

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING M.B.T.
VERBOUWEN / HERBOUWEN 2
SCHUURTJES rev. 21-09-12
‘Kerkeinde 78 te Sleeuwijk’**

GEMEENTE WERKENDAM

Gemeente Werkendam

Ruimtelijke onderbouwing verbouw / herbouw 2 schuurtjes 'Kerkeinde 78 te Sleeuwijk'

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING M.B.T. VERBOUWEN / HERBOUWEN 2 SCHUURTJES rev. 21-09-12	1
'Kerkeinde 78 te Sleeuwijk'	1
GEMEENTE WERKENDAM	1
Gemeente Werkendam	2
Ruimtelijke onderbouwing verbouw / herbouw 2 schuurtjes 'Kerkeinde 78 te Sleeuwijk'	2
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Opbouw van de plantoelichting	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Projectprofiel	6
2.2.1 Huidige situatie	6
2.2.2 Toekomstige situatie	7
Uitgangspunten	7
Ruimtelijk	7
Vorm en materialisering	7
Openbare ruimte	8
Groenstructuur	8
Ontsluiting en parkeren	8
3 BELEIDSASPECTEN	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	8
4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN	10
4.1 Milieu	10
4.1.1 Luchtkwaliteit	10
4.1.2 Bodem	10
Conclusie	11
4.1.3 Relatie Wet geluidhinder	11
Conclusie	11
4.3 Water	11
Afvalwater	12
Hemelwater	12
Algemeen	12

Reactie waterschap	12
4.3 Bedrijvigheid	12
Agrarische bedrijven	12
Overige bedrijven	12
Conclusie	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Flora en fauna	13
Conclusie	13
Conclusie	14
4.7 Kabels en leidingen	14
5 FINANCIËLE HAALBAARHEID	15
6 BESTEMMINGEN	15
7 PROCEDURES	15
Bijlage	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van 2 bestaande schuurtjes aan Kerkeinde 78.

De voorliggende woning wordt herbouwd. Tussen de te herbouwen woning en de daar achter liggende reeds bestaande kapschuur staan nog 2 schuurtjes met een totaal bebouwd oppervlak van ca. 50m².

De wens van de toekomstige bewoners is deze bestaande ruimtes te blijven benutten en te hergebruiken.

Echter door het Waterschap gestelde nieuwe Profiel Van Vrije Ruimte wordt de te herbouwen woning hoger terug gebouwd dan de oude "in de dijk" gebouwde woning.

Daardoor zal er rondom de herbouwde woning grond en zand aangevuld moeten gaan worden waarmee de 2 bestaande schuurtjes als het ware half onder de grond komen te staan en niet meer toegankelijk zijn.

Verder verkeren de 2 bestaande schuurtjes in slechte conditie.

Het Waterschap Rivierenland heeft tevens de wens het vloerniveau van de schuurtjes omhoog te brengen tot boven het nieuwe Profiel Van Vrije Ruimte om zo min mogelijk "holle ruimtes" onder het PVVR te krijgen. Het Waterschap heeft de wens uitgesproken om bij voorkeur de oude funderingselementen ook weg te halen en het geheel zoveel mogelijk boven het PVVR terug te bouwen. In de huidige situatie liggen de vloeren van de schuurtjes ca. 1,7m onder het PVVR.

1.2 Huidige situatie

De planlocatie ligt ten oosten van de kern Werkendam aan de rivierdijk van de Merwede. De dijk (Kerkeinde) bestaat uit een langgerekt bebouwingslint langs een waterkerende dijk. Op de locatie staan momenteel een vrijstaande woning onder in de dijk en enkele bijgebouwen.

1.3 Opbouw van de plantoelichting

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit de verschillende planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid toegelicht. In hoofdstuk 6 is een beschrijving van de bestemmingen opgenomen. Het laatste hoofdstuk geeft de te volgen procedure weer.

2 PLANBESCHRIJVING

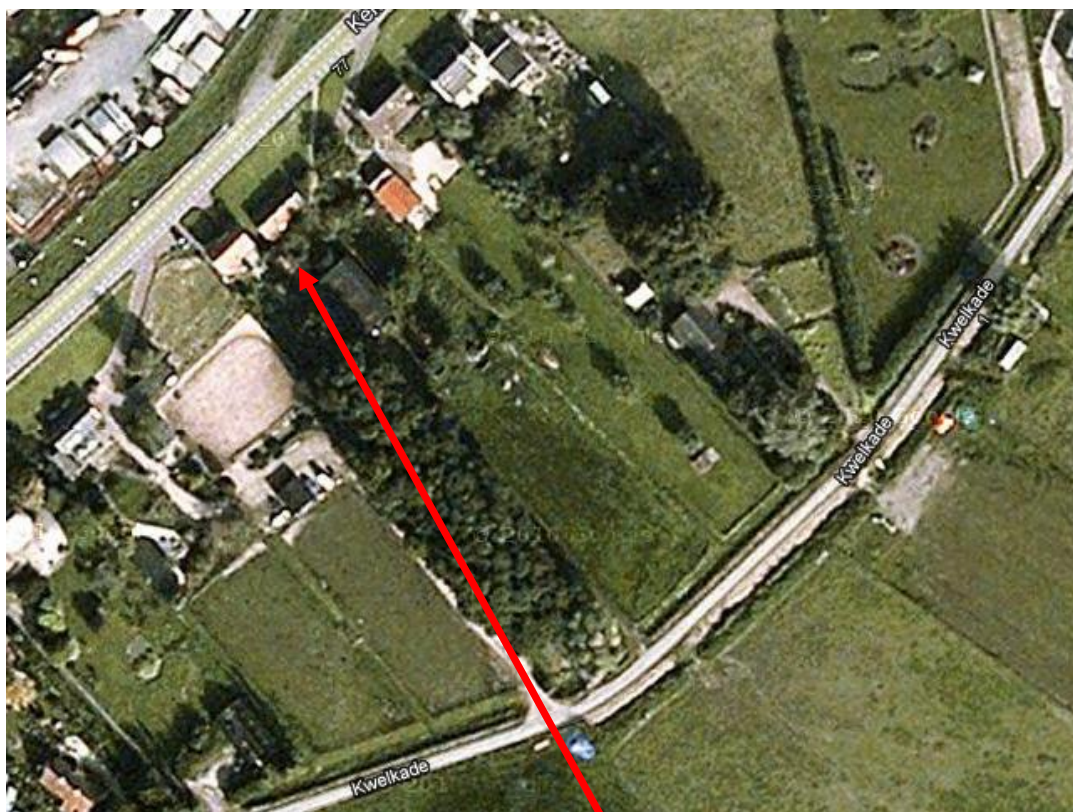
2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Werkendam, sectie R nr. 1742/1743/1744.

De bebouwing is in hoofdzaak eenvoudig van opzet – burgerwoningen en voormalige daglonerhuisjes-. Langs de dijk bevinden zich enkele herenhuizen en boerderijen, die zich in schaal onderscheiden van de overige bebouwing.

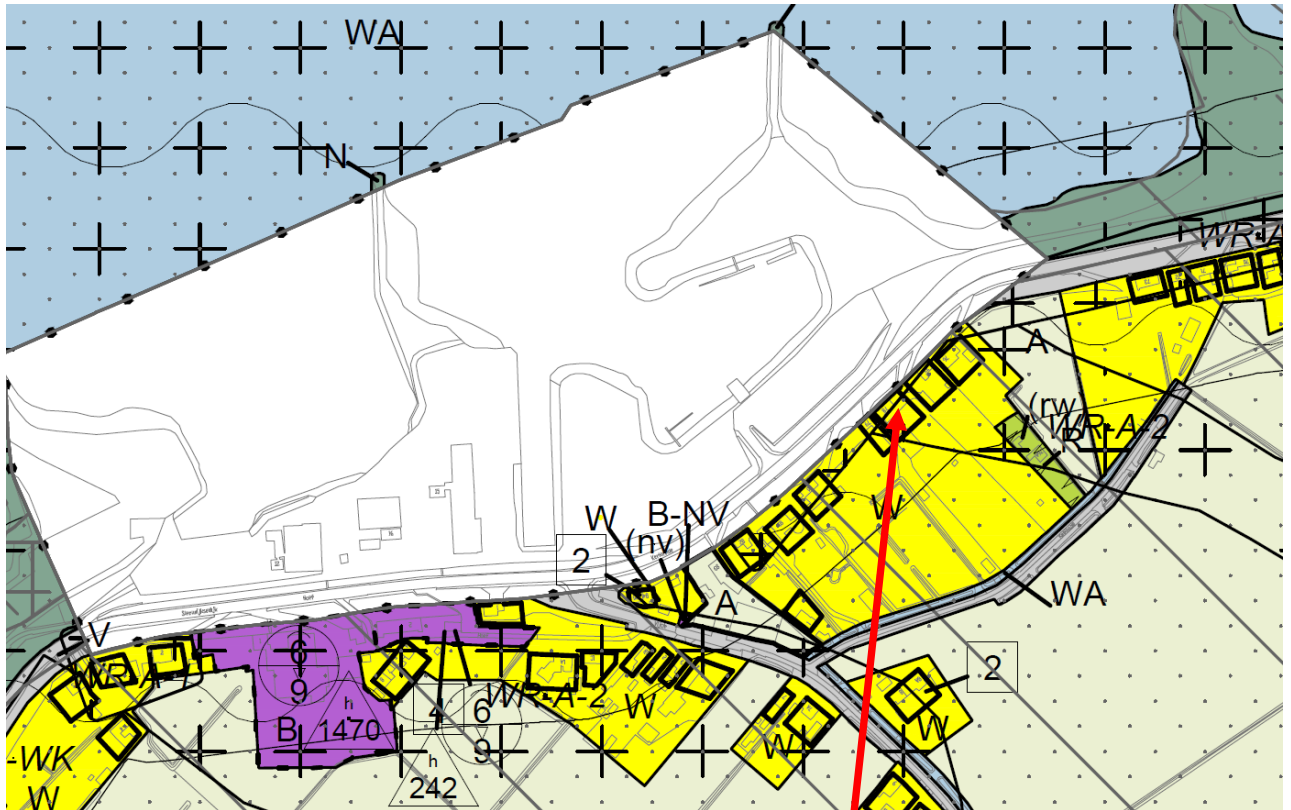
De aanwezige hoofdstructuur van de dijk is in de loop der jaren nauwelijks aangetast, hoewel met de dijkverzwaring de dijk richting rivier is omgelegd, waardoor de dijkwoningen verder van de dijk zijn komen te liggen. De oorspronkelijke dijk is deels nog herkenbaar en als ventweg in gebruik. De woningen staan of 'op de dijk' en kijken dan uit op de rivier of ze staan onder in de dijk.

Binnendijs liggen de woningen, buitendijs bevindt zich tussen de kern van Werkendam en halverwege het Kerkeinde een buitendijs bedrijfsterrein in de uiterwaarden met diverse werkhavens



Luchtfoto planlocatie en omgeving

Locatie bestaande schuren Kerkeinde 78



Bestemmingsplan buitengebied voorbereiding 2012 kaart Noord

Locatie Kerkeinde 78

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Huidige situatie

De planlocatie ligt ca 1,5 km ten oosten van de kern Werkendam in een bestaand bebouwingslint dat omgeven wordt door het buitengebied. Het vigerende bestemmingsplan is Buitengebied (2008). Het perceel heeft als hoofd bestemming 'Agrarisch gebied' en als medebestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Waterkering'.

Voor het gebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding (bestemmingsplan buitengebied 2012). Dit bestemmingsplan verkeert officieel nog in de concept fase maar de gemeente Werkendam anticipeert al op dit nieuwe bestemmingsplan.

Het bebouwingslint kent enkele open plekken en doorzichten naar de polder, maar is ook voor een groot deel gesloten door bebouwing en groen. Het bebouwingslint is continue van patroon langs de dijk, zij het dat op sommige plekken een onderweg langs de teen van de dijk dan wel achter de dijkbebouwing loopt.

Het plangebied bestaat uit een bescheiden woning in de teen van de dijk en enkele schuren achter de woning. Voor de herbouw van de woning is inmiddels vergunning afgegeven en deze nieuw te realiseren woning zal hoger terug gebouwd worden i.v.m. eisen van Waterschap Rivierenland.

Het bouwkvavel is relatief lang en smal. (123 m. bij 25-34 m.)

2.2.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunten

De bestaande woning wordt gesloopt en een nieuwe woning zal worden gebouwd op een nagenoeg zelfde rooilijn als de oude woning en in lijn met de 2 naastgelegen woningen.

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn een aantal uitgangspunten waaraan het plan in ruimtelijk opzicht moet voldoen:

- Gelet op de medebestemming 'Waterkering' dient rekening te worden gehouden met de eisen die Waterschap Rivierenland stelt aan bouwwerken op/in of nabij waterkerende lichamen.
- De bebouwingstypologie dient aan te sluiten op de typologie in de directe omgeving van de locatie.
- De bebouwing op het open gedeelte dient ondergeschikt te zijn en 'op te gaan' in het landschap
- De ontwikkeling moet de karakteristieke eigenschappen van het gebied versterken.
- De nieuwe bebouwing dient in architectonisch opzicht in harmonie te zijn met de omgeving. De hoogte, diepte en breedte van de bouwmassa alsmede de grootte van de gevelopeningen en de materiaal- en kleurkeuze dient te worden afgestemd op de traditionele bebouwing van de streek.

Ruimtelijk

Het initiatief betreft het herbouwen van 2 schuurtjes.

Deze bebouwing vervangt de bestaande bebouwing.

De schuurtjes worden opgenomen in het bestaande bebouwingslint langs het Kerkeinde.

De herbouwde schuurtjes bestaan uit één bouwlaag met een lage kap met dakpannen en in het onderhuis is een kelder voorzien aansluitend op de ander kelder onder de te herbouwen woning.

De kaprichting van de hoofdmassa zal achter haaks t.o.v. de dijk zijn. (het zelfde als de huidige stenen schuur)

Vanaf de dijk aan het Kerkeinde zal de herbouw nauwelijks visueel waarneembaar zijn omdat het tussen de woning en de kapschuur staat.

Het bebouwde oppervlak blijft gelijk aan de bestaande situatie.

Vorm en materialisering

De gevels worden opgetrokken uit metselwerk. De materiaalkeuze sluit aan bij de traditionele bebouwing uit de omgeving, waarmee het een eenheid dient te vormen. De vormgeving is traditioneel, waarbij materialen en detaillering sterk verwant is aan de historische bouwwijzen.

De bijgebouwen zijn of in metselwerk gelijk aan de woning of in hout uitgevoerd met fijn bezaagd hout, staand werk of potdekselwerk in donkere kleuren. Dakbedekking is met dakpannen.

Details als ramen, deuren, kozijnen, overstekken, goten etc. etc. worden gelijk uitgevoerd als aan de te herbouwen woning.

Vanwege privacy zullen er aan de Z.O. kant en de Z.W. kant aangrenzend aan huis nr.

79 in beide wanden geen ramen voorzien worden. Rondom de perceelsgrens met nr. 77 zal nog een groen voorziening / erf afscheiding voorzien worden zodat ook daar de privacy van zowel de bewoners als de omwonenden gewaarborgd blijven.

Stedenbouwkundig zal het vernieuwen van de bestaande bebouwing een verbetering opleveren voor de beeldkwaliteit op de betreffende locatie.

Openbare ruimte

Binnen de planlocatie wordt geen openbare ruimte opgenomen. Op het perceel staat straks een herbouwde nieuwe woning, een bijgebouw nl. kapschuur (bestaand) en de 2 te herbouwen schuurtjes van ca. 50m². De overige gronden van de planlocatie behoren tot het particuliere eigendom.

Groenstructuur

Binnen het plangebied zal geen openbaar groen aangelegd worden. Het groene karakter van het plangebied zal geheel bepaald worden door de invulling die de particulier geeft aan het perceel.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de percelen zal voor eigen gebruik plaatsvinden vanaf de Kwelkade. De Kwelkade maakt deel uit van de secundaire verkeersstructuur van Werkendam. Er is een inritconstructie aanwezig waarmee de percelen aangesloten worden op deze weg. Een toename van verkeersbewegingen zal er niet zijn, te meer daar het gaat om vervanging van bestaande schuur.

Het afwikkelen van het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op de percelen is ruimte voor het parkeren van minimaal vijf auto's aan het Kerkeinde op maaiveld niveau vanaf de Kwelkade. Dit is conform de parkeernormen die de gemeente Werkendam hanteert. De gemeente Werkendam gaat uit van 2 parkeerplaatsen per woning wanneer het een vrijstaande woning betreft.

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Algemeen

Omdat het hier gaat om het vervangen van bestaande schuurtjes in het Buitengebied en past in de ruimtelijke kaders van gemeente en provincie, is een toetsing op deze kaders niet van toepassing

3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplannen 'Buitengebied', goedgekeurd door GS in 2008. De huidige bestemmingen zijn op de plankaart aangewezen als volgt:

Agrarisch gebied, artikel 8

Waterhuishoudkundige doeleinden, artikel 9

Woondoeleinden, artikel 17

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2012 blijven de te herbouwen schuurtjes in

het bouwblok vallen. Artikel 15.3 geeft regels over toegestane afwijkingen van de bouwregels en de daaraan verbonden voorwaarden.

Het bebouwd oppervlak aan bijgebouwen blijft ongewijzigd omdat de betreffende aanbouw een bestaande bouw (in slechte staat) vervangt en op dezelfde plek blijft gesitueerd. Het oppervlak aan bijgebouwen verandert dus niet.

Doordat de schuurtjes herbouwd worden op dezelfde plek en de nieuwe woning een achter uitbouw heeft ontstaat er een overlap tussen de aanbouw en de te herbouwen schuurtjes. Artikel 15.3.2. stelt daarin als eis dat de totaal inhoud van de woning daarmee niet boven de 900m³ mag komen. Dit geldt vanaf het 0-peil niveau van de woning = bovenkant b.g. vloer. Het volume incl. de te herbouwen schuurtjes blijft daar ruim onder (ca. 830m³)

Het verhogen van de schuren naar het nieuwe niveau komt mede voort uit de eisen van het Waterschap. Daarnaast is het de wens van de bewoners de schuren op te knappen / herbouwen vanwege de slechte staat en het visueel verfraaien van de huidige bebouwing die een vervallen indruk maakt. Herbouwen van de schuurtjes in dezelfde stijl als de te herbouwen woning komt de beeldkwaliteit sterk ten goede ten opzichte van handhaven van de huidige staat van de schuurtjes.

Naast lokale bestemmingsplannen dient er ook rekening gehouden te worden met de provinciale beleidsaspecten.

De Provincie Noord Brabant geeft in haar beleidsplan Verordening Ruimte 2012 mogelijkheden tot afwijkingen ten opzichte van lokale bestemmingsplannen.

Een aandachtspunt daarin is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit.

De herbouw van de in slechte staat verkerende schuren zal de beeldkwaliteit van de objecten op zich ten goede komen. Verder wordt aan zorgvuldig ruimtegebruik voldaan doordat de herbouw plaats vindt op dezelfde positie en oppervlakte.

Een ander aspect hierin is gebruik maken van de mogelijkheden van het toepassen van kwaliteitsverbetering van het landschap. Een mogelijke verbetering hierin kan betreffen: het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.

Hierin zullen de bewoners hun bijdrage leveren in de vorm van het herstellen/opknappen van watergangen / sloten welke in een slechte staat verkeren en in de vorm van het aanbrengen van een landschap karakteristieke rij knotwilgen van minimaal 30m lengte. Verder is er een bos perceel direct aangrenzend in eigendom wat ook in een slechte en verwaarloosde staat verkeert. Deze zullen de bewoners gaan onderhouden en verbeteren.

Deze verbeteringen kunnen op het eigen perceel gerealiseerd worden.

3.3 Situering op het kavel

Gelet op de bestaande bebouwingsstructuur aan de Kerkeinde kan men stellen dat de schuurtjes tussen de woning en de kapschuur staan en vanaf de dijk nauwelijks zichtbaar zijn. Vanaf de dijk (Kerkeinde) vallen zowel in de nieuwe als de oude situatie de herbouw grotendeels weg achter de woning met aanbouw aan de rechter zijkant.

Vanaf de achterzijde van het perceel gezien vanaf de Kwelkade zal na herbouw het geheel grotendeels weg vallen achter de bestaande kapschuur en het naast gelegen bos perceel. De afstand vanaf de Kwelkade tot aan de te herbouwen schuren is meer dan 100 meter. Vanaf het aangrenzende perceel aan de Z.W. kant (huis nr. 79) valt de aanbouw grotendeels weg achter de diverse aanbouwen aanwezig aldaar. Vanaf het aangrenzende perceel aan de N.O. kant (huis nr. 77) valt de aanbouw deels weg achter de ophoging rondom de kelder en verder achter de nog aan te brengen groen voorzieningen rondom de te herbouwen woning.

Gezien de ligging zal de bezonning van de naast gelegen woning op nr. 79 nauwelijks worden beïnvloed omdat de zon voornamelijk op de achter en rechter zij gevel van deze woning is gericht.

De bezonning van de naast gelegen woning op nr. 77 zal ook nauwelijks worden beïnvloed door het hoger herbouwen van de 2 schuurtjes omdat de afstand tot deze woning aanzienlijk is (terras ligt ca. 40 meter van de te herbouwen schuurtjes)

De invalshoek van de zon is al dusdanig laag wanneer evt. schaduw deze woning bereikt dat de zonstand dan al richting de voorgevel is georiënteerd.

De invalshoek is dan al minder dan 7 graden ten opzichte van horizontaal.

Van verhindering van zontoetreding aldaar zal dus niet of nauwelijks sprake zijn.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal, voor zover relevant, inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

4.1 Milieu

4.1.1 Luchtkwaliteit

Er vindt geen verandering plaats van het aantal woningen nog van de locatie. Verder onderzoek is derhalve niet nodig.

4.1.2 Bodem

Door Jinius BV is in maart 2010 en in aanvulling daarop in juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de planlocatie. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of de grond en/of het grondwater ter hoogte van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten die een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van een woning. De rapportage is in het bezit van de gemeente.

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie worden geconcludeerd dat op de locatie van de 2 te herbouwen schuurtjes geen verontreinigingen zijn aangetroffen die herbouw in de weg zouden staan.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen herbouw van de 2 schuurtjes. Ervan uitgaande dat bij het bouwrijp maken eventueel afwijkende bodemlagen verwijderd en afgevoerd worden, vormt de bodemkwaliteit voor het overige geen belemmering voor toekomstige woondoeleinden. Bij afvoer van puinhoudende ondergrond dient rekening gehouden te worden met de regels uit het bouwstoffenbesluit. Deze grond is elders niet vrij toepasbaar.

4.1.3 Relatie Wet geluidhinder

Door Inpijn Blokpoel is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor geplande nieuwbouw aan de Kerkeinde 78 te Sleeuwijk, gemeente Werkendam.

Ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen tengevolge van het wegverkeer op de Kerkeinde. Onderhavig onderzoek heeft uitgewezen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het bouwplan ten gevolge van het wegverkeer op de Kerkeinde met 9 dB wordt overschreden. Indien de aftrek ex art 110 g Wgh wordt verdisconteert, bedraagt de overschrijding 7 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het te bouwen object staat deels achter de woning en ligt daarmee ca. 8 meter verder van de as van de weg dan de voorgevel van de woning. De kopgevel van de herbouw ligt op ca. 22 meter vanaf de as van de weg.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de geluidsbelastingen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.3 Water

Voor elk ruimtelijk plan is de opstelling van een waterparagraaf sinds 1 november 2003 verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Per 1 januari 2005 is het voormalige Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch opgegaan in het Waterschap Rivierenland. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van het Waterschap Rivierenland.

Het voormalige Hoogheemraadschap heeft, in samenwerking met Witteveen en Bos, een raamwerk voor waterplannen binnen de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem opgesteld. Voor de verschillende gemeenten zijn aparte rapportages opgesteld, zo ook voor de gemeente Werkendam.

Afvalwater

Er wordt aangenomen dat het vuilwater van de nieuwe aanbouw in principe wordt geloosd op het ter hoogte van het plangebied aanwezige rioleringsstelsel. Er vindt geen toename plaats van het af te voeren afvalwater.

Hemelwater

Ter plaatse van het plangebied is geen intermediair stedelijk infiltratiegebied aanwezig. Mede aan de hand hiervan wordt, in het verlengde van het Waterbeheerplan, infiltratie van (schoon) hemelwater ter plaatse gedurende het gehele jaar mogelijk geacht. Het water kan afstromen naar een nabijgelegen sloot.

Het dak oppervlak van de te herbouwen schuren blijft gelijk aan de bestaande situatie. Dit houdt in dat de oppervlaktewaterhuishouding ter plaatse c.q. in de directe omgeving van het plangebied geen wezenlijke veranderingen zal ondergaan.

Algemeen

Bij de bouw van de nieuwe woning en de berging zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogbare materialen. Op deze manier wordt vervuiling van bodem en grondwater voorkomen.

Reactie waterschap

Waterschap Rivierenland geeft in een schrijven d.d. 16-09-2011 aan dat het 'bouwplan Kerkeinde 78 Sleeuwijk' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Hierin is het herbouwen van de schuurtjes reeds opgenomen en ter goedkeur voorgelegd en akkoord bevonden.

4.3 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

Er zijn geen bedrijven, anders dan agrarische bedrijvigheid, die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Overige bedrijven

Er zijn geen bedrijven, die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De gemeente Werkendam heeft aangegeven dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

4.5 Flora en fauna

De te herbouwen schuren blijven op dezelfde locatie / plaats. Het perceel is ingericht als een tuin en erf zonder natuurwaarden.

In artikel 15.3.2. van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2012 wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn en dat het de beeld kwaliteit van zowel de woning zelf als van de omgeving ten goede moet komen.

Om de beeldbepaling van de omgeving nog verder te verhogen zullen de bewoners het overige perceel oppervlak, wat nu een min of meer braak liggend terrein is wat voorheen deels nog als weide is gebruikt, op gaan knappen tot een zgn. Hollandse tuin.

Deze tuin zal voorzien worden van typisch Hollandse boomsoorten en planten en grotendeels voorzien worden van gras. Langs de sloot / watergang tussen huis nummer 78 en 77 zal een rij knotwilgen worden geplant.

Verder zal het bosperceel gelegen achter huisnummer 79 (voorzien van o.a. wilgen, essen en elzen) weer onderhouden gaan worden.

Tijdens waarnemingen op herbouwlocatie zijn geen beschermde of bijzondere plant en of diersoorten aangetroffen. Het betreft hier een herbouw op dezelfde locatie en hetzelfde oppervlak.

De bestaande bebouwing is leeg en opgeruimd. Er zijn geen broedplaatsen ontdekt. Het directe gebied rondom de locatie is voorzien van bestrating en eenvoudige gras begroeiing. Er zullen voor de herbouw geen bomen of planten te hoeven verwijderd.

Conclusie

Van belemmeringen in het kader van de natuurwetgeving is geen sprake.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

De nieuw te herbouwen schuren komen op dezelfde plaats als de bestaande. De huidige schuurtjes kennen geen cultuurhistorische waarde.

De gemeente Werkendam heeft voor het bestemmingsplan buitengebied een lijst opgesteld met cultuur historische waardevolle bebouwingen (bijlage 9 van voorontwerp bestemmingsplan) en daarin is het betreffende perceel / adres niet opgenomen evenals de naastgelegen panden.

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben een gezamenlijk beleid ten

aanzien van behoud van archeologische monumenten.

De betreffende locatie heeft lage archeologische verwachting.

Voor de herbouw van de schuren zullen geen graaf werkzaamheden verricht worden naar dieper gelegen lagen onder het maaiveld (geen sprake van bijv. ondergrondse kelders). Er is sprake van slopen van opstallen en opnieuw herbouwen op een hogere positie.

De herbouw zal op een hoger peil niveau plaats gaan vinden vanwege de regels van het Waterschap en er zal voornamelijk van ophoging sprake zijn.

Conclusie

Van belemmeringen in het kader van cultuurhistorie en archeologie is geen sprake.

4.7 Kabels en leidingen

In en om de omgeving van de planlocatie zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. Dit is gebaseerd op recente Klic melding van de betreffende locatie.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Werkendam geen negatieve financiële gevolgen hebben. Alle kosten, gericht op de realisering van de verbouwing komen geheel voor rekening van de particulier.

6 BESTEMMINGEN

De bestemmingen zullen niet wijzigingen.

7 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkeinde 78 te Sleenwijk' zal conform het Besluit op de ruimtelijke ordening doorlopen conform artikel 3.8 en verder van de Wet op de ruimtelijke ordening doorlopen.

Bijlage

