

QUERIDOSTRAAT

2e bijeenkomst met de omwonenden en bewonerscommissie

15 februari 2024



AGENDA

1. Welkom door Ard de Jong
2. Kennismaking met de architect Bart Weusten
3. Terugkoppeling input omwonenden
4. Ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) van Bo-Ex
5. Reflectie architect op input en PvE
6. Reactie aanwezigen op reflectie architect
7. Overige zaken
8. Planning
9. Rondvraag



2. Kennismaking met de architect

Bart Weusten van Weusten Liedenbaum architecten uit Arnhem



weusten liedenbaum architecten

"Wij maken de wereld graag een beetje mooier."

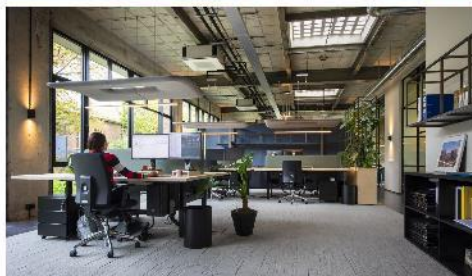
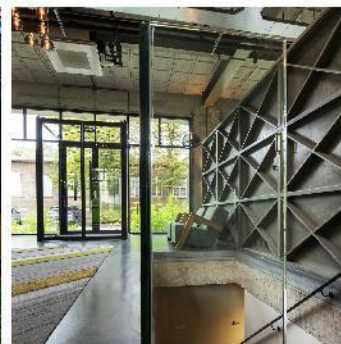
Dat is feitelijk het thema waar het volgens ons om draait: het maken van mooie, duurzame gebouwen die een bijdrage leveren aan het geluk van mensen. Onze projecten ontwerpen wij niet voor onszelf, maar juist voor de mensen die er gaan wonen of werken. Wij zijn ons ervan bewust dat de ontwerpen die wij maken een directe impact hebben op de leefomgeving en daarmee ook op het welbevinden van mensen. Voor ons is ontwerpen het zoeken naar een optimale en prettige leefomgeving waarin iedereen zich thuis kan voelen. Daarom zijn wij tijdens het ontwerpproces steeds op zoek naar de juiste balans tussen schoonheid, efficiëntie en duurzaamheid. Wij stoppen niet voordat wij die puzzel opgelost hebben.

Samen creëren

We worden gedreven door betrokkenheid en streven naar een optimaal resultaat. Die betrokkenheid zie je terug in het totale proces: het liefst begeleiden we onze plannen vanaf concept tot en met de oplevering. Samenwerking is hierin het toverwoord. Met ons team van 18 architecten en bouwkundig ontwerpers werken wij intensief samen aan inspirerende projecten. We leveren elke opdracht af met een eigen karakter, passend bij de plek, opdrachtgever en gebruikers. Met als resultaat: een zichtbare en voelbare verbetering van de leefomgeving.

Daarom stellen wij ons op als een echte teamspeler.

Dat betekent: samenwerken met opdrachtgevers, toekomstige gebruikers en overige belanghebbenden om samen op zoek te gaan naar de ideale synergie. Maar ook samenwerken binnen ons eigen team om de kennis en creativiteit in te zetten voor een zo optimaal mogelijk ontwerp. Onze ervaring is namelijk dat uit goede samenwerking altijd de mooiste plannen ontstaan.





weusten liedenbaum architecten

ARCHITECTEN



FERDI



SVEN



JANIRA



JASPER



REINDER



LOË

DIRECTIE



BART



HUGO

PROJECTLEIDING



RENÉ



WILBERT



PIM
(on leave)

OFFICE MANAGER



KARIN

BUREAU HOND



CHARLIE

MODELLEURS



KIM



BRAM



ALEX



RICK



JULIËTTE



THIEMO



STAGIAIRE



ST&S
INGENIEURS



DICK
(on leave)

TEAM





GEVARIËERDHEID WERK
REFERENTIES

Queridostraat
• Utrecht •





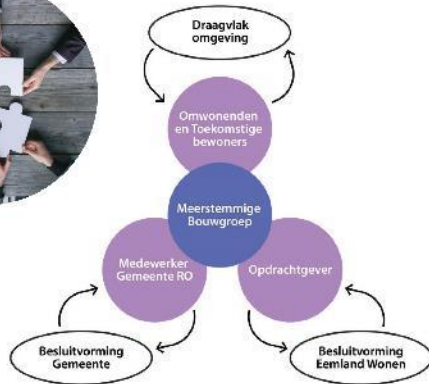
Participatie Omgeving

In samenspraak met onze opdrachtgever zullen wij ons getoonde concept verder uitwerken naar een Schets Ontwerp (SO). Het grote voordeel van onze visie is dat het nieuwe gebouw qua afmetingen naadloos past binnen het bestemmingsplan en de doorsnede contour (goot/hoogte/nokhoogte) van de huidige bebouwing.

Het SO zal als preadvies voorgelegd worden aan de gemeente, stedenbouwen en eventuele landscommissie. Vervolgens presenteren we de globale plannen aan de buurt en eventuele andere stakeholders. Voor een goede communicatie met de omgeving zijn presentabele sfeerbeelden essentieel.

In dit participatie proces is rekening gehouden met het informeren van de buurt, het ophalen en het verwerken van opmerkingen en het weer terugkoppelen aan de buurt. Een uitgebreide bewonersparticipatie, dat wil zeggen een plan raadwerkbaar met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden samen ontwikkelen, is ook een optie. Wij hebben hier veel ervaring in. Dit proces kost echter wel aanmerkelijk meer tijd. Daarom is hier in deze opzet geen rekening mee gehouden.

Wij stellen voor om het Voorlopig Ontwerp van het gebouw (architectuur) behalve aan wetslandscommissie, ook als afsluiting nog een keer aan de bewoners/omwonenden voor te leggen, om zo voldoende draagkracht voor het plan te creëren.



Participatie - Troelstralaan te Baarn
2019-2023

Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



3. Input omwonenden

- **Parkeren**
 - Huidige situatie voor wat parkeerruimte / aantallen betreft handhaven. Wens voor 1 deelauto plek en oplaadmogelijkheid elektrische auto.
 - Eventueel, indien noodzakelijk, een aantal parkeerplaatsen in het binnenterrein.
- **Bouwhoogte en uitzicht vanuit bestaande woning op de nieuwbouw**
 - Uitgaan van bebouwingmogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan.
 - Aandacht voor privacy van huidige en nieuwe bewoners.
 - Huidige afstand tussen de gevels van de woningen aan de oneven zijde van de Queridostraat en de gevels van de nieuwe gebouwen handhaven.
 - Schuin dak, eventueel in een ander vorm, heeft de voorkeur.
 - Woongedeelte (eventueel met balkons) bij voorkeur aan de binnentuin. Slaapvertrekken aan de straatzijde.
 - Ook woningen met entrees op de begane grond.
 - Buitenruimten nieuwbouw bij voorkeur aan achterzijde.
 - Geen toename (liefst een afname) van schaduwvorming door de nieuwbouw.
 - Liefst geen ramen en balkons aan de noordelijke zijkant van de nieuwbouw.



Input omwonenden, vervolg

- **Aanzicht architectuur**
 - Liefst geen galerij maar portiek en voorkeur voor inpandige balkons.
 - Is houtbouw een mogelijkheid?
 - Voorkeur voor bouw, materiaalgebruik in de kleur/stijl die past bij de bouwperiode van de Queridostraat.
 - Niet een groot massief gebouw.
 - Zoveel mogelijkheden creëren voor groen aan de gevel.
 - Gebruik natuurlijke materialen zoals hout aan de gevels.
 - Niet te hoge ramen.
- **Veiligheid**
 - Gesloten portiek / lift / trappenhuis met niet te felle (warme) verlichting.
- **Invulling begane grond**
 - Woningen op begane grond.
 - Geen garageboxen.



3. Input omwonenden, vervolg

- **Inrichting openbare ruimte**
 - Groen inrichten.
 - Boom op de hoek Queridostraat behouden.
 - Voldoende veilige plekken creëren om fietsen te stallen zowel voor bewoners als bezoekers.
 - Een ruime, inpandige buurtstalling voor fietsen.
 - Goede en voldoende huisvuilvoorzieningen.
- **Binnenterrein**
 - Zo groen mogelijk en mooi gevarieerd aangelegd met kronkelige wandelpadjes en zorg voor een paar beschutte hofjes/zitjes.
 - Bomen behouden en nieuwe bijplanten. Wens voor een pluktuin (bv fruit- en notenbomen).
 - Geen garageboxen en liefst geen parkeerplaatsen.
 - Wel of niet af te sluiten. Geen prive buitenruimte i.v.m. erfafscheidingen.
 - Gezamenlijke tuin:
 - Voor eigen gebruik van bewoners of voor gebruik bewoners en omwonenden eventueel in gemeenschappelijk zelfbeheer.



3. Input omwonenden, vervolg

- **Communicatie**
 - Digitaal via whatsapp of e-mail.
 - Algemene projectpagina / digitale nieuwsbrief.
- **Overige**
 - Graag rekening houden (zowel met de sloop, bouwperiode en het uiteindelijke ontwerp) met de vrije achteruitgangen van onze tuinen aan de Louis Couperusstraat 40-42-44.
 - Hoe zorgt Bo-ex ervoor dat we geen schade oplopen (tijdens sloop én bouw) en dat we gedurende het hele traject normaal onze achteruitgangen kunnen blijven gebruiken?



4. Ruimtelijk programma Bo-Ex

Complexniveau	Omschrijving
Bouwlagen	4-5 (passend binnen bestemmingsplan)
Hoofdentree	Een lichte, representatieve ontvangstruimte met daglichttoetreding en plek waar bewoners en bezoekers toegang hebben tot de trap en lift. Deze ruimte is totaal minimaal 20m ² GO.
Aantal opgangen	1 opgang. Fietsenberging(en) separaat toegankelijk
Aantal liften	Minimaal 1 (brandweer) lift.
Fietsenberging	Oplaadpunten elektrische fietsen / scootmobielen
Parkeernorm	Volgens normering gemeente Utrecht
Geluidmaatregelen	Verkeer Conform Bouwbesluit en vigerend beleid van gemeente Utrecht (geluidsbelasting op gevels)



4. Ruimtelijk programma Bo-Ex

Toegankelijkheid	Het complex uit te voeren in 'nultreden', ofwel drempelloos en toegankelijk voor mindervaliden.		
Binnenterrein (achterzijde)	Vanuit de woningen is goed zicht op het gemeenschappelijke binnenterrein. Dit binnenterrein wordt ingericht volgens het principe groen tenzij. Indien nodig/noodzakelijk komen hier stallingsplaatsen voor auto's en fietsen.		
Woningniveau			Opmerking
Aantal woningen	st.	Ca. 50	
Vloeroppervlak (GO)	m ²	45	Ca. 20 stuks 2-kamer
	m ²	60	Ca. 20 stuks 3-kamer
	m ²	70	Ca. 10 stuks 4-kamer
Aantal slaapkamers	st.	1-3	Aantal is afhankelijk van grootte woning.



4. Ruimtelijk programma Bo-Ex

energieconcept klimaatadaptatie en biodiversiteit	
Maatregel	Opmerking
Zo energieneutraal mogelijk	<i>Gebouw & Gebruik excl. Mobiliteit (Geen NOM).</i>
PV-panelen op hele dak	<i>Minimaal 4 per woning en 8 voor collectieve voorzieningen.</i>
Water bufferen op/onder/in het gebouw.	<i>Infiltratie en mos-/sedum daken op de platte daken.</i>
Gevel-/ verticale tuin.	<i>Zorgen voor wortels in de grond en twee soorten klimgroen. Beplanting afstemmen op aanwezige/gewenste fauna.</i>
Natuurvriendelijke maatregelen.	<i>Checklist Natuurvriendelijke maatregelen Vogelbescherming.</i>



5. Reflectie architect op input en PvE



Queridostraat • Utrecht •

weusten liedenbaum
architecten



bo-ex

bo-ex



FOTO'S
Bestaande appartementen

Queridostraat
• Utrecht •

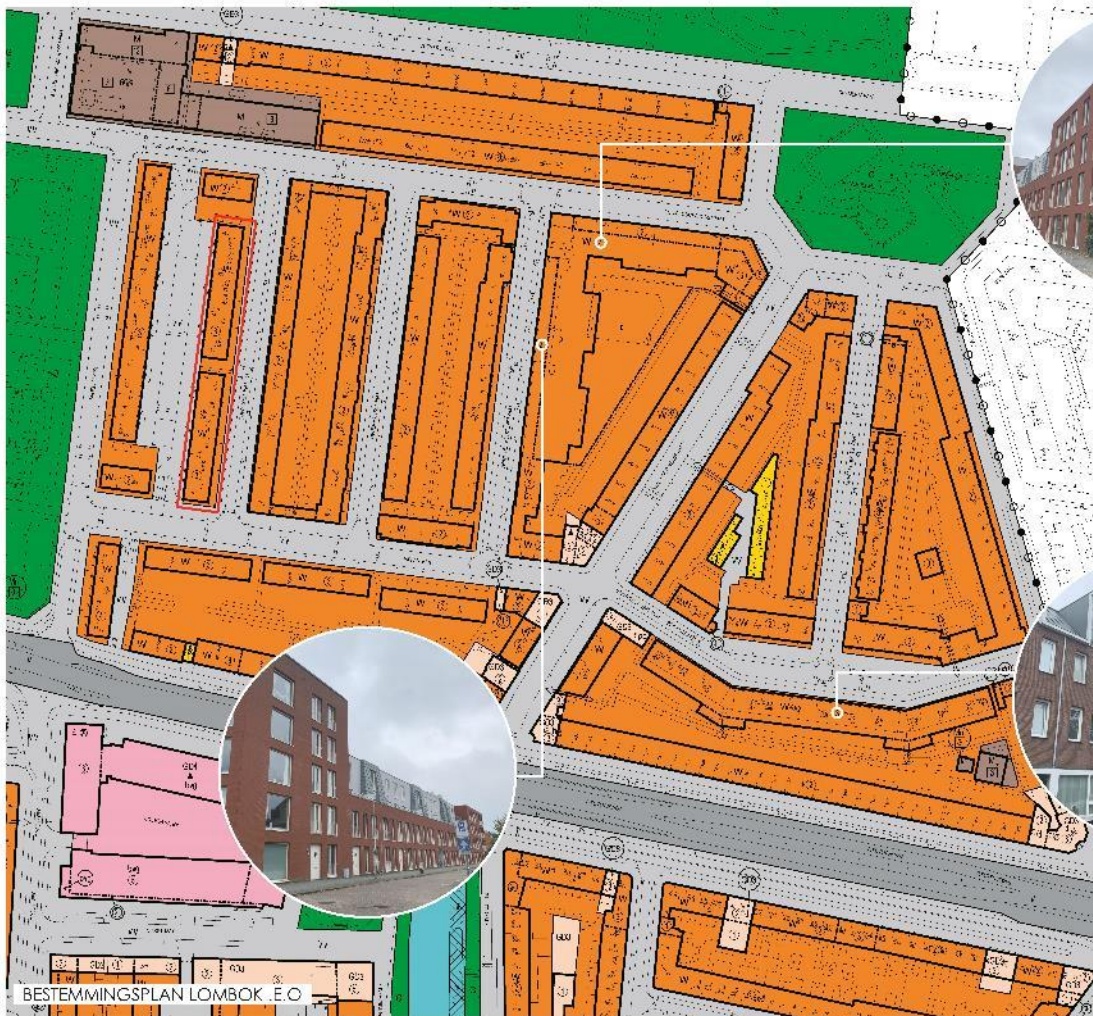
bo-ex



FOTO'S
Omgeving

Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



BESTEMMINGSPAN LOMBOK .E.O



Nieuwbouw Omgeving

Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



BESTEMMINGSPAN LOMBOK E.O

Artikel 6 Overschrijding bouwgrenzen

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

- voor gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappartijen, galerijen, hellingbanen, funderingen, halcons, entreeportalen, veranda's en aldaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- in gebouwen behorende zijkanten en sponen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- andere onder geschikte omstandigheden van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 7 Woondoeleinden (W)

- Vijstellingen
- Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.2, sub c, voor het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of van het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van één, twee of drie bouwlagen, met dien verstande, dat:
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het stedebouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waar onder in ieder geval onderdruoid in bebouwingsoorten wordt verstaan;
 - een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw een dakhelling heeft van maximaal 60°;
 - de denbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag een helling heeft van maximaal 60°;
 - er geen of evenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegde percelen;
 - dat vrijstelling voor het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag niet verleend wordt, indien het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het oorspronkelijke bestemmingsplan bestond uit 4 bouwlagen of meer.

Parkeren Queridostraat Utrecht

Parkeer gebied B1:

- Max 75% op eigen terrein
- 15% van de P-plaatsen mogen vervangen worden door T- of S-ops. (1.500cc = 1 Auto P)
- 25% - 50% mag met deelauto's worden opgelost: Deelauto op.o (max 20%)
- Aanwzigheidspercentage dubbelgebruik
- Minimum: 1 Auto P (5% vd P.o.)

- Rijs parkeerplek: 750/2000 mm op eigen terrein
- Deelauto's: Eigen terrein (i.o.m. gemeente op openbaar terrein)
- Deelmobiliteitsplek (deel fietsen, brommers, oplaatsen 12,5m²)
- Luchtscherm laadpaal

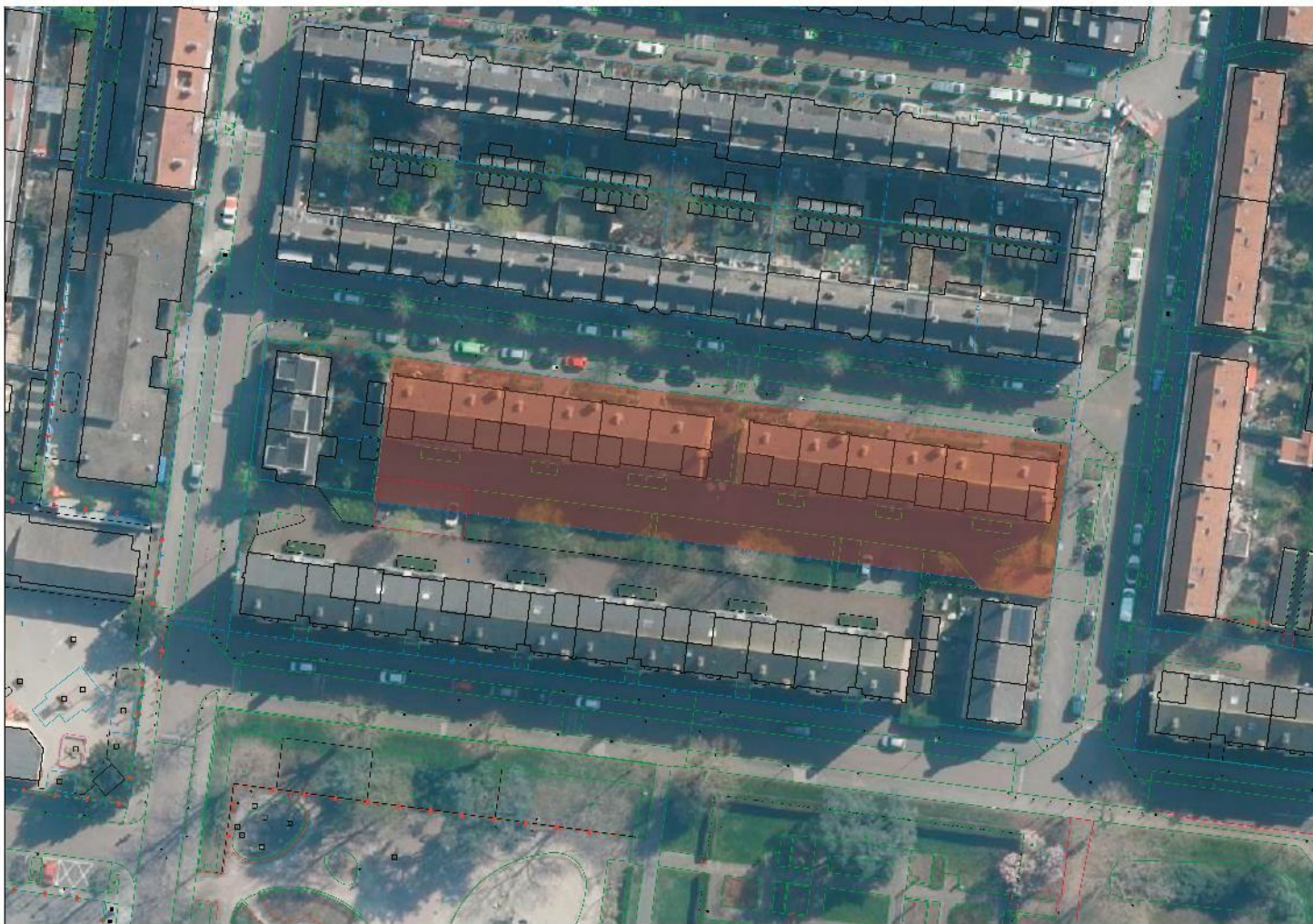
Parkeernorm Auto (mei 2021)

Woning < 55m² BVO 0,43 P/W
Woning 55/90m² BVO 0,67 P/W

Bestemmingsplan

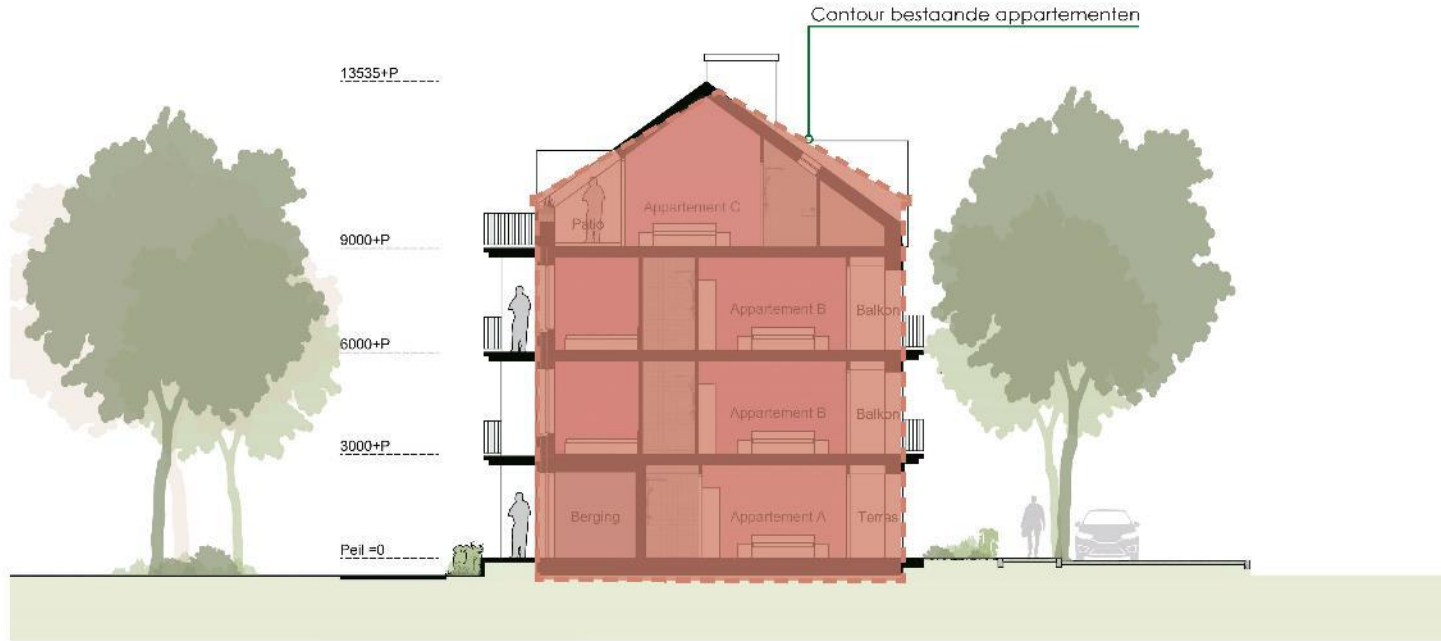
Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex





Principe
Doorsnede



Principe
Doorsnede - Met contour bestaand gebouw



Begane grond SITUATIE

Woning aantallen

- Appartement type A (46m²) : 9
- Appartement type B (64m²) : 16
- Appartement type C (66m²) : 2
- Appartement type D (48m²) : 9
- Appartement type E (50m²) : 3
- Appartement type F (72-74m²) : 9

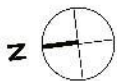
Totaal: 48 app.

Parkeren Queridostraat Utrecht

Norm:
 2'W *0.43 = 9.03
 27W *0.67 = 18.09
 = 27.12P

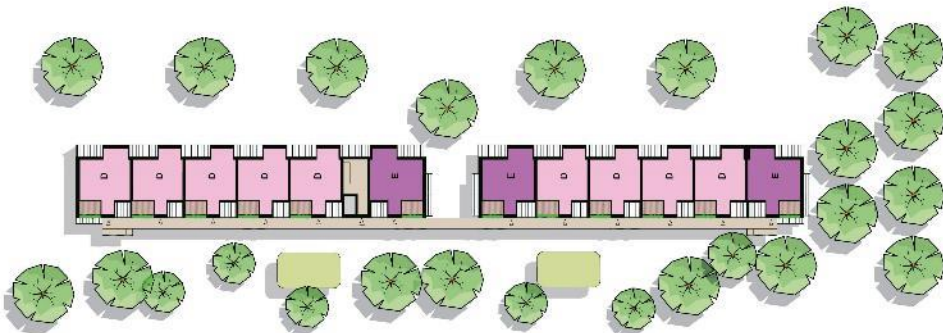
Parkkeerplaatsen benodigd = 27,12
 15% vervangen door fietsparkeren = -4,07
 1 Deelauto = -1,00
 Parkkeerplaatsen benodigd = 22,05P

Langsparkeren straat aanwzig = 1'9"

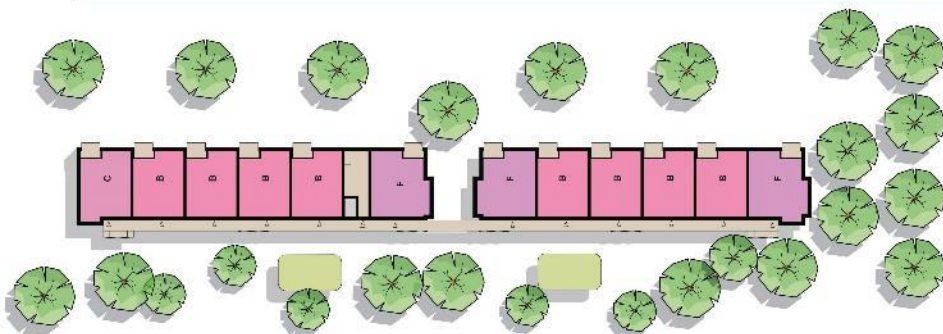


Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



3e Verdieping



1e / 2e Verdieping



Indicatief Programma

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

Plan WLA

Appartement Type A (46m ²)	: 9
Appartement Type B (64m ²)	: 16
Appartement Type C (66m ²)	: 7
Appartement Type D (78m ²)	: 9
Appartement Type F (50m ²)	: 3
Appartement Type F (72-74m ²)	: 9
<hr/>	
Totaal:	48 app.



Impressie - Gebouw 1

Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



Concept Gebouw

Queridostraat
• Utrecht •





Natuurinclusief Bouwen



SEDUM OP BERGING



GEMIXTE HAGEN



Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



Impressie - Doorgang tussen gebouw 1&2

Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



Impressie - Binnengebied

Queridostraat
• Utrecht •

bo-ex



Vogelvlucht Queridostraat 1

Queridostraat
• Utrecht •





Vogelvlucht Queridostraat 2

Queridostraat
• Utrecht •





6. Eerste reactie aanwezigen op reflectie architect



7. Overige zaken

Beschikbaar stellen informatie (via website Bo-Ex)

Inplannen vervolgspraak

Waar kunt u met vragen terecht m.b.t. de nieuwbouwplannen?



8. Planning

Planning

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - Schetsontwerp | Q1 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



Queridostraat

9. Rondvraag