Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

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 Plangebied en doel bestemmingsplan 3
1.1.2 Inzageperiode en zienswijzen 3
1.2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 4
1.2.1 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.2.2 Procedure voor de vaststelling 4
1.2.3 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

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 m^2 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 bouwenvelop dat ter inzage heeft gelegen, is ervoor gekozen om het aantal bouwlagen op de hoek van de Gruttostraat in de bouwenvelop 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 buren 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

Bezonning 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 Bezonning 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

Gruttostraat

Gansstraat

Flamingostraat

153

155

18

20

30

3

5

7

9

1.20m

5.13m

2.50m

5.13m

1.20m

5m

legenda

- klinkerverharding
- grootformaat tegels
- stapstenen met grind
- halfverharding
- gras of halfverharding tbv parkeren
- stootband
- picknicktafel
- bankje
- vaste planten met siergrassen
- beplanting met klimplanten
- meerstammige bomen, hoogte circa 6-8 meter
- heester
- nieuwe poort met huisnummer van woning (5)

maliebaan 77h
3581 cg utrecht

t +31 [0]30 26 11 834
bureau@deltavormgroep.nl
www.deltavormgroep.nl

deltavormgroep

project
Gansstraat, Utrecht

opdrachtgever
Vireo Vastgoed

onderwerp
Definitief ontwerp

tekeningnummer	schaal	getekend
101	1:100	DS

datum	gewijzigd
25-01-2022	

formaat
A2

3.2 Studie bezonning & daglicht Gansstraat 143-147

Bezoekadres:
Gatwickstraat 11
1043 GL Amsterdam
Postadres:
Hoofdweg 76
3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-5[redacted]
E info@cauberghuygen.nl
W http://www.cauberghuygen.nl

K.V.K. 58792562
IBAN NL71RABO0112075584

Notitie 06685-53071-02v3
Project Gansstraat te Utrecht;
beoordeling zon- en daglichttoetreding ter plaatse van omliggende woningen

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).



3A - 19 februari 9 uur *3B - 19 februari 13 uur* *3C - 19 februari 16 uur*

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 m^2 per verblijfsruimte en verblijfsgebied.

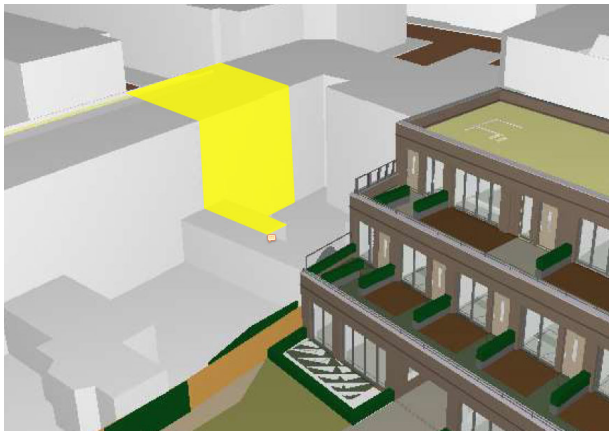
Dit equivalent daglichtoppervlakte wordt bepaald door het aanwezige glasoppervlak te corrigeren voor aanwezige belemmeringen, zoals tegenovergelegen gebouwen en overstekken. Deze belemmeringen worden gevat in de belemmeringsfactor Cb.

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 m² (Aeq) 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 m²] als m² 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 Cb te vermenigvuldigen. Bijvoorbeeld, wanneer een verblijfsruimte 10 m² groot is, dan moet er minimaal 1,0 m² A_{eq} aanwezig zijn. Wanneer er 2,0 m² glas in de gevel van die verblijfsruimte aanwezig is en de belemmeringsfactor Cb = 0,70, dan is er 1,40 m² 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 m² 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 Cb’ per verdieping en op de achtergevel voor woning 14b bepaald. De belemmeringsfactor Cb 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 m² glas in de gevel (boven 0,6 m) is goed voor onderstaand m² verblijfsgebied**	
			Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Begane grond	0,68	0,60	6,8 m²	6,0 m²
Verdieping 1	0,70	0,65	7,0 m²	6,5 m²
Verdieping 2	0,74	0,70	7,4 m²	7,0 m²

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 Cb-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.

[redacted]

Senior adviseur

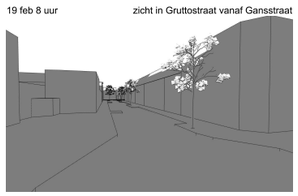
Bijlage I *Zonnestudie 19 februari incl. nadere duiding en toelichting*

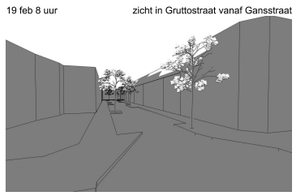
BESTAAND

BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN

NIEUW ONTWERP

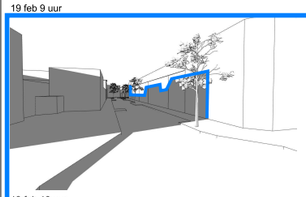
19 feb 8 uur — zicht in Gruttostraat vanaf Gansstraat

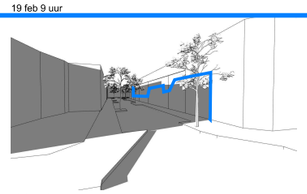






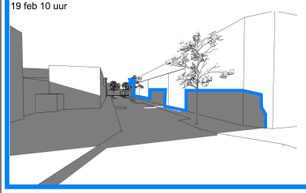
19 feb 9 uur

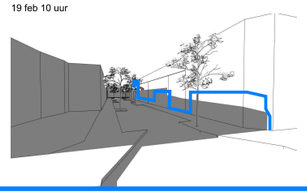


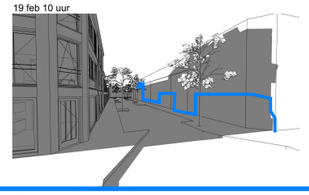




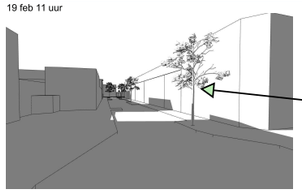
19 feb 10 uur

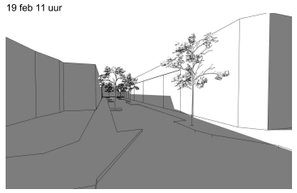


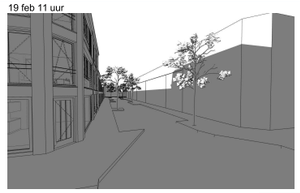




19 feb 11 uur

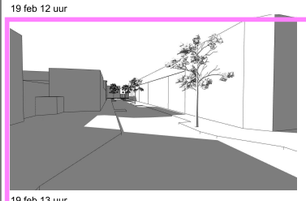


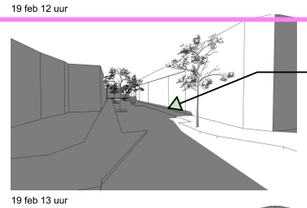


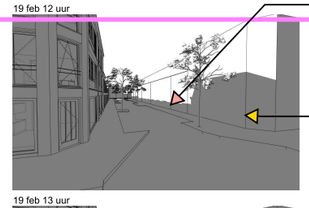


Bestaande situatie - ochtend
In deze afbeelding (en 3 daarboven) is op te merken dat de woningen aan de Gruttostraat in de huidige situatie tot circa 11 uur in de ochtend schaduwvorming ondervinden van de bebouwing aan de overzijde van de Gruttostraat.

19 feb 12 uur







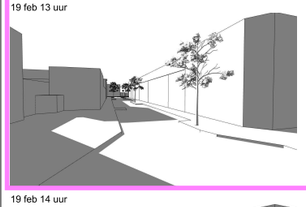
Bestemmingsplan situatie - ochtend
In deze afbeelding is op te maken dat het toegestane bouwvolume cf. bestemmingsplan voor enige additionele schaduwvorming zorgt ten opzichte van de huidige situatie.

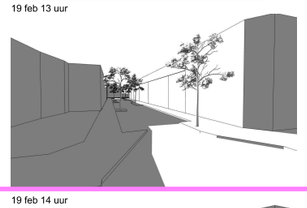
Vanaf 12 uur (+1 t.o.v. de bestaande situatie) is de schaduwwerking op de gevel als gevolg van de woningen aan de overzijde van de Gruttostaat voorbij.

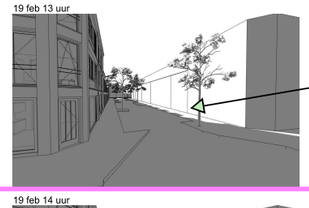
Begane grondvloer
In de afbeelding is enige schaduwwerking te zien net boven de begane grondvloer. De bezonning wordt getoetst op 0,75 meter boven de begane grondvloer.

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

19 feb 13 uur



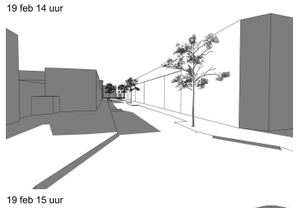


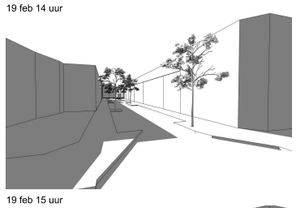


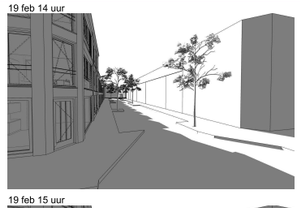
Bestemmingsplan situatie - ochtend
In deze afbeelding is op te maken dat het nieuw te bouwen plan voor enige additionele schaduwvorming zorgt ten opzichte van de situatie cf. bestemmingsplan.

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.

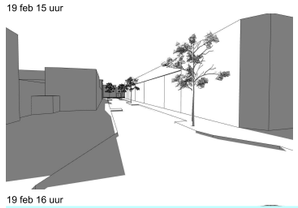
19 feb 14 uur

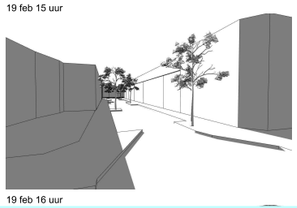


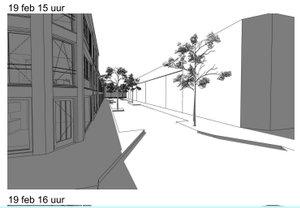




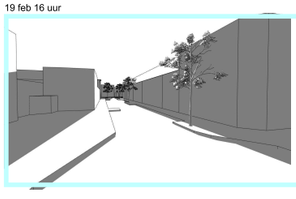
19 feb 15 uur

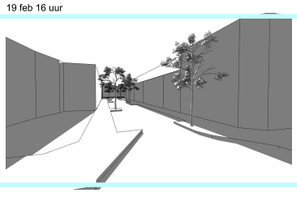






19 feb 16 uur







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 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

VOCUS architecten bna

project	projectleider	BC	bussummergrindweg 1c
Nieuwbouw Gansstraat te Utrecht	getekend	GG	1406 nz bussum
			postbus 107
	formaat	A0	1400 ac bussum
opdrachtgever	schaal		t 035 698 91 35
Vireo Vastgoed BV	status	CONCEPT	vocus@vocus.nl
			www.vocus.nl
onderwerp	projectnummer	fase	tekeningnr
zonstudie Gruttostraat 19 feb	791-ut	VO	630

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

Bijlage II *Zonnestudie 21 maart, 21 juni en 21 december*

BESTAAND

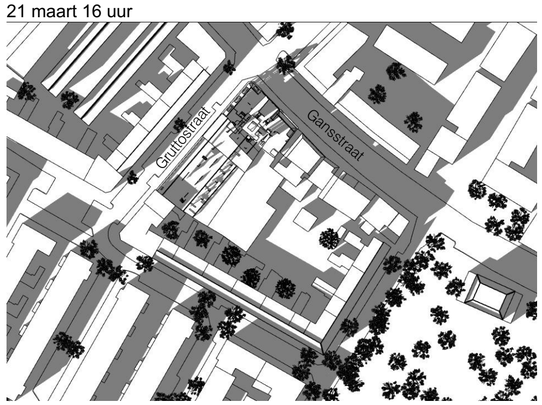
21 maart 10 uur



21 maart 13 uur



21 maart 16 uur



BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN

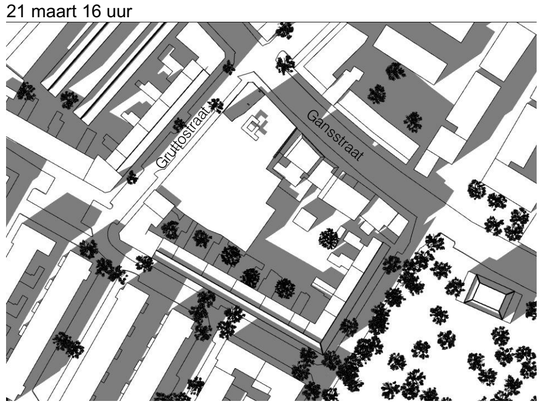
21 maart 10 uur



21 maart 13 uur



21 maart 16 uur

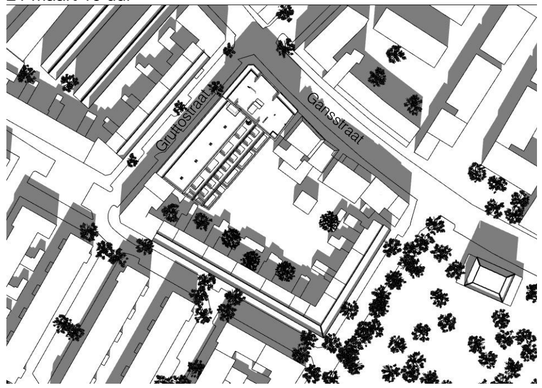


NIEUW ONTWERP

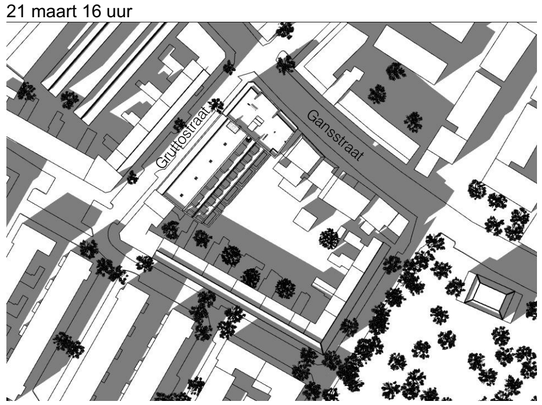
21 maart 10 uur



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

VOCUS
architecten bna

project
Nieuwbouw Gansstraat
te Utrecht

opdrachtgever
Vireo Vastgoed BV

onderwerp
zonstudie 21 maart

projectleider BC
getekend GG
formaat A2
schaal
status CONCEPT

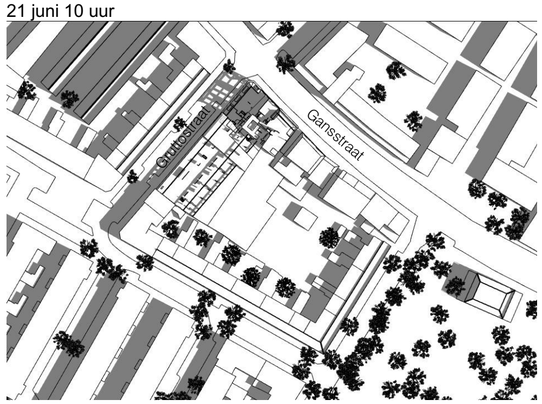
bussummergrindweg 1c
1406 nz bussum
postbus 107
1400 ac bussum
t 035 698 91 35
vocus@vocus.nl
www.vocus.nl

projectnummer	fase	tekeningnr
791-ut	VO	600

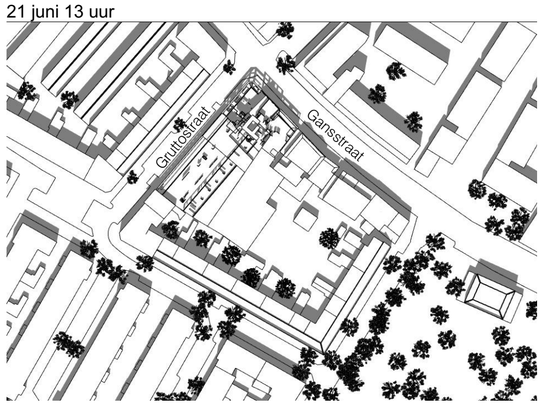
niets van deze tekeningen mag zonder nadrukkelijke toestemming van VOCUS architecten bna op enige wijze worden vermenigvuldigd of overgenomen.

BESTAAND

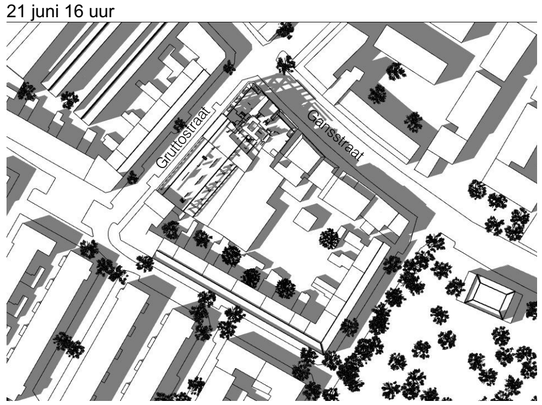
21 juni 10 uur



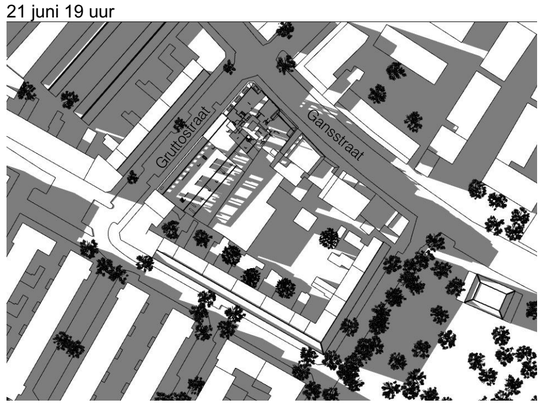
21 juni 13 uur



21 juni 16 uur

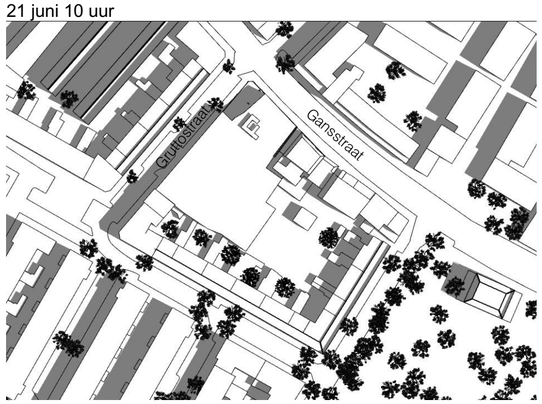


21 juni 19 uur

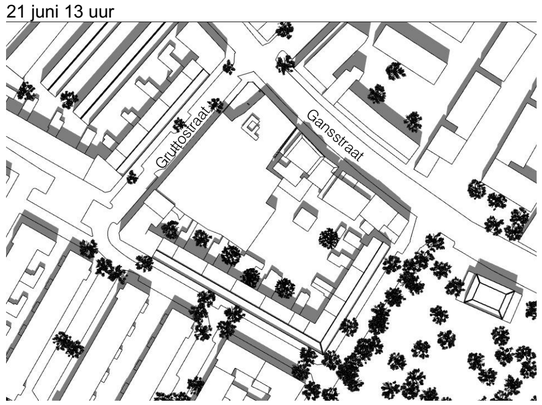


BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN

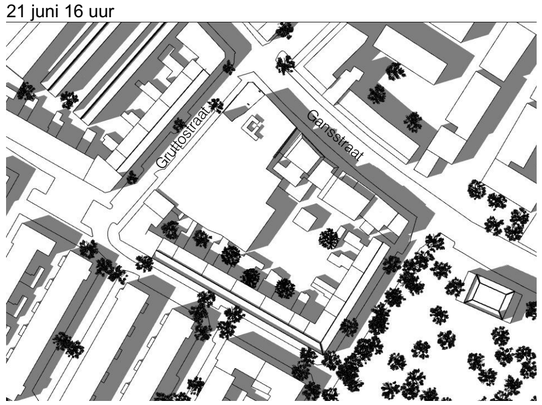
21 juni 10 uur



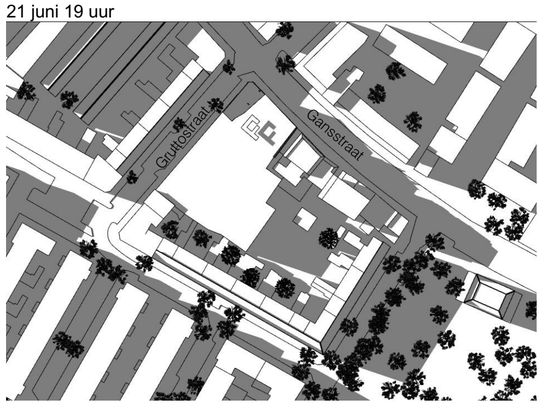
21 juni 13 uur



21 juni 16 uur

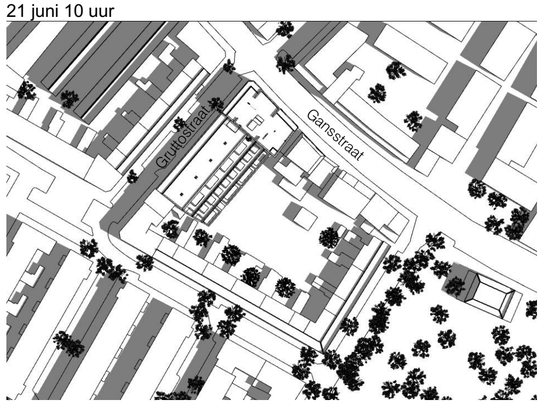


21 juni 19 uur

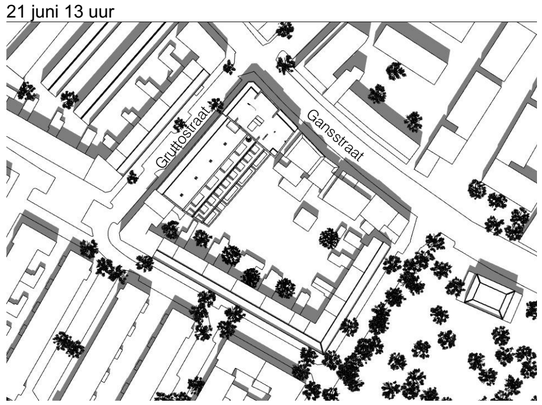


NIEUW ONTWERP

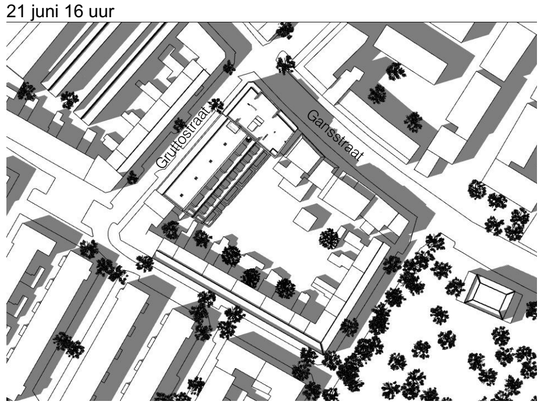
21 juni 10 uur



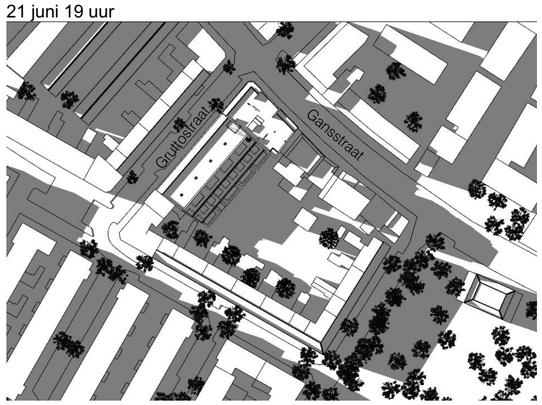
21 juni 13 uur



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

VOCUS architecten bna

project

Nieuwbouw Gansstraat
te Utrecht

opdrachtgever

Vireo Vastgoed BV

onderwerp

zonstudie 21 juni

projectleider BC
getekend GG
formaat A2
schaal
status CONCEPT

bussummergrindweg 1c
1406 nz bussum
postbus 107
1400 ac bussum
t 035 698 91 35
vocus@vocus.nl
www.vocus.nl

projectnummer 791-ut
fase VO-610
tekeningnr

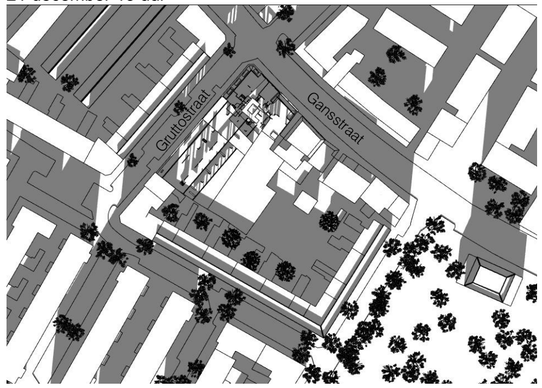
niets van deze tekeningen mag zonder nadrukkelijke toestemming van VOCUS architecten bna op enige wijze worden vermenigvuldigd of overgenomen.

BESTAAND

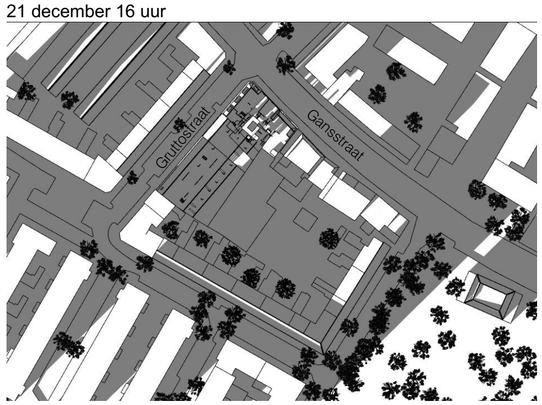
21 december 10 uur



21 december 13 uur



21 december 16 uur



BOUWVOLUME BESTEMMINGSPLAN

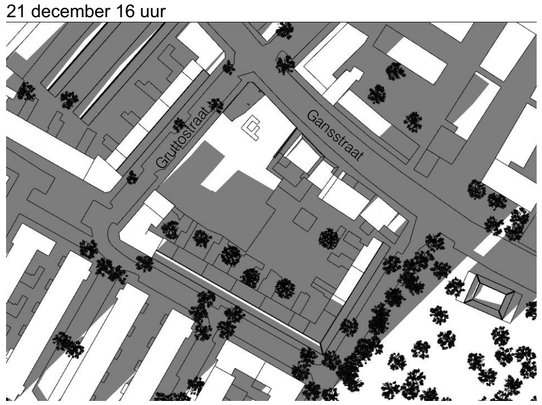
21 december 10 uur



21 december 13 uur

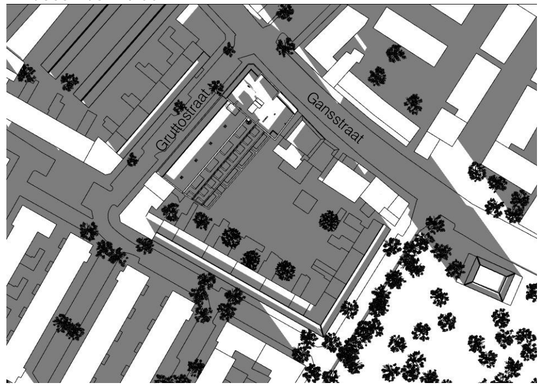


21 december 16 uur



NIEUW ONTWERP

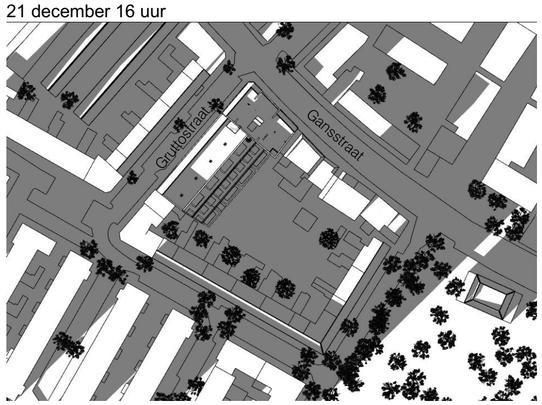
21 december 10 uur



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

VOCUS architecten bna

project

Nieuwbouw Gansstraat
te Utrecht

opdrachtgever

Vireo Vastgoed BV

onderwerp

zonstudie 21 december

projectleider BC
getekend GG
formaat A2
schaal
status CONCEPT

bussummergrindweg 1c
1406 nz bussum
postbus 107
1400 ac bussum
t 035 698 91 35
vocus@vocus.nl
www.vocus.nl

projectnummer	fase	tekeningnr
791-ut	VO	-620

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