

Visiedocument | Splitsen woning Het Hoge Rot 22 Hernen



V2_25 januari 2021

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Doelstelling
3. Analyse bestaand gebouw
4. Bestemmingsplan
5. Voorgesteld plan
6. Duurzaamheid
7. Makelaar
8. Flora en Fauna

Bijlage:

Tekening 1 situatie
Tekening 2 schetsontwerp

1- Inleiding

De woning gelegen aan Het Hoge Rot 22 is een nieuwbouwwoning welke is gerealiseerd in 2006. De woning is van dhr. Peperkamp en echtgenoot.

Het perceel van ruim 1300 m² is een klein deel van "Het Lage Rot" welke gelegen is in "Het Rot". Op de plaats van de huidige woning heeft voorheen een boerderij gestaan. Het is de boerderij waar dhr. Peperkamp is geboren. De boerderij is in de jaren 50 afgebrand. De fam. Peperkamp heeft een nieuwe woning gebouwd wat nu de Het Hoge Rot 24 is. In deze woning is dhr. Peperkamp opgegroeid.

Medio 2005 is het uitbreidingplan "Het Hoge Rot" rondom de woning van dhr. Peperkamp gerealiseerd. Een deel van het terrein en de woning is verkocht om op de locatie van de oorspronkelijke boerderij een nieuwe woning te kunnen bouwen.

De wens van dhr. Peperkamp is om deze locatie te kunnen blijven wonen.

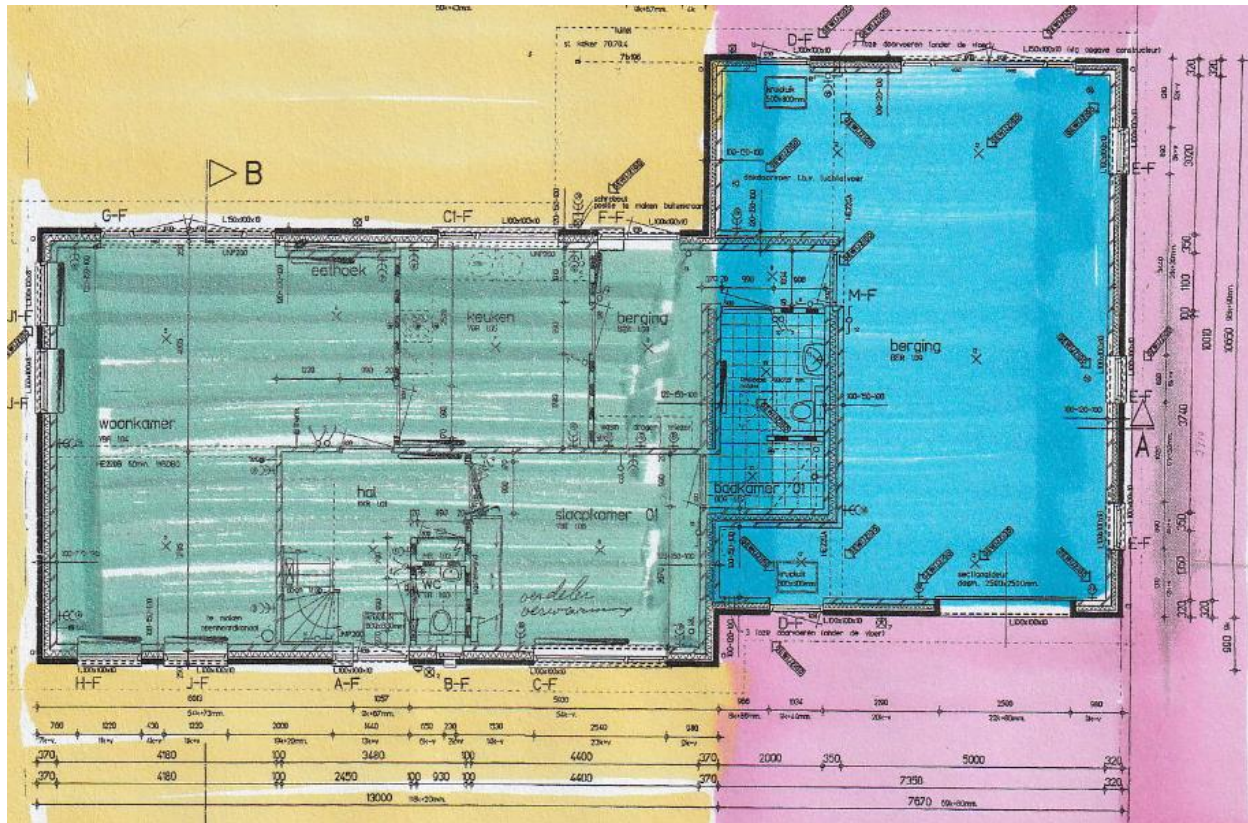
In dit visiedocument worden de mogelijkheden voor het realiseren van een senioren woning nader uitgewerkt.



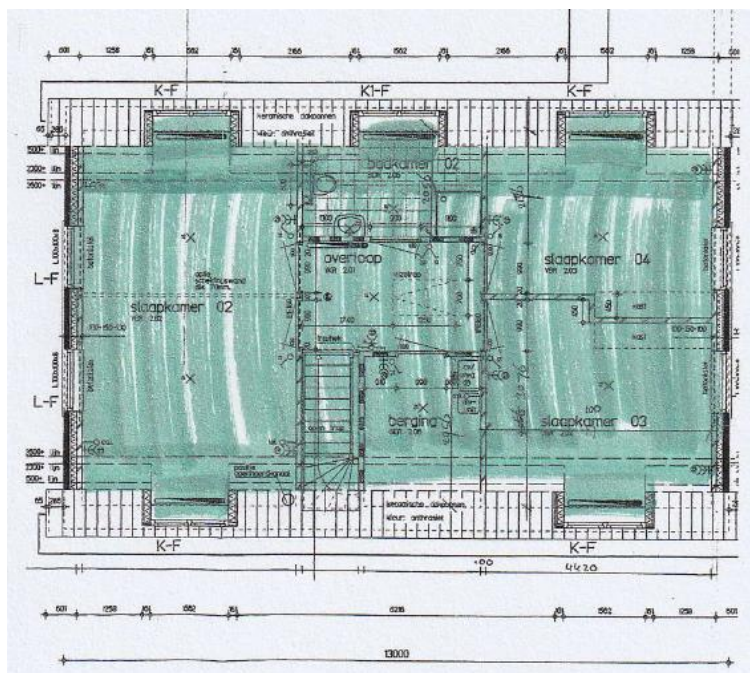
2- Doelstelling

Het doel van deze visiedocument is het plan om de huidige woning te splitsen in een woning en een senioren woning.

Hieronder de bestaande platte gronden van de woning.



Begane grond



verdieping

3- Analyse bestaand gebouw

De woning heeft een bebouwd oppervlak van 190,75 m². Het linker gedeelte bestaat uit een woning met een verdieping. Het rechter deel is de berging welke voorzien is van een plat dak.



De bestaande woning heeft de isolatiewaarde welke in het bouwbesluit van 2003 van toepassing waren. De energielabel is A.

De woning heeft een cv ketel (gas) voor de verwarming en warm tapwater. Er zijn verder geen maatregelen zoals zonnepanelen.

4- Bestemmingsplan

Het betreffende perceel betreft een woonbestemming voor 1 zelfstandige woning. (W en LV)

ARTIKEL 11. WONEN (W)

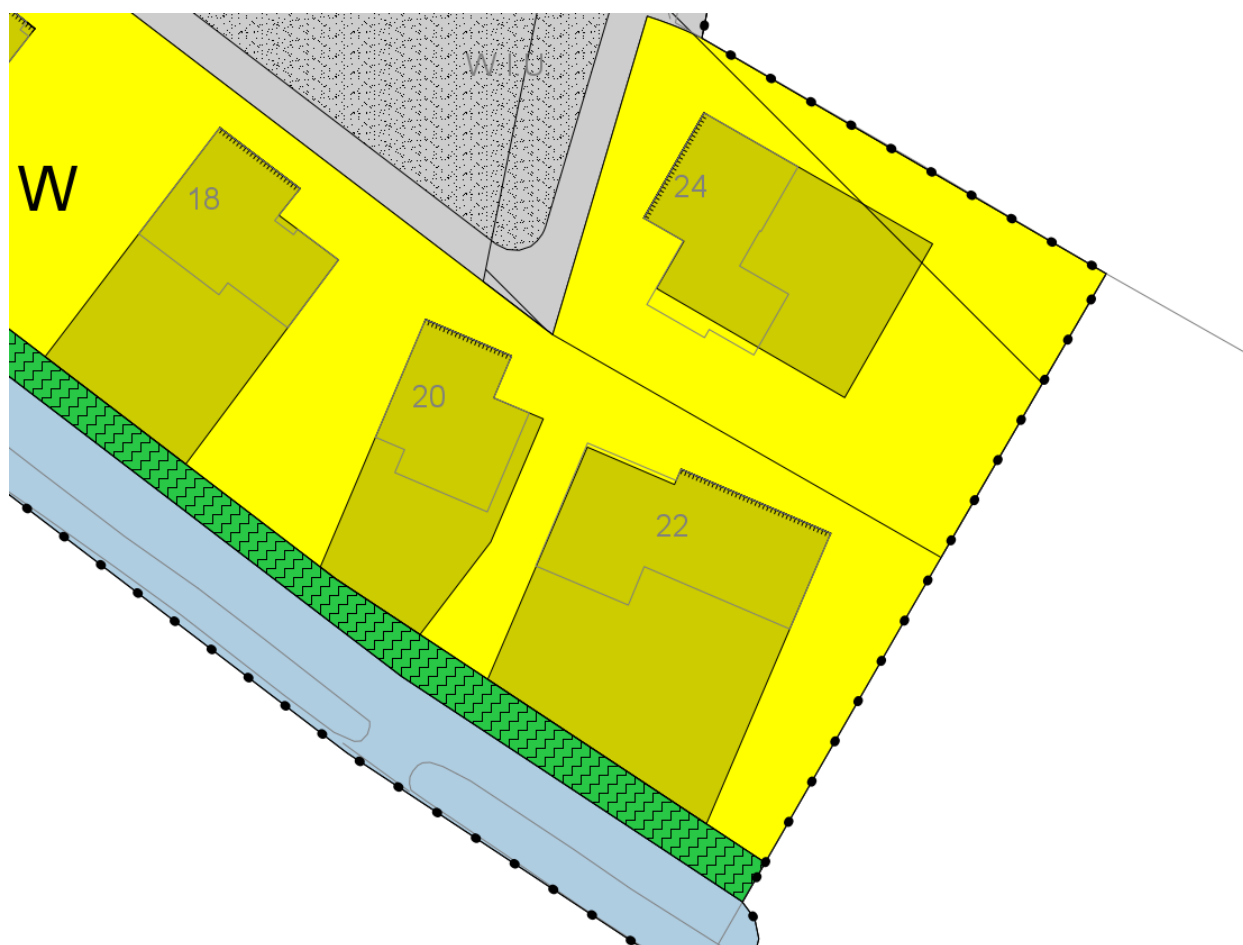
11.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Wonen (W)" aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en ter plaatse van de overeenkomstige aanduiding op de plankaart voor het betreffende bestemmingsvlak(deel) meer in het bijzonder bestemd voor woondoeleinden in respectievelijk de volgende categorieën:

- HV en LV vrijstaande woningen;
- HO, en LO vrijstaande en dubbele woningen;
- HG, en LG minimaal 3 aaneengebouwde woningen;
- HH gestapelde woningen;

alsmede voor nutsvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

Deel van de bestemmingsplan



Om het voorgesteld plan te kunnen realiseren zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

Dhr. Peperkamp zal een verzoek bij de gemeente indienen om mee te werken aan het voorgesteld plan.

5- Voorgesteld plan

Het plan is om van de huidige berging een senioren woning te maken. De bestaande contouren blijven bestaand. Aan de voorgevel zal een erker toegevoegd worden conform het bestemmingsplan. Aan de zijgevel is voor de parkeerplaats van een auto is een carport gepland. Voor de carport is nog ruimte voor een 2^e parkeerplaats.



Het plan heeft een passende ontwikkeling omdat er sprake is van een goede woon- en leefmilieu. Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van de omgeving.

De huidige woning behoudt zijn kwaliteit. Ook de parkeermogelijkheid van 2 auto's is gewaarborgd.

6- Duurzaamheid

De nieuwe senioren woning zal geen gasaansluiting krijgen.
Het dak, de gevels en vloer zijn voorzien van isolatie.

In overleg met een deskundige zal gezocht worden naar een energie zuinige woning. Het plan is om de senioren woning te realiseren waarbij de norm energieneutraal is en tevens zal gekeken worden om de senioren woning als een nul-op-de-meter woning te maken. Om dit te kunnen realiseren wordt gedacht aan het plaatsen van een luchtwarmte pomp in combinatie met een laag temperatuurverwarming. Het ventilatiesysteem zal worden uitgevoerd met warmteterugwinning. Verder zal er veel aandacht zijn aan de kierdichting en HR++ isolatieglas.

Koken zal middels inductiekookplaten plaatsvinden.

Op het platte dak zullen zonnepanelen aangebracht worden.



Nadat de uitwerking met de deskundige de energieprestatie bepalen met behulp van de NTA 8800

7- Makelaar

Het voorgesteld plan is voorgelegd aan een makelaar ter beoordeling kwaliteit van wonen en of de nieuwe situatie verkoop baar is.

De reactie van Blaak Makelaardij Wijchen:

Na de afsplitsing ontstaat er een grote 2 onder 1 kap woning en een levensloopwoning.

Beide woningen hebben ruim voldoende woon kwaliteit.

De percelen zijn ruim van opzet.

8- Flora en fauna

Met betrekking tot de (zoog)dieren is binnen de directe omgeving een quickscan naar vleermuizen, grond gebonden zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen, vissen en ongewervelden soorten gemaakt.

Vleermuizen maken gedurende het jaar gebruik van een netwerk van vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen kunnen o.a. de volgende functies hebben: Kraamverblijfplaats, zomerverblijfplaats, paar- en/of baltsverblijfplaats, winterverblijfplaats.

Het is aannemelijk dat konijn, egel, mol, kleine marterachtigen en algemene (spits-) muizensoorten voorkomen op en in de directe omgeving van het plan. Steenmarter zou voor kunnen komen echter is hiervan geen bewijs gevonden. Eekhoorns zijn daar in tegen wel gezien.

Door de groene inrichting van de omgeving zijn er relatief veel vogels aangetroffen in het gebied. Het gaat om merel, roodborst, groenling, houtduif, huismus, winterkoning, koolmees, pimpelmees. Daarnaast kunnen ook andere (bos)vogelsoorten in het gebied voorkomen.

Van amfibieën en reptielen zijn geen waarnemingen bekend. Zie de conclusie met betrekking tot de effecten van het plan.

Vissen komen niet voor omdat de waterelement voor vissen niet geschikt zijn.

Beschermde ongewervelden worden niet verwacht. Zie ook de conclusie.

Conclusie:

De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk in de woning plaats. Hierdoor zullen de verblijfplaatsen van de dieren niet verstoord worden.

Op basis van deze quickscan wordt geen aantasting aan beschermde dier soorten verwacht.

Advies:

In en om de woning zijn voldoende mogelijkheden gegeven voor de diverse dieren.

Voor de gierzwaluwen 2 nestkasten ophangen omdat voor de zwaluw geen mogelijkheid aanwezig is voor het bouwen van een nest.

