Pandvisie Complex Oudegracht 167, Stadhuisbrug 5, Choorstraat 3

Een nieuwe toekomst voor ‘Magazijn de Zon’

Colofon

Projectgroep

Naomi Baan Hofman Vastgoed Organisatie Utrecht
Charisa de Haan Vastgoed Organisatie Utrecht
Demian Keetelaar Vastgoed Organisatie Utrecht
Karin van der Looy Vastgoed Organisatie Utrecht
Simon Baars Vastgoed Organisatie Utrecht

Geconsulteerd

Emilie Fonville Economische zaken
Edwin Koster Werk voor Iedereen
Rob Zakee Erfgoed

Opdrachtgever

Marcel Gierveld

Versiedatum

23 maart 2021

Bestuurlijke besluitvorming

28 april 2021
Vastgoed Organisatie Utrecht
Gemeente Utrecht
030 – 286 00 00
www.utrecht.nl

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1. Maatschappelijke waarde 4
1.2. Pandvisie 4
1.3. Onderzoeksvragen pandvisie 4
1.4. Opbouw pandvisie 4

2. Een pand om trots op te zijn 6

3. Objectanalyse 7
3.1 Huidige situatie 7
3.2 Functionele analyse 9

4. Beleidsmatige analyse 11
4.1 Ruimtelijke Strategie 2040 11
4.2 Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen 12
4.3 Omgevingsvisie Binnenstad 2040 12
4.4 Functionele invulling i.r.t. beleidskaders 12

5. Kernwaardes 14
5.1 Combinatie van functies. 14
5.2 Publieksaantrekkelijk 14
5.3 Cultuurhistorische waarde ontsluiten 15
5.4 Flexibel aanpasbaar 15
5.5 Meer ruimte voor groen 15

6. Technische analyse 16
6.1 Het waardenwiel 16

7. Samenvattende conclusies 18

8. Bijlagen 20
8.1 Monumentale waardenstelling 20
8.2 Vigerend bestemmingsplan 22
8.3 Waardenwiel 23

1. Inleiding

Een van de meest prominente panden van Utrecht met een rijke historie en een enorm potentieel, staat klaar voor de stap naar een duurzame toekomst. Met de juiste aanpassing en invulling geeft het pand (of eigenlijk het complex, dat uit drie adressen bestaat), een enorme impuls aan het hart van de stad. Het complex is in eigendom van de Gemeente Utrecht. Het is dan ook een belangrijke afweging hoe het complex zo optimaal mogelijk kan worden ingezet. Vooral nu het optimaal benutten van (publieke) ruimte zo'n belangrijke rol speelt in de stad.

1.1. Maatschappelijke waarde

We hebben gelijktijdig met deze pandvisie het ambitiedocument maatschappelijke waarde van vastgoed opgesteld. Dit is de basis voor een geactualiseerd vastgoedbeleid, waarbij de maatschappelijke waarde van het vastgoed centraal staat. Voor de toekomst van het complex aan de Oudegracht bieden de RSU 2040 en de omgevingsvisie binnenstad aanknopingspunten. Een belangrijk uitgangspunt is het laten meegroeien van de voorzieningen met de groei van de stad. Om als gemeente invloed te blijven uitoefenen op de leefbaarheid en de bijbehorende publieke ruimte in de binnenstad op zowel de korte als lange termijn is het van belang om zorgvuldig om te gaan met het vastgoed dat we in bezit hebben. Het complex aan de Oudegracht heeft met haar circa 7.500 m² verhuurbaar vloeroppervlak de potentie om een aanzienlijke bijdrage te leveren aan een leefbare en aantrekkelijke binnenstad, met voldoende maatschappelijke voorzieningen.

1.2. Pandvisie

Een gebouw komt in aanmerking voor een pandvisie wanneer:

- Het bestaand vastgoed betreft dat leeg komt te staan;
- Dat niet direct een nieuwe bestemming heeft;
- Waarbij een integrale afweging gewenst is om te komen tot een optimale invulling.

Voorliggende pandvisie gaat over het complex aan de Oudegracht 167, Stadhuisbrug 5 en Choorstraat 3, nader te noemen het complex Oudegracht 167. Het beschrijft onze visie op het complex om het bij te laten dragen aan de ambities van de gemeente en bevat een advies over een toekomstige invulling die maximale maatschappelijk waarde creëert voor Utrecht.

1.3. Onderzoeksvragen pandvisie

De pandvisie geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

1. Waarom moet de gemeente Utrecht het complex aan de Oudegracht 167 behouden?
2. Wat is onze visie op het pand? Op welke wijze willen wij het complex inzetten om optimale maatschappelijke waarde voor de stad te genereren?
3. Wat zijn de technische en functionele mogelijkheden van het gebouw in relatie tot de beleidskaders, de financiële kaders en de omgevingsvisie
4. Wat zijn de financiële consequenties van deze visie op de gemeentelijke begroting?
5. Wat wordt het vervolgproces?

1.4. Opbouw pandvisie

Deze pandvisie start met de visie op het complex. In een korte tekst wordt een toekomstbeeld geschetst waar in de daaropvolgende hoofdstukken nadere onderbouwing aan wordt gegeven.

Na de visie volgt in hoofdstuk 3 een korte objectanalyse waarin we het complex analyseren. De huidige situatie, het bestemmingsplan en de functionele mogelijkheden en beperkingen worden inzichtelijk gemaakt. Ook de historische waarde van het pand speelt hier een essentiële rol en wordt in dit hoofdstuk beschreven.

In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders geanalyseerd. We maken inzichtelijk wat de ambities van de gemeente Utrecht zijn en hoe dit complex hier een bijdrage aan kan leveren.

Op basis van de analyses uit de hoofdstukken 3 en 4 wordt in hoofdstuk 5 de kaders omschreven op basis van een aantal kernwaardes.

In hoofdstuk 6 wordt op basis van de visie en de kaders de technische uitwerking omschreven en de mogelijke ambities die voor het pand kunnen worden verwezenlijkt.

De pandvisie eindigt met een aantal samenvattende conclusies en de beantwoording van de onderzoeksvragen in hoofdstuk 7. Hier wordt ook een omschrijving gegeven van het vervolgproces.

Figuur 1 De historische dakkoepel van glas

2. Een pand om trots op te zijn

Een korte schets van onze visie op het complex Oudegracht 167. Nadere toelichting en onderbouwing volgt in de volgende hoofdstukken.

Een publieke eyecatcher in het hart van de stad, dat meebeweegt met haar tijd en bruist van de initiatieven. Een pand waar de historie virtueel en in authentieke details zichtbaar is en hand in hand gaat met de wereld van nu.

Een weerspiegeling van de identiteit en ontwikkelingen van de stad. In de geest van het oorspronkelijke warenhuis is het een plek die aansluit op haar omgeving en meebeweegt met de behoeftes in de stad. Een publiekstoegankelijke plek waar innovatie plaats vindt en creatieve ideeën ontstaan. Een plek om te ontmoeten, te verblijven en te leren, met ruimte voor startups en scale ups en een commerciële plint met een uitnodigend, modern en karakter, die aansluit bij het winkelgebied.

Een pand dat je verwelkomt en waar je graag binnen loopt. Een entree die in verbinding staat met het plein van de stadhuisbrug en het oude stadhuis. In de plinten, op de begane grond een dynamische en levendige invulling. Bijvoorbeeld een commerciële conceptstore met duurzame producten van onder andere ook Utrechtse makers.

Via een prachtig centraal trappenhuis is er een directe verbinding met de verdiepingen waar maatschappelijke initiatieven een plek krijgen. Eenmaal boven (met trap of lift) eindig je op het groene innovatieve dakterras met een indrukwekkend uitzicht over de stad waarmee we maximaal inzetten op het gebruik van de ruimte.

Overal in het gebouw is er zicht op de oude galerij die in ere is hersteld. Het is een duurzaam, groen en flexibel gebouw dat klasse uitstraalt. Nadrukkelijk voor een breed publiek toegankelijk. Dit geeft een impuls aan het gebouw en haar omgeving waarbij het plein een centrale en levendigere functie krijgt. Een visitekaartje voor Utrecht.

3. Objectanalyse

De gemeente Utrecht is sinds 1972 eigenaar van het pand aan de Oudegracht 167. Na de verhuizing van Vroom & Dreesman koopt de gemeente het pand voor de vestiging van de Centrale bibliotheek. Met het vertrek van de bibliotheek en de Broese Boekhandel naar De Post aan de Neude, komt een groot deel van het pand vrij. Bijna 7.200 m2. Eind februari 2023 eindigt de overeenkomst met Guts en Gusto. Hiermee kan ook dit deel van het complex betrokken worden bij de herontwikkeling. Het pand kent dan ook de volgende afmetingen in verhuurbare m² (zie figuur 2).

Verdieping	M² VVO
Kelder	1.474
Begane grond	1.397
Verdiepingen	4.625
Totaal	**7.496**

Figuur 2 Verhuurbare oppervlakte in m2

3.1 Huidige situatie

Het markante pand bestaat uit vier verdiepingen die van oorsprong zijn ingericht als warenhuis, met de karakteristieke lichtkoepel en het trappenhuis als centraal element. De vierde verdieping bestaat uit een dakterras. Het gebouw heeft monumentale kelders die doorlopen van onder de straat tot aan de gracht en werven. Het pand heeft drie ingangen: Choorstraat, Oudegracht, Massegast en via een oud steegje is het pand zelfs verbonden met de Steenweg (zie figuur 3).

3.1.1 Bestemmingsplan

De gebruiksmogelijkheden van het gebouw zijn ruim en flexibel. De mogelijkheden voor het vergroten en wijzigen van het bouwvolume zijn echter beperkt.
Conform het vigerende bestemmingsplan; plangebied Centrum-2:

- Is detailhandel en publieksgerichte dienstverlening toegestaan op de begane grond en de verdiepingen.
- Zijn maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt additionele horeca alleen toegestaan op de verdiepingen. Dit geldt ook voor zakelijke dienstverlening en wonen.
- Zijn als functies bijbehorende werkplaatsen en atelier-, kantoor- en opslagruimten toegestaan.
- Zijn voor het deel van het pand met het adres Oudegracht 167 de functies wonen en kantoor uitgesloten.
- Voor de straat- en werfkelders geldt de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en zijn speciale regels van toepassing. Zie bijlage 9.2 Vigerend Bestemmingsplan.

Figuur 3 Locatie met entrees

3.1.2 Cultuurhistorische waarde

Figuur 4 Alle bestellingen konden thuis afgeleverd worden 1933 (coll. René Vallentgoed)

De cultuurhistorische waarde speelt een enorm grote rol bij dit complex. In feite hebben we het over voormalig warenhuis (Magazijn "De Zon"). Het complex is uniek vanwege de bouwhistorische achtergrond met een (rijks)monumentaal karakter en is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een winkelpand rond 1900 met latere uitbreidingen. Ook heeft het pand een grote stedenbouwkundige waarde door de prominente situering aan de Stadhuisbrug in het historische stadscentrum.

Het complex is vanaf 1850 ontstaan uit de toen gebouwde winkel (ontwerp architect C. Kramm). De kelders en fundamenten dateren echter uit de middeleeuwen. In de 20ste eeuw is het pand door Vroom & Dreesman uitgebouwd tot een warenhuis dat bekend stond als 'Magazijn de Zon' met ateliers, expeditie, opslag en een aantal kantoorruimtes. In 1972 verhuist V&D naar Hoog Catharijne en koopt de gemeente Utrecht het voor de huisvesting van de Centrale Bibliotheek.

In 2017 is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door de vakgroep Erfgoed van de gemeente Utrecht. In de 'Bouwhistorische verkenning Oudegracht 167 – Stadhuisbrug 5' is de cultuurhistorische waarde van dit pand uitgebreid onderzocht.

Alleen bij zorgvuldige en afgewogen architectonische ontwerpen kan een balans ontstaan tussen de planvorming en behoud van monumentale waarden. Het bouwhistorisch onderzoek van de vakgroep Erfgoed wordt gebruikt als onderlegger en toetsingskader bij de beoordeling van gewenste wijzigingen in en aan de het complex. Onderstaande deelwaarden kenmerken het complex en vormen hierbij het uitgangspunt, een complete omschrijving is opgenomen in bijlage 9.1.

Er is een verscheidenheid aan bijzondere historische bouw- en interieur onderdelen aanwezig. Denk aan:

- **Architectuurhistorische waarde – buitenkant:** het belang van het pand vanwege de afwijkende schaal, esthetische kwaliteit en ornamentiek aan de gevels. Aan de buitenzijde van het pand is dit in volle glorie aanwezig zoals de gevelsculptuur en beeldenparen die op één na bewaard zijn gebleven langs Oudegracht en Choorstraat.
- **Interieur: Het belang van de bewaard gebleven authentieke details.** De betonnen pijlers, gebrandschilderd glas in lood in trappenhuis. De eikenhouten betimmering van het betonnen trappenhuis. De glas in lood koepel en gebrandschilderd glas in lood aan de westgevel. Op de verdiepingen zijn vrijwel alle ramen en kozijnen in oorspronkelijke staat gebleven.
- **Bouwhistorische waarde:** het belang van het pand vanwege de nog afleesbare, fasegewijze totstandkoming, de geïncorporeerde middeleeuwse werf-/brugkelders van de voormalige particuliere huizen ter plaatse en de grootschalige en vroege toepassing van (beton)skelet en lichtkappen.
- **Stedenbouwkundige waarde:** het belang van het pand vanwege de prominente en centrale situering, gecombineerd met de ten opzichte van de omgeving afwijkende schaal, de plaats binnen de serie historische warenhuizen aan de Oudegracht en het belang van het pand/perceel binnen de stedelijke en kadastrale ontwikkeling.
- **Algemene cultuurhistorische waarde:** het belang van het pand binnen de ontstaansgeschiedenis van de typologie van het winkel/warenhuis in Utrecht en Nederland.

3.2 Functionele analyse

In de functionele analyse beschrijven we de functionele mogelijkheden van het pand. Daarnaast worden de mogelijke aanpassingen aan het pand omschreven die de monumentale waarde van het pand kunnen vergroten.

3.2.1 Vergroten monumentale waarde

Dit prachtige historische pand in het hart van de stad verdient het om haar allure weer terug te krijgen. Aanpassingen in en aan het pand bieden kansen om niet alleen de monumentale waarde van het pand te versterken maar ook een grote impuls te geven aan het centrum. De historie zou in feite hand in hand moeten gaan met de wereld van nu door:

- De geest van het oorspronkelijke warenhuis terug te brengen in een moderne context door de allure van toen zichtbaar te maken met authentieke details gecombineerd met moderne toepassingen.
- Meer ruimtelijke samenhang te creëren (zowel horizontaal als verticaal) tussen een ingang vanaf de straat, de achtkantige vides incl. de glas-in-loodkoepel en het centrale trappenhuis.
- De vide met prachtige lichtkoepel in ere hersteld in een moderne variant maar met allure als centrale focus en functie voor het pand.
- Het beleefbaar maken van de centrale positie van het gebouw en het bijbehorende uitzicht c.q. het historische 360-graden panorama vanaf het dak (zie figuur 3).
- Het trappenhuis met eikenhouten betimmering in ere hersteld en een nadrukkelijke functie als gezonde variant op de tevens aanwezige lift.
- Het prominenter gebruik van de werf- en brugkelders.
- Het gebruik maken van de relatie van dit historische object met de omgeving (m.n. bij de Stadhuisbrug);
- Het zichtbaar/beleefbaar maken van de Schoonhuispoort (de middeleeuwse steeg vanuit de Steenweg) zowel vanuit de Steenwegzijde als vanuit het gebouw zelf.

3.2.2 Functionele mogelijkheden

Figuur 5 Het pand in huidige staat

Voor de toekomstige invulling biedt een combinatie van functies een prachtige kans om maatschappelijke waarde te creëren met het pand. We beschrijven de volgende overwegingen:

- De grote en open vloervelden in het gebouw bieden veel flexibiliteit in het type functies die mogelijk zijn. Daarbij zou je kunnen overwegen het open karakter aan te houden en te werken met moderne (eventueel glazen) flexibele units.
- De begane grond en kelder zijn als prominente A-locatie bij uitstek geschikt voor retail/ detailhandel (in verbinding met de omliggende winkels). Dit versterkt het kernwinkelgebied en de verbinding met het secundaire winkelgebied.
- Het gebouw met haar hoofdentree bij de Stadhuisbrug vraagt er om de verbinding te leggen met het Stadhuis aan de overkant van het plein en vervult daarmee niet alleen een publieke functie binnen maar ook aan de buitenzijde van het pand.
- De plinten met etalageruimte spelen een essentiële rol en moeten uitnodigen om binnen te lopen en eventueel ook de bovenliggende etages te bezoeken. Dit

geldt vooral ook voor de entree die aansprekend dient te zijn. Bij binnenkomst moet helder zijn wat het pand te bieden heeft. De vide en het trappenhuis met lift moeten publiekstoegankelijk zijn, waarmee de bovenliggende verdiepingen goed bereikbaar zijn.

- Het dak biedt kans om een plek te realiseren waar je kunt verblijven (met ondergeschikte horeca) en kunt genieten van het indrukwekkende uitzicht op het dak (zie figuur 6).

3.2.3 Omgeving complex Oudegracht 167

De binnenstad, als onderdeel van het centrum van Utrecht, is opgedeeld in zes kwartieren: Vredenburgkwartier, Universiteitskwartier, Stadhuiskwartier, Domkwartier en het Museumkwartier (zie figuur 7). Ieder kwartier heeft een eigen identiteit die bepaald wordt door het aanbod: winkels, horeca, ambacht, cultuur, diensten, leisure, zorg onderwijs. Het complex aan de Oudegracht 167 ligt tussen drie kwartieren in:

- Vredenburgkwartier: A1 winkelroute Toegangspoort tot rest van binnenstad.
- Stadhuiskwartier: Verblijfsgebied Ontmoeting/verblijf en rust.
- Domtorenkwartier: Historisch, authentiek en persoonlijk.

Het complex speelt een belangrijke rol in het verbinden en versterken van deze deelgebieden/kwartieren in de binnenstad. Deze drie kwartieren (Vredenburg-, Stadhuis- en het Domtorenkwartier) onderscheiden zich op het gebied van cultuur en retail en als kantoorlocatie. Het is van belang deze verbindende rol te versterken door de entree een goede verbinding te laten hebben met de omliggende ruimte en vooral met de Stadhuisbrug. Maar daarnaast ook een aantrekkelijke plint en uitnodigende entree.

Figuur 6: panorama vanaf het dak

Figuur 7. De verschillende kwartieren in beeld

4. Beleidsmatige analyse

In dit deel van de pandvisie wordt verkend in hoeverre het complex aan de Oudegracht 167 in positieve zin kan bijdragen aan de beleidsdoelstellingen van de stad. Dit hoofdstuk gaat in op de relevante doelstellingen uit de Ruimtelijke Strategie 2040, het koersdocument Leefbare stad en de omgevingsvisie Binnenstad 2040. Het hoofdstuk eindigt met de belangrijkste functies die bijdragen aan de beleidsdoelstelling van de gemeente Utrecht en passen binnen het complex.

4.1 Ruimtelijke Strategie 2040

De Ruimtelijke Strategie Utrecht is in 2021 opgesteld. Utrecht is een aantrekkelijke stad. We zien dat steeds meer mensen bij ons willen wonen en werken. De komende 20 jaar verwachten we 100.000 extra inwoners te verwelkomen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) worden er keuzes gemaakt voor de toekomst en hoe de weg daarnaartoe eruitziet. Een aantal thema's uit de RSU 2040 zijn van belang voor de visie op het complex aan de Oudegracht. De vertaling hiervan komt o.a. terug in de Omgevingsvisie Binnenstad zie paragraaf 4.3.

- Gezond stedelijk leven
- Voorzieningenniveau groeit mee met de stad
- Verdichten binnenstad
- Meervoudig ruimtegebruik
- Koesteren van de bestaande stad
- Meer ruimte voor groen

Figuur 8. Ruimtelijke strategie in beeld

4.2 Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen

Het Koersdocument, vastgesteld in 2020 beschrijft een leefbare en complete stad die vraagt om een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. De uitdaging is dit zó te doen dat deze toegankelijk zijn voor iedereen, uitnodigen tot ontmoeting en verbinding tussen bewoners én tot optimaal gebruik leiden. We halen er een paar specifieke zaken uit voor deze pandvisie.

- Iedereen moet mee kunnen doen in onze stad. Dat wil niet zeggen dat ieder pand op alle doelgroepen gericht is maar wel dat we voorzieningen voor iedereen toegankelijk, veilig en leefbaar maken.
- Slim ruimtegebruik en het bij elkaar brengen van functies heeft voordelen. Het kan de samenwerking tussen professionals bevorderen. Ook kan het zorgen voor levendigheid en brengt het zo mensen in contact met voorzieningen die ze nog niet kenden.
- Clustering van functies kan een beeldbepalend gebouw opleveren, met duidelijke herkenbaarheid van dé plek voor voorzieningen in de directe omgeving en de wijk. Bij het fysiek clusteren van functies is het belangrijk om oog te hebben voor de afzonderlijke herkenbaarheid van de diverse functies en de noodzaak van efficiënt beheer.

4.3 Omgevingsvisie Binnenstad 2040

De omgevingsvisie voor de binnenstad van Utrecht opgesteld in 2021 beschrijft het gewenste toekomstbeeld van de binnenstad en de vertaling van gezond stedelijk leven in 2040 in termen van gebruik. In de pandvisie sluiten wij aan op de ontwikkelingen genoemd in de Omgevingsvisie Binnenstad 2040.

- Bezoekers gaan steeds meer naar de stad om te ontmoeten en verblijven.
- De maatschappelijke invulling moet dynamische en aantrekkelijke content bieden om naar toe te gaan.
- In Utrecht zien we een toenemende combinatie van functies: vervlechting tussen cultuur, horeca, detailhandel, leisure, werken, ambacht, ontmoetingsplekken.
- De maatschappelijke invulling op de etages moet gericht zijn op de bezoekers, niet naar binnen gericht en specifiek voor één doelgroep. Maar een plek waar Utrechters (het liefst geregeld) gericht voor op de fiets stappen.
- Beeldbepalende (historische) gebouwen moeten zoveel mogelijk publiek toegankelijk zijn zodat je er dagelijks in kunt. Ook werfkelders.

4.4 Functionele invulling i.r.t. beleidskaders

De genoemde beleidskaders bieden een aantal mogelijkheden voor functies in het complex aan de Oudegracht 167. Een belangrijk uitgangspunt voor dit gebouw is een combinatie van functies, in tegenstelling tot één monofunctioneel gebouw. De invulling van het complex zoals het ooit gestart is als Warenhuis/ Kantoor/ Opslag, maar ook de gecombineerde invulling door Broese (commercieel) en de Bibliotheek (maatschappelijk) zijn hier een mooi voorbeeld van. We benoemen hieronder de functies (invulling) die aansluiten bij de ambities van de gemeente Utrecht en passend zijn in het gebouw.

4.4.1 Ondernemers

Commerciële partijen, passend bij de A-locatie van het winkelgebied, die tegelijkertijd open, toegankelijk maar vooral uitnodigend zijn. Met een gecombineerde etalage/plint voor ook de bovenliggende etages. Een verrassend concept dat ook de link legt naar de historische achtergrond als Warenhuis (of Boekenwinkel/ Bibliotheek) zou mooi zijn. De nieuwe economische groeikansen zijn er vooral in de ontwikkeling van startups, doorgroeiende startups en andere snelgroeiende bedrijven. De binnenstad van Utrecht heeft een uitstraling die het lokale overstijgt en bepaalt op (inter)nationaal niveau de keuzes van bedrijven, instellingen en bewoners om zich in Utrecht te vestigen. Een invulling van ambitieuze ondernemers zien wij dan ook als kansrijk. Ondernemers die goed gedijen bij een mix van functies en de allure van het pand in ere houden.

4.4.2 Maatschappelijk (o.a. welzijn/cultuur/educatie)

De etages zijn ruim en open en kunnen met flexibele constructies plek bieden aan diverse publiekstoegankelijke maatschappelijke organisaties. Plek waar men komt

om te ontmoeten/ verblijven/ leren/ innoveren of hulp kan krijgen op diverse vlakken. In de analyse 'De waarde van cultuurstad Utrecht' van Atlas voor Gemeenten, wordt geconcludeerd dat "de universiteit, de historische binnenstad én het culturele aanbod in de stad belangrijke fundamenten zijn onder de relatief grote aantrekkingskracht van de stad Utrecht." Het complex aan de Oudegracht 167 biedt een kans voor deze pijlers, de historische binnenstad én cultuur verder met elkaar te verbinden. Ook educatie kan een mooie rol spelen.

4.4.3 Ondersteunende horeca

Horeca is een bewezen effectieve manier om de functies en het gebruik van het pand te versterken en sluit aan bij de wens om te ontmoeten en verblijven. Het heeft een aantrekkende en verbindende werking. Het 'Ontwikkelkader Horeca Utrecht 2018' en het bestemmingsplan bieden ruimte voor ondersteunende horeca in het complex. Dit zou vooral op het dak een mooie optie zijn om het pand zo optimaal mogelijk toegankelijk in te zetten en te genieten van het prachtige uitzicht.

5. Kernwaardes

Op basis van de objectanalyse en de beleidsmatige analyse is er een aantal kernwaardes te definiëren die als kader dienen bij de visie.

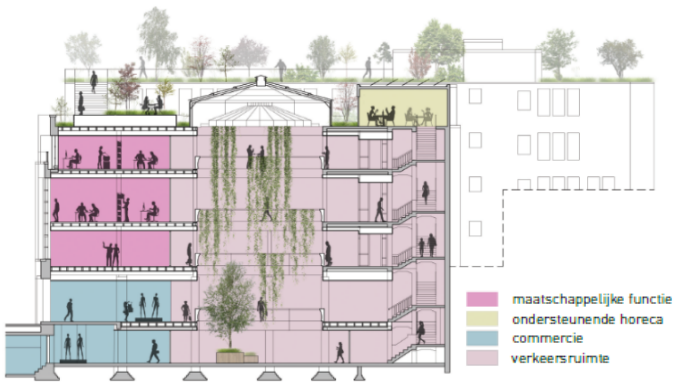
5.1 Combinatie van functies.

Deze kwartieren onderscheiden zich op het gebied van cultuur en retail en als kantoorlocatie. In het complex komt dit tot uiting in de diversiteit van commerciële en maatschappelijke functies. Winkelen als enige bezoekmotief neemt in het algemeen af. Men wil ook ontmoeten en verblijven. In Utrecht zien we dan ook een toename van gecombineerde functies in een pand. Daarnaast is dit complex van oorsprong een gebouw met meerdere elkaar versterkende functies onder één dak. Zowel als warenhuis als in de bezetting met boekhandel en bibliotheek. De begane grond en het souterrain zal commercieel verhuurd worden. Op de verdiepingen komen maatschappelijke functies. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden, van startups, onderwijs tot culturele instellingen. Op het dak komt een opbouw voor ondersteunende horeca die aansluit bij de maatschappelijke functies (zie figuur 9).

5.2 Publieksaantrekkelijk

Het gebouw wordt plek publieksaantrekkelijk. aan Vanwege de centrale zijn in de stad en de ligging het plein aan de Stadhuisbrug dient het complex uitnodigend te open voor het publiek. Dit wordt ten eerste gestimuleerd door een en uitnodigende entree aan het plein. De commerciële functies op de begane grond dragen bij aan het winkelgebied en versterken de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Daarnaast dienen ook de maatschappelijke functies op de verdiepingen zichtbaar en eenvoudig toegankelijk te zijn. Vanaf de entree moet duidelijk zijn wat het pand te bieden heeft. De centrale galerij trekt bezoekers naar binnen (figuur 10). Ontmoeting en samenwerking wordt gestimuleerd door de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de verschillende functies in het gebouw. De groene daktuin maakt het complex extra aantrekkelijk.

Figuur 9: combinatie van functies



Figuur 10: doorsnede met centraal trappenhuis

5.3 Cultuurhistorische waarde ontsluiten

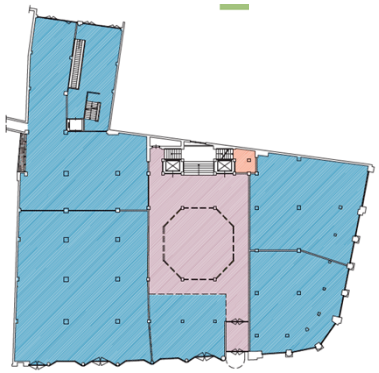
Het complex is een Rijksmonument. We willen de bestaande stad koesteren, dit betekent ook zorgvuldig omgaan met onze monumenten. Voor de toekomstige ontwikkeling van het complex is het van belang om de cultuurhistorische waarde te ontsluiten en zoveel mogelijk zichtbaar te maken voor het publiek. Dit gebeurt onder andere door het daklicht in het gehele pand terug te brengen. Dit is een ijkpunt in het gebouw en een herkenbaar detail voor alle bezoekers. Daarnaast worden de monumentale details in ere hersteld. Met het opknappen van het pand kunnen ook nieuwe elementen worden toegevoegd die de monumentale waarde accentueren en daarmee versterken. De historische waarde wordt toegankelijk voor iedereen.

Figuur 11: cultuurhistorische waarde

5.4 Flexibel aanpasbaar

Meervoudig ruimtegebruik is onontkoombaar in een steeds verder verdichtende binnenstad. Het complex dient daarom zo ingevuld te worden dat het eenvoudig aanpasbaar is voor diverse functies en waar mogelijk flexibel aanpasbaar (multifunctioneel) gebruikt kan worden. Op deze wijze wordt het een toekomstbestendig gebouw.

Wanneer een bepaalde functie geen gebruik meer maakt van het gebouw, dient er eenvoudig een andere gebruiker gehuisvest te worden. Hetzelfde geldt bij veranderende wensen bij bestaande gebruikers. Door de relatief open plattegronden is het gebouw eenvoudig aanpasbaar en ontstaat er flexibiliteit in het gebruik. Grote vloervelden zijn mogelijk, maar met wandjes zijn ook andere indelingen eenvoudig te realiseren. De open kern met het monumentale daklicht ontsluit alle verdiepingen. Het is mogelijk om iedere verdieping af te sluiten vanaf het trappenhuis in de kern (zie figuur 12) binnen de kaders van de monumentale waarde van het pand.



Figuur 12: plattegrond verdieping

5.5 Meer ruimte voor groen

Aan de Oudegracht is in beperkte mate ruimte voor groen. Waar mogelijk zal dit complex bijdragen aan meer groen in de binnenstad. Op de vierde verdieping wordt een dakopbouw gerealiseerd voor de ondersteunende horeca in combinatie met een groene daktuin waar bezoekers gebruik van kunnen maken. De daktuin draagt bij aan een groenere binnenstad op een locatie waar momenteel weinig ruimte is voor groen.

6. Technische analyse

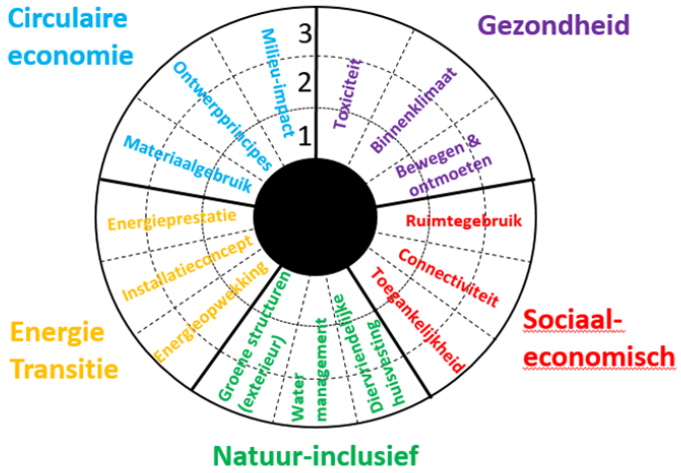
Voor de technische analyse is het waardenwiel zoals omschreven in het ambitiedocument maatschappelijke waarde toegepast. Dit is de eerste keer dat dit model op deze wijze is gebruikt en geeft ons ook inzichten voor de verdere ontwikkeling van het waardenwiel. In dit hoofdstuk wordt de technische analyse aan de hand van het waardenwiel verder uitgewerkt.

Het complex genereert op vele vlakken maatschappelijke waarde. Dit gebeurt niet alleen door de historische waarde en functionele invulling. Ook vanuit een technisch perspectief zijn er mogelijkheden om het complex maatschappelijke waarde te laten toevoegen. In dit kader zijn er drie analyses op hoofdlijnen uitgevoerd:

1. Welke ingrepen zijn nodig om het complex te laten voldoen aan alle moderne eisen?
2. Op welke waarden uit het waardenwiel kunnen we met dit bijzondere complex excelleren?
3. Wat is de maximale score die we op het waardenwiel kunnen realiseren met dit complex?

6.1 Het waardenwiel

Het waardenwiel is een methodiek die het mogelijk maakt om een integrale afweging te maken op de diverse technische ambities voor een pand. Het waardenwiel gaat uit van vijf waarden die vervolgens zijn onderverdeeld in drie categorieën (figuur 13). Op basis van dit waardenwiel is onderzocht welke maatregelen genomen moeten worden. Dit is per waarde aangegeven in de tabel.



Figuur 13: Waardenwiel

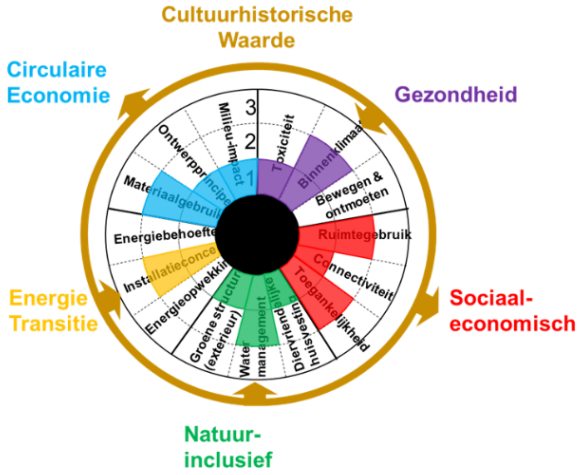
Basismaatregelen	Pandvisie	Maximaal
Bouwkundige upgrade	Upgrade ventilatie	Fitnessruimte
Schilderwerk	Dakopbouw	Maximale connectiviteit
Akoestische maatregelen	Flexibele indeling	Tochtsluis
Brandmeldinstallatie	plattegrond	Diervriendelijke
vervangen	Groen dak	maatregelen
Comfortniveau	Nieuwe klimaatinstallatie	PV-panelen
Lift vervangen		Extra isolatiemaatregelen
ICT vervangen		Circulaire
Grijs watersysteem		materiaalkeuzes
Vernieuwen E- en W-installaties		

Bovenstaande tabel geeft op hoofdlijnen weer welke maatregelen er worden genomen, waarbij er twee scenario's worden onderscheiden.

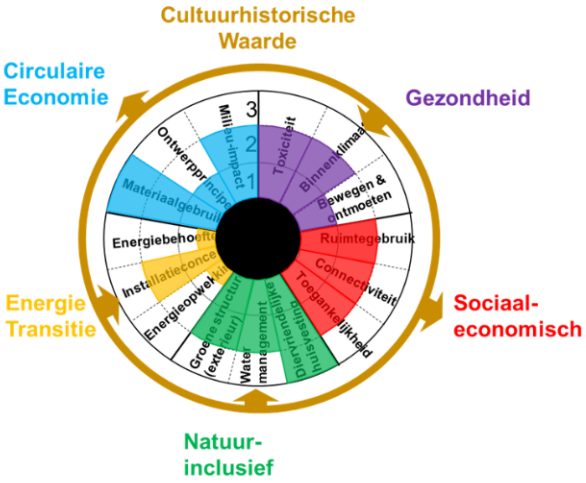
Het niveau 'pandvisie', waarbij de ambities zoals beschreven in deze pandvisie gerealiseerd kunnen worden. Belangrijke elementen daarbij zijn een flexibele indeling en de daarbij horende installatieconcepten en de dakopbouw. Een visuele weergaven van dit scenario is te vinden in figuur 14.

Het niveau 'maximaal' waarbij gekeken is wat de mogelijkheden zijn binnen de monumentale randvoorwaarden van het complex om zo hoog mogelijk te scoren op het waardenwiel. Voornamelijk de aanvullende isolatiemaatregelen zorgen voor zeer hoge meerkosten vanwege het monumentale karakter van het complex. Een visuele weergave van dit scenario is te vinden in figuur 15.

In bijlage 8.3 is een nadere toelichting te vinden op de beoordelingssystematiek van het waardenwiel. De definitieve technische maatregelen en te behalen ambities worden in de technische uitwerking nader bepaald. Hier zal ook een optimaal scenario worden voorgesteld waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de gevraagde investeringen en de te realiseren impact op de diverse waarden.



Figuur 14: scenario pandvisie



Figuur 15: scenario maximaal

7. Samenvattende conclusies

In deze samenvattende conclusies worden de vijf onderzoeksvragen die in de inleiding waren geformuleerd kort beantwoord. Op basis van deze pandvisie en de antwoorden op de onderzoeksvragen wordt gewerkt aan een investeringsvoorstel waarbij de totale investeringskosten voor de renovatie en de potentiele huurders wordt voorgelegd aan de Raad. Dit proces wordt onder punt 5 verder toegelicht.

1. **Waarom moet de gemeente Utrecht het complex aan de Oudegracht 167 behouden?**

Bij het vervallen van een beleidsfunctie in ons vastgoed wordt de afweging gemaakt of het object verkocht of aangehouden wordt. In het geval van het complex aan de Oudegracht 167 speelt mee dat deze jaarlijks ook een financiële bijdrage levert aan de begroting. Op basis van de analyses in de pandvisie wordt geadviseerd het complex in eigendom te houden. De argumentatie is hoofdzakelijk beleidsmatig gemotiveerd, maar heeft ook een financiële component.

In zowel de RSU 2040, de omgevingsvisie binnenstad als de in ontwikkeling zijnde visie op de maatschappelijke waarde van vastgoed zijn aanknopingspunten te vinden voor het behoud van het complex aan de Oudegracht 167. De belangrijkste argumenten zijn:

- Het laten meegroeien van het voorzieningenniveau met de groei van de stad en het daarvoor benodigde vastgoed.
- Het koesteren van ons erfgoed en dit publiek toegankelijk houden voor een breed publiek.
- Ook op de lange termijn kunnen blijven sturen op maatschappelijke waarde in de stad.

Vanuit financieel perspectief levert de verkoop van het pand een eenmalige opbrengst op. Wanneer het pand in eigendom wordt gehouden zal er ook na een investering in het pand een structurele bijdrage aan de begroting worden geleverd, deze bijdrage is lager dan de bijdrage tijdens de verhuur aan Boekhandel Broese en de Centrale Bibliotheek. Op de lange termijn is het aanhouden van het complex daarom ook financieel gunstig. Zie hiervoor de geheime financiële bijlage.

2. **Wat zijn de technische en functionele mogelijkheden van het complex in relatie tot de beleidskaders?**

Het complex aan de Oudegracht 167 was van oorsprong een warenhuis. De plattegronden en indeling van het pand lenen zich nog steeds uitstekend voor een combinatie van diverse functies. Er zijn ook voldoende mogelijkheden om de monumentale elementen van het complex in ere te herstellen en zichtbaar te maken voor een breed publiek. Dit sluit heel goed aan bij de meest relevante beleidskaders zoals de RSU 2040 en de omgevingsvisie binnenstad. Hierin wordt het belang van het koesteren van erfgoed benadrukt en wordt er gepleit voor aantrekkelijke en toegankelijke voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk.

3. **Wat is onze visie op het pand? Op welke wijze willen wij het complex inzetten om optimale maatschappelijke waarde voor de stad te genereren?**

"Een publieke eyecatcher in het hart van de stad, dat meebeweegt met haar tijd en bruist van de initiatieven. Een pand waar de historie virtueel en in authentieke details zichtbaar is en hand in hand gaat met de wereld van nu."

Met commerciële functies op de begane grond die aansluiten bij het winkelgebied met een open en aantrekkelijk uitstraling, gecombineerd met maatschappelijke functies op de verdiepingen. Waarbij er ook op het snijvlak tussen maatschappelijk en commercieel wordt gekeken naar bijvoorbeeld start-up en scale-ups. Het wordt een complex waar mensen graag naartoe komen en zich welkom voelen. De combinatie van functies, de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het complex gecombineerd met het zichtbaar maken van de monumentale waarde zorgt voor de optimale maatschappelijke waarde voor de stad.

We gaan bij de renovatie uit van de kwaliteiten en mogelijkheden van het complex en zoeken daar huurders bij. In beide trajecten hanteren we de volgende kernwaardes als belangrijkste leidraad:

- Combinatie van functies
- Publieksaantrekkelijk
- Cultuurhistorische waarde ontsluiten
- Aanpasbaar en multifunctioneel
- Meer ruimte voor groen

4. Wat zijn de financiële consequenties van deze visie op de gemeentelijke begroting?

Om het complex weer toekomstbestendig te maken zal er geïnvesteerd moeten worden. Dit heeft consequenties op de financiële kaders. Voorheen leverde het complex een forse bijdrage aan de gemeentelijke begroting. Vanwege de benodigde investering zullen de kapitaalslasten (rente en afschrijving op de investering) op het complex toenemen. Dit betekent dat een kleiner deel van de huurinkomsten terug zal vloeien naar de gemeentelijke begroting. In de financiële analyse is dit inzichtelijk gemaakt. De aankomende maanden zullen de plannen verder uitgewerkt worden en zullen ook de financiële consequenties nauwkeuriger in beeld komen.

5. Wat wordt het vervolgproces?

Op basis van deze pandvisie worden er twee parallelle trajecten opgestart. Namelijk:

1. Het uitwerken van de visie naar een investeringsvoorstel. Hiervoor wordt de aankomende maanden het programma van eisen verder uitgewerkt en wordt een ontwerpteam gecontracteerd dat een voorontwerp maakt. We willen in dit traject de creativiteit van de markt gebruiken om onze ambities waar te maken. Op basis van dit ontwerp kan een goede inschatting gemaakt worden van de investeringskosten die nodig zijn om het complex weer toekomstbestendig te maken. We verwachten begin 2022 dit investeringsvoorstel gereed te hebben.
2. Het zoeken van geïnteresseerde partijen voor de invulling van het complex. Hiervoor wordt de aankomende maanden een afwegingskader opgesteld om de geïnteresseerde partijen te beoordelen, daarnaast wordt er gewerkt aan een uitnodigend verhaal om partijen aan te trekken. We hopen begin 2022 samen met het investeringsvoorstel ook inzicht te kunnen geven in de partijen die van het complex gebruik gaan maken. Dit complete pakket wordt dan aan de raad voorgelegd.

8. Bijlagen

8.1 Monumentale waardenstelling

De Oudegracht 167/Stadhuisbrug 5 is beschermd als Rijsmonument en heeft hoge monumentwaarde. In deze pandvisie hebben we de waardestellingstekeningen uit het bouwhistorisch rapport opgenomen (uit augustus 2017, gemaakt door Andrea Klerks). Het rapport wordt gebruikt als onderlegger en toetsingskader bij de beoordeling van gewenste wijzigingen in relatie tot de monumentale waarden. Deze is vanuit de volgende deelwaarden te bezien:

- **Architectuurhistorische waarde**
  het belang van het pand vanwege de afwijkende schaal, esthetische kwaliteit en ornamentiek aan de gevels langs Oudegracht en Choorstraat
- **Bouwhistorische waarde**
  het belang van het pand vanwege de nog afleesbare, fasegewijze totstandkoming, de geïncorporeerde middeleeuwse werf-/brugkelders van de voormalige particuliere huizen ter plaatse en de grootschalige en vroege toepassing van (beton)skelet en lichtkappen.
- **Stedenbouwkundige waarde**
  het belang van het pand vanwege de prominente en centrale situering, gecombineerd met de ten opzichte van de omgeving afwijkende schaal, de plaats binnen de serie historische warenhuizen aan de Oudegracht en het belang van het pand/perceel binnen de stedelijke en kadastrale ontwikkeling.
- **Algemene cultuurhistorische waarde**
  het belang van het pand binnen de ontstaansgeschiedenis van de typologie van het winkel/warenhuis in Utrecht en Nederland.

Monumentale verandermarge conform bouwhistorisch rapport.

Exterieur

- Het exterieur van het gebouw is nog zeer gaaf, met uitzondering van de invulling in de etalage-zone. In die zone zijn aanpassingen voorstelbaar mits zij aansluiten bij het transparante etalage-karakter en passen binnen de oorspronkelijke gevelonderdelen die dit deel van de gevel kenmerken.
- In de bovenliggende zandstenen gevels uit resp. 1914, 1922/'25 en 1932 zijn geen wijzigingen mogelijk.
- De gevel aan de Massegast is in zijn opzet nog oorspronkelijk en dient behouden te blijven.
- De kozijnen op de verdiepingen van dit bouwdeel zijn later gemoderniseerd en versoberd en vertegenwoordigen geen bijzondere waarde.
- De werfmuren aan de Oudegracht-zijde en onder de Stadhuisbrug zijn eveneens beschermd als Rijksmonument. Aanpassingen daaraan zijn niet mogelijk.

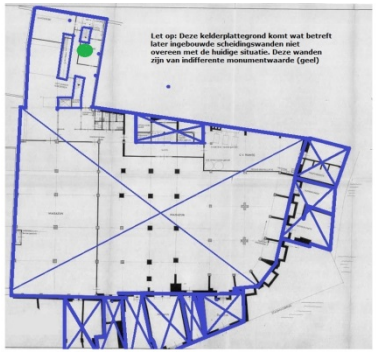
Interieur:

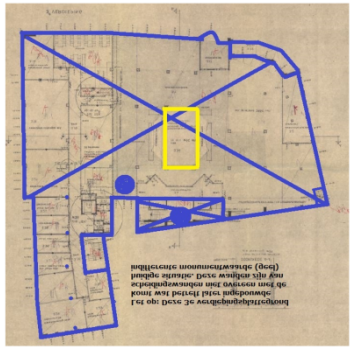
- In het interieur zijn de middeleeuwse werf- en brugkelders, toegankelijk vanuit de kelder, van hoge monumentwaarde. De gewelfconstructies zijn onveranderbaar.
- In het interieur van het warenhuis zijn de open skeletstructuur van waarde en specifieke onderdelen zoals het publiekstrappenhuis met houten onderdelen en glas-in-loodramen, de videstructuur met de glas- in-loodkoepel, het personeelstrappenhuis aan de zijde van de Massegast. De huidige rechthoekige

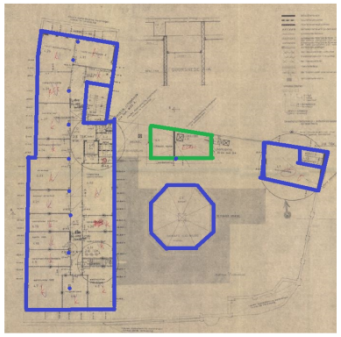
vorm van de vides is echter als een aantasting van de oorspronkelijke achtkantige te beschouwen.; herstel is zeer wenselijk evenals het openen van de vide in de eerste verdiepingsvloer.

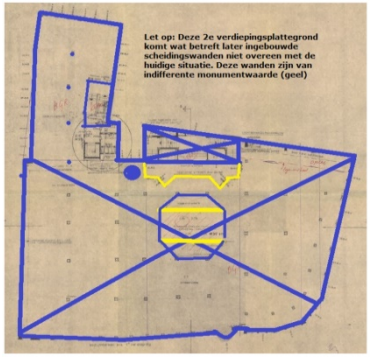
- Het toevoegen van een (nood)trappenhuis/lift of roltrap hoeft niet uitgesloten te worden maar dient zorgvuldig te geschieden om de ruimtelijke werking van het bestaande trappenhuis en videstructuur/lichtkap niet te verstoren.
- De kozijn- en raamopeningen en puien in de diverse gevels hebben grotendeels nog hun oorspronkelijke kozijnen (staal/hout). In geval van bijvoorbeeld het verhogen van de isolatiewaarde heeft een reversibele benadering, i.c. het aanbrengen van achter-zetramen, de voorkeur.

	Hoge monumentwaarden: *van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object*
	Positieve monumentwaarden: *van belang voor de structuur en/of betekenis van het object*
	Indifferente monumentwaarden: *van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object*
	monumentwaarden van betonconstructie *mogelijk in de drie categorieën*
	monumentwaarden van interieuraspecten *mogelijk in de drie categorieën*









8.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de bestemming **'Centrum-2'** van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het volgende gebruik is toegestaan:

- **Detailhandel en publieksgerichte dienstverlening** is toegestaan op de begane grond en de verdiepingen.
- **Maatschappelijke voorzieningen** met daaraan ondergeschikt additionele horeca is alleen toegestaan op de verdiepingen. Dit geldt ook voor **zakelijke dienstverlening en wonen**.
- Bij de toegestane functies zijn bijbehorende werkplaatsen en **atelier-, kantoor- en opslagruimten** toegestaan.
- Voor het deel van het pand met het adres Oudegracht 167 zijn de

functies wonen en kantoor uitgesloten.

Voor de straat- en werfkelders geldt de bestemming '**Verkeer-Verblijfsgebied'**. Deze hebben tevens de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werfkelder'. De kelders onder de straat mogen worden gebruikt overeenkomstig het gebruik dat is toegestaan voor bijbehorende hoofdbebouwing. Daarnaast is een gebruik toegestaan als: berging, detailhandel, atelier, maatschappelijke voorzieningen; hotel met ten hoogste 2 kamers; bedrijven die deel uitmaken van de bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten en zijn aangeduid als categorie A.

De straat- en werfkelders hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De hoofdbebouwing zelf heeft niet deze dubbelbestemming.

Bouwregels:

I. De hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd.
II. Het bouwvlak mag geheel worden gebouwd.

III. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte

van het hoofdgebouw zoals blijkt uit de gevelopname die bij het

bestemmingsplan hoort.

IV. Voor enkele delen van het pand is een maximale bouwhoogte van 20 meter opgenomen. Deze hoogte mag niet worden overschreden.

V. De panden in het plangebied zijn aangeduid als panden met bouwhistorische- en of architectuurwaarde. Hierbij gelden nadere bouwregels ten aanzien van de goothoogte en dakterrassen.

VI. Bij bouwen moet rekening worden gehouden met de bouwregels in verband met het beschermd stadsgezicht.

8.3 Waardenwiel

Groep	Sub-categorie	Bruikbare beoordelings-systematiek	Impactniveau 1	Impactniveau 2	Impactniveau 3
Circulariteit	Materiaalgebruik	Het nieuwe normaal (HNN)	0% - 20% hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar materiaal	20% - 50% hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar materiaal	< 50% hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar materiaal
	Ontwerpprincipes	Building Circularity Index (BCI)	0,2 – 0,4	0,4 – 0,6	< 0,6
	Milieu-impact	Milieu prestatiegebouw (MPG)	1,0 – 0,7	0,7 – 0,5	< 0,5
Energie	Energieprestatie	NTA8800 - BENG 1 & 2	Bijna Energieneutraal (bouwbesluit)	Energieneutraal 0 kWh/m2/p.j gebouwgebonden energie	Nul-op-de-meter / Energieleverend 0 kWh/m2/p.j. gebouw & gebruikersgebonden
	Installatieconcept	Kwalitatieve benadering	Technisch eenvoudig (relatief weinig, geaccepteerde technologie, passieve principes)	Technisch complex (relatief veel, geavanceerde technologie)	Technisch Innovatief (vernieuwend concept, onbekende technologie)
	Energieopwekking	NTA8800 - BENG 3	> 80% energiebehoefte op perceel opgewekt	80% - 100% energiebehoefte op perceel opgewekt	<100% energiebehoefte op perceel opgewekt
Natuurinclusief	Groene structuren (exterieur)	Vormfactor (Exterieur)	0% - 30 % oppervlak exterieur laagwaardig groen op dak (mos-sedum)	30% - 60% oppervlak laagwaardig groen of 0% - 30% oppervlak hoogwaardig groen	<60% oppervlak laagwaardig groen 30% - 60% oppervlak hoogwaardig groen
	Watermanagement	Referentiegebouw	Reductie drinkwaterverbruik 0% - 20% Hergebruik regen- & grijswater 15% - 30%	Reductie drinkwaterverbruik 20% - 40% Hergebruik regen- & grijswater 30% -45%	Reductie drinkwaterverbruik <40% Hergebruik regen- & grijswater < 45%
	Diervriendelijke huisvesting	Puntensysteem Diervriendelijk bouwen	0 - 10 punten	10 - 20 punten	< 20 punten
Sociaal-economisch	Toegankelijkheid	Utrecht Standaard Toegankelijk	Primaire functie is bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar	Primaire functie is volledig zelfstandig bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar	Primaire en secundaire functies zijn volledig zelfstandig bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar
	Connectiviteit	Wired Score	Wired certified	Wired certified Silver / Gold	Wired certified Platinum
	Ruimtegebruik	Kwalitatieve benadering	Monofunctioneel ontwerp met weinig mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik.	Multifunctioneel ontwerp met enkele mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik . Aanpassingen hebben een grote impact.	Adaptief ontwerp ruimtes kunnen met eenvoudige ingrepen veel verschillende functies huisvesten.
Gezondheid	Toxiciteit	WELL V2 MATERIALS x05+x06+x07+x08	2 punten	4 punten	<4 punten
	Binnenklimaat	Nederlandse Praktijkrichtlijn CR 1752	Klasse C	Klasse B	Klasse A
	Bewegen en ontmoeten	WELLV2 MOVEMENT v03 + v04 + v08	2 punten	4 punten	<4 punten