

Onderbouwing ruimtelijke gevolgen t.b.v. de hybride woningen project Ellertsveld te Huizen

Behoefte

De gemeente Huizen bied momenteel onderdak aan een groep van ca. 60 ontheemde Oekraïners met een lichamelijke beperking. Deze worden momenteel opgevangen in een leegstaand verzorgingshuis. Dit gebouw wordt door de eigenaar op korte termijn gerenoveerd en opnieuw ingezet binnen de bedrijfsvoering. Hiermee ontstaat de noodzaak om een nieuwe opvanglocatie te zoeken of in te richten.

In deze zoektocht is een aantal locaties bekeken en beoordeeld aan de hand van een afwegingskader. De locatie Ellertsveld is naar voren gekomen als meest geschikte locatie.

Bouwplan

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van 27 hybride woningen en een gezamenlijke ruimte. De hybride woningen zijn op maat gemaakt op basis van de zorgbehoefte van de bewoners. Het terrein word circulair aangelegd op basis van tijdelijkheid. Zodra de termijn is afgelopen, of er geen noodzaak meer is, kunnen de woningen relatief eenvoudig worden herplaatst of hergebruikt als zorgunits. De verharding kan worden uitgenomen en het terrein kan worden hersteld in de originele staat.

Ruimtelijk kader

De gekozen locatie aan het Ellertsveld is gelegen binnen het bestemmingsplan "Bovenmaat" Het terrein heeft de bestemming "Groen". In afwijking van het bestemmingsplan wordt een tijdelijke vergunning aangevraagd voor een periode van 5 jaar op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 van de wabo juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

De locatie wordt ontwikkeld vanuit het oogpunt dat de omgeving zo min mogelijk hinder ervaart. Rondom de locatie is al veel groen aanwezig, deze groenstructuren zullen waar mogelijk worden verbeterd door toevoeging van groenblijvende beplanting geschikt voor bosplantsoen. Ook zullen de groenstructuren worden uitgebreid om zichtlijnen te doorbreken. Rondom de bestaande en nieuwe paden zal haagbeplanting worden aangebracht. Er zullen 5 bomen gekapt moeten worden voor de ontwikkeling, er zal eerst worden gekeken naar de mogelijkheid tot herplaatsing. Bomen die wel gekapt moeten worden zullen binnen het plangebied gecompenseerd worden.

Geluid

De ontwikkeling vind plaats binnen de bebouwde kom van de gemeente Huizen in de wijk Bovenmaat. Rondom de locatie staan enkel woonlocaties en een school. Er worden dan ook geen gevolgen voorzien op het gebied van geluid.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft een tijdelijke woonlocatie, deze heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Verkeer/parkeren

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt uitgegaan van de werkelijke behoefte van parkeerplaatsen. Hiervoor worden 3 parkeerplaatsen toegevoegd voor de bewoners en personeel. Omdat het bewoners betreft met lichamelijke beperkingen zal er sprake zijn van aangepast (taxi) vervoer. Voor deze veelal busjes is ruimte voorzien om binnen het plangebied mensen in en uit te laten stappen. door deze voorziening wordt de verkeersafwikkeling in de omgeving niet noemenswaardig gewijzigd.

Externe veiligheid

In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven, vervoersroutes of leidingen met gevaarlijke stoffen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat waardoor er geen belemmering is voor de ontwikkeling.

Natuur / bodem

Voorafgaand aan de planvorming zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd om te kijken of er belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik.

- Flora en Fauna

De ontwikkeling veroorzaken geen (significante) negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden. Indien de aannemer zich houdt aan haar zorgplicht zijn de negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand uit te sluiten.

- stikstof (aerius)

De realisatie en gebruiksfase van de ontwikkeling resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000 gebieden uitgesloten.

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek

naar aanleiding van de analyses is nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieu hygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.