



Noord Aa 2C

Zoeterwoude

Beoordeling Ja, mits-kompas
maart 2019



Inleiding

Aanleiding

Het initiatief bestaat om een bestaande agrarische schuur te slopen en hiervoor in de plaats een schuurwoning te realiseren. Hiervoor is een vooroverleg bij de gemeente aangevraagd. Om te beoordelen of de gemeente bereid is om medewerking te verlenen is het initiatief getoetst aan het Ja, mits-kompas. In dit document staat de toetsing beschreven.

Bestaande situatie

De planlocatie ligt aan de Noord Aa te Zoeterwoude. Het gaat om het kadastrale perceel sectie D nummer 1835. Op de afbeelding hiernaast is de ligging weergegeven. Op de locatie staat een agrarische schuur. De schuur is niet meer in gebruik en heeft een oppervlakte van circa 200m². Het omliggende agrarische land is in gebruik door veehouders. Er grazen schapen en koeien op.





Analyse

1. Ruimtelijke kwaliteit

1.1 Beeldkwaliteit en welstand

Schuurwoning met bijgebouw

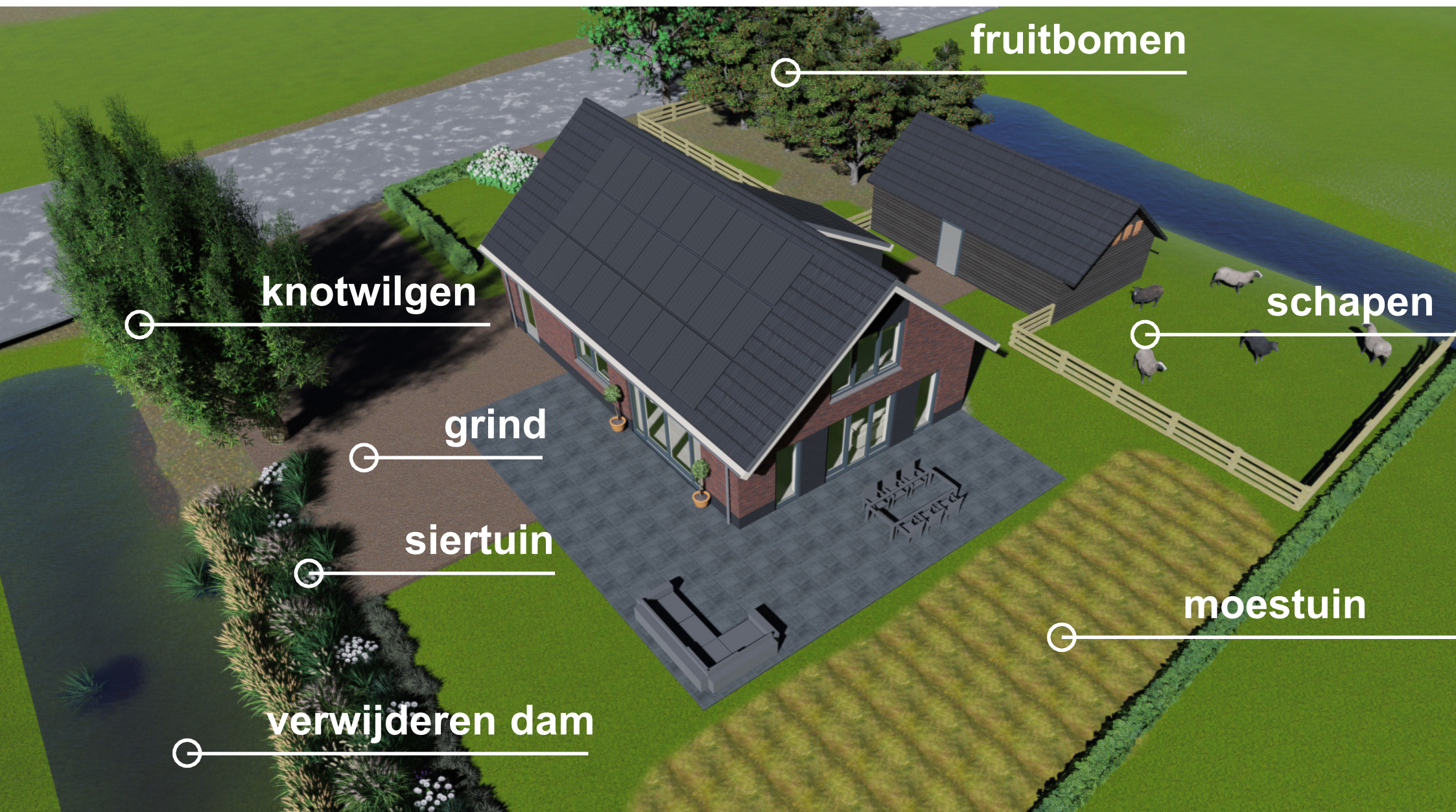
Er wordt een schuurwoning gerealiseerd. Dit type woning refereert naar de bestaande bebouwing op het perceel (schuur) en de agrarische bebouwing uit de omgeving. Hierdoor past de woning in het landschappelijke karakter van het gebied.

De schuurwoning wordt gesitueerd op de locatie van de bestaande schuur. Er wordt vastgehouden aan de bestaande bebouwingsstructuur, de schaal en karakter van het gebied en de openheid van de polder.

Erfafscheiding

Het perceel wordt zijdelings gescheiden door een sloot. Dit past bij de landelijke en natuurlijke uitstraling van de omgeving. Het hek t.b.v. de schapen wordt sober, met grote tussenruimtes tussen de planken, in onopvallende kleuren uitgevoerd (overeenkomstig de bestaande hekken).





fruitbomen

schapen

knotwilgen

grind

siertuin

moestuin

verwijderen dam

Analyse

1.2 Cultuurlandschap/ cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden en karakteristiek van de omgeving blijft behouden door het toepassen van het type schuurwoning, beplanting, erfafscheiding en het houden van schapen.

Houden van schapen (hobby)

Er gaan hobbymatig schapen worden gehouden. Op dit moment wordt het achterliggend agrarisch landschap gebruikt door veehouders. Er grazen schapen en koeien.

Erfbeplanting

Er gaat streekeigen beplanting worden toegepast met een landschappelijke karakter. Hierbij wordt gedacht aan knotwilgen, fruitbomen en leibomen. Tevens wordt er een moestuin en een landschappelijke siertuin gerealiseerd. De agrarische/natuurlijke slootkanten blijven behouden.

Verwijderen dam

De dam in naastgelegen sloot wordt verwijderd. Hierdoor wordt de herkenbare structuur (watergang/ slagenverkaveling) hersteld.



Analyse

2. kwaliteit leefomgeving

2.1 Water en bodem

Op de bestaande schuur ligt een dak met asbesthoudend materiaal. Verweerde asbestdaken kunnen een gevaar opleveren voor mensen in de omgeving. Bij een afwatering en verwerking van hemelwater in de bodem kan een verontreiniging van bodem en grondwater plaatsvinden. Door het verwijderen van de platen is minder kans op verontreiniging.

2.2 Ecologie en Natuurlandschap

De bestaande bomen op het perceel blijven behouden. Er worden vleermuiskasten aan de schuur gemaakt. In de bomen worden uilenkasten gehangen. Er wordt een landschappelijke siertuin gerealiseerd en de agrarische/natuurlijke slootkanten blijven behouden. Bij de (definitieve) aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt een natuurtoets overlegd.





Analyse

3. Duurzaamheid

Er wordt gewerkt met duurzame materialen, hoogwaardige isolatie en slimme systemen. Met een GPR-berekening is de duurzaamheid van het bouwplan gemeten.

3.1 GPR-score

Er wordt een GPR-score van 8,5 gehaald. Dit is zeer hoog. Onderstaande een aantal opties die zijn toegepast

Energie

- EPC = -0,1;
- Stevig isolatiepakket;
- HR++ (dubbel) glas;
- Aardwarmtepomp;
- 27 PV-panelen (LG Neon 325 watt);

Milieu

- MPG = schaduwprijs 0,88 €/m² BVO*jaar
- Douche-wtw;
- Kort leidingwerk;
- Hotfill-aansluitingen voor wasmachine en vaatwasmachine;
- Energiezuinige buitenverlichting;
- Waterbesparende douchekop;

Gezondheid

- Goede geluidwering gevels;
- Natuurlijke ventilatie met akoestische maatregelen;





Analyse

- Geen (open) verbrandingstoestellen;
- Gevel aan wegzijde afgeschermd door leibomen i.v.m. fijnstof;
- Tochtwerende voorzieningen;
- Groene omgeving;

Gebruikskwaliteit

- Woonkeur (Woningborg);
- Ruime parkeergelegenheid (boven gemeentelijke parkeernorm);
- Ruime plattegrond;

Toekomstwaarde

- Dichte geveldelen $vR_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- Gevel toekomstgericht (duurzamere uitrusting);
- Verschijningsvorm past binnen omgeving (landelijk);
- Planten en dieren als medegebruiker.

3.2 Ecologie

Zie paragraaf 2.2. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt een natuurtoets overlegd.

3.3 Klimaatadaptatie

Het bestaande verhard oppervlakte bedraagt 290 m² (bebouwing inclusief omliggende verharding). In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlakte 220 m² (bebouwing inclusief terras). Het verhard oppervlakte neemt af. Compensatie (beleidsregel waterschap) is niet nodig. De paden en parkeervoorziening wordt uitgevoerd in grind. Dit heeft als voordeel dat het hemelwater doorlaat.

