

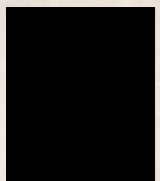
Queridostraat • Utrecht •

weusten liedenbaum
architecten



bo-ex

Projectnummer: 23-2366
Datum: 02-12-2025



Colofon

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

Ontwerp basis lay-out
Weusten Liedenbaum Architecten

Opmaak
Weusten Liedenbaum Architecten



Nieuwbouw Queridostraat - Utrecht

De Nieuwbouw aan de Queridostraat in Utrecht richt zich op het verbeteren van zowel de architectuur als de sociale en leefbare kwaliteiten van het gebied. De bestaande appartementen worden vervangen om een levendiger en interactiever woonklimaat te creëren, dat goed aansluit bij de bestaande wijk en tegelijkertijd een waardevolle impuls biedt voor de toekomst.

De huidige appartementen aan de Queridostraat hebben een opgetilde plint met hierin de bergingen. Deze zijn ontsloten via een trapje vanuit een open portiek aan de Queridostraat.

De bergingen liggen half verdiept met hierboven 3 woonlagen met een kap laag voorzien van dakpannen. Vanaf de straat ligt de goot op circa 3,5 laag door de verdiepte bergingen. De voormalige balkons aan de Queridostraat zijn dichtgezet. Samen met de dichte plint oogt het gebouw gesloten en is er weinig interactie met de straat.

Vanuit het binnen gebied zijn garages in de plint gesitueerd en aan het binnen gebied hebben de appartementen een langwerpige balkon. De bestaande appartementen zijn allemaal ontsloten met een open portiek ontsluiting vanaf de Queridostraat. Door het ontbreken van een ontsluiting aan het binnenplein en de gesloten plint met garages heeft het binnen gebied weinig sociale controle en de garages en bestrating zorgen voor veel verharding en weinig kwaliteit.

Daarnaast is het bestaande groen nu slecht onderhouden, onsamenhangend en van weinig kwaliteit.

In de nieuwe situatie krijgen de appartementen op de begane grond een eigen voordeur aan de Queridostraat of het binnen gebied. En worden de appartementen op de verdieping ontsloten via een centrale entree. Het gebouw is opgebouwd uit 3 woonlagen en een bijzondere bouwlaag in de kap. Hierdoor wordt de goot vanaf de Queridostraat een halve laag lager. Door het opnieuw aanbrengen van balkons & het toevoegen van voordeuren aan de Queridostraat ontstaat er een meer levendige straatbeeld met sociale interactie. Voor de bijzonder bouwlaag welke in de kap is gesitueerd is een vrijstelling in het bestemmingsplan welke op een aantal plaatsen in de wijk al is toegepast. Dit geeft de mogelijkheid de nu onbewoonde kap laag te bewonen. Door deze uit te spreken vanuit de Queridostraat met een fraaie dakkapel komt hier voldoende daglicht binnen. Dit is bijvoorbeeld tpv de Bakhuizen van den Brinkstraat ook op deze manier uitgevoerd.

Het binnenplein zal opnieuw worden ingericht en in overleg met de appartementen aan het Majellapark gezamenlijk worden vormgegeven als een fraaie binnentuin met verblijfskwaliteit en ruimte voor een natuur inclusieve invulling. Door de galerij zorgvuldig te ontwerpen en te voorzien van gevelgroen en eventueel extra verblijfskwaliteit ontstaat er een vriendelijke ontsluiting van de appartementen aan het binnen gebied.

Doordat deze galerij gebruikt wordt om de appartementen te ontsluiten is er meer sociale controle aan het binnen gebied. Bewoners kunnen samen gebruik maken van de collectief ingerichte "groene" binnentuin. Maar ook de galerij geeft mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en een praatje met je burens te maken. In de plint zijn deels voordeuren deels fietsenbergingen en deels ramen van appartementen opgenomen om op deze manier een levendige plint te creëren.

Het project draagt bij aan een duurzame, groene en sociale woonomgeving die het dagelijkse leven van de bewoners verbetert en tegelijkertijd de wijk als geheel versterkt. Het richt zich op het bevorderen van een levendig straatbeeld, het verbeteren van de interactie tussen bewoners, en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied door middel van groenvoorzieningen en sociale cohesie.

De nieuwbouw aan Queridostraat biedt een kans om de bestaande woningvoorraad te transformeren naar een toekomstgerichte, duurzame en sociaal inclusieve woonomgeving. Door het combineren van vernieuwende architectuur en aandacht voor de sociale structuren van de wijk, ontstaat een aantrekkelijke plek waar bewoners zich thuis voelen en verbinding kunnen maken met hun omgeving.



FOTO'S
Bestaande appartementen

Queridostraat
• Utrecht •



INRICHTING BINNENGEBIED
GEEN VERBLIJFSKWALITEIT



INRICHTING BINNENGEBIED
GEEN VERBLIJFSKWALITEIT



DICHTE PLINT MET BERGINGEN



FOTO'S
Binnentuin (bestaand)
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, dat:
 - 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 ontwerp-bestemmingsplan 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





Nieuwbouw Omgeving

**Queridostraat
• Utrecht •**



BIJZONDER BOUWLAAG
JOHAN DE MEESTERSTRAAT



BIJZONDER BOUWLAAG
LOUIS COUPERUSSTRAAT



BIJZONDER BOUWLAAG
BAKHUIZEN VAN DEN BRINKSTRAAT



BIJZONDER BOUWLAAG
BAKHUIZEN VAN DEN BRINKSTRAAT



QUERIDOSTRAAT



BIJZONDER BOUWLAAG
BAKHUIZEN VAN DEN BRINKSTRAAT



BIJZONDER BOUWLAAG
BAKHUIZEN VAN DEN BRINKSTRAAT

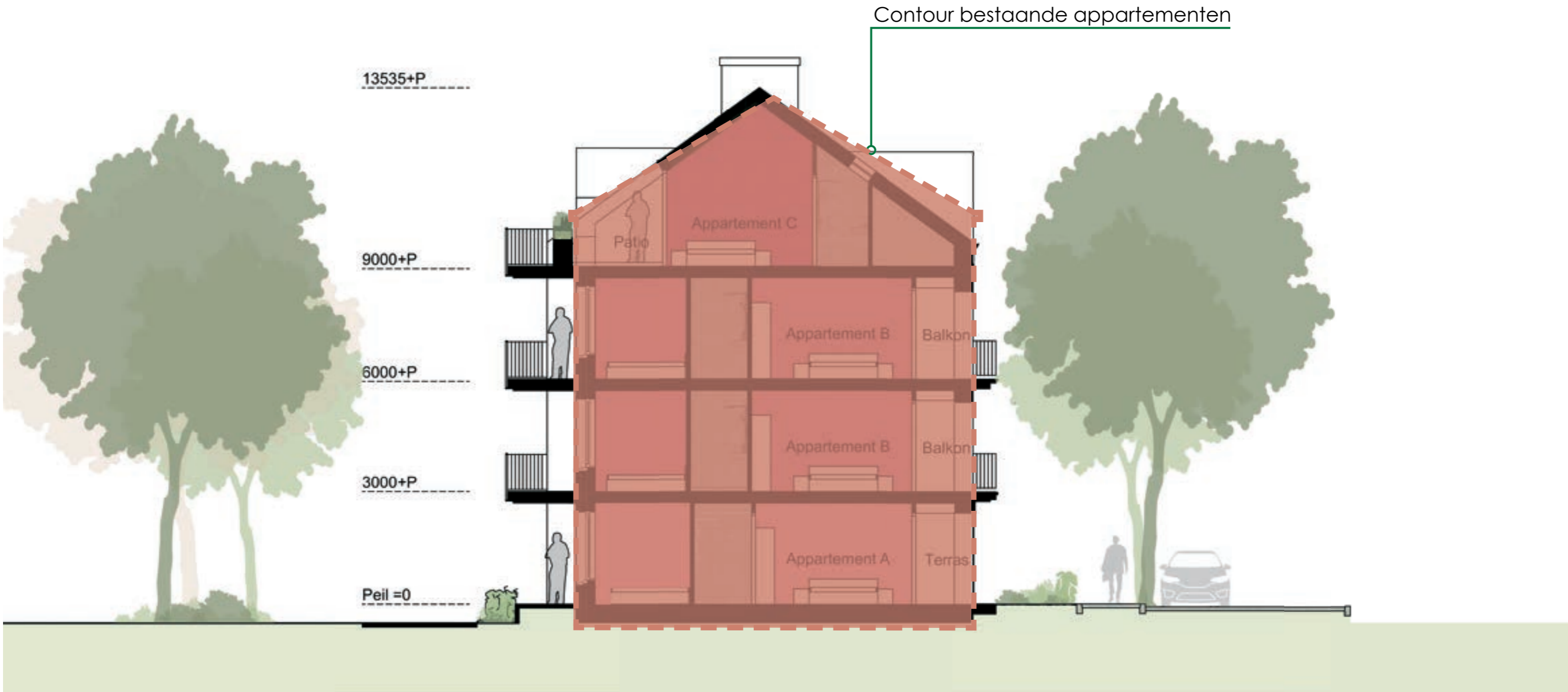


BIJZONDER BOUWLAAG
JOHAN DE MEESTERSTRAAT

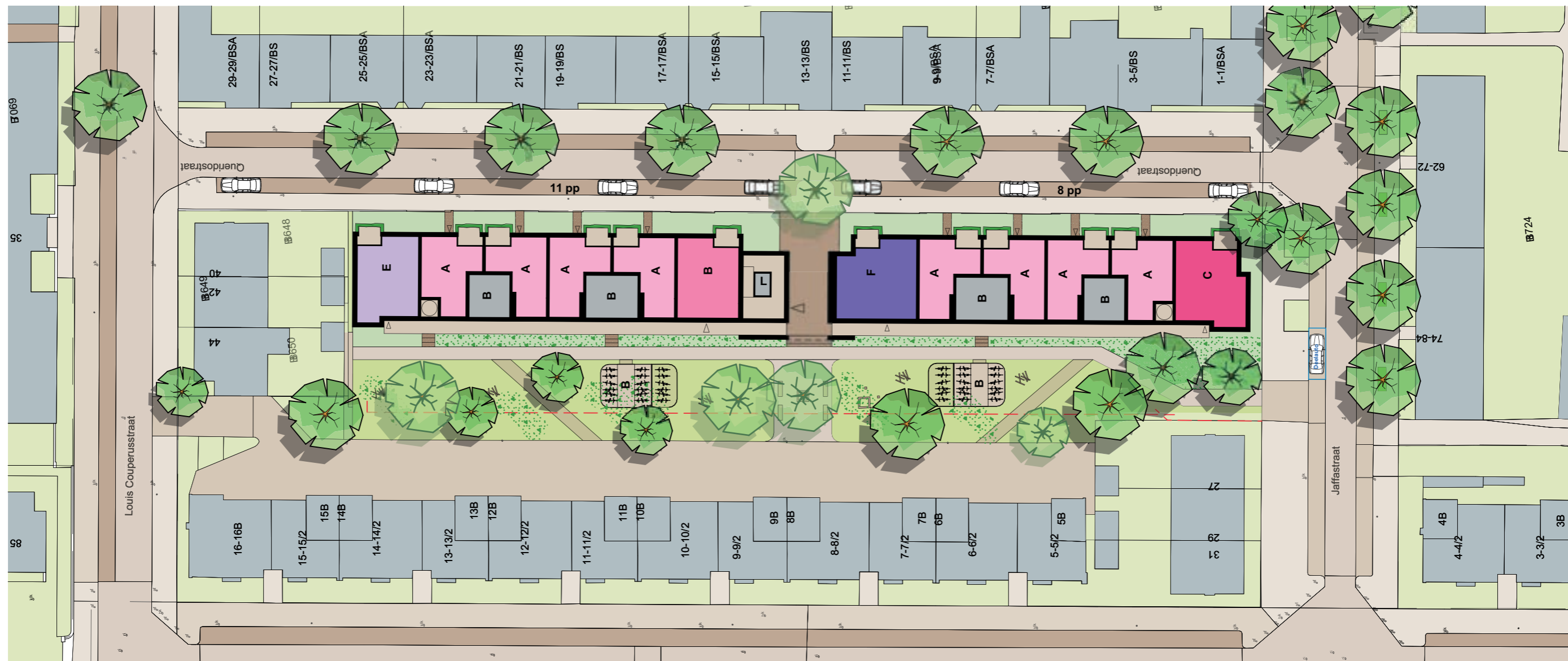
FOTO'S
Omgeving (nieuwbouw)

Queridostraat
• Utrecht •













Principe
Doorsnede - Met contour bestaand gebouw



**Begane grond
SITUATIE**

Woning aantallen

	Appartement Type A (46-49m ²)	: 8
	Appartement Type B (59-65m ²)	: 20
	Appartement Type C (73m ²)	: 3
	Appartement Type D (47-50m ²)	: 12
	Appartement Type E (66m ²)	: 3
	Appartement Type F (81m ²)	: 2
	Appartement Type G (50m ²)	: 1
	Appartement Type H (50m ²)	: 1

Totaal: 50 app.

Parkeren: Sociale huur, gebied B:

Huidige Situatie:

- App. 80-130 m ² BVO	9W *0,69	= 6,21 P
- App. 55-80 m ² BVO	27W *0,67	= 18,09 P
	Benodigd:	= 24,3 P

Nieuwe Situatie:

- App. 80-130 m ² BVO	2W *0,69	= 1,38 P
- App. 55-80 m ² BVO	26W *0,67	= 17,4 P
- App. tot 55 m ² BVO	22W *0,43	= 9,46 P
	Benodigd:	= 28,24 P

15% reductie ivm Fietsparkeren	= -4,24 P
Totaal:	= 24,00 P

Saldo = -0,3 P

Eventueel inzet van een deelauto levert een extra reductie op van 4 parkeerplaatsen

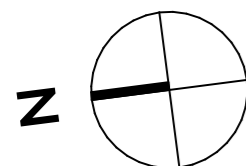
Fietsparkeren benodigd:

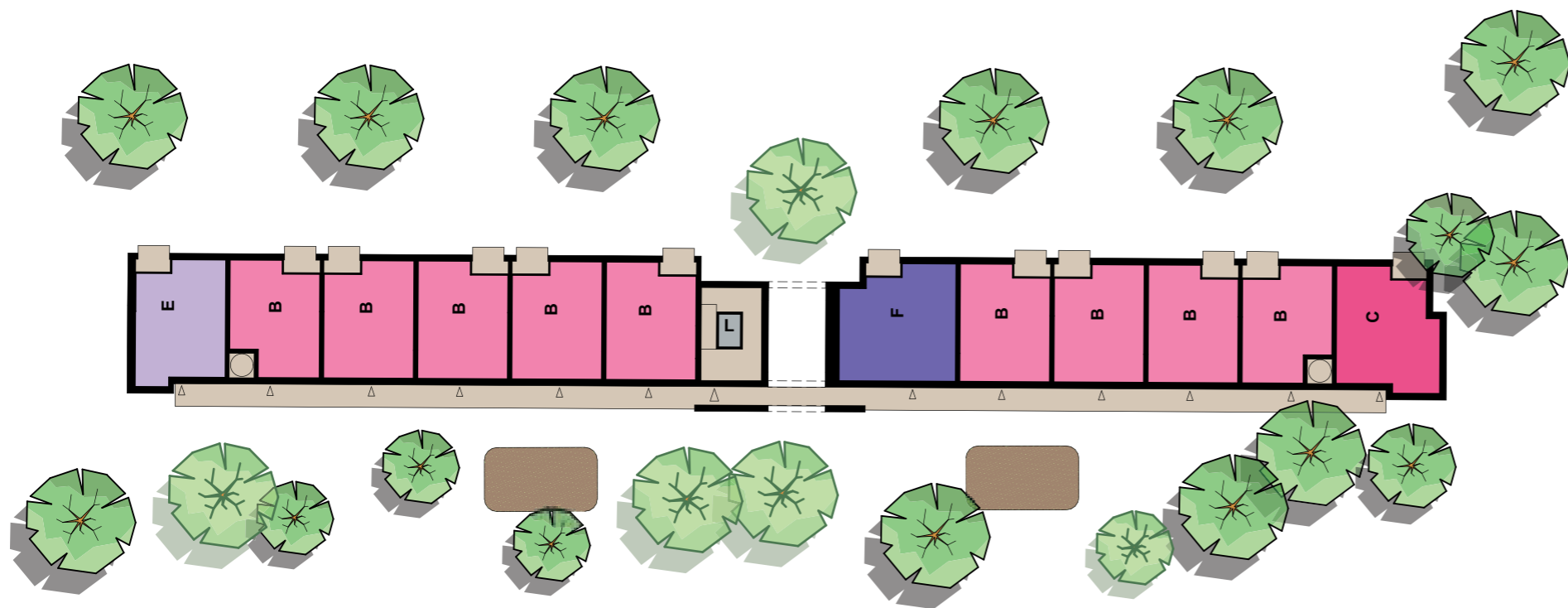
- Parkeer reductie	(4.24*1.5)	= 6.36 F
- App. 75-100 m ² GO	162 *0.25	= 6.48 F
- App. 50-75 m ² GO	1597*0.25	= 64 F
- App. tot 50 m ² GO	1032*0.25	= 41.28 F
	Benodigd:	= 118 F

Fietsparkeren aanwezig:

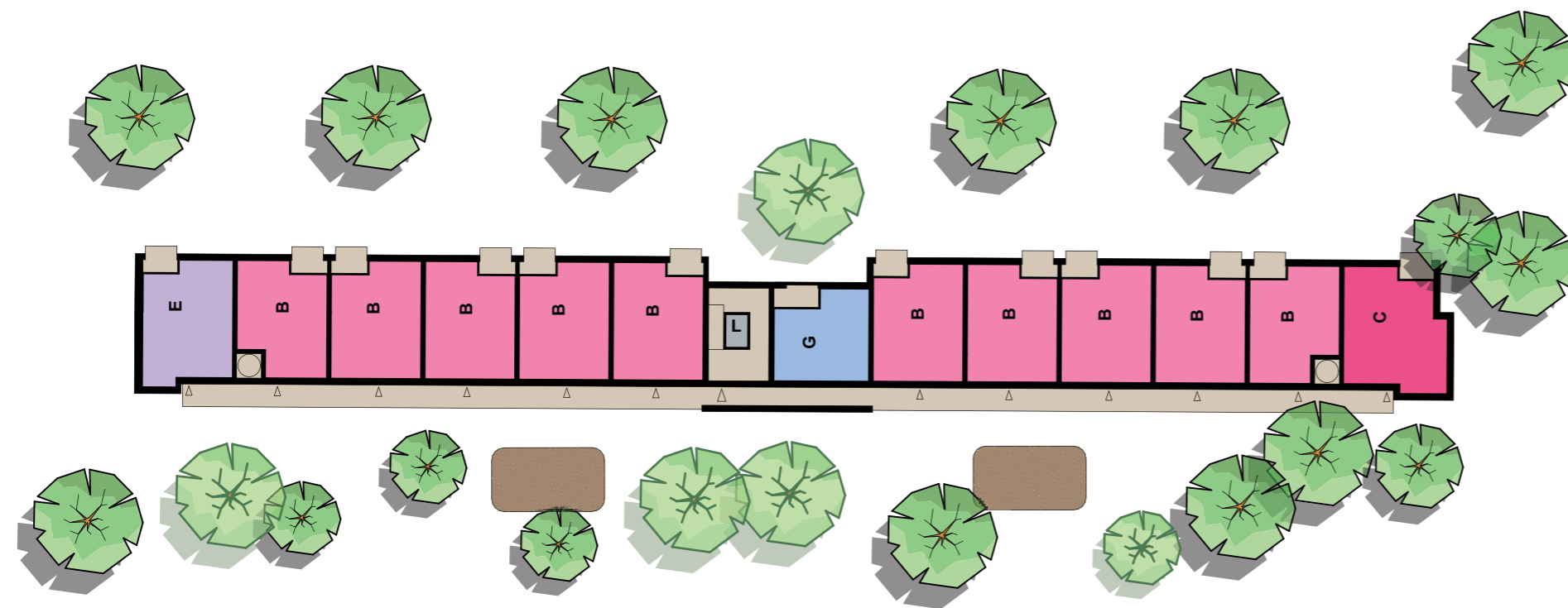
- Fietsberging 1-binnengebied	=24 F
- Fietsberging 2-binnengebied	=24 F
- Berging inpandig (24+24+12)	=60 F
- Scootmobiel berging	= 8 st
	Aanwezig: =116 F

- Buitenparkeren bezoek Fietsberging = 24 F













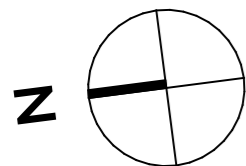
1e Verdieping

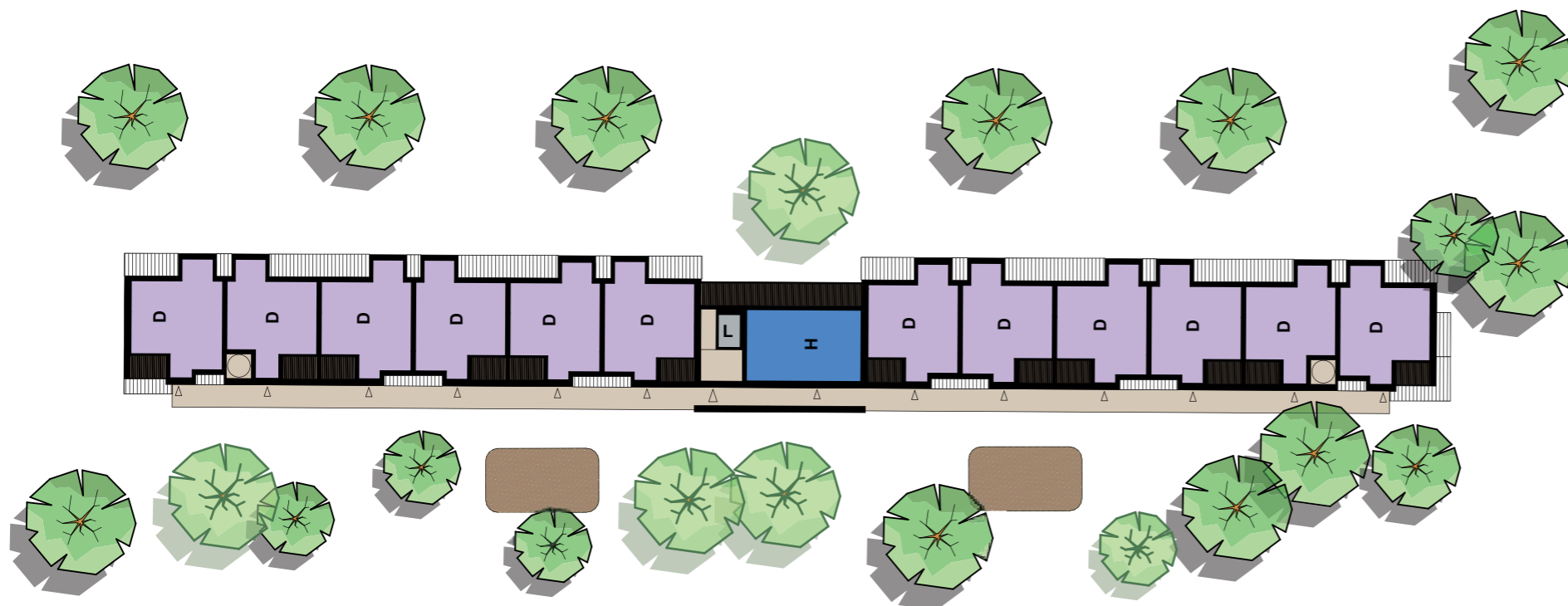


2e Verdieping









	Appartement Type A (46-49m ²)	: 8
	Appartement Type B (59-65m ²)	: 20
	Appartement Type C (73m ²)	: 3
	Appartement Type D (47-50m ²)	: 12
	Appartement Type E (66m ²)	: 3
	Appartement Type F (81m ²)	: 2
	Appartement Type G (50 m ²)	: 1
	Appartement Type H (50 m ²)	: 1

Totaal: 50 app.

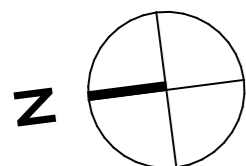




3e Verdieping

	Appartement Type A (46-49m ²)	: 8
	Appartement Type B (59-65m ²)	: 20
	Appartement Type C (73m ²)	: 3
	Appartement Type D (47-50m ²)	: 12
	Appartement Type E (66m ²)	: 3
	Appartement Type F (81m ²)	: 2
	Appartement Type G (50m ²)	: 1
	Appartement Type H (50m ²)	: 1

Totaal: 50 app.





Impressie hoek 1

Queridostraat
• Utrecht •



Impressie entree "poort"

Queridostraat
• Utrecht •



Impressie entree "poort"

Queridostraat
• Utrecht •



Impressie hoek 2

Queridostraat
• Utrecht •



Vogelvlucht Queridostraat 1



Impressie entree "poort" binnen-gebied



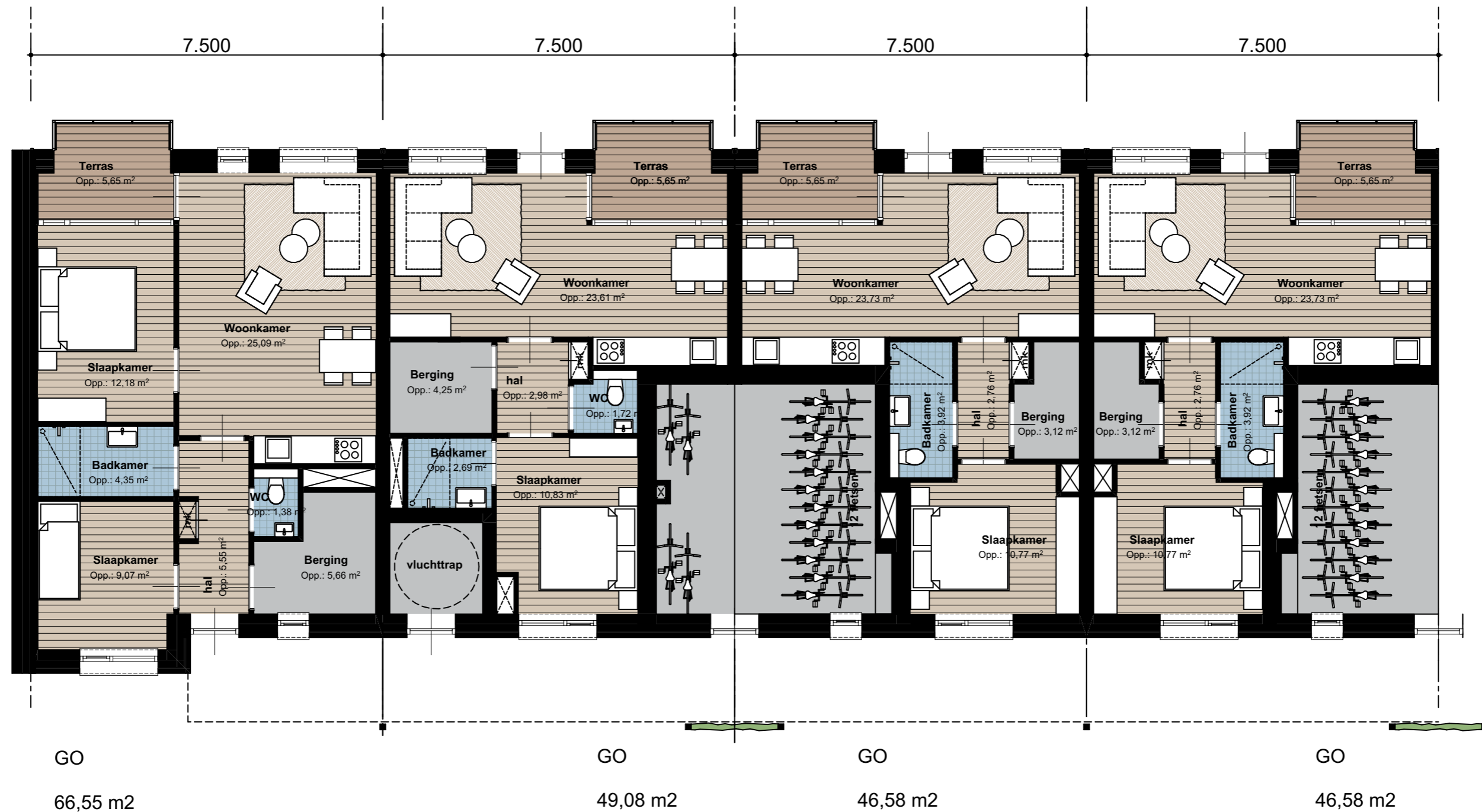
Impressie - Binnengebied



Vogelvlucht binnen-gebied



Impressie leefgalerij



Begane grond



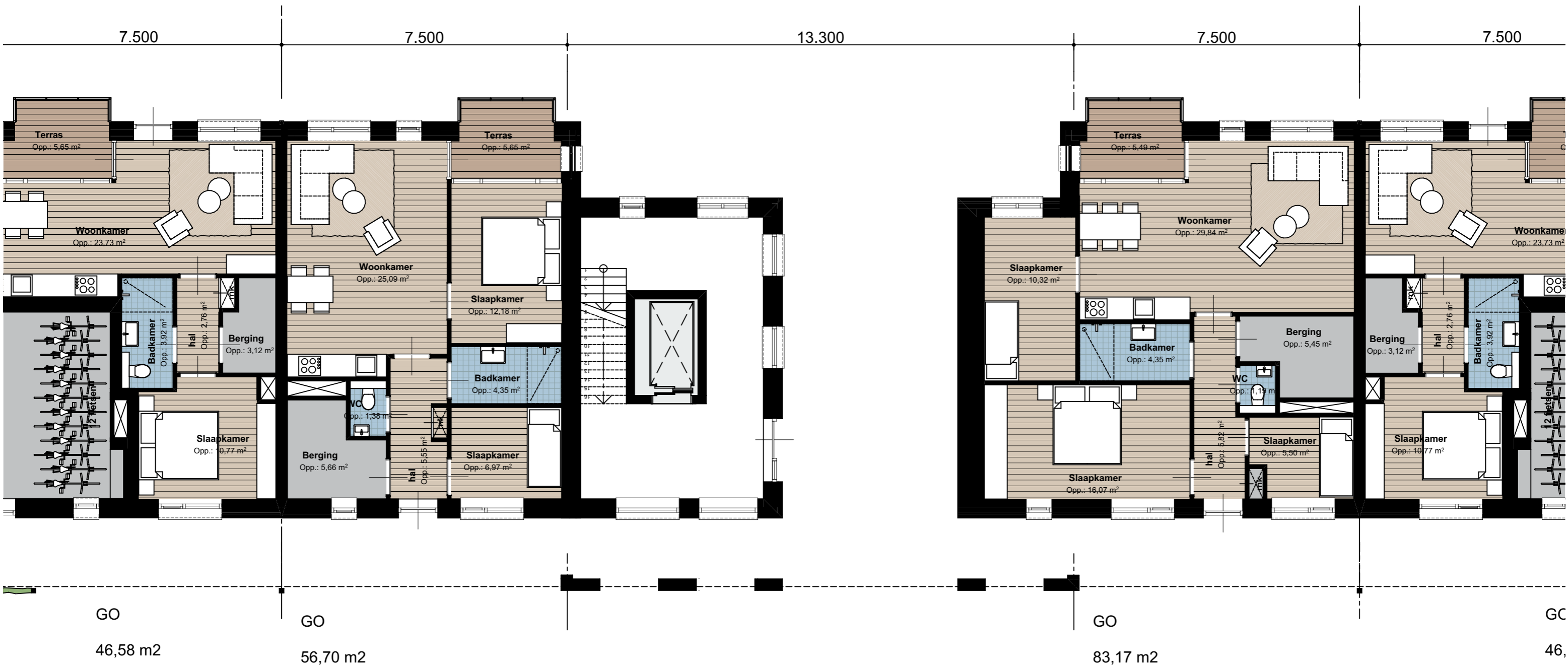
Eerste verdieping



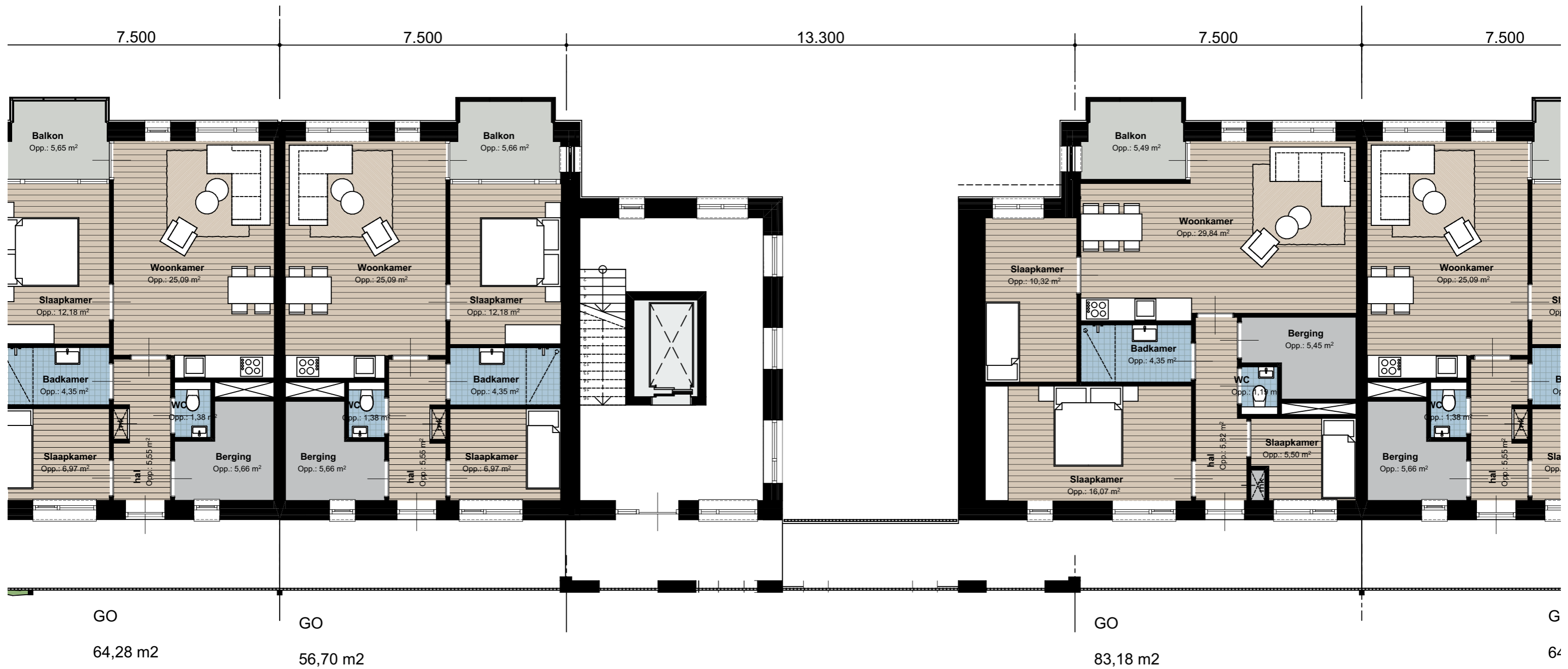
Tweede verdieping



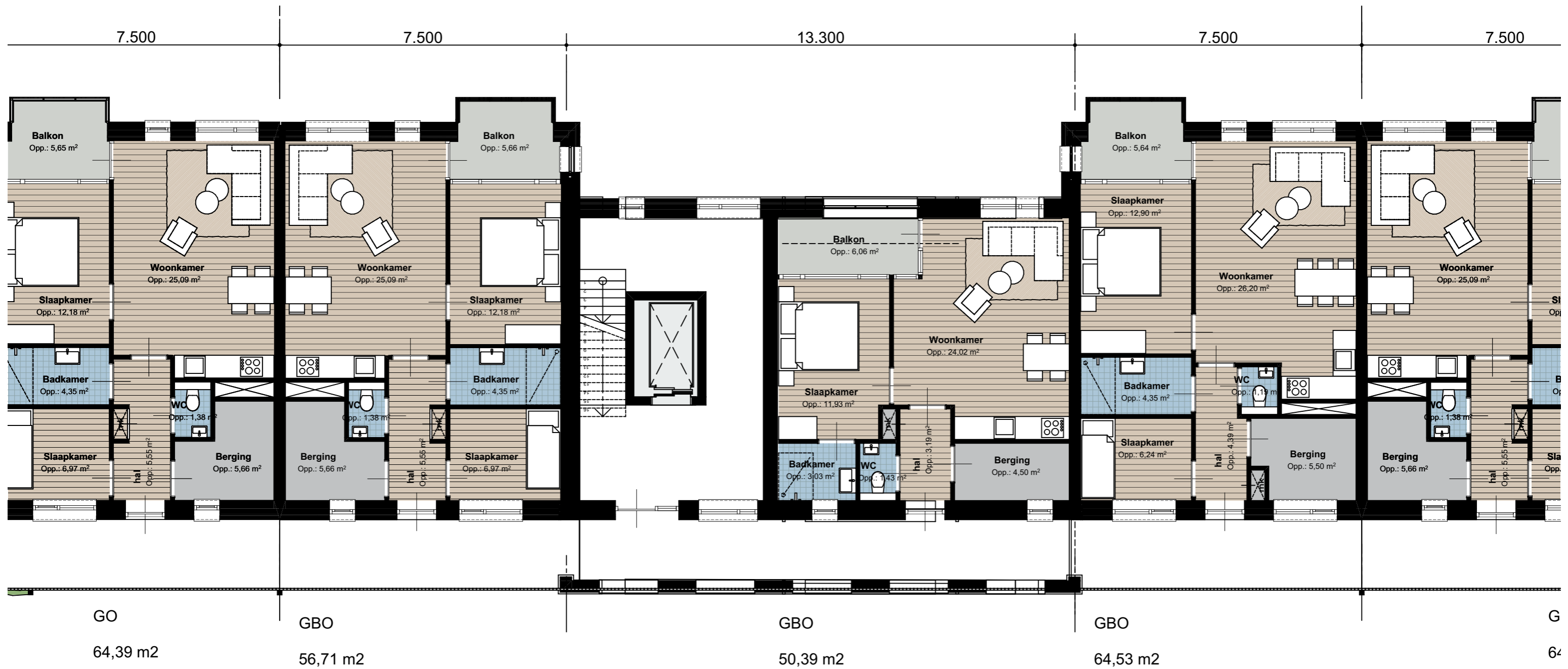
Derde verdieping



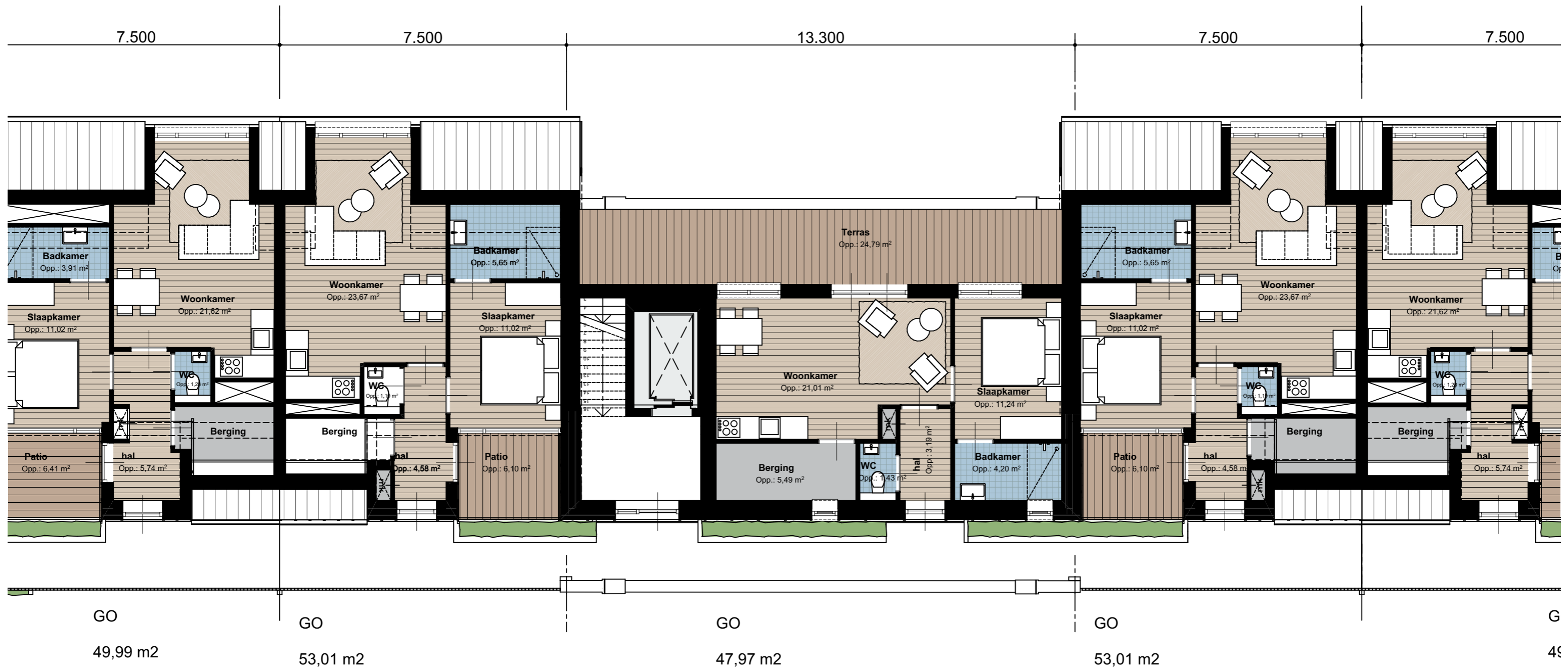
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping