

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	9732094
Jaargang en nummer	2022, 91
Vergaderdatum Raad	16 juni 2022
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Het vaststellingsrapport Bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bedrijfsbebouwing te vervangen door een nieuw gebouw met daarin 45 woningen en een commerciële/maatschappelijke ruimte.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 juni 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
23/06/2022 09:14:28 CEST
ID: 7a084352-b6ed-4391-bf87-d94192e48f4d
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
17/06/2022 12:46:12 CEST
ID: 7a084352-b6ed-4391-bf87-d94192e48f4d
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	9732094
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het vaststellingsrapport *Bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan *Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bedrijfsbebouwing te vervangen door een nieuw gebouw met daarin 45 woningen en een commerciële/maatschappelijke ruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de locatie herontwikkelen. De bestaande bedrijfsbebouwing maakt plaats voor een nieuw gebouw met daarin 45 woningen en een commerciële/maatschappelijke ruimte.

Context

Aanleiding

De initiatiefnemer (Woningfonds Avenue Lumiere e.v.) wil de bestaande bebouwing slopen en een nieuw woongebouw bouwen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 17 september 2021 tot en met donderdag 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Voor iedereen is het mogelijk geweest om tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag, zijn zienswijzen te geven. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en er is bekeken of aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan vervolgens vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect

Na de bouw vormt het plan een logisch geheel met het bestaande deel van de Gansstraat en de Gruttostraat en worden 45 woningen aan de woningvoorraad van Utrecht toegevoegd. Ook wordt een commerciële/maatschappelijke ruimte op de begane grond van het gebouw gerealiseerd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 13 juli 2021 heeft het college een bouwvelop voor dit (bouw)plan vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van deze bouwvelop. Via het MPR is de raad eerder over deze planontwikkeling door ons geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het vaststellingsrapport <i>Bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt</i> vast te stellen.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport worden de binnengekomen zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven tot welke wijzigingen ze hebben geleid</u> Er zijn 6 reacties (zienswijzen) op het bestemmingsplan ingediend door omwonenden. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningssituatie en de daglichttoetreding concreet in beeld gebracht. Uit de studie blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten optreden. Ook is de ontwikkelaar nader met de omwonenden in overleg getreden om te zoeken naar een passende inrichting van het binnenterrein en heeft dit uitgewerkt in een concreet inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan doet recht aan de belangen van

	enerzijds de ontwikkelaar en de bewoners van de nieuwe woningen en anderzijds de belangen en wensen van de huidige omwonenden. Waar nodig maakt de ontwikkelaar in de uitwerking van het bouwplan nadere afspraken met de bewoners over de privacy. Het plaatsen van schermen aan het einde van de galerij bij de woningen aan de Gruttostraat is bijvoorbeeld een maatregel waardoor van inkijk geen sprake zal zijn of weinig het geval zal zijn. Hiermee is in het bestemmingsplan rekening gehouden door de volgende regel in te voegen na artikel 3.2.1 onder 3: <i>“In afwijking van de regel onder 3 is het toegestaan om valbeveiliging en privacy-schermen te plaatsen van maximaal 1,20 meter hoog voor balkons/dakterrassen waar de ingangen van de woningen op de verdiepingen zich bevinden”</i>. Het ontwerpbestemmingsplan maakte het plaatsen van schermen ook al mogelijk, maar dan met toepassing van de Algemene afwijkingsregels (dus niet rechtstreeks). Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Door het vaststellingsrapport vast te stellen, is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt. Ook is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet nodig is een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of fasering (van de uitvoering) te bepalen en het is niet nodig om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan <i>Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt</i> dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bedrijfsbebouwing te vervangen door een nieuw gebouw met daarin 45 woningen en een commerciële/maatschappelijke ruimte.
Argumenten	
3.1	<u>Het plan voor de Gansstraat 143-147 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad Utrecht, zoals als ambitie opgenomen in het Coalitieakkoord en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie.</u> Een ambitie uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is om te verdichten binnen de bestaande stad. In de Woonvisie en de RSU zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen. In het coalitieakkoord “2018-2022 Utrecht: “Ruimte voor iedereen” is aangegeven dat de groei ten goede komt aan iedereen en dat Utrecht een stad is waar mensen betaalbaar kunnen wonen. Dit plan levert een bijdrage aan de ambities met de bouw van 45 woningen en een kleine commerciële / maatschappelijke ruimte op de begane grond op de hoek van de Gansstraat en de Gruttostraat. Er is uitgegaan van ongeveer 30% sociale huur, 20% vrije sectorhuur in het prijssegment middenhuur en 50%

	huurwoningen in de vrije sector. De sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van ongeveer 30 m² GBO en de gereguleerde huurwoningen in het prijssegment middenhuur hebben een oppervlakte van ongeveer 45 m² GBO. De vrije sector huurwoningen verschillen in grootte en variëren van ongeveer 45 m² GBO tot ongeveer 85 m² GBO. Alle woningen worden levensloopbestendig.
3.2	<u>Met de herontwikkeling van de bedrijfslocatie wordt de kans benut om de buurt een kwaliteitsimpuls en een passende nieuwe invulling aan de locatie te geven.</u> Het plan betreft de sloop van de bestaande bedrijfspanden met een verhard parkeerterrein aan de Gansstraat 143 t/m 147 (oneven). Hiervoor in de plaats worden 45 woningen en een kleine commerciële / maatschappelijke ruimte op de begane grond gebouwd. Aan de achterzijde wordt een gemeenschappelijke buitenruimte ingericht. Met de herontwikkeling worden 45 woningen, waarvan de helft prijs-gereguleerd, aan de woningvoorraad toegevoegd, wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en wordt groen aan de stad toegevoegd. Na de bouw vormt het plan een logisch geheel met het bestaande deel van de Gansstraat en de Gruttostraat
3.3	<u>Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving 'gezondheid voor iedereen', klimaatadaptatie en diervriendelijke bouwen.</u> De herontwikkeling voorziet in een nieuwe inrichting van het binnenterrein. Het binnenterrein zal vrij toegankelijk worden gemaakt en voorzien in parkeren voor de nieuwe bewoners van fiets en auto in een groene setting. Er komen bomen, beplanting, open bestrating (voor gras en regenwateropvang) en een ontmoetingsplek voor de bewoners. Hiermee draagt de inrichting bij aan de doelstelling voor een gezond stedelijk leefmilieu. In het ontwerp wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiezones. Het verhard oppervlak van de locatie neemt door de herontwikkeling af.
Kanttekeningen/ Risico's	
3.1	<u>De oppervlakte en de huurprijsstelling van de vrije sector huurwoningen in het prijssegment middenhuur voldoen niet aan het Actieplan Middenhuur</u> De oppervlakte en huurprijzen van de woningen in het middenhuursegment zijn niet conform Actieplan Middenhuur en de Woonvisie. De minimale oppervlakte moet conform actieplan 50 m² zijn en is 45 m². De huurprijs (€ 900,- p/mnd voor 45 m²) is niet conform het Actieplan Middenhuur. Huurprijzen conform het actieplan liggen tussen € 763,47 (50 m²) en € 1.031,06 (€ 1037,30 voorstel 2022) (80 m²). De huurprijs (€ 900,- huurniveau 1-1-2021) ligt wel binnen de prijsgrenzen van het middensegment. Op basis van de door initiatiefnemer opgestelde schetsen en plattegronden is het programma getoetst. Hierbij is gezocht naar mogelijkheden om de oppervlakte van de woningen in het middenhuursegment in overeenstemming te brengen met het Actieplan Middenhuur. Vanwege de stedenbouwkundige opzet, het gewenste gemengde programma, de indeling van de verdiepingen en de financiële haalbaarheid bleek dit niet mogelijk. Het project is op basis van de door initiatiefnemer opgestelde stichtingskostenopzet getoetst op financiële haalbaarheid. De stichtingskosten zoals de bouw-, sanerings-, bijkomende- en inrichtingskosten en het aanvangsrendement voor de verschillende programmatische onderdelen zijn, gezien de binnenstedelijke locatie en de gevraagde ambities als marktconform

	beoordeeld. Ook het aankoopbedrag/inbrengwaarde is beoordeeld en reëel bevonden. Dit is echter wel van grote invloed op het resultaat van de businesscase. Verlaging van de aanvangshuur is voor de financiële haalbaarheid van het programma als niet reëel beoordeeld. Om het prijssegment van de woningen in de middenhuur te borgen en om recht te doen aan de (financiële) onzekerheden die de verdere ontwikkeling van het plan nog kent, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat gedurende 20 jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de woningen in het middensegment de initiatiefnemer verplicht is de woningen alleen te gebruiken voor de verhuur met een maximale huurprijs van € 900,- p/mnd met een huurprijsontwikkeling van CPI +1% per jaar conform de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur voor een minimale termijn van 20 jaar. De Woonvisie biedt ruimte om akkoord te gaan met een dergelijke afwijking, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd wordt. Voor dit project wordt deze extra ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd in de vorm van een gemeenschappelijk binnenterrein, dat zal worden ingericht met bomen, beplanting, open bestrating en een ontmoetingsplek voor de bewoners.
--	--

Financiën

De initiatiefnemer ontwikkelt de planlocatie op eigen grond en voor eigen rekening en risico. De gemeentelijk kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de begeleiding en toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Voor het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de leges is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Ook is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat eventuele toegekende planschadeclaims voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Bouwenvelop die voor deze ontwikkeling is opgesteld en die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 13 juli 2021. Mede op basis van de participatie is de bouwhoogte aan de Gansstraat door gemeente en initiatiefnemer heroverwogen en is een plan met vier bouwlagen ontstaan. Er is gezocht naar een integraal optimum van stedenbouwkundig volume, de kwaliteiten van het initiële plan, programmering, financiële haalbaarheid en de consultatie reacties om invulling te geven aan de ambitie om een gemengde, aantrekkelijke wijk te realiseren waar mensen prettig kunnen samenwonen. De eerder in het plan opgenomen gedeeltelijke 5e laag is vervallen en het bouwprogramma is aangepast. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van de bouwenvelop. Het participatieproces bij de bouwenvelop is in paragraaf 6.2.1 van het bestemmingsplan beschreven. Hier is onder andere gemeld dat de website www.gansstraatutrecht.nl is opgericht voor het delen van informatie met de omgeving, zoals de verslaglegging en presentaties van bijeenkomsten en een lijst met veel gestelde vragen met antwoorden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de aangepaste bouwenvelop, het uitgewerkte bouwplan in combinatie met het bestemmingsplan in een informatiebijeenkomst op 7 oktober 2021 aan omwonenden gepresenteerd. Tijdens de ter inzage legging van het

ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid gekregen om op het bestemmingsplan te reageren met een zienswijze. Op 7 december 2021 heeft de ontwikkelaar voor de omwonenden van het binnenterrein een bijeenkomst georganiseerd. De omwonenden zijn uitgenodigd om te reageren op de inrichting van het binnenterrein en de aansluiting op de omliggende woningen zodat hier rekening mee gehouden kan worden in de uitwerking van het inrichtingsplan.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op hun zienswijzen aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje 'vervolg' over de wijze van communicatie over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan *Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* in de link naar RO publiceert
- Vaststellingsrapport *Bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt*

Bijlagen informatief

- Pdf van het bestemmingsplan *Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt*

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan
Gansstraat 143–147, Watervogelbuurt

15 februari 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN GANSSTRAAT 143-147, WATERVOGELBUURT	3
1.1.1	<i>Plangebied en doel bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.1.2	<i>Inzageperiode en zienswijzen.....</i>	<i>3</i>
1.2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	4
1.2.1	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
1.2.2	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>4</i>
1.2.3	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.1	ZIENSWIJZE 1	5
2.2	ZIENSWIJZE 2	5
2.3	ZIENSWIJZE 3	7
2.4	ZIENSWIJZE 4	8
2.5	ZIENSWIJZE 5	10
2.6	ZIENSWIJZE 6	10
3	BIJLAGEN	12
3.1	INRICHTINGSPLAN GANSSTRAAT 143-147	13
3.2	STUDIE BEZONNING & DAGLICHT GANSSTRAAT 143-147	15

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Gansstraat 143–147, Watervogelbuurt

1.1.1 Plangebied en doel bestemmingsplan

Aan de Gansstraat 143 tot en met 147 (oneven) staat een verzameling panden die gebruikt worden als bedrijfsgebouw, kantoor en woningen. De locatie grenst aan de noordwestzijde aan de Gruttostraat en aan de noordoostzijde aan de Gansstraat. Aan de zuid- en zuidoostzijde grenst de locatie aan de achterzijde van het woonblok aan de Flamingostraat en de Laan van Soestbergen.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie te herontwikkelen. Het doel van het bestemmingsplan is om deze herontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. Om ruimtelijk, programmatisch en bouwkundig meer kwaliteit te realiseren, worden de bestaande gebouwen gesloopt en wordt een nieuw woongebouw gebouwd voor 45 woningen en een commerciële / maatschappelijke ruimte van ongeveer 30 m² op de begane grond op de hoek van de Gansstraat en de Gruttostraat.

1.1.2 Inzageperiode en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 17 september 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerp aanbieden aan de gemeenteraad. Er zijn 6 zienswijzen ingediend die in dit vaststellingsrapport zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn verstuurd.

1.2 De vaststellingsprocedure

1.2.1 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze is zorgvuldig bekeken om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden deze in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport zijn alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners zijn de zienswijzen niet actief openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldeed, is de indiener in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen.

1.2.2 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan vast te stellen, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In deze commissie vindt het politieke debat plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de commissie. De commissie bepaalt of nadere bespreking in de gemeenteraad nodig is of dat het bestemmingsplan geagendeerd kan worden zonder verdere bespreking. De gemeenteraad besluit vervolgens over de vaststelling van het bestemmingsplan met of zonder bespreking.

1.2.3 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn per post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Beoordeling van de zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Overlast binnenterrein

Indiener vraagt om de parkeerplaats niet vrij toegankelijk te maken, gelet op de overlast die indiener verwacht. Zij ervaart momenteel al overlast van hangjongeren en drugshandel en vreest dat dit ook op de beoogde parkeerplaats zal gaan plaatsvinden. Als oplossing hiervoor stelt zij voor om de parkeerplaats enkel voor bewoners toegankelijk te maken.

Reactie

Het binnenterrein hoort bij de nieuwe woningen. Het terrein is niet alleen een parkeerplaats, maar wordt ook als tuin bij de nieuwe woningen in gebruik genomen. Het eigendom van de locatie blijft privé zoals ook in de huidige situatie het geval is. De insteek van de eigenaar/initiatiefnemer is om het binnenterrein niet standaard af te sluiten. Mocht er in de toekomst sprake zijn van eventuele overlast, dan kan er altijd door de eigenaar voor gekozen worden om de centrale toegang naar het binnenterrein alsnog af te sluiten. In overleg met omwonenden is er voor gekozen om de direct omwonenden via hun tuinen toegang te geven tot het binnenterrein. Hiervoor heeft de initiatiefnemer toegezegd toegangspoorten naar de tuinen te maken. Ook in het geval dat een poort wordt geplaatst bij de centrale toegang aan de Gruttostraat, blijft de toegang naar de tuinen van de omwonenden in stand.

2.2 Zienswijze 2

Bouwhoogte en bebouwingsbeeld

Indiener heeft bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 14 meter. Deze bouwhoogte is volgens indiener niet in evenwicht met het omgevingsbeeld, waar een lagere bouwhoogte aan de orde is. De nieuwbouw past ook niet binnen het karakter van deze plek. Een lagere bebouwing is passend op deze plek en levert een aangenaam straatprofiel op met voldoende daglichttoetreding. Indiener is ook van mening dat door te stellen dat er een bouwlaag minder wordt gebouwd (van 5 naar 4 bouwlagen) maar dat tegelijkertijd de bouwhoogte op 14 meter is bepaald in het bestemmingsplan, er sprake is van misleidende communicatie. Door te communiceren dat de bouwlagen worden aangepast zou meer verschil in bouwhoogte moeten opleveren dan één meter. Indiener vraagt dan ook om een meer bij deze plek en het omliggende bebouwingsbeeld passende bouwhoogte te zoeken en zodoende het massale beeld van de ontwikkeling te verzachten.

Reactie

Naar aanleiding van de reacties op het concept van de bouwvelop dat ter inzage heeft gelegen, is ervoor gekozen om het aantal bouwlagen op de hoek van de Gruttostraat in de bouwvelop terug te brengen van vijf naar vier bouwlagen. Het aangepaste bouwplan (met feitelijk een bouwlaag minder) is vertaald naar een bouwhoogte van maximaal 14 meter in het bestemmingsplan. Het bouwplan gaat uit van een netto hoogte van het gebouw van 13,1 meter (3,5 meter begane grond en 3,2 meter voor de 3 lagen er boven). De bouwhoogte van maximaal 14 meter maakt het niet mogelijk om een vijfde bouwlaag te bouwen. Installaties op het dak worden bovendien gedeeltelijk afgeschermd door de gevel hoger op te laten lopen, waardoor deze zo veel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. Hiervoor is een hogere bouwhoogte nodig, terwijl het aantal bouwlagen beperkt blijft tot 4.

De bouwhoogte en het daarbinnen passende bouwplan vinden wij passend op deze locatie in een bebouwde stadse omgeving. Het omgevingsbeeld van de Gansstraat bestaat uit een variatie van bouwvolumes en bouwhoogten. De bouwhoogte langs de Gansstraat bedraagt gemiddeld 3 tot 4 bouwlagen. Incidenteel komt ook hogere bebouwing voor van 5 bouwlagen. Vanaf de Gansstraat gezien wordt juist rekening gehouden met pandopbouw en is het nieuwe volume qua hoogte vergelijkbaar met andere bebouwing aan de Gansstraat. Zo sluit het volume in aantal bouwlagen aan op het appartementencomplex aan de overzijde van de Gansstraat. Ook wordt de vierde

bouwlaag gedeeltelijk uitgevoerd met een kap of een teruggelegen volume, waardoor de aansluiting met de omgeving wordt gezocht. Vanuit de Gruttostraat is sprake van een uniforme stijl, het volume aan de Gruttostraat zal door het hanteren van een lagere gootlijn aan de zijde van de straat in lijn worden gebracht met het blok aan de overzijde van de Gruttostraat. Daarmee past het bouwplan goed bij de omliggende bebouwing.

Bezonning

De bouwhoogte van 14 meter heeft volgens indiener een negatief effect op de bezonning.

Reactie

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in een hoger bouwvolume dan onder het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 7 meter toe over het gehele bouwblok, in het nieuwe bestemmingsplan is dit voor het gedeelte aan de Gruttostraat 11 meter. Aan de Gansstraat geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter. Dit kan met zich meebrengen dat er meer schaduwwerking optreedt bij omliggende woningen aan de Gruttostraat. Er is geen beleid binnen de gemeente Utrecht voor bezonning waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Er zijn wel richtlijnen opgesteld door TNO. Hiernaar wordt verwezen in de zienswijze, met daarbij de vraag of aan deze richtlijnen wordt voldaan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn daarom bezonningsstudies uitgevoerd om deze effecten in beeld te brengen, zie de bijlage in paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport. Deze studies zijn uitgevoerd met de data 19 februari, 21 maart, 21 juni en 21 december en gaat uit van de huidige bebouwing, de maximale bouwhoogte benoemd in het huidige bestemmingsplan en het nieuwe bouwvolume, om een zo volledig mogelijk beeld van de effecten te krijgen. De lichte TNO norm wordt gehanteerd bij de beoordeling van de afname. Daarbij is het uitgangspunt dat er minstens twee mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Voor de beoordeling wordt de datum 19 februari gehanteerd, binnen de lichte TNO norm treedt op deze datum de meeste schaduwwerking op vanwege de lage zonstand. Uit de studie is op te maken dat er als gevolg van het nieuwbouwvolume meer schaduwwerking optreedt tussen 9 en 13 uur in de ochtend ten opzichte van het huidige bouwvolume. Na dit tijdstip zijn er voor de bebouwing aan de Gruttostraat geen nadelige effecten meer. Hiermee blijven er voldoende bezonningsuren over voor de bebouwing aan de Gruttostraat. Op te merken is dat er in de periode tussen 9 en 11 uur 's ochtends ook al schaduwwerking aanwezig is als gevolg van het huidige bouwvolume. Ook na de bouw van het nieuwe volume wordt voldaan aan de lichte TNO norm. Het effect van schaduwwerking neemt bovendien af richting het voorjaar en de zomer.

Geluidsoverlast

Indiener verwacht een negatief effect op de akoestiek (geluid) door de planontwikkeling.

Reactie

Op het binnenterrein is geen sprake van galm omdat het binnenterrein daarvoor te groot en de bebouwing te laag is. Uiteraard zal geluid reflecteren tegen de gevels van woningen, dat is in de bestaande situatie ook het geval. De nieuwe bebouwing is anders dan de bestaande bebouwing, maar dit leidt niet tot een meetbaar c.q. hoorbaar verschil. Uit het geluidonderzoek blijkt dat er voor de nieuwe woningen als gevolg van het wegverkeer bij de planlocatie wordt voldaan aan de lokale ambitiewaarde voor geluid van 63 dB. Het plan wordt grotendeels gerealiseerd ter vervanging van bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing is weliswaar hoger en de hoek Gansstraat - Gruttostraat wordt bebouwd, echter de geluidsbelasting door het wegverkeer neemt hierdoor zeer marginaal toe, circa 0,1 dB (het effect van reflectie/ weerkaatsing is hierin meegenomen). In de directe omgeving van het plangebied blijft voor het aspect geluid als gevolg van wegverkeer daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor eventuele toepassing van warmtepompen en airco's bij de woningen gelden wettelijke geluidseisen om overlast te voorkomen. Voor overige geluidsaspecten, zoals stemgeluiden en autoportieren zijn er geen concrete standaardnormen. Vanuit de geluidskaders is er geen belemmering om het binnenterrein te gebruiken voor de functie wonen, het is gelet op de omliggende woonfuncties een passende nieuwe invulling ter vervanging van de bestaande bedrijfslocatie. Voor de ruimtelijke inpassing zijn wij uitgegaan van redelijke uitgangspunten voor bewonersgedrag. Eventuele burenoverlast zoals van teveel stemgeluid moet worden opgelost in een

ander kader dan die van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door tussen burens onderling afspraken te maken. De initiatiefnemer van het plan heeft hier invulling aan gegeven door op 7 december 2021 voor de omwonenden van het binnenterrein een bijeenkomst te organiseren. De omwonenden zijn uitgenodigd om te reageren op de inrichting van het binnenterrein en de aansluiting op de omliggende woningen. De opmerkingen heeft de initiatiefnemer meegenomen in de uitwerking van het inrichtingsplan. Zie voor de huidige inzichten van de inrichting van het binnenterrein de bijlage in paragraaf 3.1 van dit vaststellingsrapport.

2.3 Zienswijze 3

Daglichttoetreding

Indiener maakt zich zorgen over de verstoring van daglichttoetreding op haar perceel en in haar woning. Het plan voorziet in de mogelijkheid om aangrenzend aan het perceel van indienster hogere bouwwerken te bouwen, wat er mogelijk toe leidt dat er minder daglichttoetreding in de woning zal zijn. Indiener vraagt zich daarbij af of met die reductie nog wordt voldaan aan de eisen rondom daglichtoppervlakte zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Het verlies aan daglicht zal ook gelden voor de naastgelegen panden en percelen.

Reactie

De woning van indiener aan de Flamingostraat krijgt daglicht aan de straatzijde en aan de zijde van het binnenterrein. Met een studie bezonning & daglicht (zie de bijlage in paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport) is inzicht verkregen in het effect van daglichttoetreding voor de woning als gevolg van het bouwplan. Bij de beoordeling van daglichttoetreding conform het bouwbesluit geldt dat enkel de 'belemmeringen' op eigen perceel meegenomen worden. De bebouwing op aangrenzende percelen zou volgens het bouwbesluit dus geen effect hebben op de daglichttoetreding van een woning.

Om toch inzicht te krijgen in de effecten op het gebied van daglichttoetreding, als gevolg van het nieuwbouwplan, is de methodiek van het bouwbesluit wel gehanteerd. Daarbij is dus wel het nieuwbouwplan meegenomen. Het resultaat hiervan is als volgt:

Er is als gevolg van het bouwvolume een geringe afname van daglicht te verwachten van circa 12% op de begane grond, 8% op de eerste verdieping en 4% op de tweede verdieping. Dit is te verklaren door de getraptheid van het volume, waardoor de hogere verdiepingen minder effect ervaren van het bouwvolume dan de beganegrondlaag. Er ontstaan geen knelpunten met betrekking tot het behalen van de eisen uit het bouwbesluit op het gebied van daglichttoetreding als gevolg van de bouw van het nieuwe volume. De afname is zeer beperkt. Er is nog voldoende daglichttoetreding in de woning, daarnaast ontvangen de woningen aan de Flamingostraat daglicht vanuit twee zijden.

Wind

Indiener maakt zich zorgen over sterkere wind in haar tuin, als gevolg van het ingebouwd raken door hogere en diepere bebouwing.

Reactie

Bij de herontwikkeling van de planlocatie aan de Gansstraat zien wij geen aanleiding om een specifiek windhinderonderzoek uit te voeren. Specifiek onderzoek naar windhinder voeren wij uit voor projecten waarbij de bouwhoogten meer dan 30 meter zijn. Valwind kan ook door het gebouw op de hoek zelf komen. Er ontstaat in de nieuwe situatie wel meer openheid op het binnenterrein en de getraptheid van het nieuwe bouwvolume zorgt er mogelijk voor dat er juist wat minder sprake zal zijn van windhinder. Dit is echter niet met 100% zekerheid te garanderen.

Geluidsoverlast

Indiener geeft aan dat zij zich zorgen maakt over mogelijk geluidsoverlast.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Geluidsoverlast van Zienswijze 2.

Privacy

Indiener vreest dat ten gevolge van het plan sprake zal zijn van inbreuk op privacy. Vanuit de galerij en een aantal woningen van het beoogde complex zal er inkijk in de woning en tuin zijn.

Reactie

Het klopt dat de woonomgeving van indieners anders wordt. Wij snappen het belang van indieners bij voldoende privacy in de woonomgeving en begrijpen dat hier aandacht voor wordt gevraagd. Tegelijkertijd staan wij voor een verdichtingsopgave in de stad. Per situatie wegen wij de belangen af. Met de herontwikkeling van deze bedrijfslocatie zien wij een kans om een kwaliteitsimpuls en een passende nieuwe invulling aan de locatie te geven. Het plan draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals is opgenomen als ambitie in het Coalitieakkoord en is uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie. Ook wij zien uw woonomgeving veranderen door de herontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, maar wij zien hierbij geen onevenredige nadelige effecten voor uw privacy. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is bij het vaststellen van het bestemmingsplan ook geen sprake. In de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt rekening gehouden dat er geen strijd ontstaat met artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek. Waar nodig maakt de ontwikkelaar afspraken met de bewoners over maatregelen voor de privacy en die in het bouwplan meegenomen kunnen worden. Het plaatsen van schermen aan het einde van de galerij/balkon/dakterras is bijvoorbeeld een maatregel waardoor van inkijk geen sprake zal zijn of weinig het geval zal zijn. Hiermee is in het bestemmingsplan rekening gehouden door de volgende regel in te voegen na artikel 3.2.1 onder 3: "In afwijking van de regel onder 3 is het toegestaan om valbeveiliging en privacy-schermen te plaatsen van maximaal 1,20 meter hoog voor balkons/dakterrassen waar de ingangen van de woningen op de verdiepingen zich bevinden". Het ontwerpbestemmingsplan maakte het plaatsen van schermen ook al mogelijk, maar dan met toepassing van de Algemene afwijkingsregels (dus niet rechtstreeks).

Stalling van fietsen

Indienster geeft aan dat er in het plangebied geen duidelijke aanpassingen worden gefaciliteerd voor de toename van fietsen. Zij geeft daarbij aan dat de fietsen van de nieuwe bewoners meer in de openbare ruimte geplaatst zullen worden.

Reactie

Op het binnenterrein wordt een stalling voor fietsen met voldoende capaciteit gebouwd die goed en makkelijk bereikbaar wordt voor de gebruikers van de nieuwe woningen. Dit zorgt er voor dat het minder aantrekkelijk wordt om fietsen in de openbare ruimte te stallen. Door het gebruik van gevelgroen kan de kans op het parkeren van fietsen tegen gevels verder worden verminderd. In de bijeenkomst voor omwonenden van 7 december 2021 is dit ook aan de orde gekomen aangezien de fietsenstalling op het binnenterrein wordt gebouwd. De ontwikkelaar onderzoekt of het toepassen van gevelgroen haalbaar is vanwege de noordzijde van deze gevel.

2.4 Zienswijze 4

Bouwhoogte en bebouwingsbeeld

Indieners geven aan dat de voorziene bouwhoogte van 14 meter en 11 meter niet passend is en stellen een alternatieve hoogte voor die in lijn is met de bestaande symmetrie. Zij vragen daarom de bouwhoogte aan de zijde van de Gruttostraat te zetten op maximaal 7 meter en de bouwhoogte van 14 meter aan te passen naar 9 meter. Daarbij geven indieners aan dat de beoogde bouwhoogte het ritme en het beeld van de buurt verstoort. Indieners zijn van mening dat het voorgenomen complex niet past binnen het bestaande gevel/bebouwingsbeeld. Dit is anders als een maximale hoogte van 9 meter met een terugliggend karakter voor de bovenste bouwlaag wordt gehanteerd.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Bouwhoogte en bebouwingsbeeld van Zienswijze 2.

Bezonning

Door de beoogde bouwhoogte zal er volgens indieners minder lichtinval zijn, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zij verzoeken daarom om een bezonningsstudie uit te voeren.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Bezonning van Zienswijze 2.

Definitie goothoogte

Indieners merken op dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen definitie is opgenomen voor 'goothoogte'. Om te voorkomen dat er onbedoeld meer bouwmassa wordt toegestaan, vragen zij om het opnemen van deze definitie in de bestemmingsplanregels.

Reactie

Op welke manier de goothoogte gemeten moeten worden, is bepaald in artikel 2.2 van de bestemmingsplanregels. In het plan is daarnaast een maximale bouwhoogte opgenomen, waardoor niet zomaar meer kan worden gebouwd dan is toegestaan met de planregels en plankaart. Het opnemen van een definitie van 'goothoogte' is niet nodig om op de juiste wijze een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen.

Privacy

Indieners vrezen een inbreuk op privacy als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Deze inbreuk wordt echter niet benoemd in het ontwerpbestemmingsplan, noch wordt aangegeven dat er ten opzichte van de huidige situatie rekening wordt gehouden met de privacy van omwonenden.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Privacy van Zienswijze 3.

Verkeersafwikkeling en inschijnende koplampen

Indieners geven aan dat de voorziene uitrit op de Gruttostraat overlast door inschijnende koplampen, opstoppingen en een toename aan verkeersintensiteit zal veroorzaken. Indieners verzoeken om in plaats daarvan een uitrit aan de zijde van de Gansstraat te realiseren. De verkeersveiligheid raakt daardoor, gelet op de al bestaande drie uitritten, niet in het geding.

Reactie

Een extra ontsluiting aan de Gansstraat is niet wenselijk. Door het dicht op elkaar realiseren van twee uitritten, komt namelijk de verkeersveiligheid in het geding. Daar komt bij dat in de bestaande situatie aan de Gruttostraat al uitritten zijn gevestigd. Er ontstaat met het bouwplan dan ook geen geheel nieuwe situatie waaruit gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Door de lage toegestane verkeerssnelheid in de straat en de inrichting ervan, zal dit niet leiden tot onveilige situaties.

De toename van de verkeersintensiteit op de Gruttostraat is van beperkte betekenis. Het bouwplan voorziet namelijk in slechts veertien autoparkeerplekken voor de woningen, waarbij ook in het oog moet worden gehouden dat de bewoners van het bouwplan niet in aanmerking kunnen komen voor een parkeervergunning. Daarbij moet worden bedacht dat de huidige bestemming voorziet in een bedrijfsmatige bestemming. Dat het huidige bedrijf in mindere mate verkeer genereerde, wil niet zeggen dat een ander bedrijf dat er zou kunnen vestigen dat niet had. Gelet op de mogelijkheden van parkeren bij de woningen zoals in het bouwplan is voorzien, kan juist worden gesteld dat de eventuele verkeerstoename in de wijk beperkt is.

In het bouwplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande situatie en de situering van de uitrit voor het binnenterrein. De locatie van de uitrit is zo gekozen dat de koplampen van uitrijdende auto's schijnen op de voordeuren van de tegenovergelegen woningen en daarmee minder op de ramen van verblijfsvertrekken. Daarmee wordt met de situering van de uitrit de overlast door inschijnende koplampen door de uitrijdende auto's zoveel mogelijk beperkt. Daar komt bij dat er direct voor de woningen die tegenover de uitrit gelegen zijn, al bestaande zijwaartse parkeerplekken aanwezig zijn. Enerzijds zullen geparkeerde auto's hierdoor al enige mate van schijnende koplampen opvangen en anderzijds kunnen inparkeeracties bij die parkeerplaatsen ook al enige overlast veroorzaken voor de betreffende woningen. Wij begrijpen uw wens om in zijn geheel geen negatief effect als gevolg van inschijnende koplampen, tegelijkertijd zien wij geen onevenredig nadelige gevolgen als gevolg van de herontwikkeling in deze stedelijke omgeving.

Schade bij uitvoering

Indieners vragen om een nulmeting uit te voeren bij de woningen. Zij vrezen voor schade door de uit te voeren werkzaamheden voor het bouwplan.

Reactie

Wij begrijpen uw zorg voor het voorkomen van schade door de bouw. Schade is helaas niet altijd helemaal te vermijden. Bij dit soort type projecten doen bouwers/ontwikkelaars vrijwel altijd een nulmeting voorafgaand aan de werkzaamheden. Voor alle betrokken partijen is dit het beste. Bij dit project wordt ook een nulmeting gedaan. De ontwikkelaar neemt hiervoor contact met u op.

2.5 Zienswijze 5

Bezonnig en daglichttoetreding

Indieners maken zich zorgen over de reductie van lichtinval, welke ten gevolge van verhoging van de maximale bouwhoogte en de balkons met bijbehorende schuttingen kan plaatsvinden. Zij verwijzen hierbij naar de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de hemelfactor zoals beschreven in TN 2005-BBE-RO36. Zij verzoeken daarbij om een bezonningsstudie en een studie naar de impact van nieuwbouw op daglichttoetreding uit te voeren.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Bezonnig van Zienswijze 2 en onze reactie onder het kopje Daglichttoetreding van Zienswijze 3.

Privacy

Indieners geven aan dat het plan een inbreuk op hun privacy zal opleveren, nu ten minste twee balkons direct zicht zullen hebben op de woningen aan de Flamingostraat en Gruttostraat. Dit is in strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek en zij vragen hiervoor om een oplossing. Als alternatief dragen zij aan om de bouw in lijn met de woonhuizen van de Flamingostraat en Gruttostraat te houden (dus zonder de gelaagde bebouwing richting het binnenterrein) en de balkons bij de eerste twee appartementen vanaf de Flamingostraat niet toe te staan.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Privacy van Zienswijze 3.

Geluidsoverlast

Indieners brengen naar voren dat zij vrezen voor geluidsoverlast als gevolg van weerkaatsing van geluid, een toename van het aantal bewoners binnen de locatie en het gebruik van warmtepompen. Zij verzoeken hiervoor extra maatregelen te treffen, in de vorm van bijvoorbeeld extra beplanting.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Geluidsoverlast van Zienswijze 2.

2.6 Zienswijze 6

Binnenterrein

Indiener vraagt om in het bestemmingsplan een groen inrichtingsplan van het binnenterrein te borgen. Hij maakt zich zorgen over het gebruik van het binnenterrein en de daarmee samenhangende geluidsoverlast. Indiener vraagt een groene afscheiding tussen de woningen aan de Laan van Soestbergen en het binnenterrein. Ook vraagt indiener om een pad voor een achterom. Het lijkt indiener wenselijk dat de betrokken landschapsarchitect nog voor vaststelling van het bestemmingsplan het inrichtingsplan van het binnenterrein nader heeft uitgewerkt.

Reactie

In de bestaande situatie is het binnenterrein een verharde parkeerplaats, zonder enige vorm van groen. Dit parkeerterrein is momenteel niet intensief als zodanig in gebruik. De huidige bestemming staat echter een intensief gebruik van dit verharde parkeerterrein wel toe. In de nieuwe situatie is het binnenterrein een tuin behorende bij de nieuwe woningen. Over de inrichting van het

binnenterrein hebben wij afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is voor het binnenterrein vergroening als uitgangspunt genomen.

Zo moet het binnenterrein plaats bieden aan waterberging, ecologische waarden, 14 auto-parkeerplaatsen en 99 fietsparkeerplaatsen. Wij zien geen aanleiding om deze afspraken gedetailleerd vast te leggen in het bestemmingsplan. De initiatiefnemer van het plan heeft op 7 december 2021 voor de omwonenden van het binnenterrein een bijeenkomst georganiseerd waarbij de nieuwe inrichting van het binnenterrein is besproken. De omwonenden zijn uitgenodigd om te reageren op de inrichting van het binnenterrein en de aansluiting op de omliggende woningen. De opmerkingen van de omwonenden heeft de initiatiefnemer meegenomen in de uitwerking van het inrichtingsplan. Zie voor de huidige inzichten van de inrichting van het binnenterrein bijlage 3.1 van dit vaststellingsrapport. Onderdeel van de inrichting is het realiseren van een poort bij elke aangrenzende tuin (indien gewenst) zodat direct aanwonenden via hun tuinen op het binnenterrein kunnen komen. De kosten hiervan worden gedragen door de initiatiefnemer.

Datum bestemmingsplan

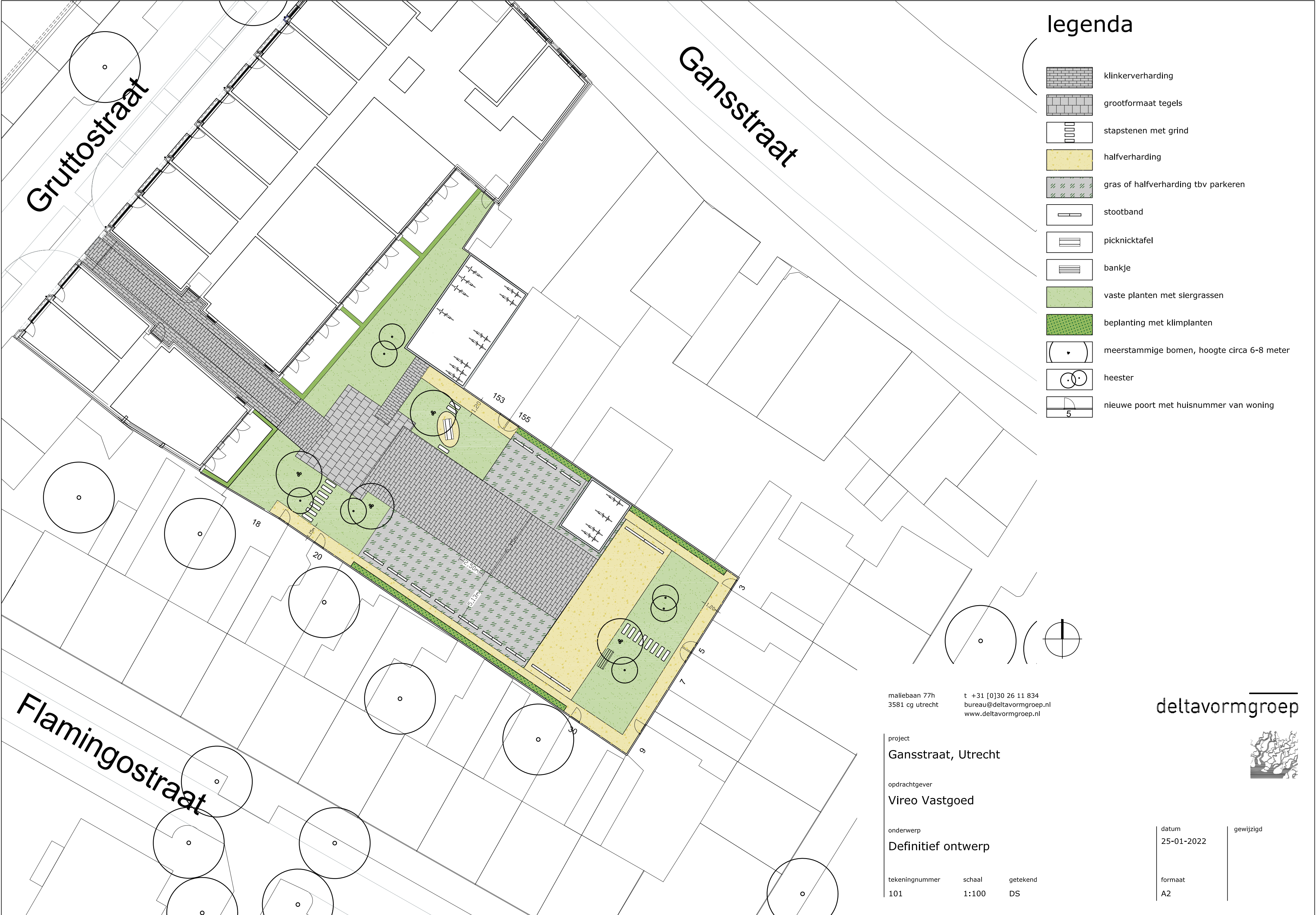
Indiener merkt op dat het jaartal van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl onjuist is.

Reactie

Dit aspect van de zienswijze is opgelost door nog tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan het jaartal op www.ruimtelijkeplannen.nl aan te passen naar 2021.

3 Bijlagen

3.1 Inrichtingsplan Gansstraat 143–147



3.2 Studie bezonning & daglicht Gansstraat 143–147

Notitie 06685-53071-02v3

**Project Gansstraat te Utrecht;
beoordeling zon- en daglichttoetreding ter plaatse van
omliggende woningen**

Bezoekadres:

Gatwickstraat 11

1043 GL Amsterdam

Postadres:

Hoofdweg 76

3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-6 [REDACTED]

E info@cauberghuygen.nl

W <http://www.cauberghuygen.nl>

K.V.K. 58792562

IBAN NL71RABO0112075584

Datum	Referentie	Behandeld door
14 december 2021	06685-53071-02v3	[REDACTED]

1 Inleiding

Het project Gansstraat is gelegen op de hoek van de Gansstraat en Gruttostraat in Utrecht en omvat de realisatie van 45 appartementen en één commerciële ruimten van ca. 35 m². Het gebouw omvat een hoogte van maximaal 4 bouwlagen (circa 13,5 meter hoog) welke trapsgewijs ontworpen zijn. Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte om over een groot deel van de plot 7 meter hoog te bouwen. De huidige bebouwing op de locatie is circa 4 tot 5 m hoog aan de Gruttostraat en circa 10 m hoog aan de Gansstraat.

In opdracht van Vireo Vastgoed bv. is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de nieuw te bouwen situatie aan de Gansstraat op de zonlichttoetreding voor de woningen aan de Gruttostraat en de daglichttoetreding voor een woning aan de Flamingostraat.

2 Bezonning

2.1 Toetsingskader

Voor de bezonning van woningen in Nederland gelden wettelijk gezien geen eisen. Uit onderzoek blijkt echter dat 91 tot 95% van de bevolking graag zon in de woning heeft. Daarbij is een duidelijk onderscheid te maken in de waardering van de periode dat 'zoninstraling' gewenst is en is ook afhankelijk van de gebruiksfunctie van het vertrek dat aan de gevel is gesitueerd. De waardering voor zoninstraling in de woonkamer en de keuken is aanmerkelijk hoger dan zoninstraling in een slaapkamer.

Om situaties ten aanzien van zontoetreding in Nederland alsnog (privaatrechtelijk) te kunnen beoordelen zijn er richtlijnen opgesteld, welke bekend staan onder de lichte en zware TNO-norm.

- *De lichte norm*
Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.
- *De zware norm*
Ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot en met 22 november. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

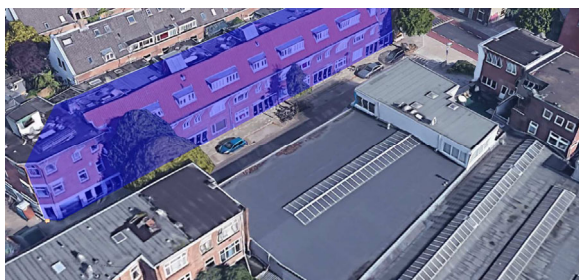
Bijvoorbeeld de gemeente Den Haag hanteert een variant op de lichte TNO-norm als toetsingskader. In veel gemeenten worden op voorhand echter geen toetsingen gevraagd of gedaan.

2.2 Situatie

In onderstaande afbeeldingen (figuur 1 en 2) zijn 3D-situatieschetsen van de bestaande en nieuw te bouwen situatie weergegeven ten opzichte van de woningen aan de Gruttostraat (blauwe arcering). Globaal gezien kan voor beide situaties gesteld worden dat het plangebied in twee delen onderverdeeld kan worden:

- In de huidige situatie is aan de zuidoostzijde van de Gruttostraat een laag bouwvolume, een bedrijfshal, van ongeveer 4 meter hoog aanwezig. In de nieuw te bouwen situatie wordt hier een in hoogte toenemend en oplopend tot drie bouwlagen, circa 10 m hoog appartementen gebouw gerealiseerd.
- Aan de noordzijde, nabij de hoek van de Gruttostraat en de Gansstraat is de huidige situatie een ongeveer 10 meter hoog woon- en bedrijfsgebouw aanwezig. In de nieuwe situatie worden dit appartementen over vier bouwlagen met een hoogte van circa 13,5 meter.

Met de blauwe arcering zijn de beschouwde woningen aan de Gruttostraat weergegeven, geprojecteerd in de huidige en de nieuwe situatie.



Figuur 1 - Bestaande situatie



Figuur 2 – Nieuw te bouwen situatie

2.3 Uitgangspunten

Om de voorgenoemde situatie te beoordelen ten aanzien van de zontoetreding wordt in deze gebruik gemaakt van de reeds opgestelde zonnestudie door de architect van het plangebied, Vocus architecten uit Bussum en informatie ten aanzien van de bestaande situatie verkregen van de opdrachtgever. Het betreft onder andere de documenten in onderstaande lijst:

- Zonnestudie 19 februari met d.d. 17 november 2021 – zie bijlage I van deze notitie.
- Zonnestudie 21 maart, 21 juni en 21 december met d.d. 10 september 2021– zie bijlage II van deze notitie.
- Voorlopig ontwerp d.d. 23 juli 2021.

De toetsing wordt uitgevoerd conform de lichte TNO-norm; ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

2.4 Beoordeling

De toetsingsperiode conform de lichte TNO-norm betreft de periode tussen 19 februari en 21 oktober waar 19 februari gezien wordt als de maatgevende dag vanwege de laagste zonnestanden gedurende de toetsingsperiode.

19 februari

In onderstaande 3 afbeeldingen is de bezonningssituatie van de nieuw te bouwen situatie weergegeven in de ochtend, middag en namiddag. In bijlage I zijn op de bezonningstudie van de architect opmerkingen geplaatst over de interpretatie van de figuren.

Uit de afbeelding in de bijlage en zie ook figuur 3 is op te maken dat gedurende de ochtend tussen 8 uur 's ochtends en 12 uur 's middags de nieuw te bouwen situatie enige invloed heeft op de bezonningsduur van de woningen aan de Gruttostraat. Dit komt doordat de Gruttostraat ten noordwesten is gelegen van het plangebied. De hogere bebouwing in de nieuw te bouwen situatie (+ 5 tot 6 meter) zal dus met name in de ochtend voor enige afname in de bezonningsduur vormen. In bijlage I is te zien dat in de ochtend het volume 'conform bestemmingsplan' meer beschaduwing geeft dan de huidige situatie, maar minder dan het beoogde nieuwbouwvolume.

Echter, gedurende de middag tussen 1 uur en 3 uur 's middags is er geen afname in merkbaar op de gevels van de Gruttostraat (figuur 3B). Hiermee kan gesteld worden dat er op de maatgevende dag alsnog wordt voldaan de lichte TNO-norm.

Later op de middag, na 4 uur, zal er geen verschil meer merkbaar zijn doordat de zonnebaan dan ten westen van de Gruttostraat is gedraaid (figuur 3C).



Figuur 3: Beschaduwing woningen Gruttostraat – situatie 'nieuwbouw'

Overige dagen in de toetsingsperiode

In de documenten verstrekt door de architect zijn nog enkele andere dagen bekeken ten aanzien van slagschaduw, het betreft 21 maart en 21 juni. Doordat de stand van de zon gedurende deze dagen hoger is zal de beschaduwing van de woningen aan de Gruttostraat door het nieuwe volume minder zijn dan op de maatgevende dag 19 februari.

3 Daglichttoetreding

3.1 Toetsingskader

In artikel 3.74 en 3.75 van het Bouwbesluit worden voor verblijfsruimten en verblijfsgebieden van woonfuncties eisen gesteld voor de daglichttoetreding. Deze eisen worden geformuleerd aan de hand van een minimale getalswaarde voor het equivalent daglichtoppervlakte in m² per verblijfsruimte en verblijfsgebied.

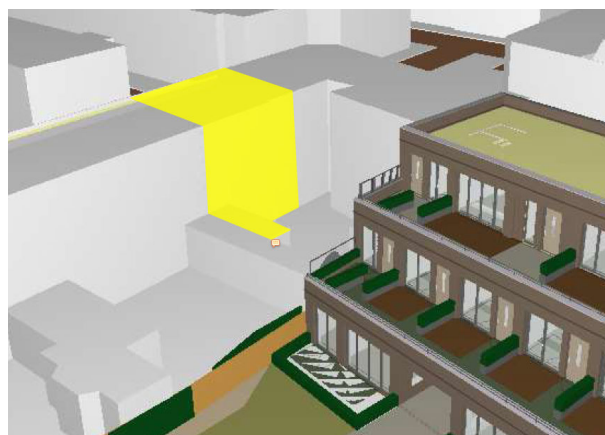
Dit equivalent daglichtoppervlakte wordt bepaald door het aanwezige glasoppervlak te corrigeren voor aanwezige belemmeringen, zoals tegenovergelegen gebouwen en overstekken. Deze belemmeringen worden gevat in de belemmeringsfactor C_b.

3.2 Situatie

In onderstaande afbeeldingen (figuur 6 en 7) zijn 3D-situatieschetsen van de bestaande en nieuw te bouwen situatie weergegeven ten opzichte van woning 14b (gele arcering). De huidige bebouwing grenzend aan de achtertuin van het pand heeft een hoogte van maximaal 4 meter. Het nieuw te bouwen plan heeft een trapsgewijs ontwerp waarbij de begane grond een hoogte heeft van 3,2 meter, de eerste verdieping 6,3 meter en verdieping twee een 9,4 meter ten opzichte van het maaiveld.



Figuur 6 - Bestaande situatie



Figuur 7 – Nieuw te bouwen situatie

Met de gele arcering is woning 14b weergegeven waarvan de bewoners via een zienswijze bekend hebben gemaakt verwachten hinder ten aanzien van daglichttoetreding te ondervinden van het nieuw te bouwen plan.

3.3 Uitgangspunten

De berekeningen worden uitgevoerd conform NEN 2057:2011/C1:2011. De volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m^2 (A_{eq}) is een grootheid die als maat voor de daglichttoetreding wordt gebruikt.

Conform het Bouwbesluit worden de belemmeringen buiten het perceel niet meegenomen bij de beoordeling van daglichttoetreding. Bebouwing op naburige percelen heeft daarmee geen impact op de beoordeling van daglichttoetreding in de woning. Bij een formele toetsing aan het Bouwbesluit gaat de daglichttoetreding in de woningen rondom de nieuwbouw dus niet achteruit.

Om de invloed van de nieuw te bouwen situatie ten opzichte van de bestaande situatie te beoordelen, is een berekening opgesteld waarbij de belemmeringen om de omliggende percelen wel meegenomen zijn in de berekening. Op deze manier is indicatief inzicht gegeven in de invloed van het bestaande gebouw en het nieuwe woongebouw aan de Gruttostraat.

3.4 Beoordeling

Om te beoordelen wat de invloed is van de nieuw te bouwen situatie ten opzichte van de huidige situatie op woning 14b zijn er daglichtbeoordelingen uitgevoerd, voor de situatie 'bestaand' en de situatie met nieuwbouw.

Vanuit het Bouwbesluit, geldt voor nieuwbouwwoningen dat 10% van het vloeroppervlak [in m^2] als $m^2 A_{eq}$ aanwezig moet zijn. Het A_{eq} is een maat voor daglichttoetreding welke berekend wordt door de het aanwezige glas in de gevel met de belemmeringsfactor C_b te vermenigvuldigen. Bijvoorbeeld, wanneer een verblijfsruimte 10 m^2 groot is, dan moet er minimaal 1,0 $m^2 A_{eq}$ aanwezig zijn. Wanneer er 2,0 m^2 glas in de gevel van die verblijfsruimte aanwezig is en de belemmeringsfactor $C_b = 0,70$, dan is er 1,40 $m^2 A_{eq}$ aanwezig en wordt aan de gestelde eisen voldaan. Voor bestaande bouw geldt vanuit het Bouwbesluit enkel dat in een verblijfsruimte minimaal 0,5 $m^2 A_{eq}$ aanwezig moet zijn.

Omdat de grootte van de verblijfsruimtes en de hoeveelheid glas van de woning aan de Flamingostraat niet bekend is én deze niet zullen wijzigen, is de belemmeringsfactor per verdieping als maat voor de beoordeling van de daglichttoetreding gehanteerd.

In beide beoordelingen is de 'belemmeringsfactor C_b ' per verdieping en op de achtergevel voor woning 14b bepaald. De belemmeringsfactor C_b bestaat uit een 'α-zone' (tegenovergelegen belemmeringen) en een 'β-zone' (overstekken). Deze factor is een waarde tussen de 0 en 1 waar in basis geldt, hoe lager de waarde, des te meer belemmering.

In beide berekeningen is de 'α-zone' anders vanwege een afwijkende tegenovergelegen situatie. 'β-zone' (overstekken) is in beide situaties gelijk. Het resultaat van deze berekening is weergegeven in onderstaande tabel (tabel 1).

Tabel 1: Resultaten daglichtberekening woning 14b

	Bestaande situatie C_b	Nieuwe situatie C_b	1 m ² glas in de gevel (boven 0,6 m) is goed voor onderstaand m ² verblijfsgebied	
			Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Begane grond	0,68	0,60	6,8 m ²	6,0 m ²
Verdieping 1	0,70	0,65	7,0 m ²	6,5 m ²
Verdieping 2	0,74	0,70	7,4 m ²	7,0 m ²

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de daglichttoetreding via de achtergevel van de woning beïnvloed wordt door de geplande nieuwbouw en dat er enige reductie is van de C_b -factor en daarmee de hoeveelheid daglichttoetreding in de woning. De reductie neemt af op de verdiepingen, dit is te verklaren door met name het trapsgewijze ontwerp van de nieuwbouwsituatie waarbij de hoger gelegen verdiepingen minder belemmeringen ervaren.

4 Conclusie

Bezonning

In hoofdstuk 2 van voorliggende notitie is het effect van het nieuw te bouwen plan om de bezonningsduur van de woningen aan de Gruttostraat onderzocht. Voor bezonning van woningen in Nederland gelden geen wettelijk eisen. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de uitgangspunten en grenswaarde uit de 'lichte' TNO-norm, waarbij gebruik gemaakt is van door de architect opgestelde bezonningsstudies.

Geconcludeerd wordt dat er op de maatgevende toetsdatum 19 februari enige afname merkbaar is in de bezonningsduur, met name gedurende de ochtend.

- De woningen aan de noordwestzijde van Gruttostraat, zullen rond 11 uur in de ochtend geen invloed meer ondervinden van de bestaande bebouwing.
- Voor de toegestane situatie volgens het bestemmingsplan en de nieuw te bouwen situatie zal de gevel van de woningen aan de Gruttostraat rond de middag 12 uur / 1 uur geen invloed meer ondervinden.

Op de overige dagen in de beoordelingsperiode tussen 19 februari tot en met 21 oktober staat de zon ook in de ochtend hoger. De afname in bezonningsduur ten gevolge van het hogere nieuwbouwblok is dan kleiner. Midden in de zomer is er geen afname in bezonning op de gevels van de bestaande woningen aan de Gruttostraat. Het grootste effect is merkbaar tussen de bestaande situatie en toegestane situatie conform het bestemmingsplan. De verschillen tussen de situatie 'conform bestemmingsplan' en nieuw te bouwen situatie zijn beperkt. In alle gevallen, ook met het nieuw te bouwen volume, nog steeds voldaan aan de grenswaarde uit de 'lichte' TNO-norm met ten minste 2 uren zonlicht op de dagen binnen de toetsingsperiode.

Daglichttoetreding

Vanuit het Bouwbesluit geldt dat bij een beoordeling van de daglichttoetreding enkel 'belemmeringen' op het eigen perceel meegenomen dienen te worden. De bebouwing op buurpercelen heeft bij een beoordeling volgens het Bouwbesluit dus geen invloed op de daglichttoetreding van een woning. Bij een beoordeling conform het Bouwbesluit wijzigt de hoeveelheid daglichttoetreding in de woningen rondom het nieuwbouwplan dus niet.

In hoofdstuk 3 van voorliggende notitie is het effect van het nieuw te bouwen plan op de daglichttoetreding van de woningen aan de Flamingostraat oriënterend beoordeeld, waarbij de belemmeringen op andere percelen wel in de beoordeling meegenomen zijn. Middels enkele berekeningen is gekeken naar het effect van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Het resultaat van de berekening is dat er enige reductie op te merken is in de belemmeringsfactor. Deze is afhankelijk van de verdieping en zal op de begane grond significanter zijn dan op verdieping 2. Hierbij dient benoemd te worden dat de belemmeringen zoals berekend, formeel gezien, niet meegenomen hoeven te worden doordat die buiten het perceel van de woningen vallen. Op basis van de bij ons bekende gegevens van de woning 14b (Google Earth) verwachten wij geen knelpunten met het behalen van de geldende eisen voor die desbetreffende woning.

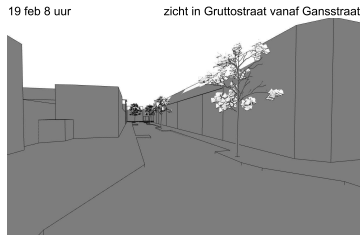
Cauberg Huygen B.V.



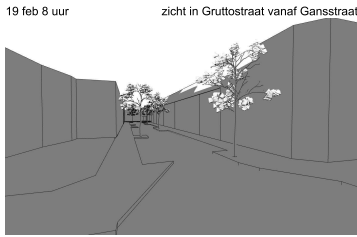
Senior adviseur

Bijlage I Zonnestudie 19 februari incl. nadere duiding en toelichting

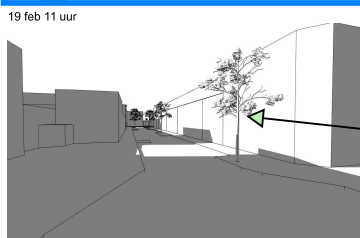
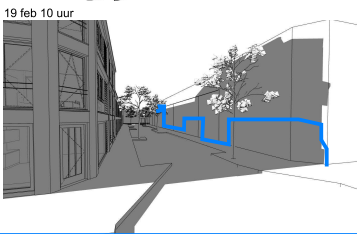
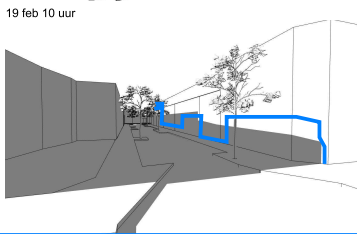
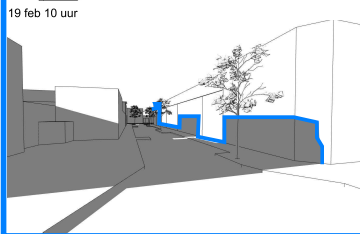
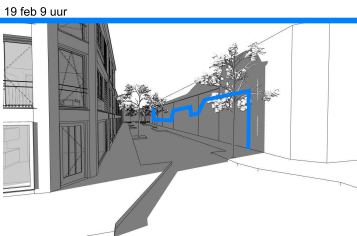
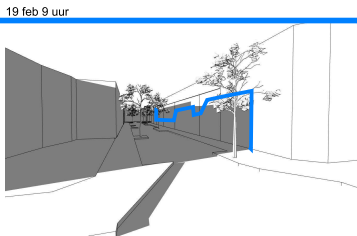
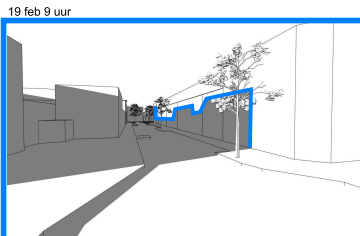
BESTAAND



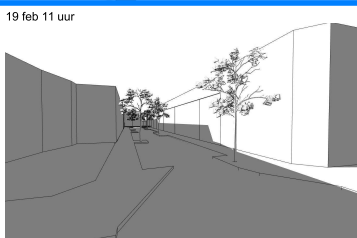
BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN



NIEUW ONTWERP



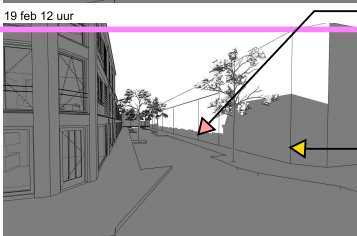
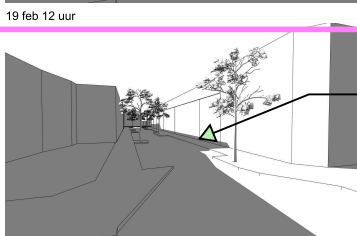
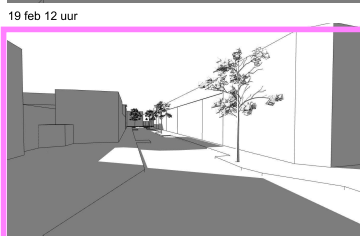
Bestaande situatie - ochtend
In deze afbeelding (en 3 daarboven) is op te merken dat de woningen aan de Gruttostraat in de huidige situatie tot circa 11 uur in de ochtend schaduwvorming ondervinden van de bebouwing aan de overzijde van de Gruttostraat.



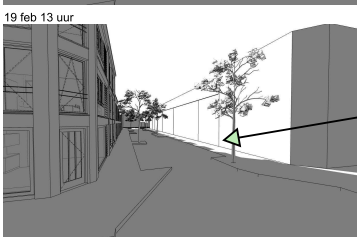
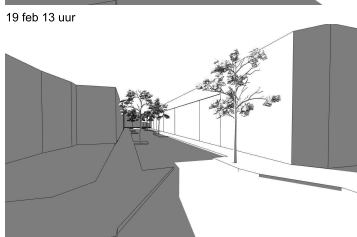
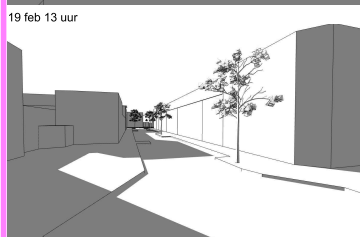
Bestemmingsplan situatie - ochtend
In deze afbeelding is op te maken dat het toegestane bouwvolume cf. bestemmingsplan voor enige additionele schaduwvorming zorgt ten opzichte van de huidige situatie.
Vanaf 12 uur (+1 t.o.v. de bestaande situatie) is de schaduwwerking op de gevel als gevolg van de woningen aan de overzijde van de Gruttostaat voorbij.



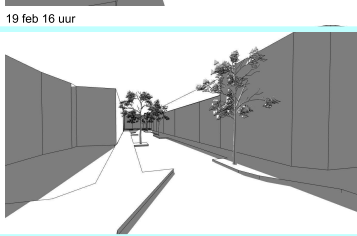
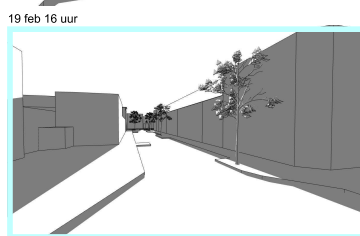
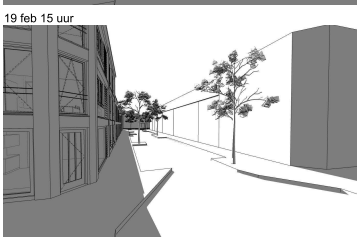
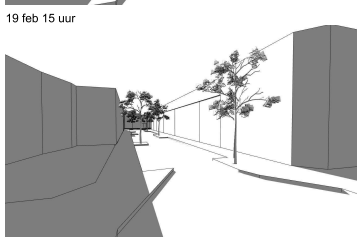
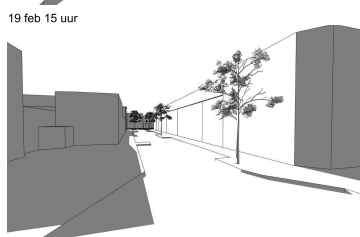
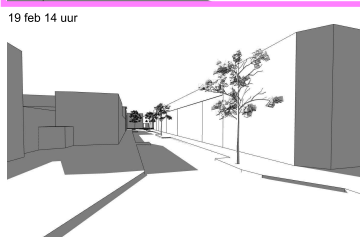
Begane grondvloer
In de afbeelding is enige schaduwwerking te zien net boven de begane grondvloer. De bezonning wordt getoetst op 0,75 meter boven de begane grondvloer.



Snackbar
De ruimte op de begane grond van het bouwvolume op de hoek is een snackbar en geen woonfunctie.



Bestemmingsplan situatie - ochtend
In deze afbeelding is op te maken dat het nieuw te bouwen plan voor enige additionele schaduwvorming zorgt ten opzichte van de situatie cf. bestemmingsplan.
Vanaf 13 uur (+1 t.o.v. de situatie cf. bestemmingsplan) is de schaduwwerking op de gevel als gevolg van de woningen aan de overzijde van de Gruttostaat voorbij.



Namiddag
Vanaf 4 uur in de middag is de zon gedraaid achter de woningen aan de Gruttostraat en is er geen direct zonlicht meer, dit geldt voor alle situaties.
(vergelijk aqua blauw omcirkelde figuren)

Ochtend
Vergelijking bestaand - bestemmingsplan - nieuwbouwplan
In deze afbeeldingen is de beschaduwingslijn voor de situatie 'bestaand' ook in de situaties bestemmingsplan en nieuwbouw geprojecteerd.

Te zien is dat dedat in de ochtend het volume 'conform bestemmingsplan' meer beschaduwing geeft dan de huidige situatie, maar minder dan het beoogde nieuwbouwvolume.

Middag
Vergelijking bestaand - bestemmingsplan - nieuwbouwplan
Vanaf 1 uur in de middag tot zonsondergang is er nauwelijks tot geen verschil merkbaar tussen de bestaande, bestemmingsplan en nieuw te bouwen situatie.
(vergelijk roze omcirkelde figuren)

Gansstraat

Nadere duiding op zonlichtstudie 19 februari

CAUBERG HUYGEN

08-12-2021
06685-53071
YVE/LAP

renvooi . wijzigingen			
datum	17.11.2021	wijziging d	
wijziging a		wijziging e	
wijziging b		wijziging f	
wijziging c		wijziging g	

de bestaande bestaand is rechtstreeks overgenomen van bestaande tekeningen en kadastrale gegevens. VOCLU architecten bna heeft beperkt metingen verricht en neemt daarmee geen aansprakelijkheid voor eventuele meetfouten aan. De huidige staat van de bebouwing, de maatvoering en uitgangspunten dienen door (inter)aanvrager c.q. bestaande in het werk geïntegreerd te worden. Anders start afwijking, of productiewerk.

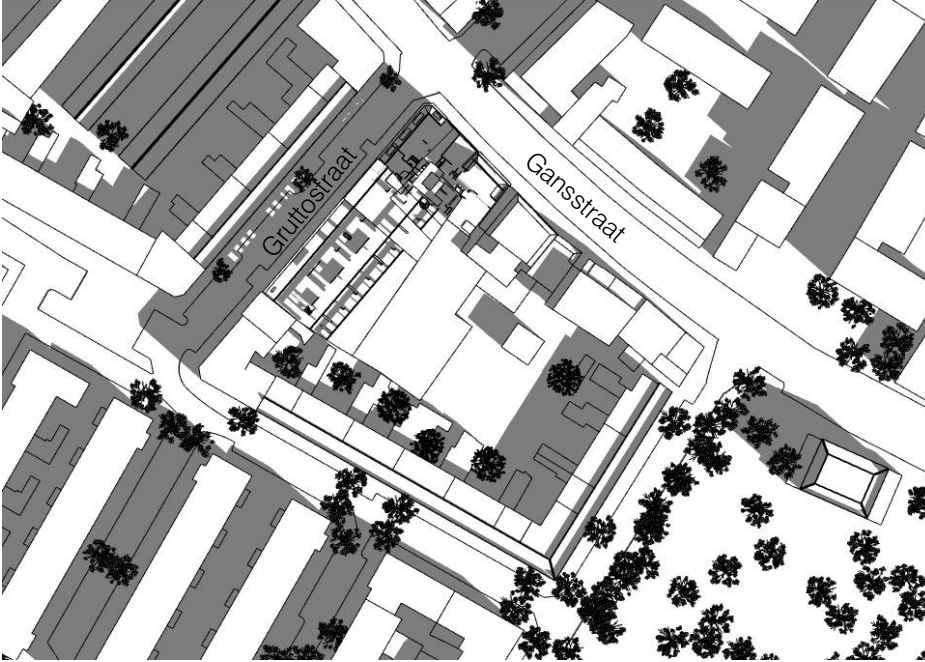
Voorlopig ontwerp		VOCLU architecten bna	
project	Nieuwbouw Gansstraat te Utrecht	projectleider	BC bussummergrindweg 1c
opdrachtgever	Vireo Vastgoed BV	getekend	GG 1406 rz bussum postbus 107
ontwerp	zonstudie Gruttostraat 19 feb	formaat	AO 1400 ac bussum
		opdrachtgever	1 035 698 91 35
		status	CONCEPT
		www.vocus.nl	
		projectnummer	fase - tekeningnr
		791-ut	VO-630

reels van deze tekeningen mag zonder nadere toestemming van VOCLU architecten bna op enige wijze worden verspreid of overgenomen.

Bijlage II Zonnestudie 21 maart, 21 juni en 21 december

BESTAAND

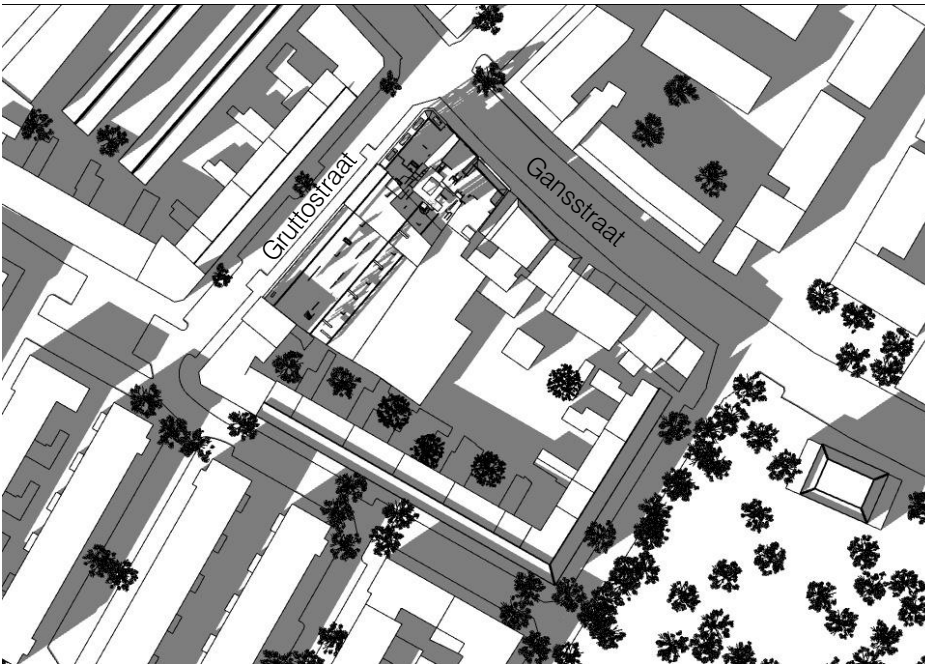
21 maart 10 uur



21 maart 13 uur

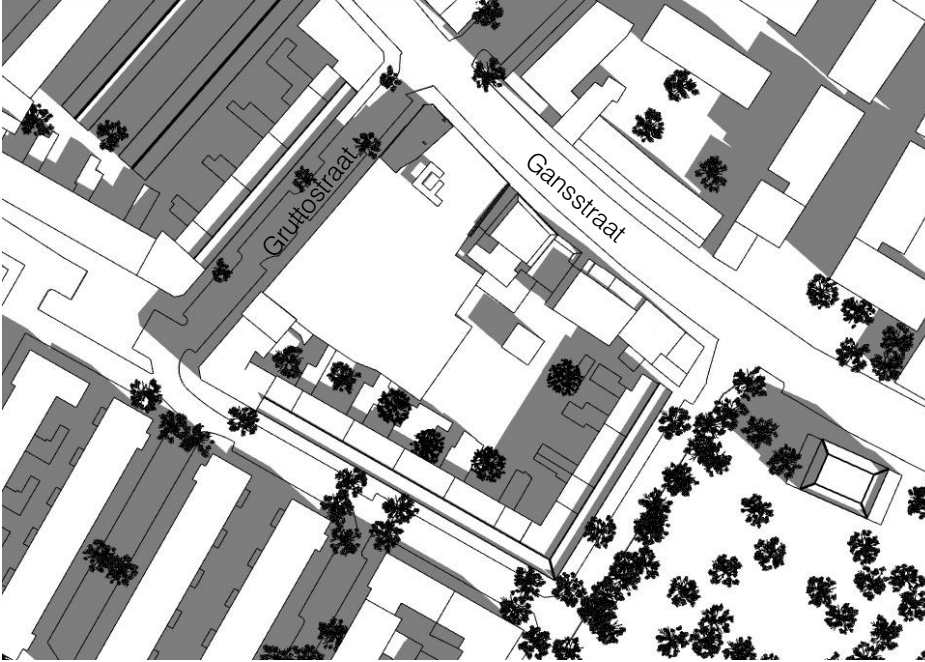


21 maart 16 uur



BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN

21 maart 10 uur



21 maart 13 uur

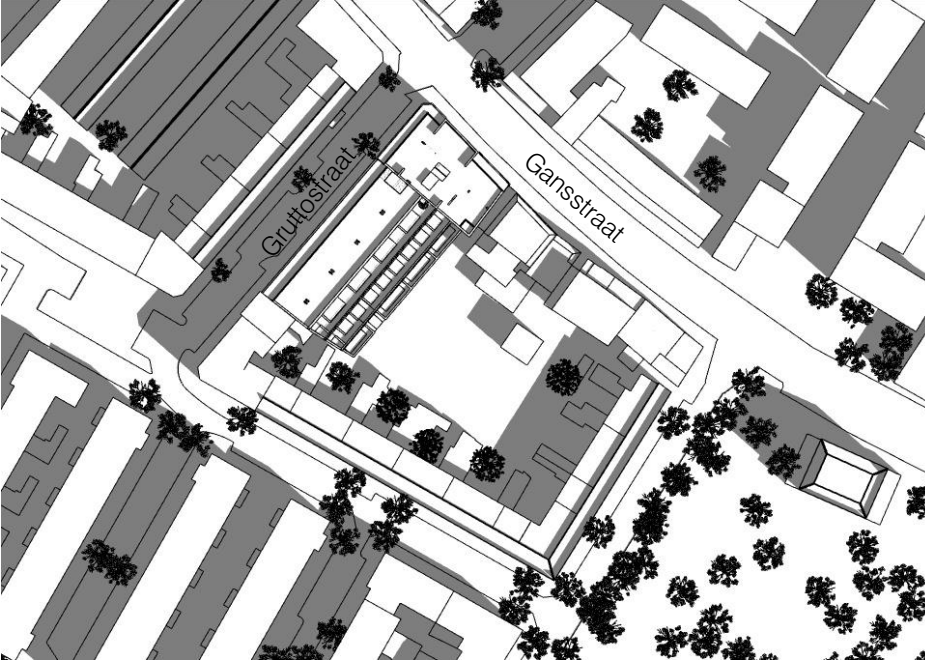


21 maart 16 uur



NIEUW ONTWERP

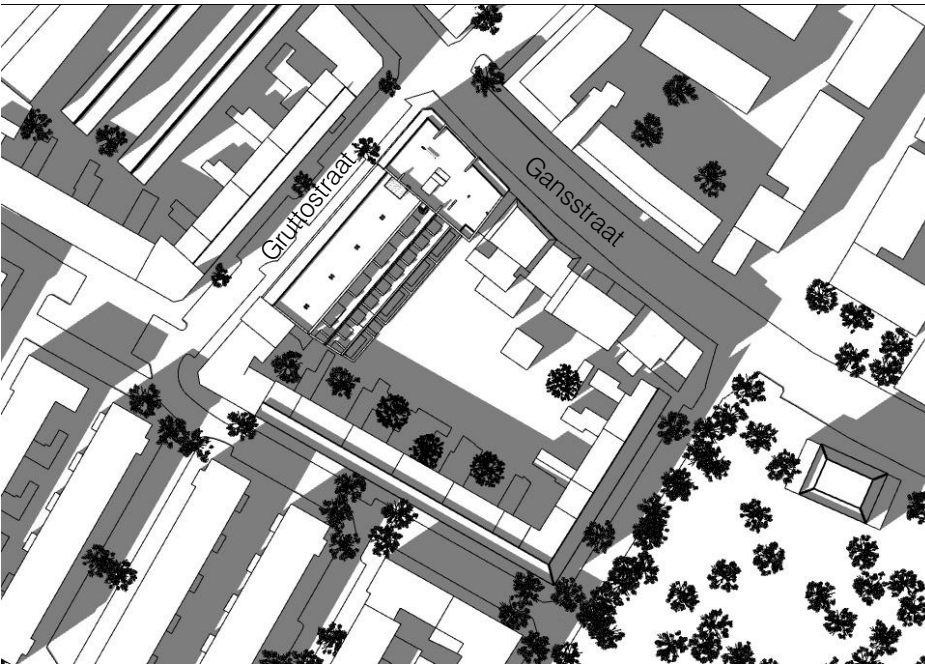
21 maart 10 uur



21 maart 13 uur



21 maart 16 uur



renvooi . wijzigingen

datum	10.09.2021	wijziging d
wijziging a		wijziging e
wijziging b		wijziging f
wijziging c		wijziging g

de bestaande toestand is rechtstreeks overgenomen van bestaande tekeningen en kadastrale gegevens. VOCUS architecten bna heeft beperkt metingen verricht en neemt derhalve geen verantwoording voor eventuele maatafwijkingen t.o.v. de huidige staat van de bebouwing. Alle maatvoering en uitgangspunten dienen door (onder)aannemer c.q. leverancier in het werk gecontroleerd te worden, alvorens start uitvoering, of productiewerk.

Voorlopig ontwerp



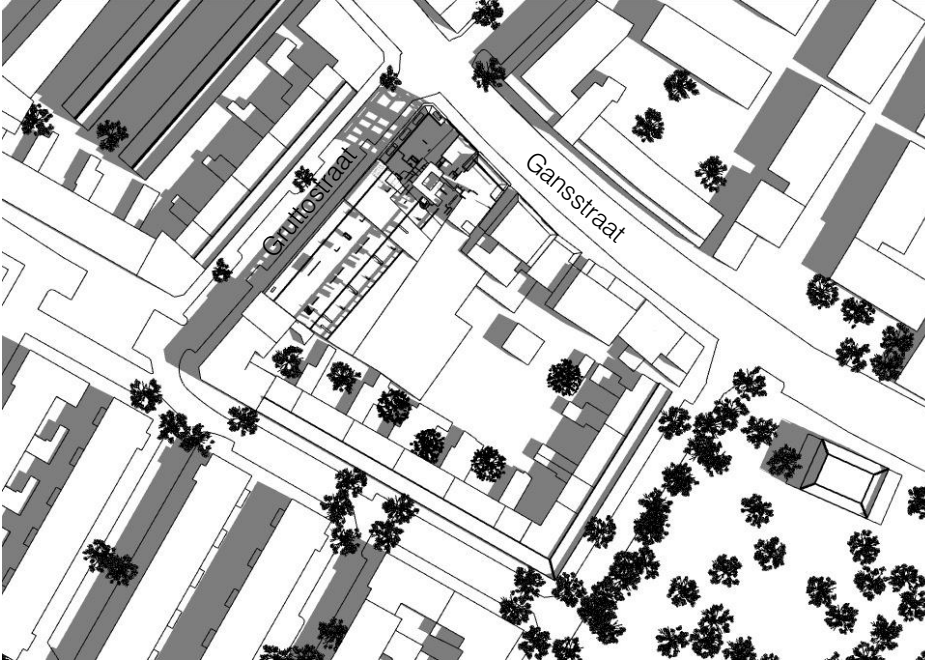
project	projectleider	BC	bussummergrindweg 1c
Nieuwbouw Gansstraat	getekend	GG	1406 nz bussum
te Utrecht			postbus 107
opdrachtgever	formaat	A2	1400 ac bussum
Vireo Vastgoed BV	schaal		t 035 698 91 35
	status	CONCEPT	vocus@vocus.nl
			www.vocus.nl

onderwerp	projectnummer	fase	tekeningnr
zonstudie 21 maart	791-ut		VO-600

niets van deze tekeningen mag zonder nadrukkelijke toestemming van VOCUS architecten bna op enige wijze worden vermenigvuldigd of overgenomen.

BESTAAND

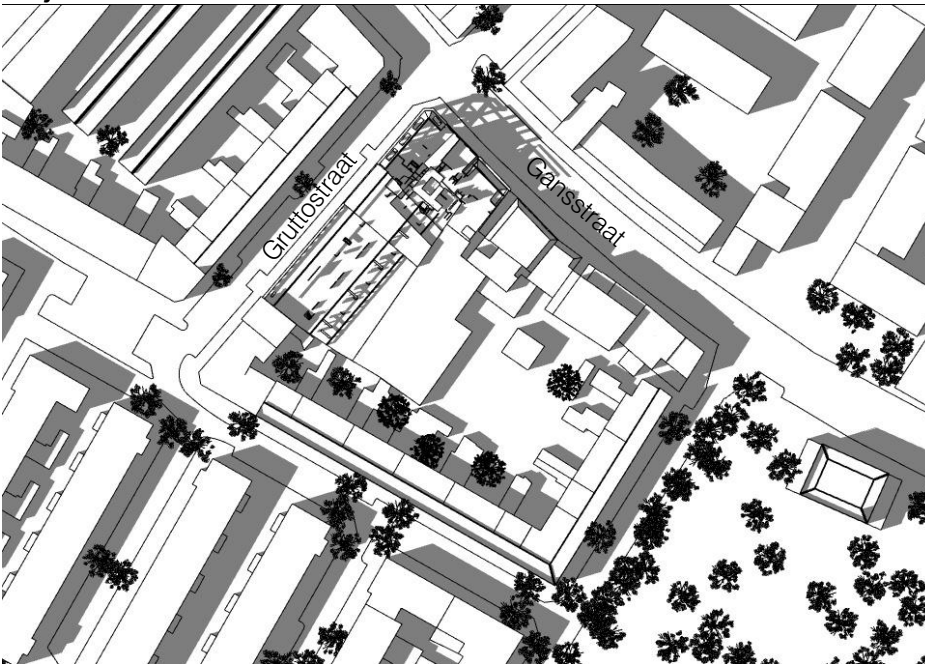
21 juni 10 uur



21 juni 13 uur



21 juni 16 uur

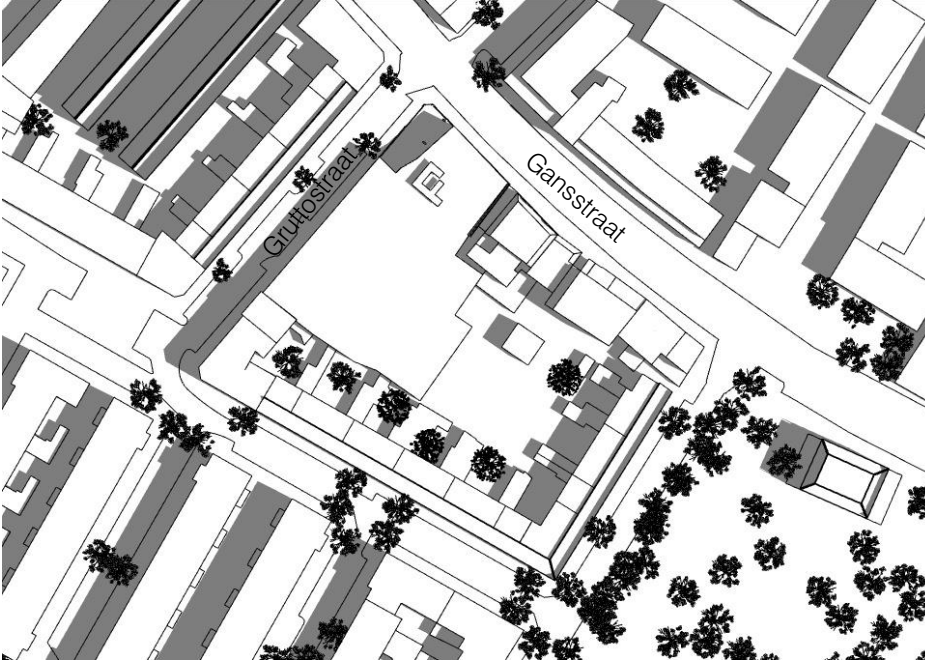


21 juni 19 uur



BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN

21 juni 10 uur



21 juni 13 uur



21 juni 16 uur

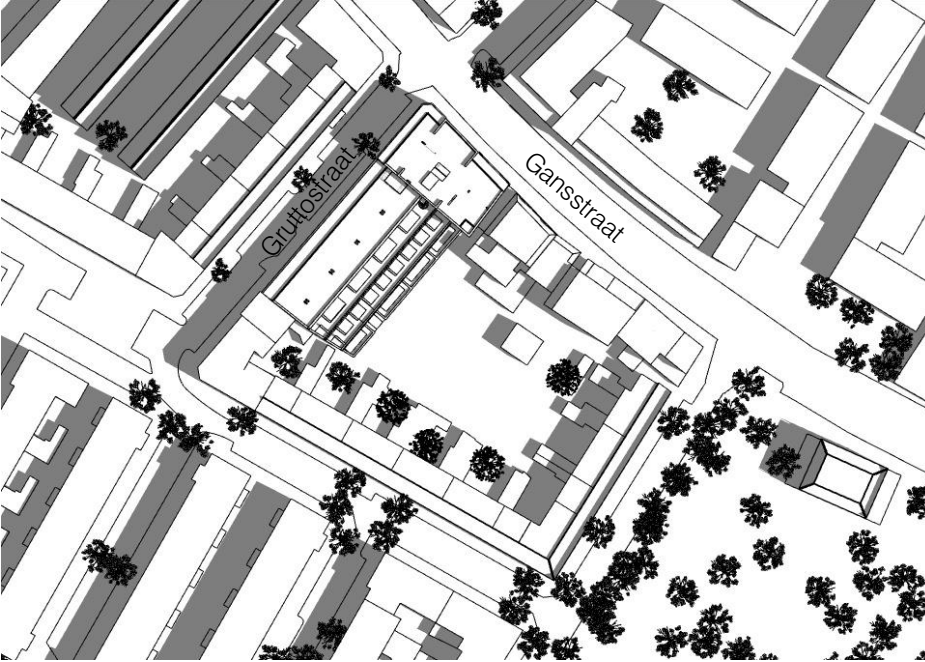


21 juni 19 uur

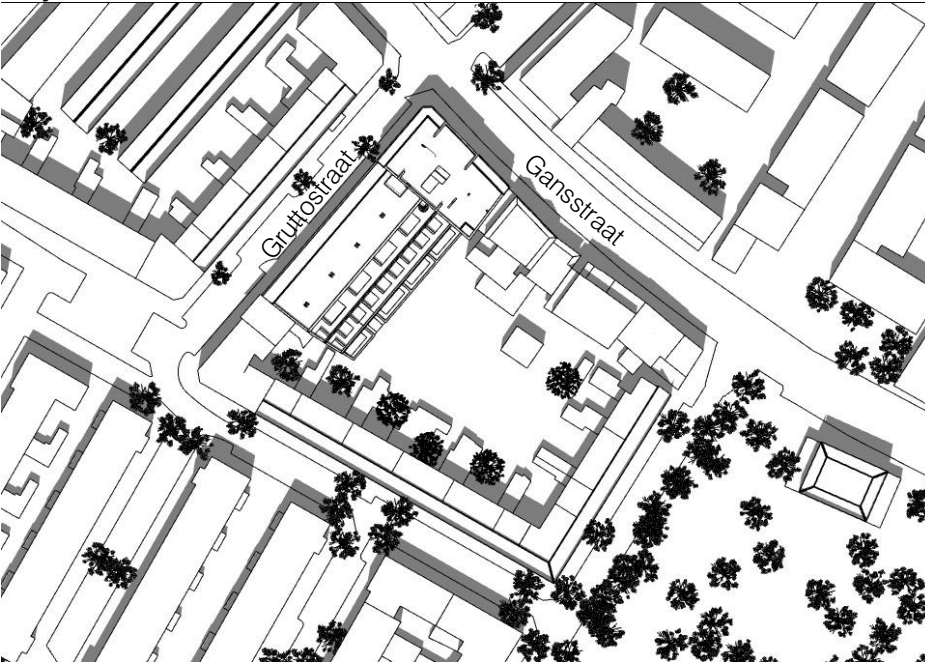


NIEUW ONTWERP

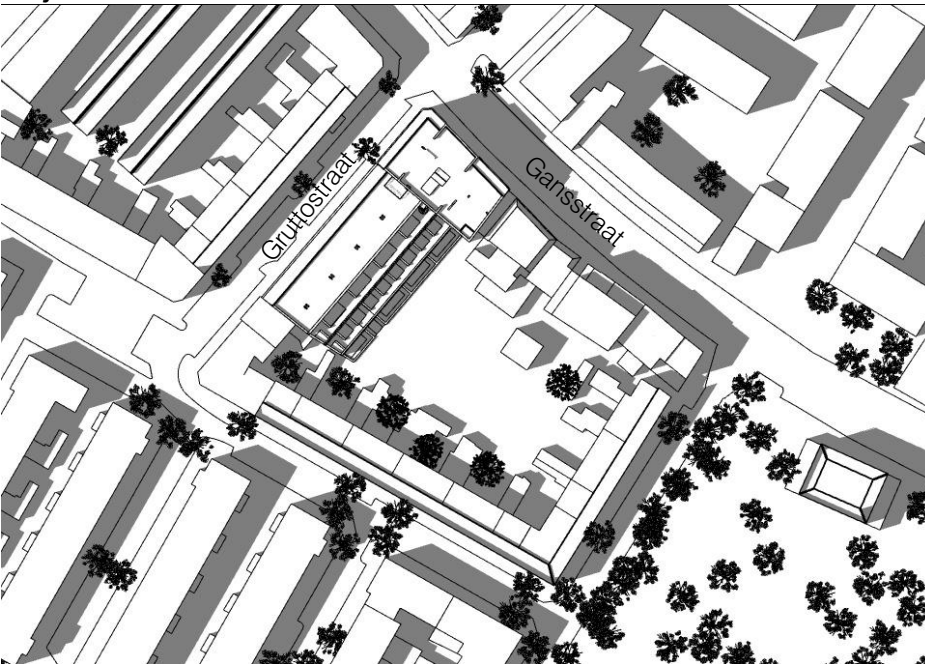
21 juni 10 uur



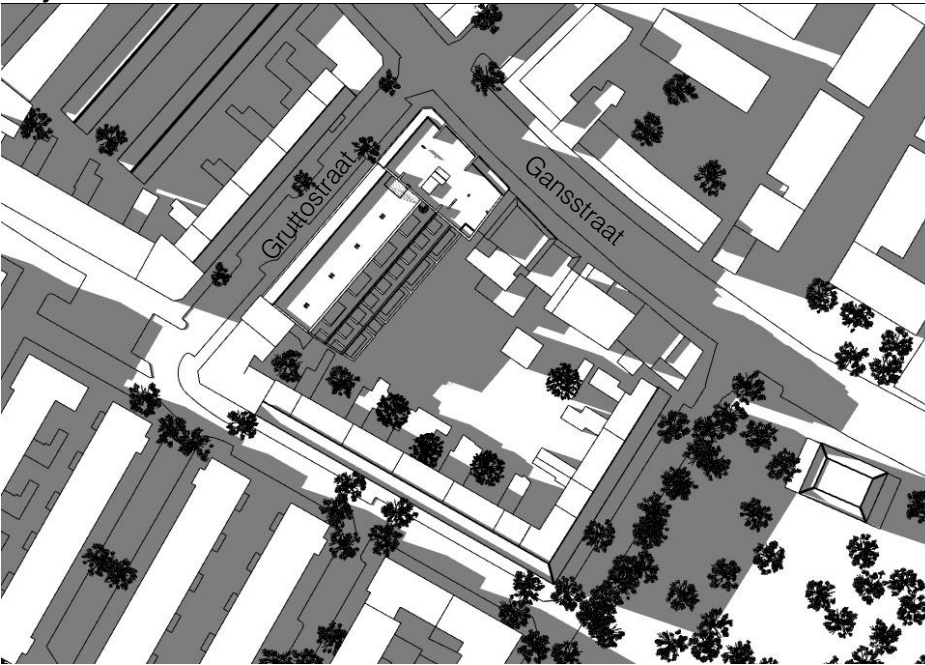
21 juni 13 uur



21 juni 16 uur



21 juni 19 uur



renvooi . wijzigingen

datum	10.09.2021	wijziging d
wijziging a		wijziging e
wijziging b		wijziging f
wijziging c		wijziging g

de bestaande toestand is rechtstreeks overgenomen van bestaande tekeningen en kadastrale gegevens. VOCUS architecten bna heeft beperkt metingen verricht en neemt derhalve geen verantwoording voor eventuele maatafwijkingen t.o.v. de huidige staat van de bebouwing. Alle maatvoering en uitgangspunten dienen door (onder)aannemer c.q. leverancier in het werk gecontroleerd te worden, alvorens start uitvoering, of productiewerk.

Voorlopig ontwerp

project	BC	bussummergrindweg 1c
Nieuwbouw Gansstraat	GG	1406 nz bussum
te Utrecht		postbus 107
opdrachtgever	A2	1400 ac bussum
Vireo Vastgoed BV		t 035 698 91 35
	CONCEPT	vocus@vocus.nl
		www.vocus.nl

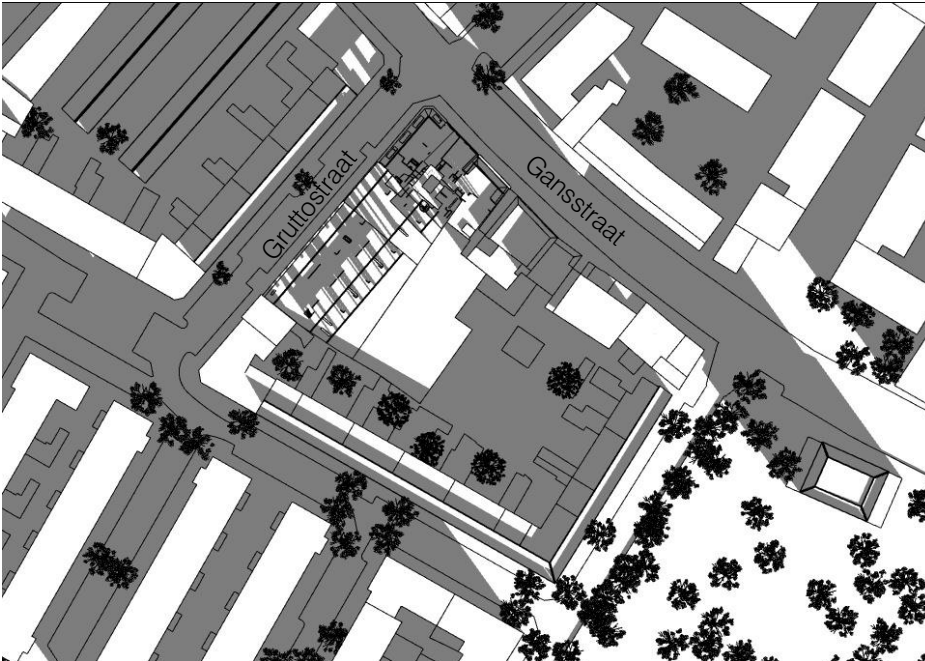
onderwerp	projectnummer	fase	tekeningnr
zonstudie 21 juni	791-ut		VO-610

niets van deze tekeningen mag zonder nadrukkelijke toestemming van VOCUS architecten bna op enige wijze worden vermenigvuldigd of overgenomen.

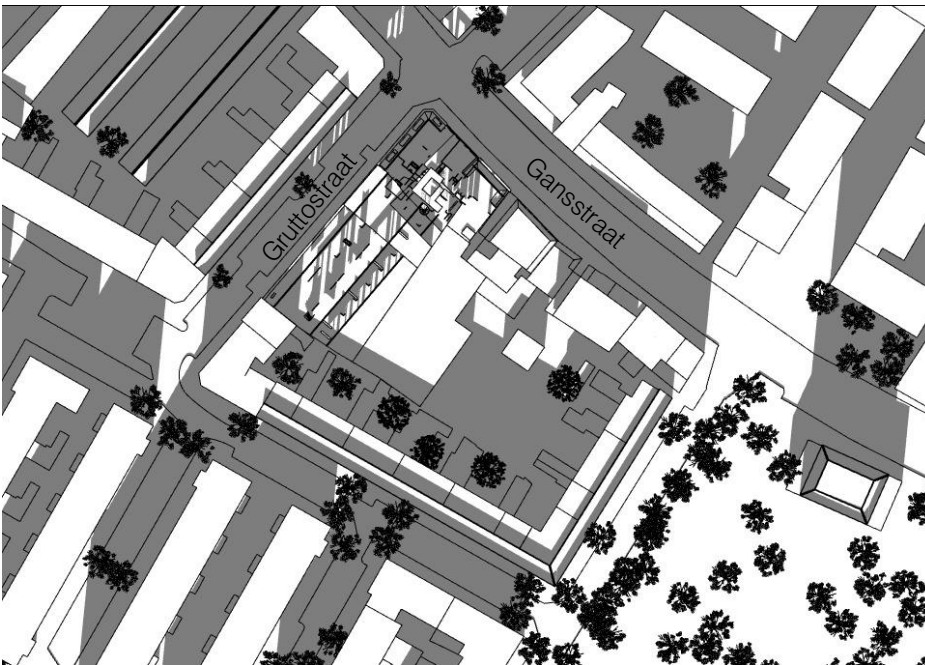


BESTAAND

21 december 10 uur



21 december 13 uur



21 december 16 uur



BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN

21 december 10 uur



21 december 13 uur

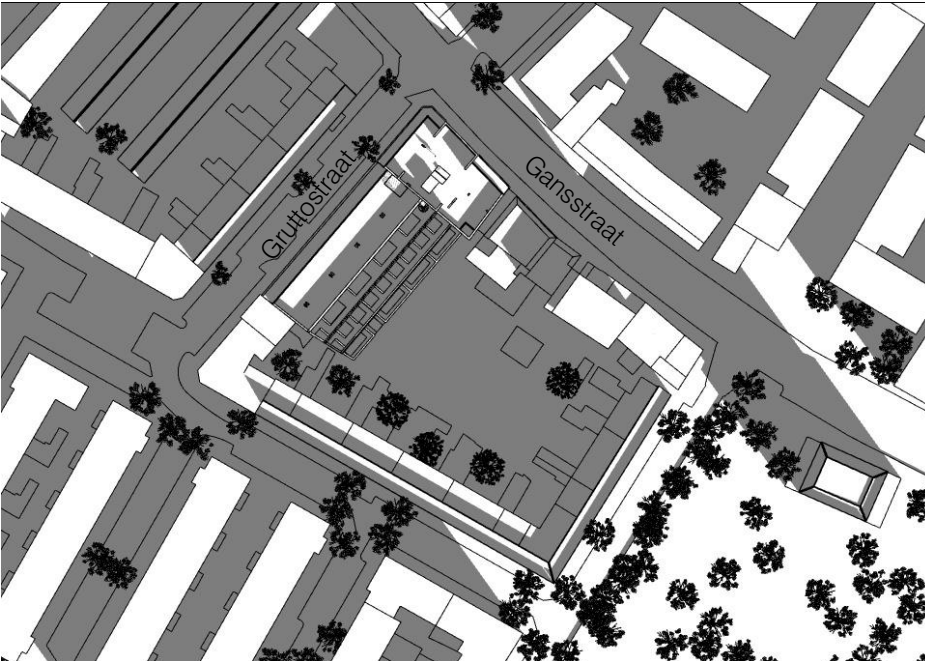


21 december 16 uur



NIEUW ONTWERP

21 december 10 uur



21 december 13 uur



21 december 16 uur



renvooi . wijzigingen

datum	10.09.2021	wijziging d
wijziging a		wijziging e
wijziging b		wijziging f
wijziging c		wijziging g

de bestaande toestand is rechtstreeks overgenomen van bestaande tekeningen en kadastrale gegevens. VOCUS architecten bna heeft beperkt metingen verricht en neemt derhalve geen verantwoording voor eventuele maatafwijkingen t.o.v. de huidige staat van de bebouwing. Alle maatvoering en uitgangspunten dienen door (onder)aannemer c.q. leverancier in het werk gecontroleerd te worden, alvorens start uitvoering, of productiewerk.

Voorlopig ontwerp



project	projectleider	BC	bussummergrindweg 1c
Nieuwbouw Gansstraat te Utrecht	getekend	GG	1406 nz bussum postbus 107
opdrachtgever	formaat	A2	1400 ac bussum
Vireo Vastgoed BV	schaal		t 035 698 91 35
	status	CONCEPT	vocus@vocus.nl
			www.vocus.nl

onderwerp	projectnummer	fase	tekeningnr
zonstudie 21 december	791-ut		VO-620

niets van deze tekeningen mag zonder nadrukkelijke toestemming van VOCUS architecten bna op enige wijze worden vermenigvuldigd of overgenomen.