

Participatieverslag

Dossiernaam: Singeldwarsstraat 40, Utrecht

Zaaknummer: 8111971

Datum: 05-03-2024

Inleiding

Naar aanleiding van de ingediende aanvraag bouwvergunning voor het realiseren van 2 appartementen aan de Singeldwarstraat 40 in Utrecht is er op donderdag 18-01 2024 gestart met het participatieonderzoek. Hiervoor ben ik op eerder genoemde datum langs de deuren gegaan, zie kader voor de aangedane adressen, met de nodige informatie, zie bijlages voor de verstrekte informatie. Indien er open werd gedaan heb ik de informatie overhandigd met een korte toelichting en indien er niemand open deed heb ik de informatie in de brievenbus gedaan.

Naar aanleiding van deze buurtronde zijn er 5 belanghebbenden die gereageerd hebben en waarmee contact is geweest. De contacten met deze belanghebbende staan onderstaand uitgewerkt.



maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 1
2018, Singeldwarstraat 40 Utrecht, situatie en foto's
datum: 12-01-2023 formaat: A3 schaal: 1:500
t: +31 (0) 51 22 22 22 e: 51.2.2@architecten.nl

1. 5.1.2.e
5.1.2.i

5.1.2.e

5.1.2.e

Zoals afgesproken geven wij jullie hierbij schriftelijk onze reactie is in het kort, de hieronder genoemde punten zijn ook in het overleg met jullie besproken:

Bestaande pand:

- 1. Het huidige pand is 1-laags met alleen op maaiveldhoogte activiteiten..*
- 2. Het huidige pand is voor het grootste gedeelte volledig transparant: boven 2,5 m1 vanaf maaiveld zijn er geen tussenwanden er is hierdoor vanuit onze woning doorzicht.*
- 3. Het huidige pand is qua bouwstijl afwijkend tov de overige bebouwing in de straat maar door de bescheiden hoogte ondergeschikt aan de overige bebouwing*

Nieuwbouwplan:

1.

5.1.2.i

2.

3.

4.

5.

6.

2.

5.1.2.i

5.1.2.i

3. 5.1.2.e

5.1.2.i

4. 5.1.2.e

5.1.2.i

5. 5.1.2.e

5.1.2.i

Reactie van de architect:

1. 5.1.2.e

In overleg met de gemeente Utrecht is middels een indicatieplan in 2021-2022 afstemming geweest over de invulling van deze locatie met minimaal twee appartementen.

De gemeente Utrecht is bereid mee te werken aan het omzetten van een atelier/bedrijfsruimte naar bestemming wonen.

Eerst was er de wens om er 3 kleinere appartementen van te maken in eenzelfde hoogte als de bestaande bebouwing links van het pand, maar de gemeente Utrecht heeft aangegeven dat de maximale bouwhoogte max 8m mocht zijn en de appartementen niet kleiner dan 50m²

Binnen de hoogte van 8m is het niet mogelijk om 2 appartementen te realiseren in twee bouwlagen en 1 woning zou qua rendement niet goed uitpakken voor de opdrachtgevers/eigenaren.

Omdat er in de huidige situatie al een betonvloer gelegen is op 1m onder straatniveau, ontstond het idee om ook deels de diepte in te gaan.

Daardoor is het realiseren van 3 bouwlagen en twee appartementen van minimaal 50m2 wel mogelijk.

Tevens is het bouwen van gedeelten van woningen onder straatniveau in Utrecht veel voorkomend.

Het bestaande pandje heeft een afwijkende karakteristieke verschijningsvorm in deze straat van bebouwing die veelal op elkaar lijkt.

Juist vanwege die onderscheidende vorm draagt dit pand bij aan de oriëntatie in deze buurt, het is daardoor een snel herkenbare plek.

Om die reden is ervoor gekozen om de bestaande gevel te vertalen naar de nieuwbouw.

De welstandscommissie heeft dit plan in de indicatieaanvraag reeds goedgekeurd.

5.1.2.i

2. 5.1.2.e

Geen aanvullende opmerkingen

3. 5.1.2.e

Geen aanvullende opmerkingen

4. 5.1.2.e

Geen aanvullende opmerkingen

5. 5.1.2.e

Geen aanvullende opmerkingen

Bijlage 1 – Informatie Buurtronde - *Begeleidende Brief*

Utrecht, januari 2024

Geachte bewoner,

Bijgaand zenden wij u het ontwerp van onze plannen voor de realisatie van 2 appartementen op locatie Singeldwarsstraat 40 Utrecht.

In het plan wordt het huidige pand gesloopt en nieuw opgebouwd met de genoemde 2 appartementen. Elementen van de bestaande gevel worden als karakteristiek beschouwd en deze worden vertaald naar de nieuwe bebouwing.

Het is de bedoeling om de 2 appartementen in de verhuursector te realiseren.

Graag vernemen wij uw reactie op onze plannen. Mochten er vragen zijn, dan komen wij graag bij u langs om deze te beantwoorden.

U bent ook welkom op ons op Singeldwarsstraat 40. In dat geval is het wel prettig om een afspraak te maken

U kunt ook deze brief met vermelding van naam en adres alsmede uw eventuele opmerkingen (zie onderaan) aan ons retourneren via de post: Singeldwarsstraat 40, 3513 BT Utrecht, of bij ons in de brievenbus bezorgen.

Met vriendelijke groet,

Reactie van omwonende:

Naam: _____

Adres: _____

Opmerkingen: geen / wel, namelijk _____

Handtekening: _____

Zonnest

Bijlage 1 – Informatie Buurtronde - *Zonnestudie*



Bijlage 1 – Informatie Buurtronde – *Tekeningen*

PDF toegevoegd in de mail



Situatie 1:500

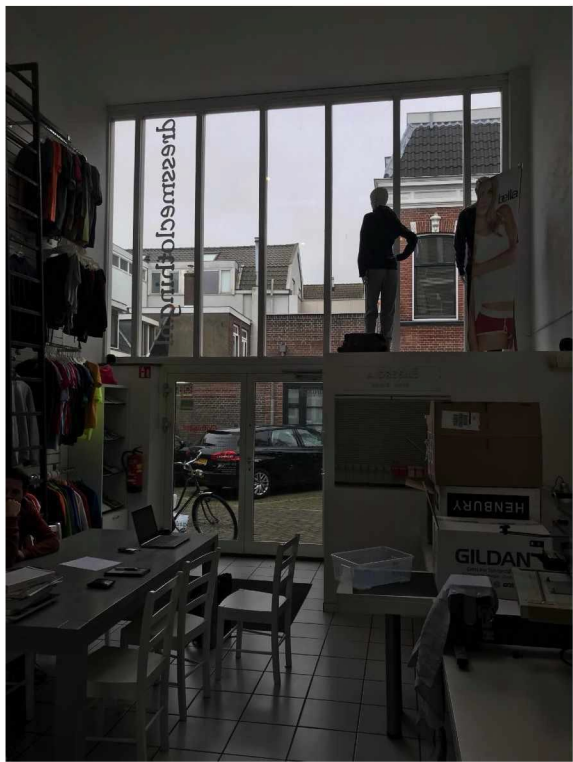
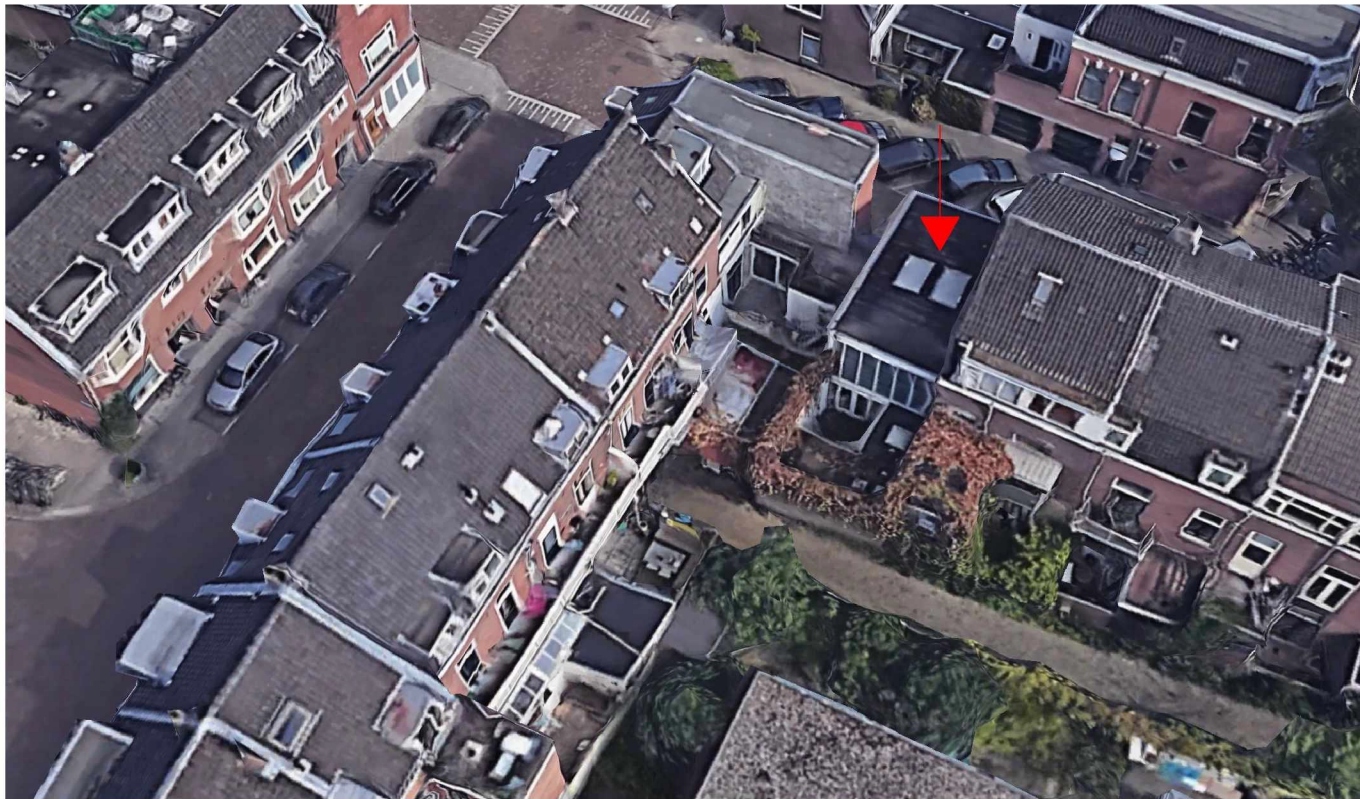


maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

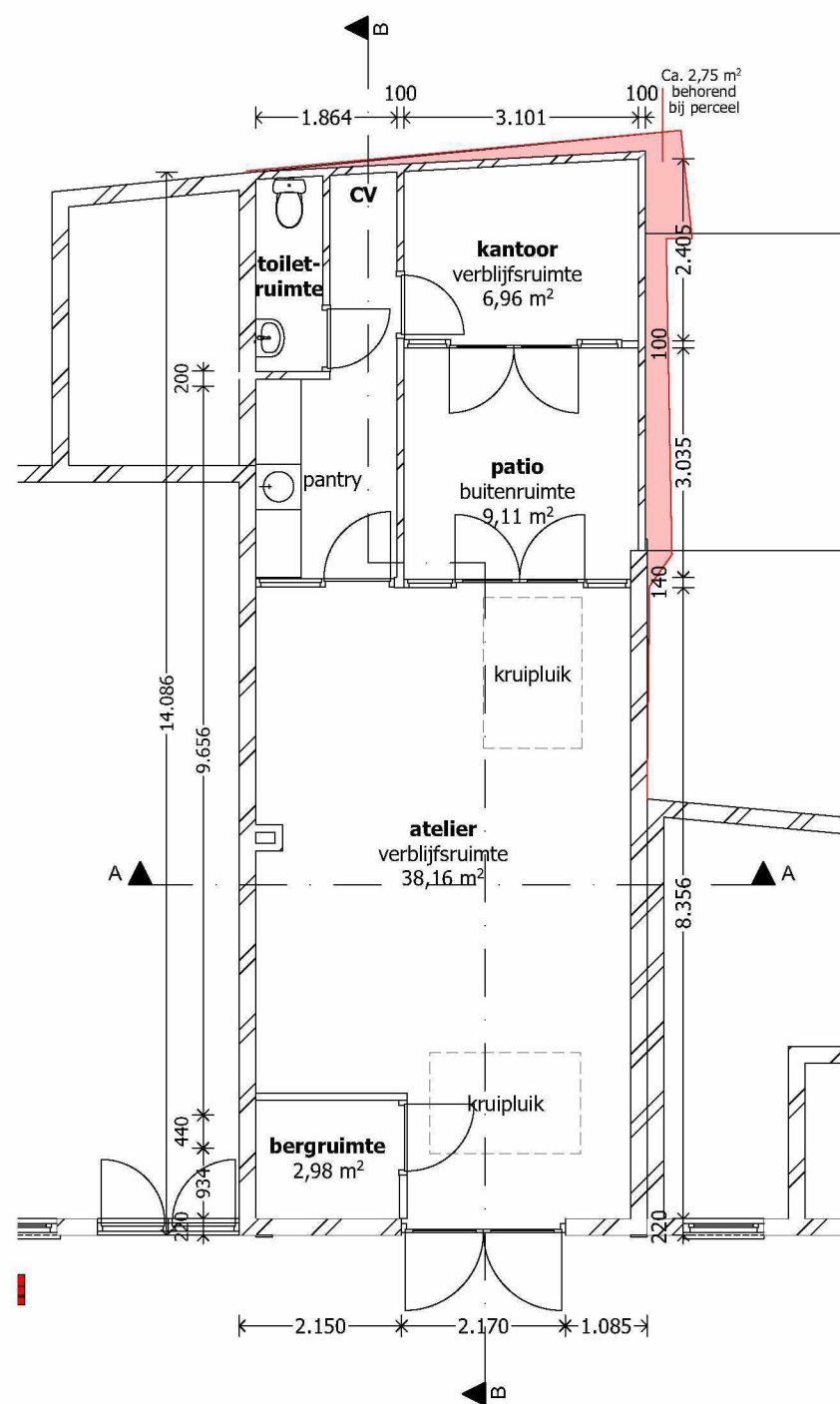
bladnr: 1

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, situatie en foto's

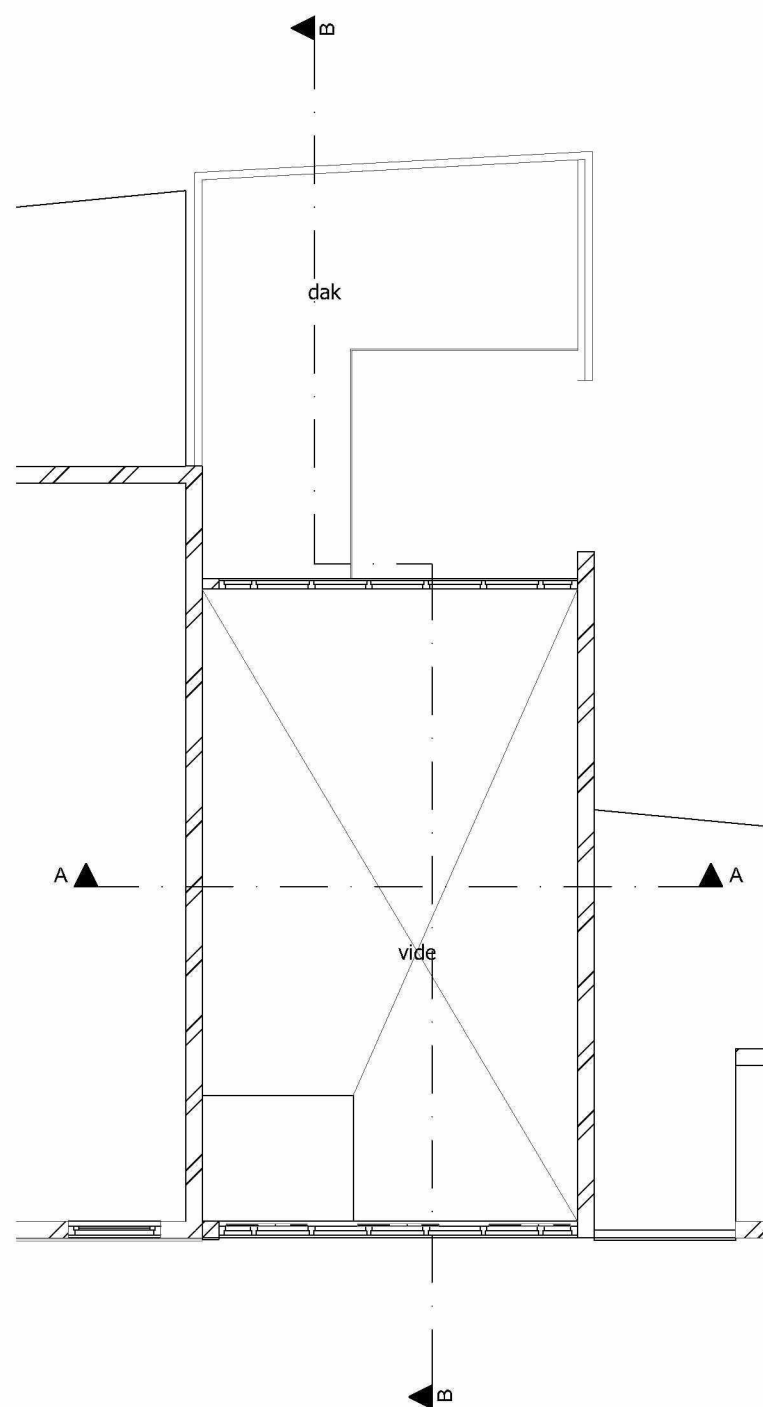
datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:500



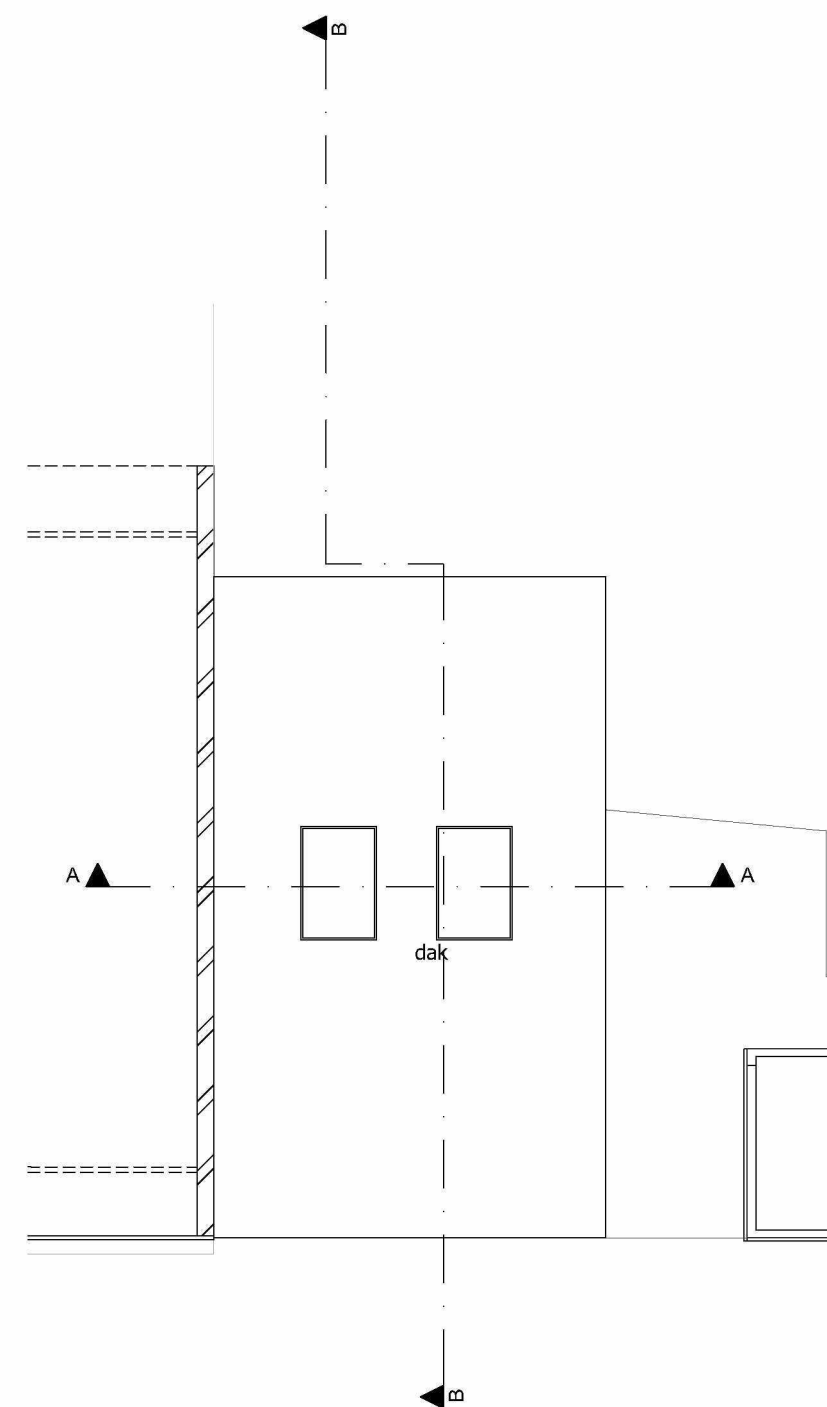
maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!



Begane grond



1e verdieping



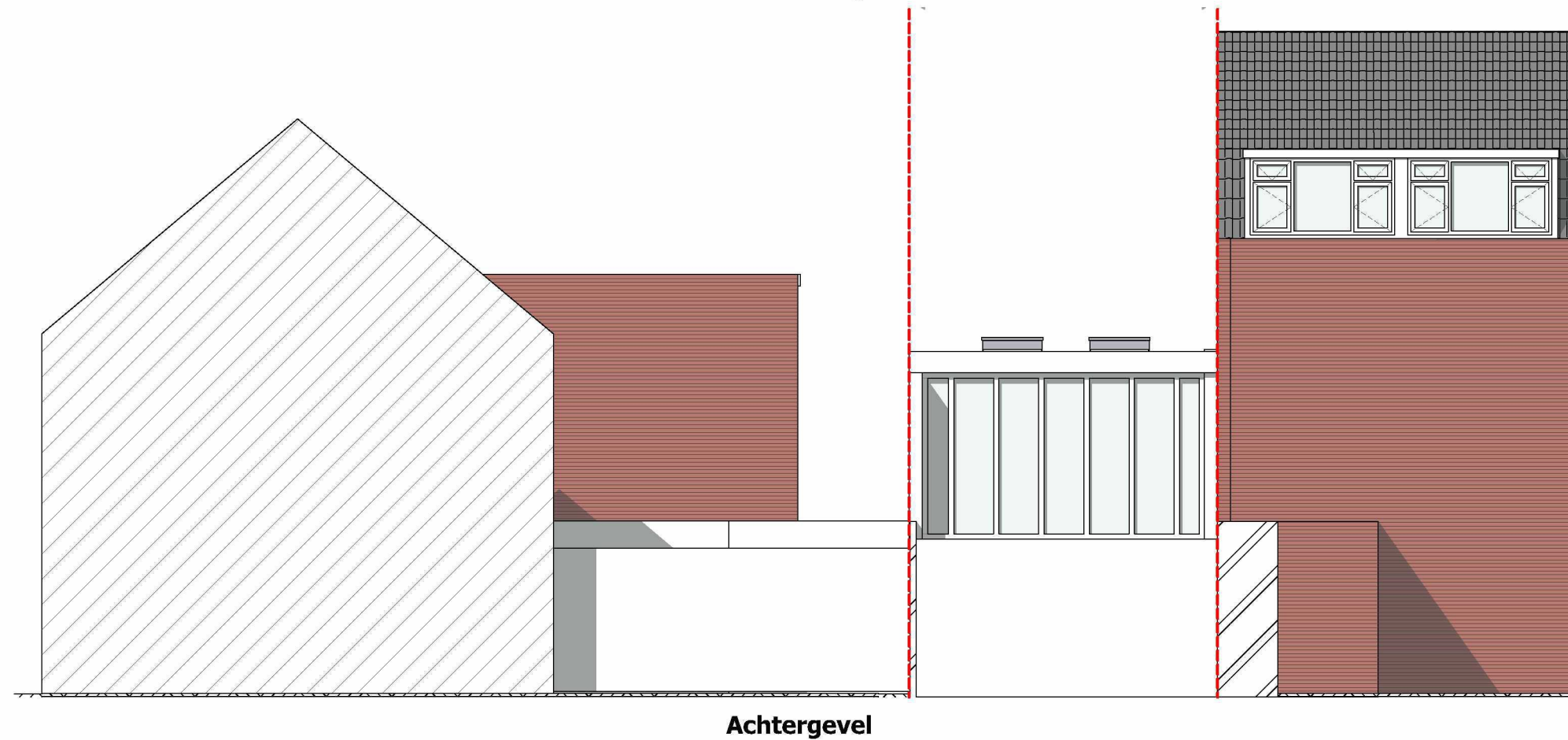
dakaanzicht

maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 3

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, plattegronden bestand

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:100

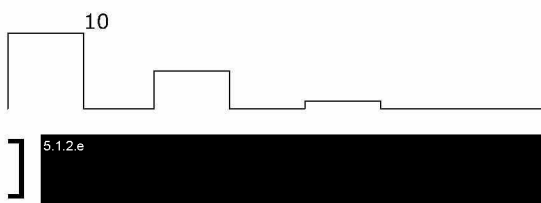


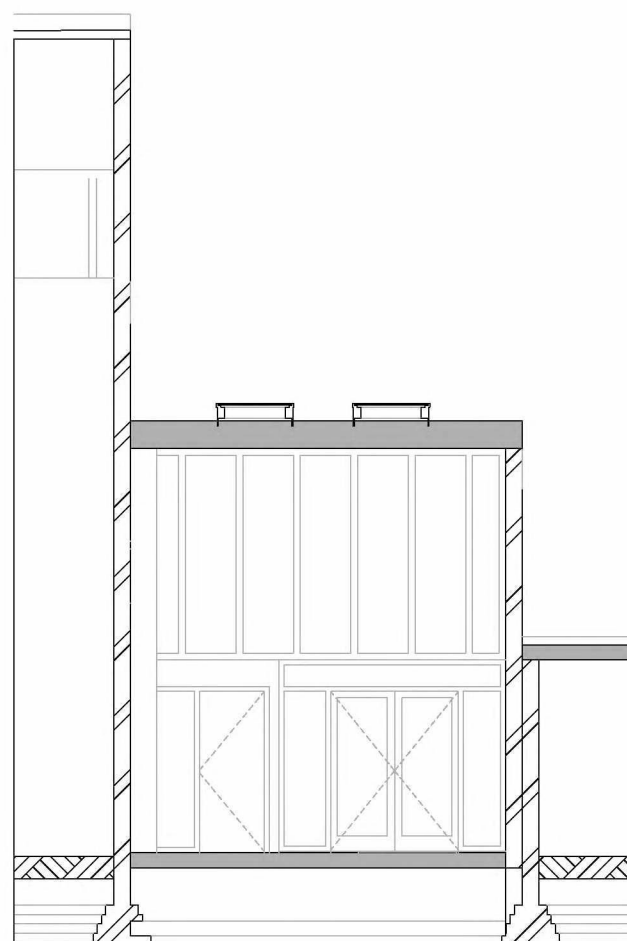
maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr:4

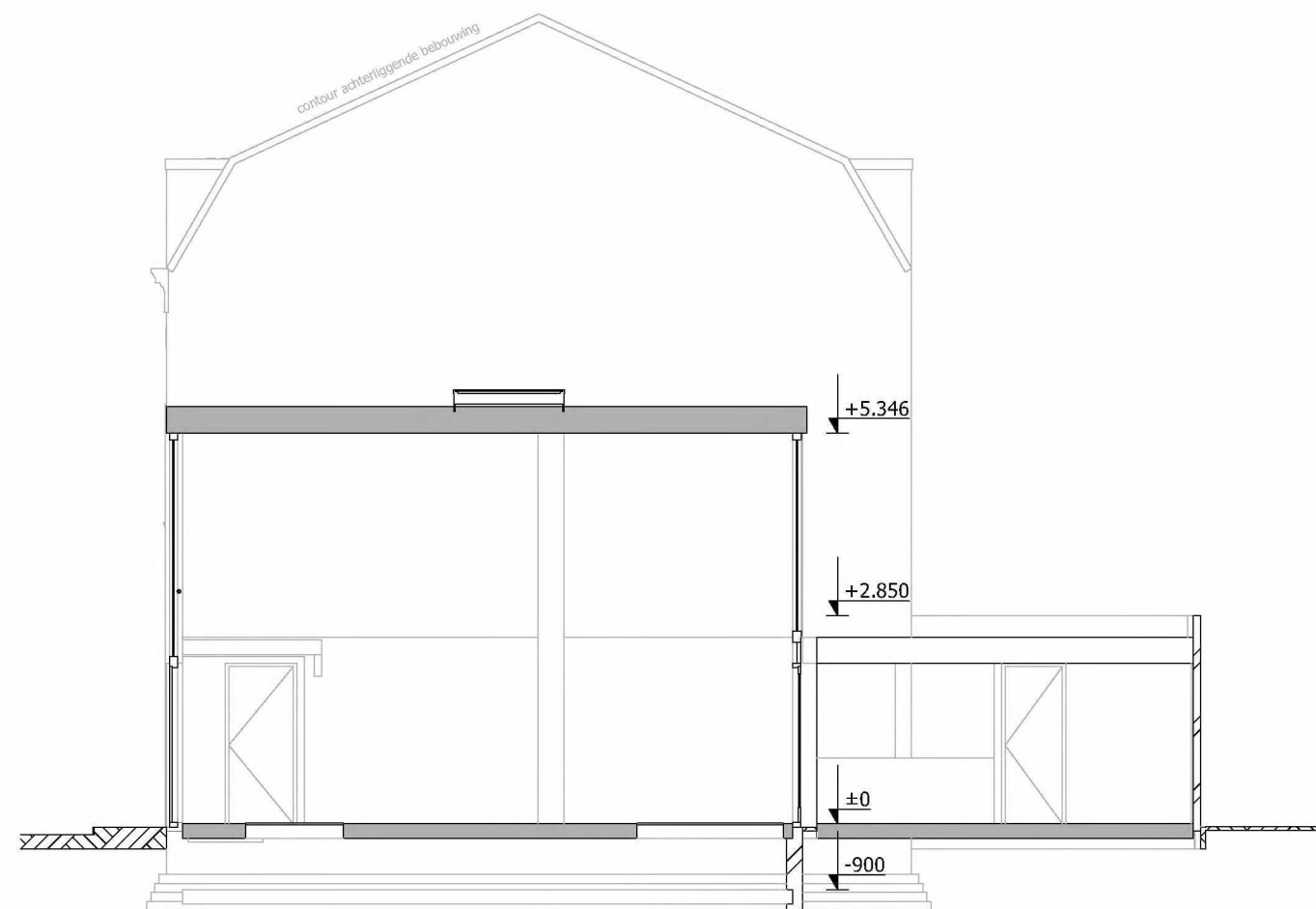
2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, gevels bestaand

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal:1:100





Doorsnede A-A



Doorsnede C-C

maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 5

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, doorsneden bestaand

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:100



1



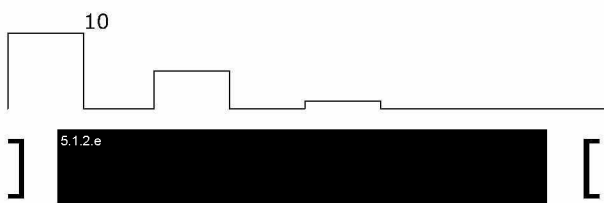
2

maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 6

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, perspectieven bestaand

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: n.v.t.





Situatie 1:500



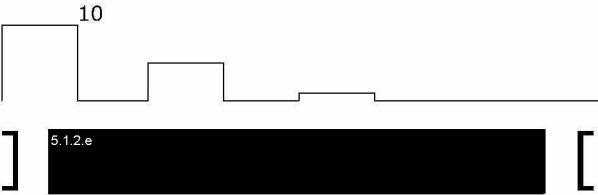
Vogelvlucht nieuwe situatie

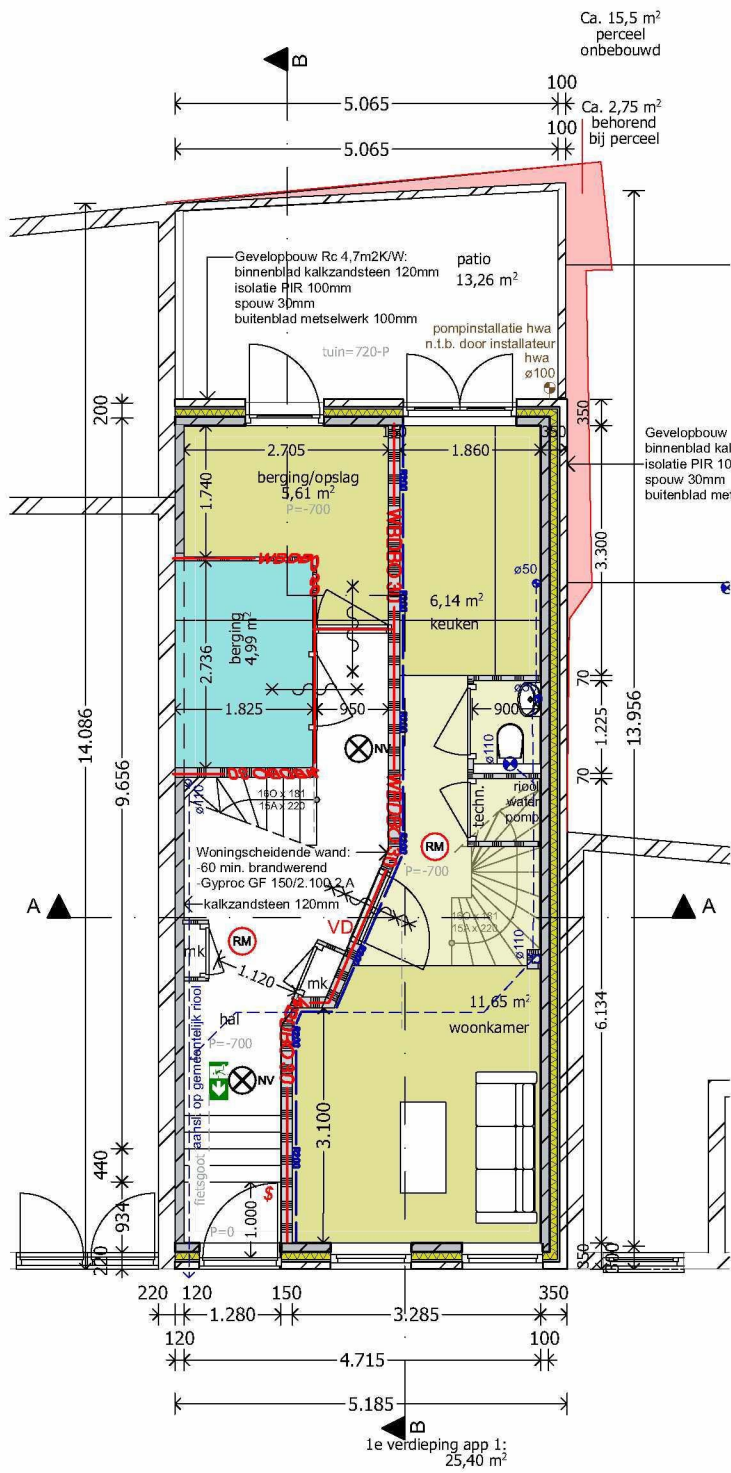
maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 7

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, situatie nieuw

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:500



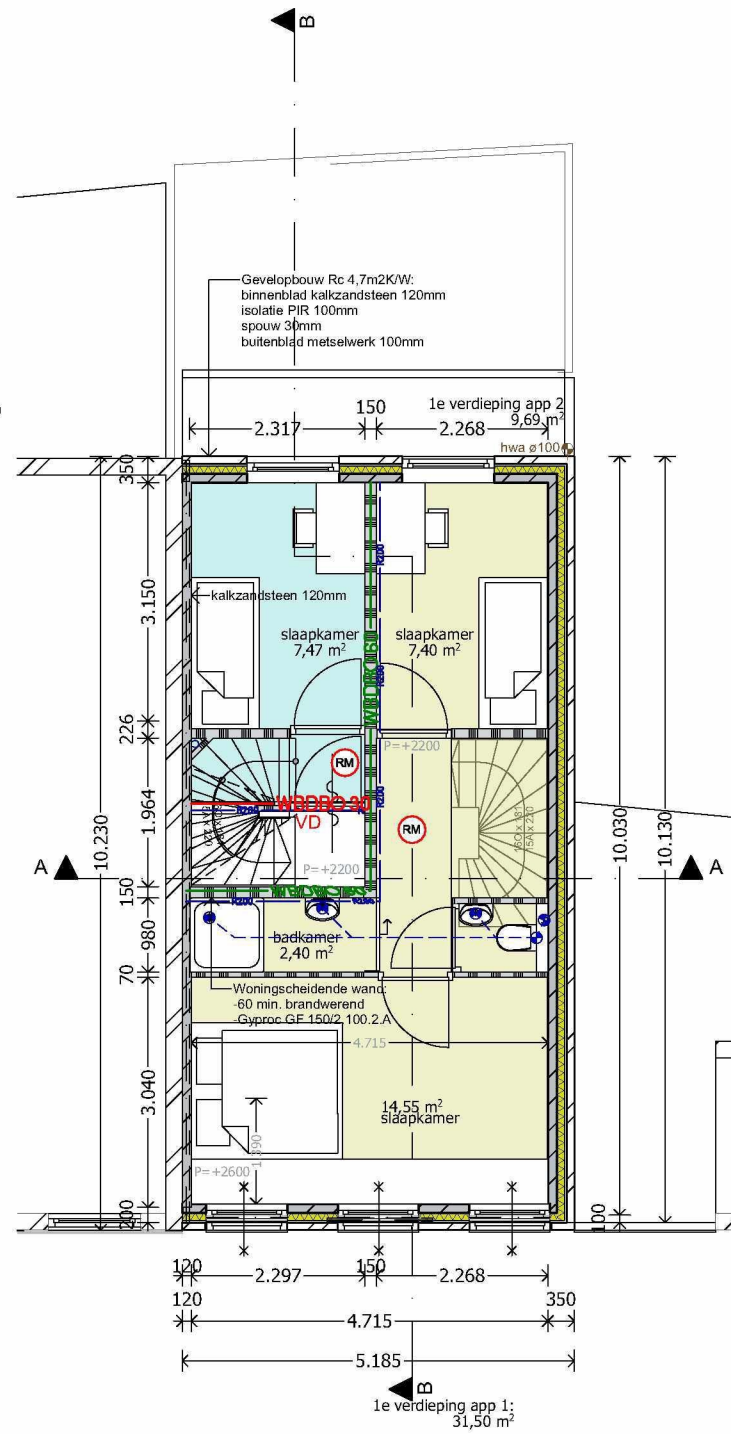


Begane grond

APP 1 57m²

Begane Grond: 25,4m²
1e verdieping: 31,5m²

+ berging 6m²



1e verdieping

APP 2 55,5m²

1e verdieping: 7,5m²
2e verdieping: 46,1m²
+ berging 5m²

Renvooi

- spouwmuur, 350mm
- woningscheidende wand 150mm Gyproc Eco D 145 60min. brandwerend voldoende geluidwerend(woningscheidend) detaillering conform leverancier
- lichte scheidingswand n.t.b., 70-100mm
- brandscheiding 30 minuten WBDBO
- brandscheiding 60 minuten WBDBO
- weerstand tegen rookdoorgang R200
- weerstand tegen rookdoorgang RA
- rookmelder
- noodverlichting
- zelf sluitende deur
- brandwerend kozijn, 30min. WBDBO
- brandwerend kozijn, 60min. WBDBO
- vrijloopdranger aangestuurd door rookmelder

beglazingen:
alle te plaatsen buitenkozijnen voorzien HR+++ glas: U-waarde +/- 0,7
alle beglazingen (binnen/buiten) voorzien van veiligheidsglas conform NEN3569 (*Risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas-eisen*):
- t.p.v. scheidingsconstructies en beweegbare constructie-onderdelen bij ontsluitingswegen H ≥ 0,85m en ≤ 1,4m
- t.p.v. scheidingsconstructies en beweegbare constructie-onderdelen H ≤ 0,85m
- t.p.v. deurconstructies (= deur, inclusief kozijn, zij- en bovenlicht en raampanelen) H ≤ 1,4m

wateropname:
alle wanden en vloeren in de toilet- en badruimten hebben aan de zijde van deze ruimten tot 1,2m hoogte boven de vloer een maximale wateropname kleiner dan 0.01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2) volgens NEN 2778

toegankelijkheid:
maximale hoogteverschillen in de de vloer: 20mm

vloerafscheidingen en trappen:
conform bouwbesluit
vloerafscheiding t.p.v. hoogteverschillen en dakterras: balustrade en hekwerken > 1m = 1000mm+vl trapafscheiding 1000mm+trede

geluid:
woningscheidende wanden en wanden tussen verkeersruimte/bergingen en woningen voldoende (afd. 3.4 Bouwbesluit 2012) geluidwering middels Gyproc Eco D 145 of GF 150/2.100.2.A. Zie voor specifieke gegevens systeemblad Gyproc. <https://www.gyproc.nl/systeem/gf-145-eco-dgs245452aa>

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, de bescherming tegen geluid van installaties, de geluidsabsorptie van gemeenschappelijke verkeersruimten, gangen en trappenhuizen ingeval het bouwwerk een woonfunctie heeft, de geluidwering tussen niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van dezelfde gebruiksfunctie en de geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties; voldoen aan bouwbesluit 2012 afd. 3.1 tm 3.4

- zonder sleutel te openen
- deur ontsluiting aangestuurd door BMI
- opstelplaats mechanische ventilatiebox
- opstelplaats warmtepomp binnenunit
- opstelplaats kooktoestel
- watercloset met inbouw reservoir
- wastafel / fontein
- uitstortgootsteen
- opstelplaats wasmachine / droger
- opstelplaats douche

geluid installaties:
Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB

Nagalm:
in verkeersruimte plafond afwerken met acosorb

Installaties/stopcontacten niet in woningscheidende wand
t.b.v. voorkomen geluidsoverlast(alleen 1e verdieping)

toegankelijkheid:
maximale hoogteverschillen in de de vloer: 20mm

vloerafscheidingen en trappen:
conform bouwbesluit
vloerafscheiding t.p.v. hoogteverschillen en dakterras: balustrade en hekwerken > 1m = 1000mm+vl trapafscheiding 1000mm+trede

isolatiewaarden:
1. buitenwand: Rc 4,7
2. dak: Rc 6,3
3. begane grond vloer Rc 3,7
4. U-waarde glas: 0,8

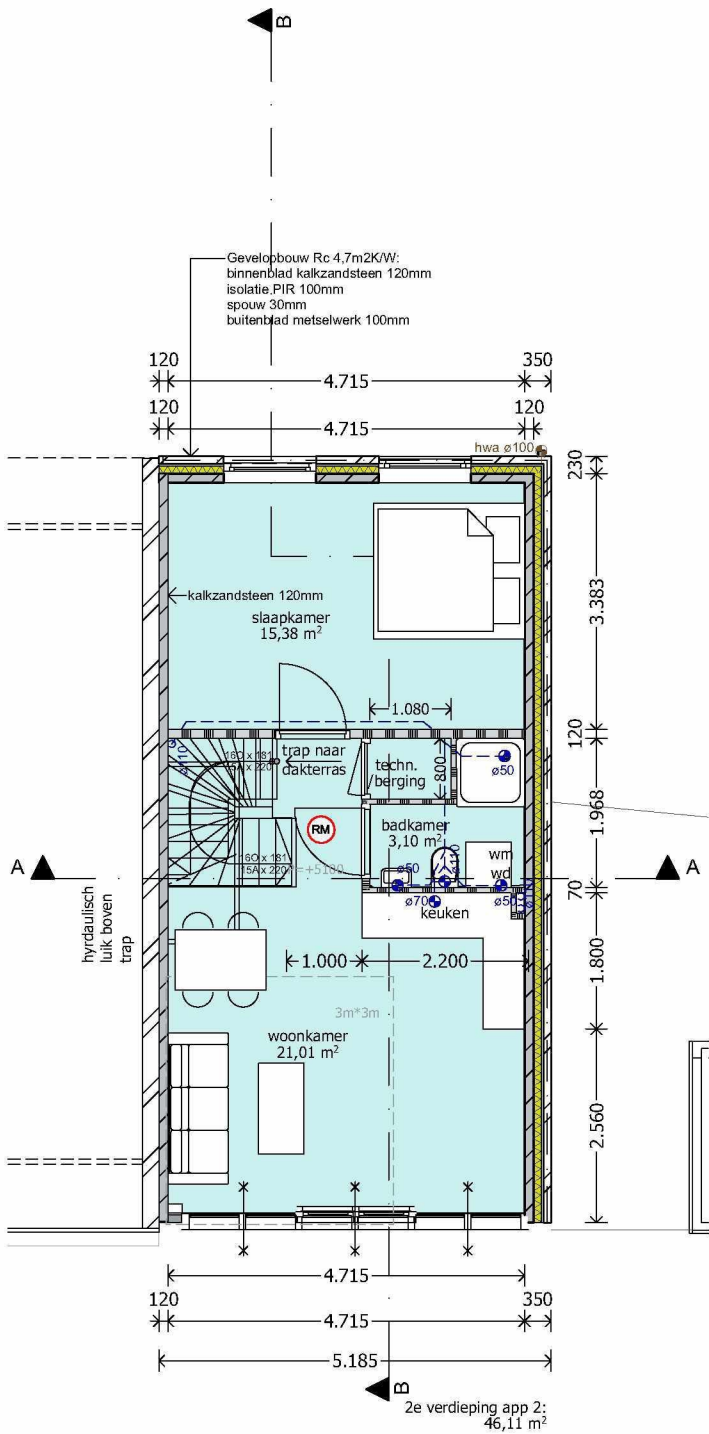
brandcompartimentering:
de woningen zijn een opzichzelfstaand brandcompartiment

maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 8

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, plattegronden nieuw

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal:1:100

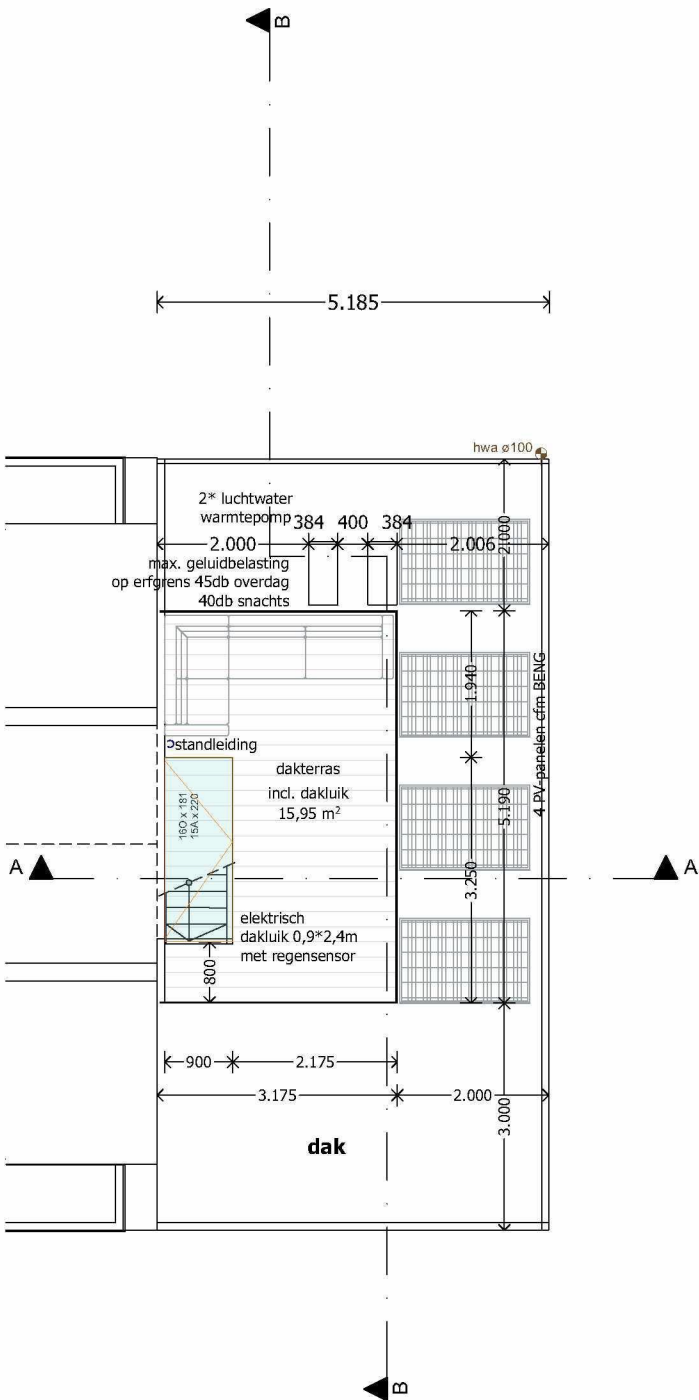


2e verdieping

APP 1 57m²

Begane Grond: 25,4m²
1e verdieping: 31,5m²

+ berging 6m²



3e verdieping

APP 2 55,5m²

1e verdieping: 7,5m²
2e verdieping: 46,1m²
+ berging 5m²

Renvooi

- spouwmuur, 350mm
- woningscheidende wand 150mm Gyproc Eco D 145 60min. brandwerend voldoende geluidwerend(woningscheidend) detaillering conform leverancier
- lichte scheidingwand n.t.b., 70-100mm
- brandscheiding 30 minuten WBDBO
- brandscheiding 60 minuten WBDBO
- weerstand tegen rookdoorgang R200
- weerstand tegen rookdoorgang RA
- rookmelder
- noodverlichting
- zelf sluitende deur
- brandwerend kozijn, 30min. WBDBO
- brandwerend kozijn, 60min. WBDBO
- vrijloopdranger aangestuurd door rookmelder

beglazingen:
alle te plaatsen buitenkozijnen voorzien HR+++ glas: U-waarde +/- 0,7
alle beglazingen (binnen/buiten) voorzien van veiligheidsglas conform NEN3569 (Risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas-eisen):
- t.p.v. scheidingsconstructies en beweegbare constructie-onderdelen bij ontsluitingswegen $H \geq 0,85m$ en $\leq 1,4m$
- t.p.v. scheidingsconstructies en beweegbare constructie-onderdelen $H \leq 0,85m$
- t.p.v. deurconstructies (= deur, inclusief kozijn, zij- en bovenlicht en raampanelen) $H \leq 1,4m$

wateropname:
alle wanden en vloeren in de toilet- en badruimten hebben aan de zijde van deze ruimten tot 1,2m hoogte boven de vloer een maximale wateropname kleiner dan $0,01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$ en op geen enkele plaats groter dan $0,2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$ volgens NEN 2778

toegankelijkheid:
maximale hoogteverschillen in de de vloer: 20mm

vloerafscheidingen en trappen:
conform bouwbesluit
vloerafscheiding t.p.v. hoogteverschillen en dakterras: balustrade en hekwerken $> 1m = 1000mm + vl$
trapafscheiding 1000mm+trede

geluid:
woningscheidende wanden en wanden tussen verkeersruimte/bergingen en woningen voldoende (afd. 3.4 Bouwbesluit 2012) geluidwering middels Gyproc Eco D 145 of GF 150/2.100.2.A. Zie voor specifieke gegevens systeemblad Gyproc. <https://www.gyproc.nl/systeem/gf-145-eco-dgs245452aa>

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, de bescherming tegen geluid van installaties, de geluidsabsorptie van gemeenschappelijke verkeersruimten, gangen en trappenhuisen ingeval het bouwwerk een woonfunctie heeft, de geluidwering tussen niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van dezelfde gebruiksfunctie en de geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties; voldoen aan bouwbesluit 2012 afd. 3.1 tm 3.4

- zonder sleutel te openen
- deur ontsluiting aangestuurd door BMI
- opstelplaats mechanische ventilatiebox
- opstelplaats warmtepomp binnenunit
- opstelplaats kooktoestel
- watercloset met inbouw reservoir
- wastafel / fontein
- uitstortgootsteen
- opstelplaats wasmachine / droger
- opstelplaats douche

geluid installaties:
Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB

Nagalm:
in verkeersruimte plafond afwerken met acosorb

Installaties/stopcontacten niet in woningscheidende wand
t.b.v. voorkomen geluidsoverlast(alleen 1e verdieping)

toegankelijkheid:
maximale hoogteverschillen in de de vloer: 20mm

vloerafscheidingen en trappen:
conform bouwbesluit
vloerafscheiding t.p.v. hoogteverschillen en dakterras: balustrade en hekwerken $> 1m = 1000mm + vl$
trapafscheiding 1000mm+trede

isolatiewaarden:
1. buitenwand: Rc 4,7
2. dak: Rc 6,3
3. begane grond vloer Rc 3,7
4. U-waarde glas: 0,8

brandcompartimentering:
de woningen zijn een opzichzelfstaand brandcompartiment

maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

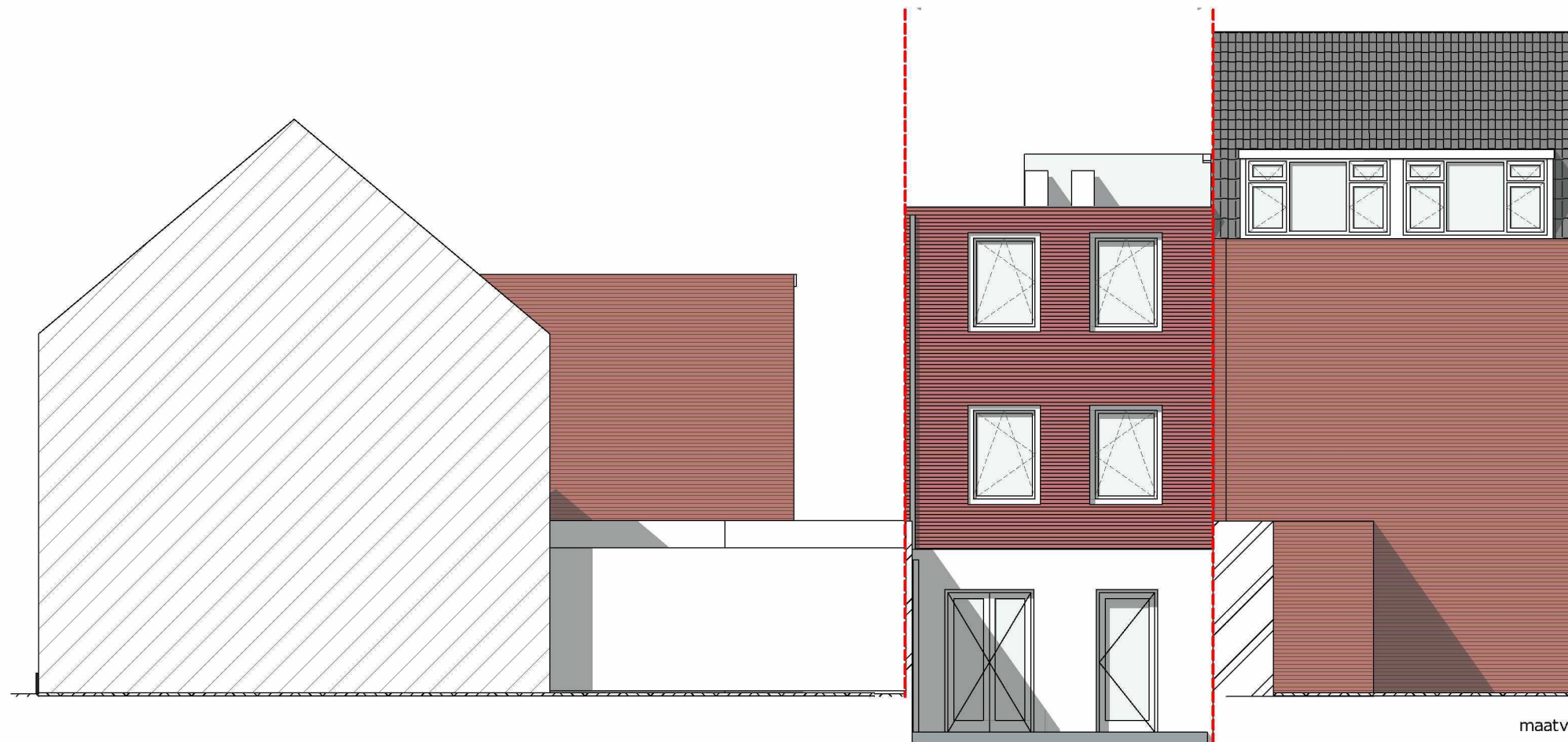
bladnr: 9

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, plattegronden nieuw

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal:1:100



Voorgevel



Achtergevel

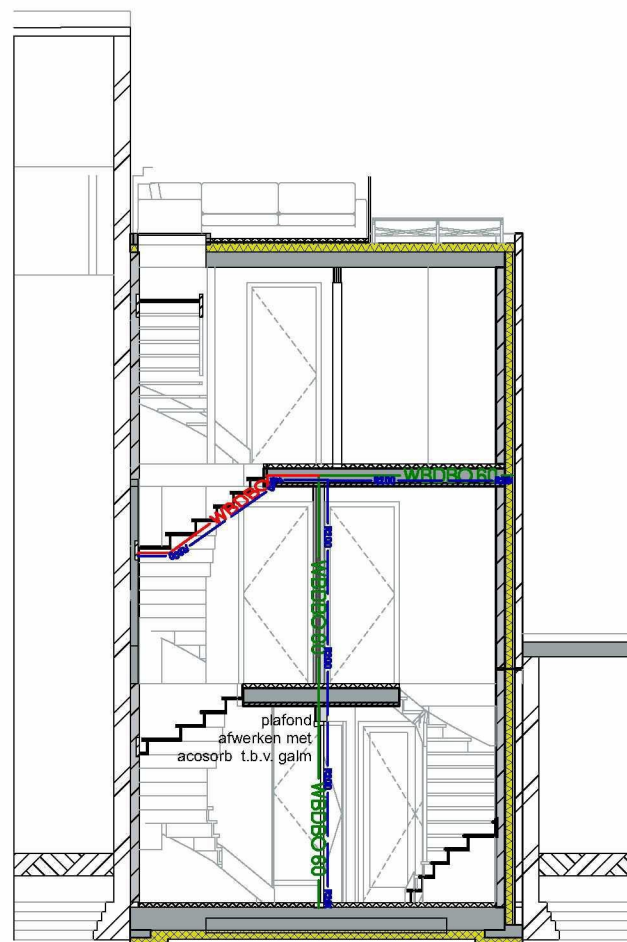
maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 10
2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, gevels nieuw

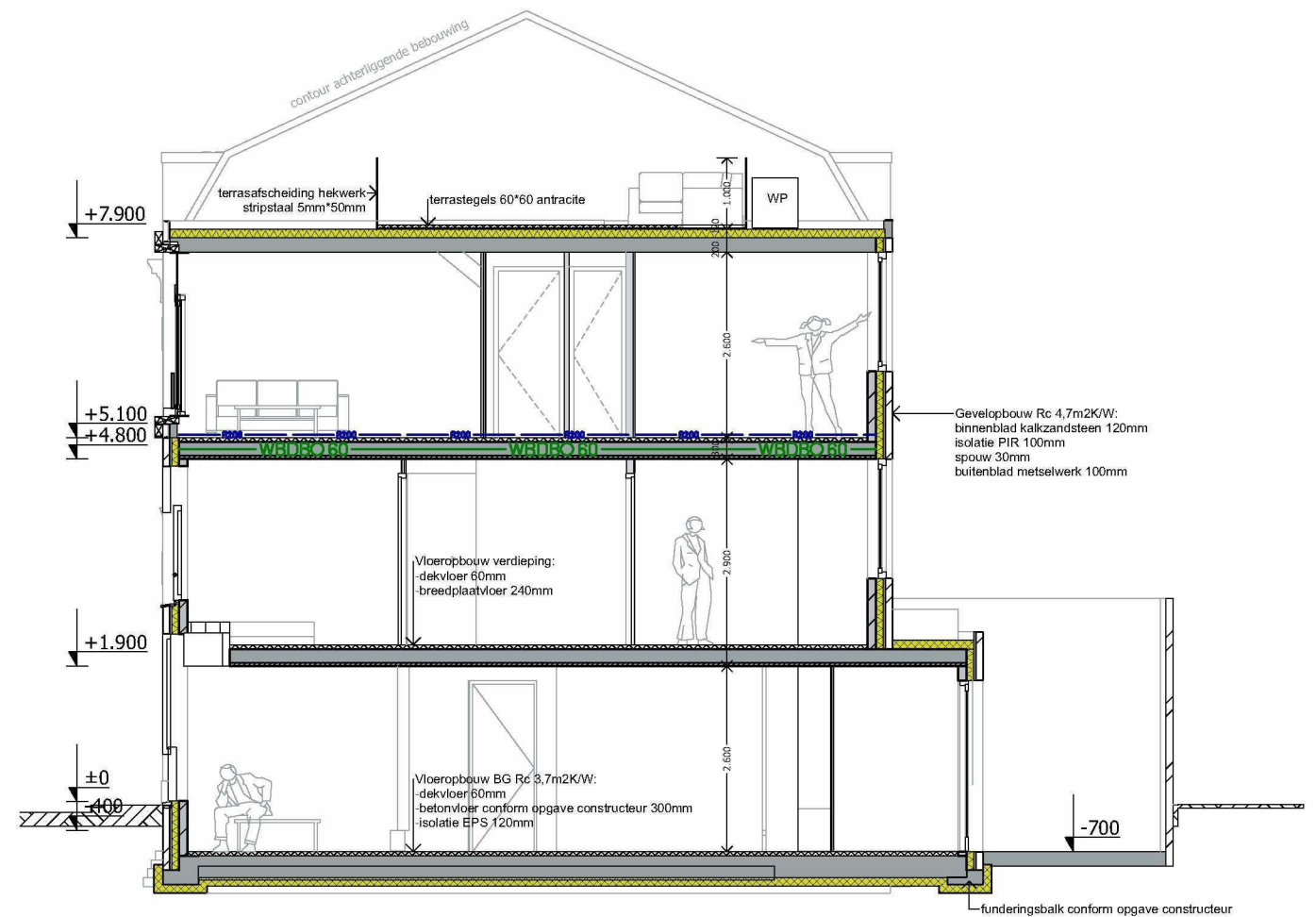
datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:100



maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!



Doorsnede A-A



Doorsnede C-C

maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 12

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, doorsneden nieuw

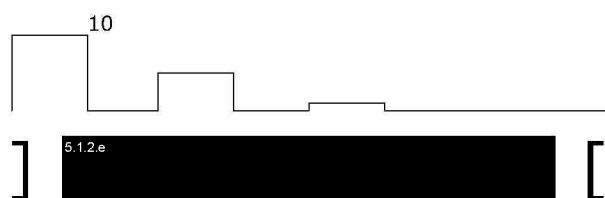
datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:100



streetview 1



streetview 2



maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 13
2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, perspectieven nieuw

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: n.v.t.



streetview 3



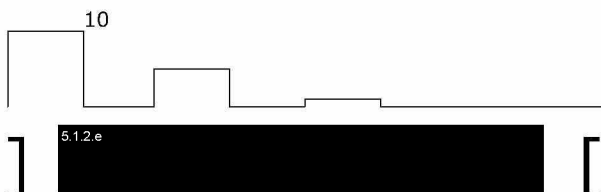
streetview 4

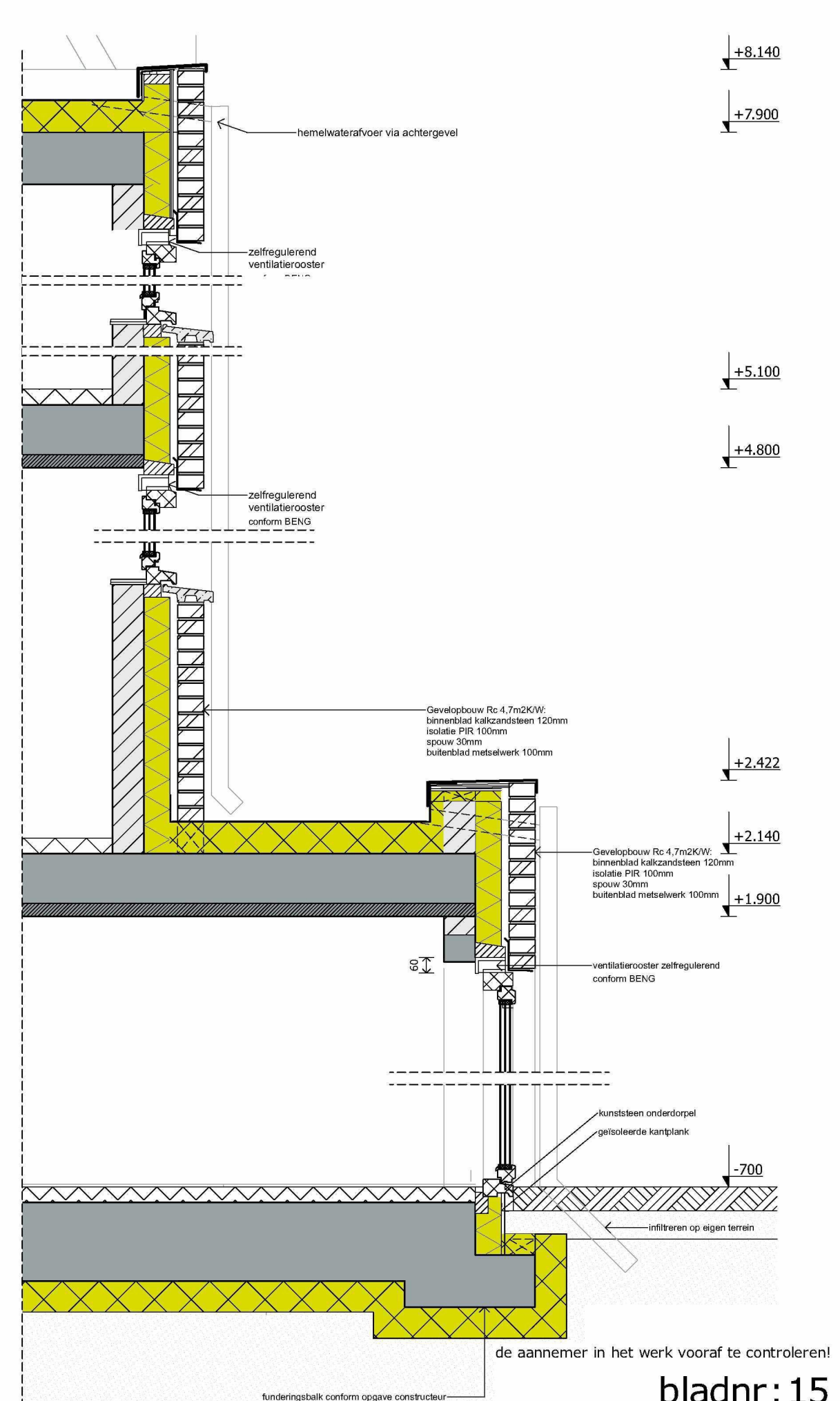
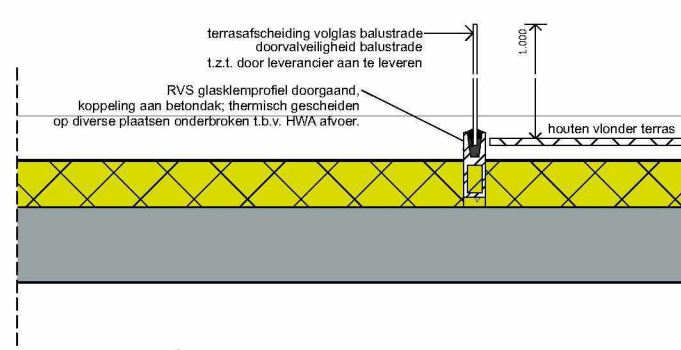
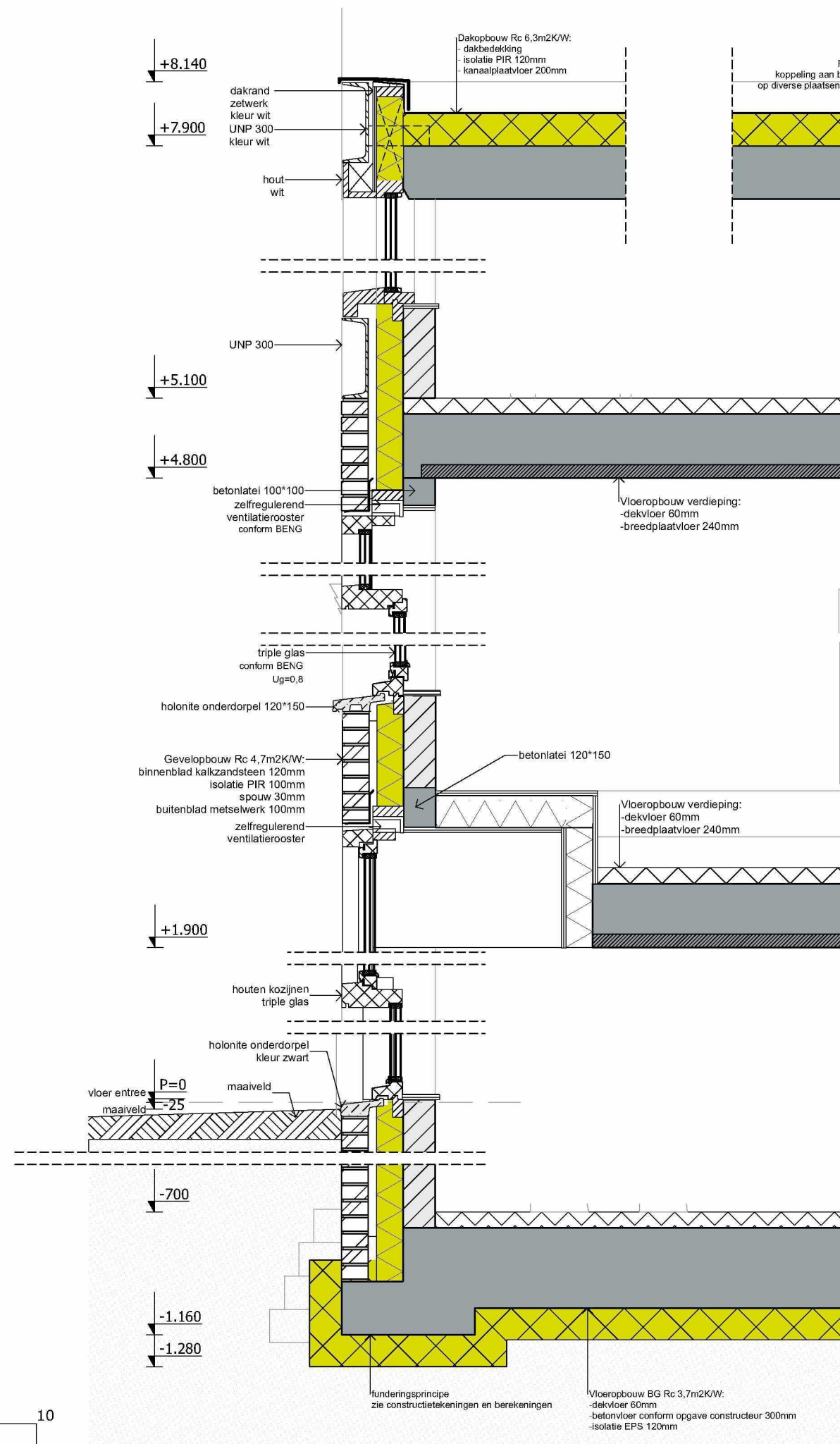
maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 14

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, perspectieven nieuw

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal:n.v.t.





2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, principedetailering doorsnede C

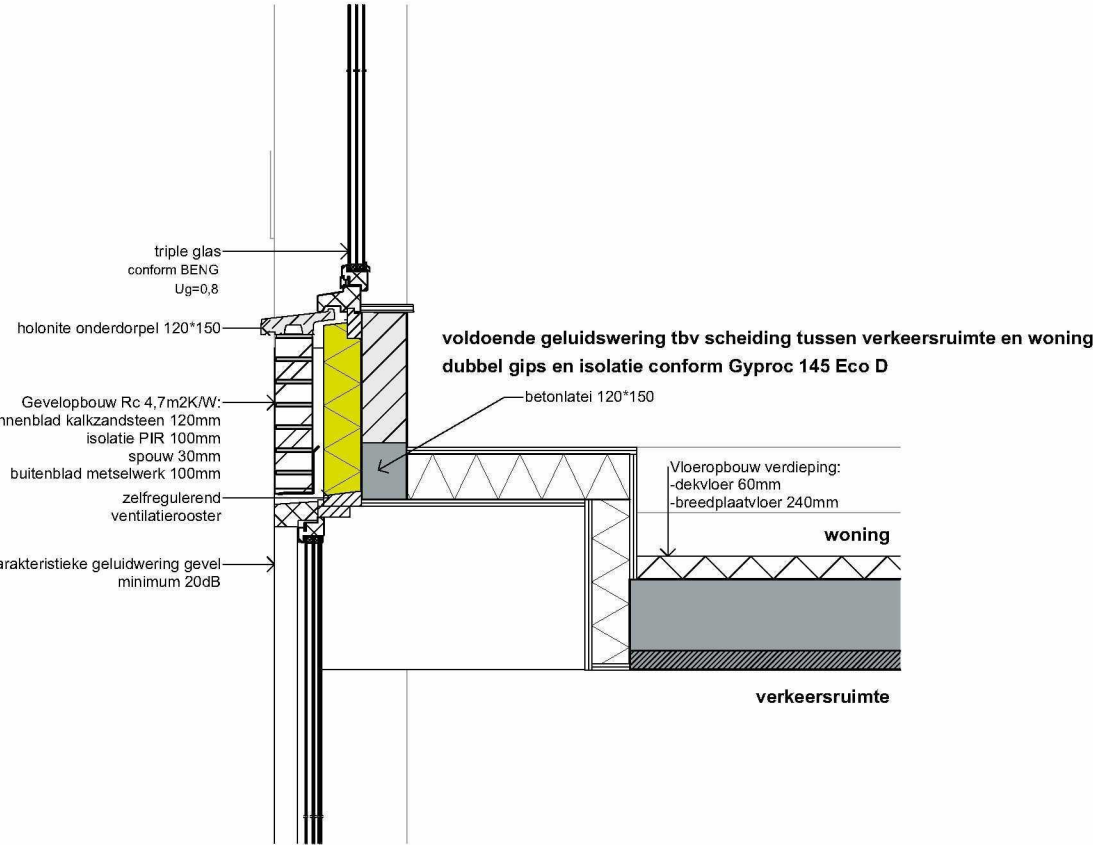
datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:20

bladnr: 15

10

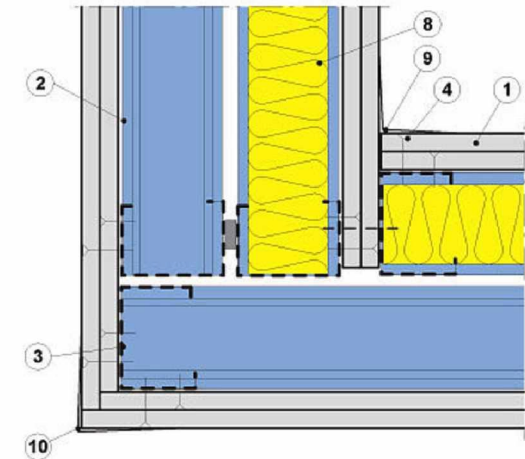
5.1.2 e

principedetail scheidingsconstructie tussen verkeersruimte begane grond en appartement 1

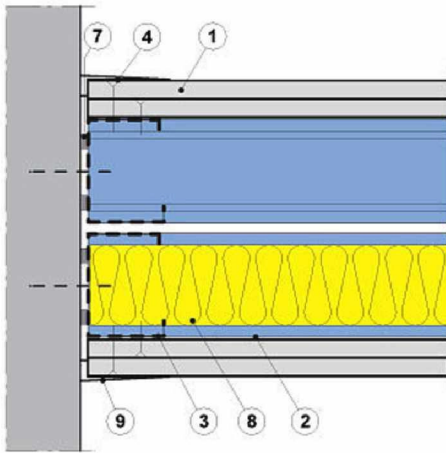


principedetails Gyproc

<https://www.gyproc.nl/systeem/gf-145-eco-dgs245452aa#technische-beschrijving>



- | | | |
|------------------------|---|--|
| ① = Gyproc plaat | ⑤ = Gyproc JointFiller (Vario) + wapeningsband + Gyproc JointFinisher | ⑧ = Minerale wol |
| ② = GypFrame U-profiel | ⑥ = Elastische (brandwerende) kit | ⑨ = Papieren wapeningsband + voegafwerking |
| ③ = GypFrame C-profiel | ⑦ = Gyproc afdichtingsband | ⑩ = No-Coat Ultraflex + voegafwerking |
| ④ = Gyproc schroef | | |



- | | | |
|------------------------|---|--|
| ① = Gyproc plaat | ⑤ = Gyproc JointFiller (Vario) + wapeningsband + Gyproc JointFinisher | ⑧ = Minerale wol |
| ② = GypFrame U-profiel | ⑥ = Elastische (brandwerende) kit | ⑨ = Papieren wapeningsband + voegafwerking |
| ③ = GypFrame C-profiel | ⑦ = Gyproc afdichtingsband | ⑩ = No-Coat Ultraflex + voegafwerking |
| ④ = Gyproc schroef | | |

maatvoering door de aannemer in het werk vooraf te controleren!

bladnr: 16

2018, Singeldwarsstraat 40 Utrecht, principedetailering woningscheidende wanden

datum: 19-01-2024 formaat: A3 schaal: 1:20