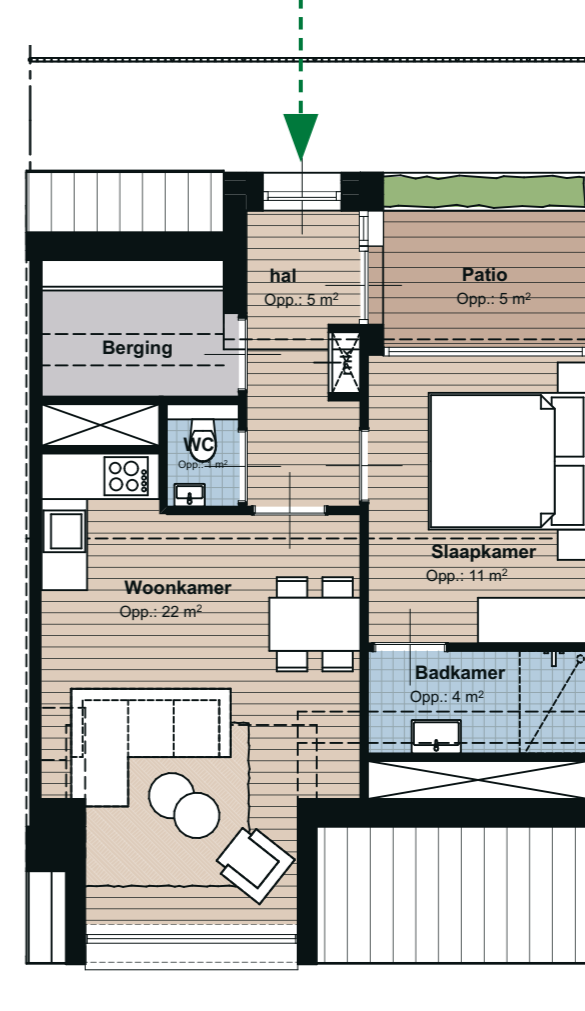
Type A  
Appartement 47m<sup>2</sup>  
Begane grond

Voordeuren aan galerij



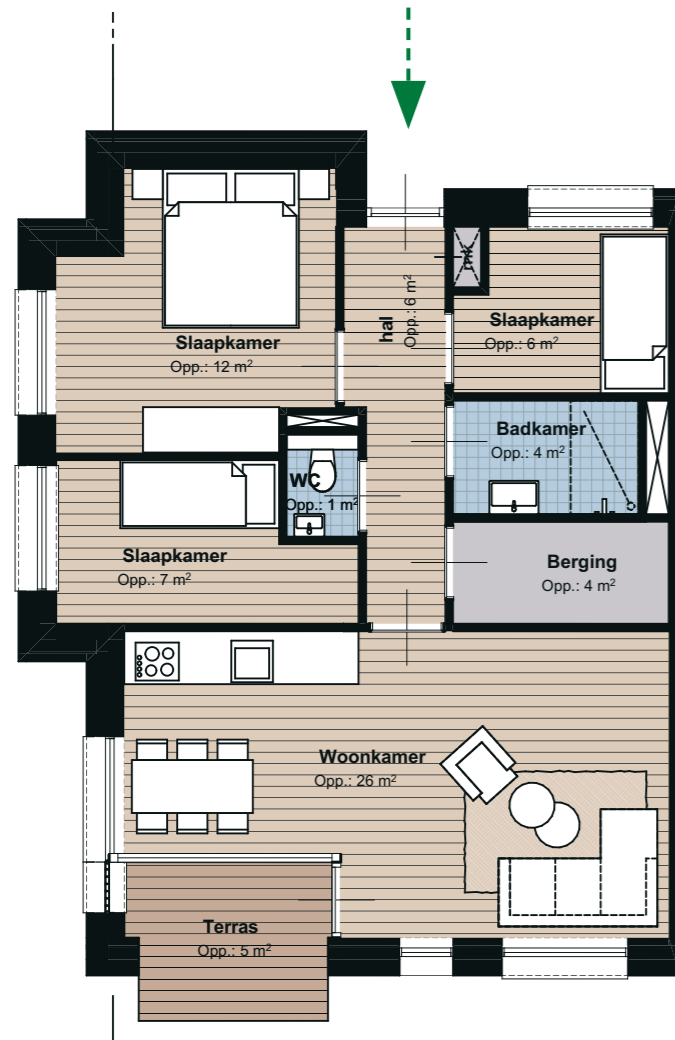
Type B  
Appartement 64m<sup>2</sup>  
1/2e Verdieping

Voordeuren aan galerij

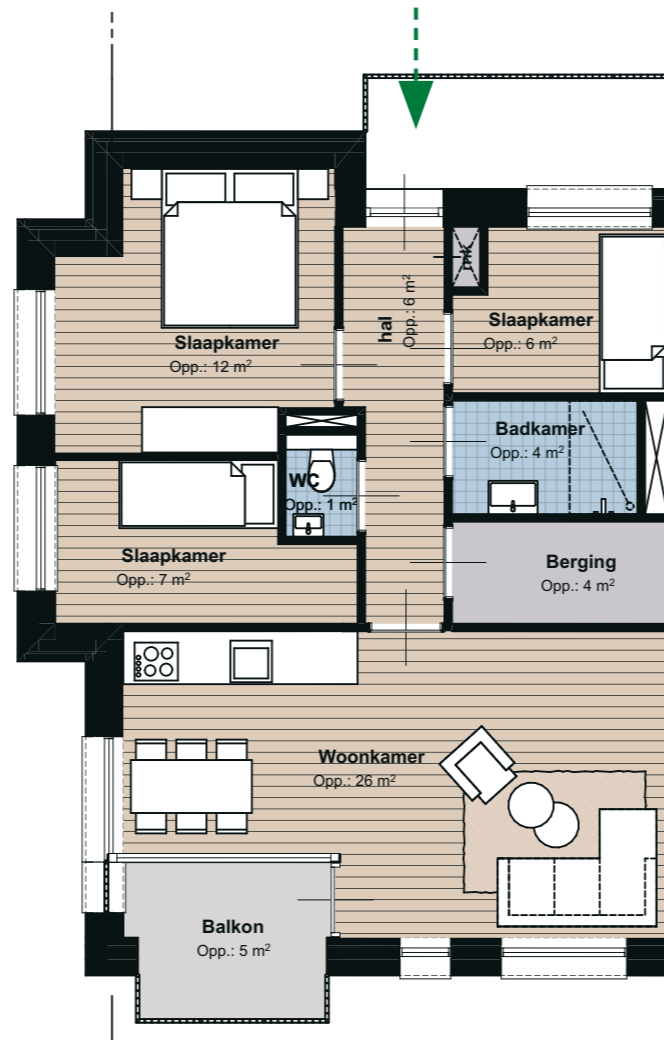


Type D  
Appartement 50m<sup>2</sup>  
3e Verdieping

Voordeuren aan galerij



Voordeuren aan galerij



Voordeuren aan galerij



Type F  
Appartement 71m<sup>2</sup>  
**Begane grond**

Type F  
Appartement 71m<sup>2</sup>  
**1/2e Verdieping**

Type E  
Appartement 47m<sup>2</sup>  
**3e Verdieping**



Impressie - Gebouw 1



Queridostraat  
• Utrecht •



Impressie - Gebouw 1

Queridostraat  
• Utrecht •



Natuurinclusief Bouwen



Queridostraat  
• Utrecht •



Bestaand



Nieuw

Principe  
Open dicht verhouding

Queridostraat  
• Utrecht •



Impressie - Gebouw 1+2 (entree)

Queridostraat  
• Utrecht •





Impressie - Gebouw 2

Queridostraat  
• Utrecht •



Vogelvlucht binnen-gebied

Queridostraat  
• Utrecht •



FIETSENBERGING IN  
BINNENGEBIED

PATIO IN DE KAP

Impressie - Binnengebied



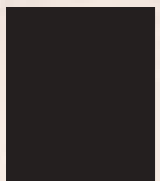
Vogelvlucht Queridostraat 1

Queridostraat  
• Utrecht •



Vogelvlucht Queridostraat 2

Queridostraat  
• Utrecht •



**Colofon**

Weusten Liedenbaum Architecten  
Utrechtseweg 310 B09  
6812 AR Arnhem  
Nederland  
t: +31 (0)26 443 69 72  
e: [info@weustenliedenbaum.nl](mailto:info@weustenliedenbaum.nl)  
w: [weustenliedenbaum.nl](http://weustenliedenbaum.nl)

Ontwerp basis lay-out  
Weusten Liedenbaum Architecten

Opmaak  
Weusten Liedenbaum Architecten



## 4. Eerste reactie aanwezigen op reflectie architect



## 5. Planning en overige zaken

### Planning

- Schets Ontwerp Q2 2024
- Voorlopig Ontwerp Q2 / Q3 2024
- Definitief Ontwerp Q3 / Q4 2024
- Aanvraag vergunningen Q1 2025
- Vergunningen aanwezig Q2 / Q3 2025
- Start sloop / bouwrijp maken Q3 2025
- Start bouw Q4 2025

\* Planning onder voorbehoud verkrijgen van benodigde goedkeuringen en onherroepelijke vergunningen

### Overige zaken

- Alle informatie is beschikbaar op de website van Bo-Ex.
- Voorbehoud goedkeuring RvC Bo-Ex, Gemeente en onderzoek houtbouw.



## 6. Rondvraag