

Koop & Partners | Architecten
Havenstraat 285 - 1271 GD - Huizen
telefoon: 035.7200002 | email: info@kp-architecten.nl

datum: 23 april 2018 (*herzien 28 september 2018 en 04 december 2018 en 27 maart 2019*)
betreft: **Ruimtelijke Onderbouwing**
project: realisatie van 2 levensloopbestendige bungalows Lindenlaan 86 te Huizen



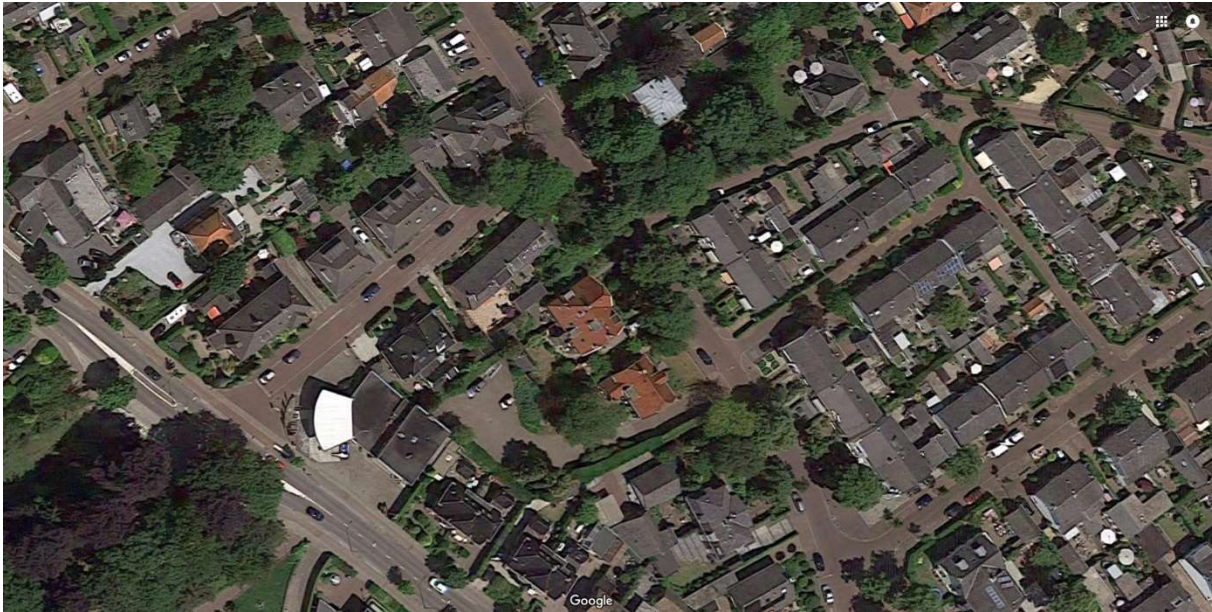
Impressie nieuwe situatie Lindenlaan 86 te Huizen

Inhoudsopgave

0.	Inhoudsopgave	2.
1.	Beschrijving van het project (gebied)	3.
2.	De geldende planologische situatie	3.
3.	De voorgenomen nieuwe situatie	5.
4.	Overwegingen ten aanzien van gemeentelijk beleid	8.
5.	Toetsing aan milieuwetgeving	10.
6.	Toetsing van natuur- en landschapswaarden	13.
7.	Cultuurhistorische en archeologische toets	13.
8.	Kabels en leidingen	13.
9.	Duurzaamheid van het project in stedenbouw- en bouwkundige zin	14.
10.	Waterhuishouding	14.
11.	Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	14.
12.	Parkeren	15.
13.	Civieltechnische aspecten	15.
14.	Brand en vluchten	15.
15.	Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid	15.
16.	Conclusie	15.

Koop en Partners Architecten is, in opdracht, gevraagd om woningen te ontwerpen op een deel van het kavel gelegen achter de bestaande woning Lindenlaan 86 te Huizen. Ten tijde dat het pand dienstdeed als orthodontiepraktijk werd deze grond gebruikt als bezoekers parkeerplaatsen.

1. Beschrijving van het project (gebied)



Afbeelding: ligging Lindenlaan 86 te Huizen

De locatie betreft het kavel gelegen achter de Lindenlaan 86 en is gesitueerd in het dorps hart van de gemeente Huizen. Het desbetreffende stuk grond is gelegen te midden van woningen die overwegend bestaan uit 2 lagen met een kapverdieping. Aan de oost-westzijde is de locatie begrensd door een kavel waar garageboxen staan. De locatie typeert zich doordat het is gelegen aan diverse groene achtertuinen van de omliggende woningen en op een aanzienlijke afstand ligt van de openbare straat, de Lindenlaan. De te bouwen woningen worden als het ware in een “groen” hof gebouwd.

2. De geldende planologische situatie

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het bestemmingsplan Dorp (vastgesteld door gemeenteraad 8 november 2012). Om het plan van de woningen te realiseren moet er een afwijkingsprocedure worden gevolgd. Wonen past in het karakter van het plangebied aangezien het perceel grenst aan een woonwijk.

Bestemming Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

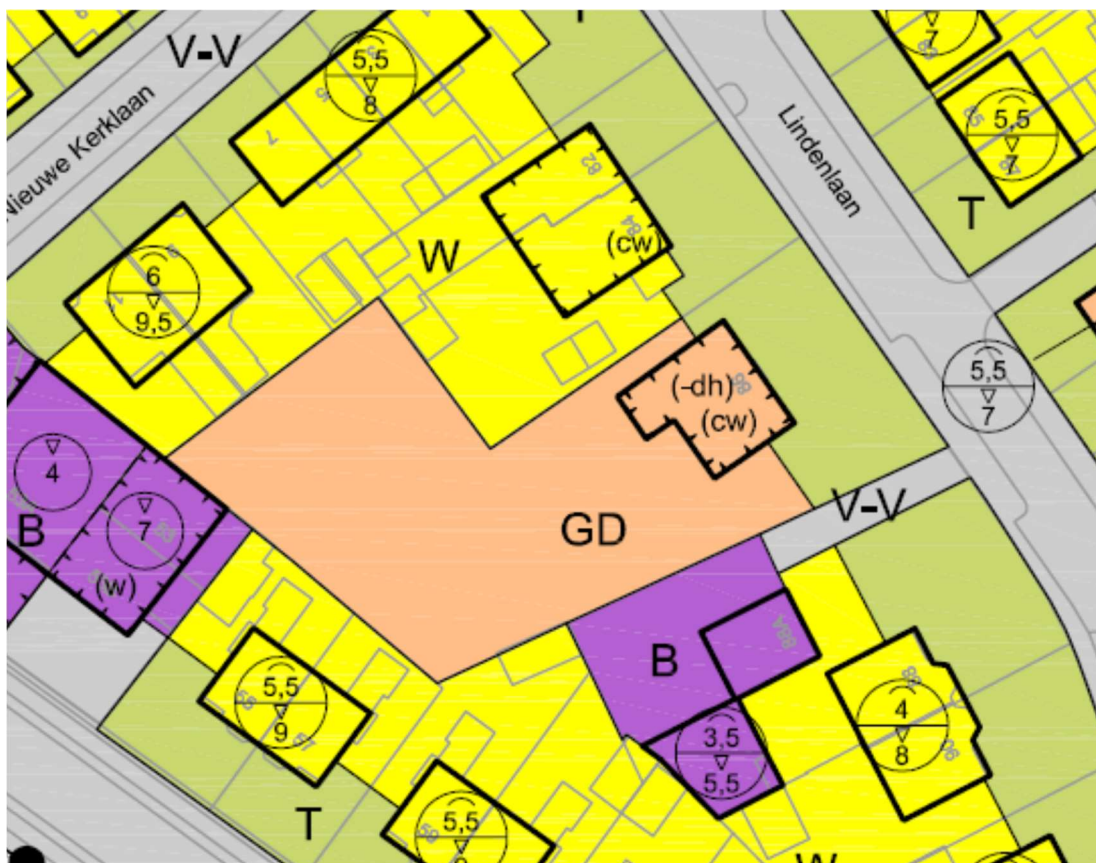
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn voor zover het de begane grondlaag betreft bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- bedrijven uit maximaal categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
wonen;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten', is detailhandel uitgesloten;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens voor cultuurhistorische waarden; (geldt voor woning)

Voor wat betreft de boven de begane grondlaag gelegen bouwlagen, zijn de gronden bestemd voor:

- wonen;
- kantoor en opslagdoeleinden ten behoeve van de op de begane grondlaag gevestigde functies;

De gronden zijn tevens bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeersvoorzieningen, groen, tuinen, erven en terreinen.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Dorp" te Huizen

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de dakhelling bedraagt niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden, indien er alleen een bouwhoogte is aangegeven, kan het gebouw ook plat afgedekt worden;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' bedraagt de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling niet meer dan de bestaande waarde.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m²;
- in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 60m² indien de oppervlakte van het zij- en achtererf groter dan of gelijk aan 200m²;
- de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25m;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4,5m.

3. De voorgenomen nieuwe situatie

Het plan is ontstaan om op het achter gebied 2 bungalows te realiseren. Het idee van de bungalows is ontstaan nadat er een bouwplan is voorgesteld van 3 rijwoningen met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter. Omwonenden hadden bezwaar geuit tegen het voorgestelde bouwvolume. Om een haalbare ontwikkeling te kunnen realiseren is er daarom een voorstel gemaakt voor twee 1-laags woningen (geschakelde bungalows). Dit bouwvolume, dat we na overleg met omwonenden hebben voorzien van een "groen" mossedum-dak, in combinatie met uitgifte (verkoop) van grond aan omliggende bewoners heeft de twee geschakelde bungalows als ontwikkeling voor wat betreft omwonenden mogelijk gemaakt. De gemeente had in een eerder stadium al een ambtelijke uitspraak gedaan dat zij een positieve grondhouding had aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen op dit gedeelte van het kavel.



Afbeelding: situatietekening nieuwe situatie inclusief de bungalows.

Stedenbouwkundig:

Kijkend naar de soort bouw van de woningen in de directe omgeving (met name kapvormen) is de keuze voor een bungalow (platte afdekking) niet voor de hand liggend, maar gezien het feit dat het een binnenterrein is en vanuit het aspect belemmering van het uitzicht en eventuele schaduwwerking voor omwonenden is het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. De inpassing van beide woningen heeft in goed overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Huizen plaatsgevonden. De richting van de woningen (evenwijdig aan de Ceintuurbaan) is gekozen omdat hierdoor de woningen zoveel mogelijk tuin op het Zuiden hebben. Uitgangspunt is verder geweest dat de afstand van de bebouwing tot de (oorspronkelijke) erfgrenzen 4 meter is. De afstanden tot de oorspronkelijke erfgrenzen zijn bijna overal 4 meter of meer. Omdat er stukken grond worden afgenomen door omwonenden, waardoor deze ontwikkeling mogelijk wordt, is de afstand van 4 meter ten opzichte van de nieuwe erfgrenzen niet altijd gehaald. Omwonenden hebben ingestemd met de positionering van de beide bungalows en de voorgestelde afstanden tot de erfgrenzen.



Afbeelding: situatietekening nieuwe situatie voorzien van afstanden tot oorspronkelijke en nieuwe erfgrenzen

De doelgroep die wij met de beide woningen aanspreken zijn senioren. Daartoe achtten wij het wenselijk dat de tuin rondom de woningen niet te groot van omvang is. De ontsluiting van de beide woningen gebeurt via het (bestaande) pad dat voert van de Lindenlaan naar het achtererf. Dit pad deed eerder nog dienst als ontsluiting van de parkeerplaatsen van de orthodontist.

Architectuur:

Het ontwerp van de bungalows is met zeer veel aandacht voor inpassing op deze locatie gemaakt. Dit wil zeggen dat we gekozen hebben voor een duurzame, groene uitstraling waardoor de woningen zich voegen naar het "groene" hof. Om deze reden is ervoor gekozen de gevels van de woningen te voorzien van (verduurzaamd) hout. Onder het hout is gekozen voor een metselwerk plint. Enerzijds om het hout te beschermen tegen vocht en anderzijds heeft het metselwerk de functie van "spatrand". Er is gespeeld met vlakverdelingen door verschillende richtingen van het hout te maken (horizontaal en verticaal). Beide richtingen zullen een andere houtkleur krijgen. Ook is er aan de zuidwest kant een luifel voorzien die gedeeltelijk is voorzien van lamellen om wel het daglicht te garanderen. De luifel heeft als doel de zon te weren in de zomer, waardoor het klimaat binnen aangenaam blijft. Het dak is voorzien van een mos sedum dak zodat de woningen zich ook van bovenaf voegen in het "groene" hof.



Afbeelding: ontwerp en materialisatie van de bungalows.

4. Overwegingen ten aanzien van gemeentelijk beleid

Er is door de gemeente Huizen een concept woonvisie opgesteld. De woonvisie geldt van 2017 tot en met 2022.

Bevolkingsamenstelling:

In de woonvisie is te zien dat in de bevolkingspiramide het zwaartepunt ligt in de leeftijd van 45 tot 70 jaar waarbij grootste groep bestaat uit mensen in de leeftijd van 50 – 65 jaar. De ontwikkeling per leeftijdscategorie laat zien dat de groep 65 tot 85 jarigen het snelst is gegroeid in de periode 2010 – 2016. Prognoses van de provincie Noord Holland laten zien dat het aantal personen in de leeftijdscategorie tot 65 jaar zal afnemen. Het aantal 65 plussers zal naar verwachting toenemen.

De 2 geschakelde bungalows die wij willen gaan realiseren bouwen wij dan ook voor de doelgroep 65 plus wat aansluit bij de behoefte gezien bovenstaande. Dit biedt ook weer mogelijkheden voor doorstroming en kansen voor starters om aan een woning te komen.

Op basis van de analyse uit het hoofdstuk ten aanzien van de bevolkingsamenstelling en in samenspraak met lokale stakeholders zijn de 4 belangrijkste thema's benoemd voor het lokale woonbeleid in de komende 5 jaar. Dit zijn niet de enige onderwerpen waarop wordt ingezet, maar vormen wel een aanvulling en de lokale inkleuring van de regionale woonvisie:

1. Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen
2. Naar een duurzame woonomgeving
3. Langer zelfstandig thuis wonen

4. Zorg voor kwetsbare doelgroepen

Hieronder duiden wij op welke manieren wij met de ontwikkeling van beide bungalows aansluiten op de 4 thema's zoals deze hierboven genoemd zijn.

1. **Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen:**

- Met strategische nieuwbouw (voor senioren) worden eengezinswoningen vrijgespeeld voor jongeren en jonge gezinnen: *Wij bouwen 2 senioren woningen waardoor er ruimte komt voor doorstroming.*

2. **Naar een duurzame woonomgeving:-**

- Toekomstige nieuwbouwprojecten worden aardgas-loos gerealiseerd, tenzij hier geen technische mogelijkheden voor blijken te zijn: *Wij ontwikkelen 2 duurzame seniorenwoningen. De ambitie is deze woningen zowel bouwkundig als installatietechnisch duurzaam te maken. Dit wil zeggen dat we gebruik maken van duurzame bouwmaterialen en een installatie die de woningen energie-neutraal maakt en gasloos.*
- Woningeigenaren worden benaderd om hun hemelwaterafvoer van het riool af te koppelen: *Onderzocht zal worden of wij het hemelwater kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin en/of het doorspoelen van het toilet.*

Via operatie Steenbreek wordt het vergroenen van tuinen gestimuleerd: *Wij hebben de ambitie de tuinen en ook het dak zoveel mogelijk van groen te voorzien. De negatieve gevolgen van verstening brengen wij hierbij onder de aandacht. Denk bijvoorbeeld aan de afbreuk van de biodiversiteit en aan de merkbare klimaatverandering. Minder groen in de tuin betekent nl. minder vogels, insecten en andere dieren. Tijdens hoosbuien – waar we steeds vaker mee te maken hebben - moet ook het regenwater snel worden afgevoerd om overlast te overkomen. Dit betekent een enorme druk op het riool. De tuin vergroenen draagt dus bij aan de leefbaarheid van de buurt.*

3. **Langer zelfstandig thuis wonen**

- *De woningen die wij gaan realiseren zijn eenlaags woningen eventueel voorzien van een kelder indien de koper dat wenst. Deze eenlaags woningen bieden de mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen omdat alle functies op 1 laag gesitueerd zijn.*

4. **Zorg voor kwetsbare doelgroepen**

- De ontwikkeling van beide woningen is gesitueerd in een woningrijke omgeving dichtbij zorgvoorzieningen Levensloopbestendigheid wordt gerealiseerd doordat er geen drempels zullen zijn in de woningen.

Naar een duurzame woonomgeving:

Afval:

Op regionaal niveau is afgesproken om te streven naar 75% afvalscheiding in 2020. De gemeente Huizen heeft als eerste regiogemeente minicontainers uitgezet voor PMD in alle laagbouw als belangrijke stap richting deze doelstelling. Bij laagbouw wordt gewerkt met minicontainers GFT, PMD, papier/karton en restafval. Wij zullen in het ontwerp de esthetische waarde van de woning/berging borgen en de opslag van deze containers hierin meenemen.

Energie:

Woningen gebruiken nog steeds veel energie en hebben een hoge uitstoot van CO₂. Om dit terug te dringen is het belangrijk dat bestaande woningen verduurzaamd worden en nieuwbouw zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Bij de ontwikkeling van de 2 bungalows hebben wij de ambitie deze energieneutraal en gasloos te bouwen. Dit bereiken wij door de plaatsing van een warmtepomp in combinatie met een wtw-unit. De warmtepomp heeft een binnen en een buitenunit. Er wordt gebruik gemaakt van de buitenunit om warmte uit de lucht te halen. Op het (platte) dak zijn zonnepanelen voorzien om de warmtepomp en het huis te voorzien van groene energie.

Duurzaam bouwen:

Ook in het ontwerp en de bouwkundige uitwerking hiervan wordt veel aandacht besteed aan de duurzaamheid ambitie. Zo zijn de zongerichte gevels en de buitenruimte voorzien van een luifel met lamellen. Dit om het binnenklimaat in de zomer behaaglijk te houden. De bouwmaterialen zijn allemaal voorzien van het duurzaam bouwen predicaat. De houten gevel bijvoorbeeld bestaat dan ook uit verduurzaamd vurenhout. Het dak zullen wij, na overleg met omwonenden voorzien van een "groen" mos-sedum dak. Deze draagt in hoge mate bij aan de duurzame ambitie en uitstraling van deze ontwikkeling. Om zo weinig mogelijk verlies van warmte te garanderen zullen wij extra aandacht besteden aan kierdichting van de woningen.

5. Toetsing aan milieuwetgeving

Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit, zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Wij hebben ZVS Eemnes de opdracht gegeven om een bodemonderzoek te verrichten. De resultaten van dit onderzoek zijn momenteel in ons bezit. De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek (ZVS Eemnes Projectnummer : BO18118 / datum : 22 mei 2018) is hieronder opgenomen.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van Koop & Partners heeft Milieutechniek ZVS Eemnes BV in mei 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Lindenlaan 86 te Huizen.

Gedurende onderhavig onderzoek is de bovengrond licht verontreinigd bevonden met lood. Het gehalte ligt onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit en voldoet daarmee aan de bestemming van het perceel.

In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

Door het aantreffen van een licht verhoogde gehalten aan lood in de bovengrond is formeel de hypothese 'onverdacht' komen te vervallen. Echter, een dergelijke gehalte werd op basis van de

*bodemkwaliteitskaart verwacht. Een nader onderzoek niet noodzakelijk.
Er zijn, ons inziens, geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een
omgevingsvergunning voor het perceel. Wel dient u rekening te houden met het feit dat de
toepassing van licht verontreinigde bovengrond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende
nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzochte locatie kan worden verwerkt, dient de
grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel
te worden aangeboden aan een erkende verwerker.*

Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden woningen als "geluidsgevoelig gebouw" bepaald.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van dit wijzigingsplan rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

Het plangebied ligt binnen de zone van de Ceintuurbaan en de Blaricummerstraat. Voor de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied (Nieuwe Kerklaan, Lindenlaan, Tussenweg, Smallelaan, en de Wijgert Kooijlaan) geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor deze wegen niet gezoneerd zijn. Deze wegen worden wel meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting. Overige wegen zijn niet relevant vanwege lage verkeersintensiteiten, afscherming door gebouwen en grotere afstanden.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woningen op het perceel van Lindenlaan 86 te Huizen berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting Lden vanwege een zoneringsplichtige weg tot 46 dB bedraagt (inclusief aftrek ex art. 110g).

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er hoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd.

Ook bij een minimale karakteristieke geluidwering van de gevel van 20 dB zal de geluidbelasting binnen de woningen minder dan 35 dB bedragen zodat binnen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het woon- en leefklimaat kan als "Redelijk" tot "Zeer Goed" worden beschouwd. De bedrijvigheid in de omgeving heeft hierop geen significante negatieve invloed.

Voor een compleet overzicht verwijs ik u graag naar de rapportages van de Lindenlaan 86 van het bedrijf ASRA Advies Milieuonderzoek Omgevingsrecht.
(datum: 23 november 2018/ kenmerk: AA2018113/ZH/V1.1)

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In de nieuwe wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. De heersende luchtkwaliteit is geschikt voor het initiatief. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Flora- en faunawet

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Om de natuurwaarden van het plangebied te kunnen beoordelen, moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de natuurwetgeving. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van soorten en natuurgebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen.

Het projectgebied bevindt zich niet in, of in de buurt van, een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurbeschermingsgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Om hier zekerheid over te krijgen hebben wij een QuickScan flora en fauna laten verrichtten door Elskan ecologie. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De conclusie uit dit rapport dd. 10-09-2018 is hieronder opgenomen;

Conclusie QuickScan Flora en Fauna;

Voor het realiseren van twee senioren woningen op het perceel achter het bestaande pand zijn geen bezwaren vanuit de verschillende wetgevingen omtrent natuur. De enige randvoorwaarden hierbij zijn dat indien de aanwezige groenstructuren dienen te verdwijnen dit buiten het broedseizoen moet gebeuren. Dit omdat de groenstructuren geschikt zijn voor algemene soorten broedvogels. Deze genieten bescherming tijdens het broeden.

*Voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen is alleen verder onderzoek nodig indien ruimtelijke ingrepen plaatsvinden aan **de bestaande woning**. Indien dit wordt gerenoveerd, gesloopt of anderszijds wordt aangepast moet om de aanwezigheid van jaarrond beschermde functies van deze soorten aan te tonen of uit te sluiten. Deze onderzoeken zijn aan richtlijnen gebonden respectievelijk beschreven in het kennisdocument huismus, het kennisdocument gierzwaluw en het vleermuisprotocol.*

Voor vleermuizen moeten vijf bezoeken in de periode 1 juni t/m 30 september worden afgelegd. Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van), reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen, nesten en/of leefgebied aangetroffen.

Daarnaast biedt het aanwezige groen mogelijkheden tot nestgelegenheid voor algemene soorten broedvogels. Deze zijn tijdens het broeden beschermd. Derhalve wordt aangeraden om de groenstructuren indien deze moeten wijken te verwijderen buiten het broedseizoen.

Vanuit het Natuurnetwerk Nederland, Natura-2000 en/of weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Tijdens de werkzaamheden, na de hiervoor genoemde onderzoeken, dient ten alle tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

6. Toetsing van natuur en landschapswaarden

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient mede rekening gehouden te worden met de natuur zoals hierboven is beschreven en de landschapswaarden. De landschapswaarde blijft door de realisatie van de 2 bungalows onaangetast.

7. Cultuurhistorische en archeologische toets

De bouwlocatie is volgens het bestemmingsplan niet aangemerkt als een locatie waarvoor archeologisch onderzoek nodig is. Ook is de monumentenwet op de bouwlocatie van de beide bungalows niet van toepassing.

8. Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn er geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de geplande bouwactiviteiten. Wel zullen wij voor de zekerheid een klik melding laten uitvoeren. Alle eventuele doorvoeren door brandscheidingen worden verzegeld met een brandklep.

9. Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin

Dit aspect is eerder, voor wat betreft de bouwkundige duurzame uitgangspunten, in deze ruimtelijk onderbouwing aan de orde gekomen. In stedenbouwkundige zin hebben de ontwikkeling van de beide bungalows het uitgangspunt dat ze zich voegen in het groene hof waar ze komen te staan. Ze zijn wat betreft de aansluiting op de bestaande bebouwing (2 lagen met een kap) wellicht niet het meest voor de hand liggend. Daarom is er juist, door de keuze van de houten gevel en het groene mos sedum dak, voor gekozen het ontwerp één te laten zijn met het groene hof.

10. Waterhuishouding

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Onderzoek zal worden gedaan naar oplossingen om het hemelwater te kunnen hergebruiken voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin en/of het doorspoelen van het toilet. Ook wordt nog nader onderzocht wat het effect is van het mos-sedum dak op de waterhuishouding. Wel zullen de beide woningen op het riool aangesloten worden.

Na het inwinnen van advies is besloten om ook het hemelwater (van de daken van de beide woningen) aan te sluiten op het gemeenteriool. Dit omdat het afvoeren van het regenwater op eigen terrein dient te gebeuren. Daar er hoogteverschillen zijn met omliggende percelen is de aansluiting op het riool gewenst om zodoende geen water te laten afvloeien naar belendende percelen. Ook zal de rijbaan naar de beide woningen worden voorzien van een straatkolk die aangesloten is op het gemeenteriool.

11. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Bij een planwijziging moet er rekening gehouden worden met de ruimtelijke effecten van de omgeving waar het plan zich bevindt. Door de realisatie van de beide woningen zijn er ook 's-avonds mensen aanwezig en dat bevordert de sociale controle. Verder is het plan tot stand gekomen door intensief overleg te voeren met omwonenden die hun wensen kenbaar hebben gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van beide woningen. Om deze reden is er gekozen voor een eenlaags woning voorzien van een groen (mos-sedum) dak. Ook het duurzaamheid aspect dat wij hoog in het vaandel hebben wordt door omwonenden zeer gewaardeerd.

De voorgenomen ontwikkeling heeft invloed op de kavelgrootte van het (monumentale) hoofdpand aan de Lindenlaan 86 te Huizen. Het kavel, dat momenteel 1350 m2 groot is, wordt 538 m2 in de

nieuwe situatie. Het achtererf deed eerder dienst als parkeerplaatsen voor de orthodontist. Nu het hoofd pand als woning verkocht wordt geldt er een parkeereis van 1,8 (2 parkeerplaatsen). Deze kunnen, zonder aantasting van het huidige gemeentelijk monumentale pand, op eigen erf gerealiseerd worden.

Er zit 1 bedrijfsbestemming in de directe omgeving te weten een tankstation aan de Ceintuurbaan. De garageboxen die oorspronkelijk dienst deden als opslagruimten zijn aangekocht door de bewoners van Lindenlaan 88. De garageboxen hebben altijd dienst gedaan als opslagruimte. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten en de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten hebben geen invloed op het functioneren van het voorgenomen plan. Verkeerkundige wijzigingen zijn op dit plan niet van toepassing omdat deze aspecten ongewijzigd blijven.

12. Parkeren

Conform de parkeernorm in het bestemmingsplan dorp geeft aan dat 1,4 parkeerplaats per woning nodig is indien de maximale oppervlakte 80 m² bedraagt en 1,8 parkeerplaats per woning indien de maximale oppervlakte meer dan 80 m² bedraagt. Voor de realisatie van de 2 bungalows zijn dus $2 \times 1,8 = 3,6$ parkeerplaatsen nodig. Dit komt neer op 4 parkeerplaatsen. Deze 4 parkeerplaatsen zijn in dit plan allen voorzien en op eigen terrein.

13. Civieltechnische aspecten

Civieltechnisch zijn er geen aanpassingen, hierdoor dus niet van toepassing op dit plan.

14. Brand en vluchten

Een aandachtspunt voor de ontwikkeling van de 2 seniorenbungalows is de bereikbaarheid van de woningen voor de brandweer. De breedte van de toegangsweg en de afstand van de woningen t.o.v. de openbare weg is te groot om te kunnen voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit. De (alternatieve) oplossing is dat elke ruimte (behalve natte ruimten) van de bungalow(s) wordt voorzien van een rookmelder. Deze oplossing is met de brandweer besproken en is (in bijzijn van de gemeente) goedgekeurd. Wij hebben de oplossing op basis van "gelijkwaardigheid" aangetoond. Deze is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

15. Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt bekostigd en gefinancierd door een private partij. De beide bungalows zullen pas gebouwd gaan worden nadat beide woningen 'van papier' zijn verkocht. De ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Huizen.

16. Conclusie

De ontwikkeling van deze 2 bungalows is weliswaar in strijd met het geldende, vigerende bestemmingsplan, echter de behandelde aspecten in de ruimtelijke onderbouwing laten niets zien wat de realisatie in de weg zou kunnen staan en kunnen dan ook een zeer waardevolle bijdrage leveren aan het woonmilieu door de duurzame ambitie om een mooie invulling te geven aan het momenteel ``eenzame en lege`` stukje Huizen.

Met vriendelijke groet,

ir. Christiaan Koop

Koop & Partners | Architecten bv

Kamer van koophandel: 61002755

Btw nr: 8534.85.215.B.01