

**Compositie 5 stedenbouw bv**  
Boschstraat 35 - 37  
4811 GB Breda  
076 - 5225262  
076 - 5213812  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

telefoon  
fax  
email  
internet  
kvk Breda

## Gemeente Werkendam

*Ruimtelijke onderbouwing  
t.b.v. een omgevingsvergunning*

**“Buitengebied: Jachtlaan 50”**





## **Gemeente Werkendam**

*Ruimtelijke onderbouwing  
t.b.v. een omgevingsvergunning*

**“Buitengebied: Jachtlaan 50”**

|               |  |
|---------------|--|
| Opdrachtgever | : De heer J.C. Colijn                  |
| Gemeente      | : Werkendam                            |
| IMRO-code     | : NL.IMRO.0870.04OV1094Bgjachtl50-VA01 |
| Referentie    | : 02908.001n15                         |
| Datum         | : 20 februari 2014                     |
| Status        | : vastgesteld                          |



## INHOUD

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                       | <b>7</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                             | 7         |
| 1.2      | Plangebied                             | 7         |
| 1.3      | Leeswijzer                             | 8         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> | <b>9</b>  |
| 2.1      | Landschap                              | 9         |
| 2.2      | Plangebied                             | 11        |
| <b>3</b> | <b>PROJECTBESCHRIJVING</b>             | <b>13</b> |
| 3.1      | Planopzet                              | 13        |
| 3.2      | Ruimtelijke inpassing                  | 15        |
| <b>4</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                    | <b>16</b> |
| 4.1      | Provinciaal beleid                     | 16        |
| 4.2      | Gemeentelijk beleid                    | 19        |
| <b>5</b> | <b>PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN</b> | <b>22</b> |
| 5.1      | Wegverkeerslawaaï                      | 22        |
| 5.2      | Waterhuishouding                       | 22        |
| 5.3      | Cultuurhistorie                        | 23        |
| 5.4      | Archeologie                            | 24        |
| 5.5      | Bedrijven en milieuzonering            | 24        |
| 5.6      | Externe veiligheid                     | 25        |
| 5.7      | Luchtkwaliteit                         | 25        |
| 5.8      | Bodem                                  | 25        |
| 5.9      | Flora en fauna                         | 26        |
| 5.10     | Kabels en leidingen                    | 27        |
| 5.11     | Brandveiligheid                        | 28        |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                 | <b>29</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid            | 29        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid       | 29        |

### Bijlagen

- Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 4 Aanvullend ecologisch veldonderzoek
- Bijlage 5 Nota van zienswijzen



*Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied*

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De heer Colijn heeft het voornemen om op zijn perceel aan de Jachtlaan 50 in Hank een nieuwe schuur en garage/berging te bouwen. Deze dienen ter vervanging van diverse kleinere bestaande schuren. Door Architectenburo Van Schendel is hiervoor een bouwplan vervaardigd.

In de bestaande situatie zijn 4 bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 927 m<sup>2</sup>. Deze zijn hobbymatig in gebruik voor het stallen van paarden met bijbehorende opslag van hooi en stro, een tractor, maaimachine en paardentrailer. De schuren zijn echter sterk verouderd en staan op instorten. Bij twee schuren is de situatie dusdanig verslechterd dat deze niet meer betreden kunnen worden. Opknappen is dan ook niet meer mogelijk. De andere twee schuren zijn nog in gebruik, maar staan ook op instorten. In het belang van de veiligheid en het dierenwelzijn is het noodzakelijk om de schuren te vervangen.

In de nieuwe situatie is sprake van 2 bijgebouwen met een oppervlakte van 665 m<sup>2</sup>, een afname met circa 28%. Het hoofdgebouw (de woning) blijft gehandhaafd. De schuur (595 m<sup>2</sup>) dient onder andere ten behoeve van het stallen van maximaal 4 paarden in paardenboxen, een tractor, maaimachine en paardentrailer en voor de opslag van hooi en stro. De garage/berging (70 m<sup>2</sup>) dient voor de stalling van een auto, fietsen, e.d.

Het vervangen van de schuren is noodzakelijk om de reeds gestalde paarden met bijbehorende voeders en paardentrailer een goed onderdak te kunnen bieden. De ontwikkeling is aanvaardbaar, omdat het bebouwd oppervlak afneemt en het beeld verfraaid wordt.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Werkendam, omdat de totale oppervlakte aan bijgebouwen groter is dan toegestaan. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch gebied' met de medebestemming 'Woondoeleinden'. Conform het bestemmingsplan geldt een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en niet meer dan 10% van de kaveloppervlakte tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Aanvullend is in een situatie waarin reeds een groot oppervlak aan bijgebouwen aanwezig is een maximum van 200 m<sup>2</sup> mogelijk.

Architectenburo Van Schendel heeft namens de heer Colijn een principeverzoek ingediend bij de gemeente Werkendam (d.d. 26 maart 2012). Als reactie hierop heeft de gemeente per brief van 6 juli 2012 aangegeven nog geen principe-uitspraak te kunnen doen. Het college van B&W verzoekt om een ruimtelijke onderbouwing conform het Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Onderhavig document vormt deze ruimtelijke onderbouwing

### 1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Werkendam tussen de kernen Hank en Dussen. Het kadastrale perceel is bijna 5.500 m<sup>2</sup> groot en staat kadastraal bekend als gemeente Dussen, sectie R, nummer 1398.

### 1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de bestaande situatie in en rond het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling beschreven.
- Hoofdstuk 4 omvat een toetsing van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid.
- Hoofdstuk 5 toont aan of er planologische belemmeringen zijn te verwachten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



*Ligging plangebied in het buitengebied van Werkendam*



## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Landschap

Het plangebied ligt in het rivierenlandschap en maakt deel uit van het 'Land van Heusden en Altena'. Belangrijke rivieren zoals de Amer en de Merwede zijn van grote invloed geweest op de verschijningsvorm van het landschap.

Tijdens de St. Elizabethsvloed in 1421 braken de dijken en ging het rivierenlandschap, met name in de omgeving van het plangebied, in de golven verloren. Er ontstond een uitgestrekte getijdendelta (estuarium), waar onder invloed van de getijdenstromen een kleilaag werd afgezet die de oude rivierafzettingen geleidelijk helemaal bedekte. Aan de randen van het estuarium is het kleidek dun en schemert het onderliggende reliëf nog door, maar in de gebieden die na de overstroming nog eeuwen onder invloed van de getijden bleven staan, kan het kleidek enkele meters dik zijn. Deze ontwikkeling heeft geresulteerd in een landschappelijke driedeling waarbij de directe omgeving van het plangebied zich op de randzone van het estuarium bevindt. Het rivierenlandschap is er afgedekt door een relatief dunne laag getijdenklei (de oudste aanwassen), waardoor het reliëf sterk is afgevlakt.

Naast de vlakheid wordt het landschap gekenmerkt door de grote mate aan openheid. Onder andere vanaf de Jachtlaan zijn zichtlijnen aanwezig die tot ver in het polderlandschap reiken. Beboste percelen zijn nauwelijks aanwezig. Alleen bomenrijen langs wegen en beplanting van boerenerven zijn als opgaande elementen in het landschap herkenbaar.

Een bijzonder landschapselement in de omgeving van het plangebied is het Peerenboomsche Gat, een waterloop die van oudsher door het polderlandschap slingert tussen het buurtschap Peerenboom en de Jachtlaan.

Bebouwing is verspreid in het buitengebied gesitueerd. Het betreft kleinschalige boerenerven, soms zijn enkele erven geclusterd. Hiervan is ook in het plangebied sprake, waar de bebouwing van Jachtlaan 50, 52 en 52a is geconcentreerd. De bebouwing in het landelijk gebied heeft van oorsprong een agrarisch karakter maar in de loop der jaren heeft op veel plaatsen de agrarische functie plaats gemaakt voor een woonfunctie. Bebouwing is in het algemeen kleinschalig vormgegeven in één bouwlaag met een zadel- of mansardedak. Op het achtererf zijn, vaak op een compacte wijze, bijgebouwen gesitueerd.



Historische kaart met aanduiding plangebied



*Woonhuis vanaf de Jachtlaan*



*Huidige schuren in het plangebied*

## 2.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Jachtlaan en vormt, tezamen met de nummers 52 en 52a, een kleinschalige concentratie van bebouwing omgeven door het open polderlandschap. Het perceel is via een parallelweg bereikbaar. Het plangebied zelf is bijna 5.500 m<sup>2</sup> groot en grotendeels bebouwd. Vanaf de straat is de woning zichtbaar en zowel naast als achter deze woning zijn diverse bijgebouwen gesitueerd.

De woning heeft een eenvoudige en traditionele verschijningsvorm en is opgebouwd in één bouwlaag met een kap. Naast de woning bevindt zich één van de grotere bijgebouwen. Omdat deze schuur met de lange zijde naar de weg gesitueerd is, een goothoogte heeft van circa 4 meter en tevens dicht bij de weg ligt dan de woning, is deze vrij dominant in het straatbeeld aanwezig. Drie andere bijgebouwen zijn achter op het perceel gesitueerd en nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Het totale bebouwingsoppervlak van de vier bijgebouwen bedraagt 927 m<sup>2</sup>.

De gebouwen hadden in het verleden een agrarische functie en deze functie is nog steeds herkenbaar in de ruimtelijke verschijningsvorm. Met het wijzigen van een agrarische naar een woonbestemming is de bebouwde situatie ongewijzigd gebleven en daarmee achterhaald. In principe is er sprake van een vrijkomend agrarisch bouwvlak.

De bijgebouwen dienen nu ten behoeve van het hobbymatig houden van enkele paarden van het Noriker ras. De schuren zijn gedeeltelijk in gebruik voor stalling van de paarden en benodigde machines evenals voor de opslag van hooi en stro.

Het onbebouwde deel van het perceel is ingericht als tuin bij de woning met daarachter een weide voor de paarden. Het achtererf is nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg door de opgaande beplanting aan de westzijde van het perceel. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een ander erf en wordt hiervan gescheiden door een sloot, beplanting en gedeeltelijk ook een hekwerk. Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan het open polderlandschap. Door afwezigheid van beplanting is sprake van een zichtrelatie tussen het perceel en de polder. Vanuit de omliggende polderwegen is er geen direct zicht op het achtererf.



*Huidige schuren in het plangebied*



*Huidige ruimtelijke situatie (schaal 1:2.000)*



*Nieuwe ruimtelijke situatie (schaal 1:2.000)*

### 3 Projectbeschrijving

#### 3.1 Planopzet

De heer Colijn wenst alle bijgebouwen op het perceel te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De functie blijft daarbij ongewijzigd. De huidige schuren zijn verouderd en verkeren in een slechte bouwkundige staat. Vervanging betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

Het aantal bijgebouwen wordt teruggebracht van vier naar twee. Hierdoor wordt op een efficiëntere manier met ruimte omgegaan en kunnen de benodigde werkzaamheden efficiënter worden uitgevoerd.

Er worden in de nieuwe situatie twee bijgebouwen voorzien. Het grootste bijgebouw voorziet in de stalling van paarden en aanverwante zaken. Een kleiner bijgebouw dient als garage/berging bij de woning.

Het grootste bijgebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van 595 m<sup>2</sup> en staat ter plaatse van de huidige schuren achterop het perceel. De goothoogte bedraagt 4 meter en de bouwhoogte 8 meter. In de schuur wordt het volgende gestald:

- maximaal 4 paarden in paardenboxen;
- tractor;
- maaimachine
- mestverspreider;
- landbouwkipper;
- weidebloter;
- dresseerkar;
- paardentruck;
- paardentrailer;
- veegborstel;
- slotenreiniger.

Daarnaast is ruimte voor opslag van hooi, stro en paardenvoer en is er een wasplaats.

Het tweede bijgebouw heeft een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en staat tussen het grote bijgebouw en de woning. De goothoogte bedraagt 3 meter en de bouwhoogte 4,6 meter.

De tuin bij de woning en het weiland blijven op de huidige plaats gehandhaafd.



*Huidige situering van bijgebouwen op het perceel*



*Voorgestelde situering van bijgebouwen op het perceel*

### 3.2 Ruimtelijke inpassing

Door het samenvoegen van de verschillende bijgebouwen tot twee gebouwen is er sprake van een efficiënte indeling van het perceel. Het rommelige beeld van schijnbaar willekeurig geplaatste gebouwen die verschillen in hoogte en verschijningsvorm verdwijnt en maakt plaats voor een geordend geheel. De beide bijgebouwen worden in een gelijke rooilijn achter de woning geplaatst.

Ook het aanzicht vanaf de Jachtlaan wordt met dit initiatief verbeterd. In de huidige situatie staat een grote schuur voor de voorgevel van het hoofdgebouw en is daarmee prominent aanwezig in het straatbeeld. Omdat daarbij de goothoogte van de schuur hoger is dan die van de woning, raakt de woning op de achtergrond, terwijl dit juist het hoofdgebouw op het perceel is.

In de nieuwe situatie ontstaat meer evenwicht en samenhang in het straatbeeld. Beide bijgebouwen worden in een gelijke rooilijn achter de woning gesitueerd, waardoor de woning een prominenter positie krijgt en de bijgebouwen in het ruimtelijk beeld ondergeschikt zijn.

Met het vervangen van de schuren vindt ook een aanzienlijke verkleining plaats van het bebouwingsoppervlak. In de huidige situatie bedraagt het totale bebouwde oppervlak van de bijgebouwen  $927 \text{ m}^2$  ( $= 426 + 120 + 44 + 337 \text{ m}^2$ ). In de nieuwe situatie bedraagt het bebouwd oppervlak  $595 + 70 = 665 \text{ m}^2$ . Dit betekent een afname van  $262 \text{ m}^2$  en 28% en heeft een aanzienlijke ontstening van het buitengebied en een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten tot gevolg.

Aanvullende maatregelen om het perceel landschappelijk in te passen, bijvoorbeeld met beplanting, worden niet nodig geacht. Aan de weerszijden van het perceel blijven de huidige beplantingen en erfafscheidingen gehandhaafd, waardoor het beeld vanaf de straat ongewijzigd blijft. Aan de achterzijde is weliswaar geen direct zicht op het plangebied (bijvoorbeeld vanuit omliggende polderwegen), maar wordt door de kwaliteitsverbetering van de gebouwen (eenduidig en samenhangend) en de afwezigheid van erfbeplanting de uitstraling van het gebied verbeterd.



*Huidige schuren in het plangebied*



## 4 Beleidskader

### 4.1 Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)*

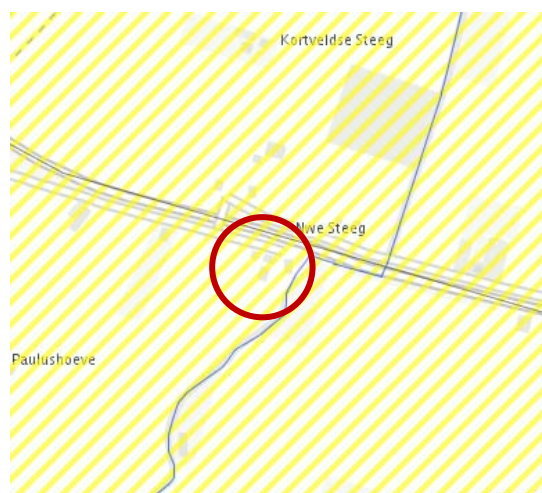
De provinciale structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De provincie streeft naar een zorgvuldig ruimtegebruik met als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

In het landelijk gebied kiest de provincie voor het perspectief van een multifunctionele gebruikruimte. Daarbij dient de agrarische productieruimte behouden te blijven in die delen waar landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied ligt in het landelijke gebied. In deze gebieden staat een gemengde plattelandseconomie centraal. Daarin is naast land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en zorgfuncties.

Het plangebied maakt meer specifiek onderdeel uit van het "Accentgebied agrarische ontwikkeling". In deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Vanuit het regionale schaalniveau valt het plangebied binnen het jonge rivierkleigebied van Geertruidenberg tot Ravenstein. Dit gebied heeft een open karakter. Dominante sectoren zijn akkerbouw en (grondgebonden) rundveehouderij.



*Uitsnede uit Structurenkaart van Structuurvisie RO Noord Brabant met het plangebied aangeduid als "Accentgebied agrarische ontwikkeling"*

Door de beperkte omvang van de voorgestelde ontwikkeling is het beleid uit de structuurvisie slechts beperkt van toepassing. Er is geen sprake van een functiewijziging en landschappelijke structuren en kwaliteiten blijven ongewijzigd. De beperkte wijziging in het ruimtelijke beeld leidt daarentegen wel tot een kwaliteitsverbetering op het perceel, omdat oude vervallen schuren worden gesloopt en er een kleiner bebouwingsoppervlak voor terugkomt.

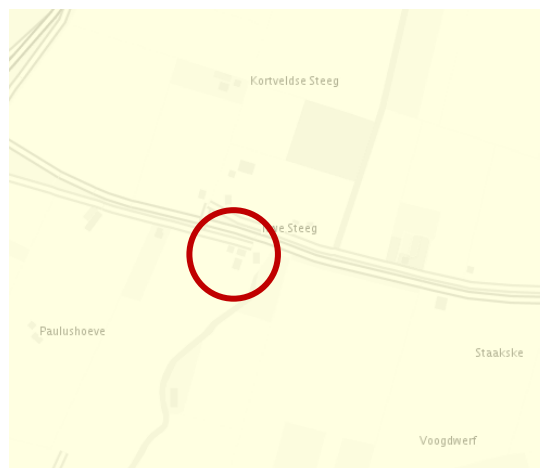


### *Verordening ruimte 2012*

In de Verordening ruimte 2012 heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De regels zijn een directe vertaling van de structuurvisie.

Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds dient dit om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. In deze gebieden wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Gemeenten hebben daarin de mogelijkheid om op grond van lokale ruimtelijke afwegingen een eigen beleid te voeren. Dit dient bij voorkeur uitgewerkt te worden in een gemeentelijke structuurvisie, waarin onderscheid gemaakt wordt tussen gebieden waarin een gemengde plattelandseconomie centraal staat en gebieden waarvoor agrarische ontwikkeling centraal staat. In artikel 8.2 van de Verordening is bepaald dat bij een ontwikkeling in agrarisch gebied sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening passend binnen het omschreven beleid. Omdat bij onderhavige ontwikkeling geen sprake is van een functiewijziging en alleen een herschikking van de bijgebouwen plaatsvindt, is er geen sprake van strijdigheid met het beleid voor agrarische gebieden.



*Uitsnede uit Verordening ruimte 2012 met het plangebied aangeduid als "Agrarisch gebied"*

Vanwege de ligging van het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied dient de ontwikkeling getoetst te worden aan artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte.

In artikel 2.1 is bepaald in dat een ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In onderhavige situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de bestaande vervallen schuren te vervangen en tegelijkertijd het bebouwde oppervlak terug te brengen. Omdat de huidige hobbymatige activiteiten voortgezet worden met een beperkter bebouwd oppervlak is tevens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 2.2 is bepaald dat bij een ontwikkeling verantwoord moet worden hoe deze gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten, zoals bodem, natuur, landschap of cultuurhistorie. In de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap worden mogelijkheden geboden voor de vormgeving van deze kwaliteitsverbetering. Eén van de mogelijkheden is het vaststellen van de benodigde investering in kwaliteitsverbetering aan de hand van de waardevermeerdering van de grond. 20% van de waardevermeerdering van de grond dient dan geïnvesteerd te worden.

Om de benodigde investeringsinspanning te bepalen is de waardevermeerdering van de grond bepaald.

#### Waarde bestaande situatie

|  |                    |         |            |
|--|--------------------|---------|------------|
| Bijgebouwen toegestaan in huidig bestemmingsplan | 150 m <sup>2</sup> | € 125,- | € 18.750,- |
| Bestaande oppervlakte bijgebouwen gedoogd        | 777 m <sup>2</sup> | € 35,-  | € 27.195,- |
| Totaal bestaand                                  | 927 m <sup>2</sup> |         | € 45.945,- |

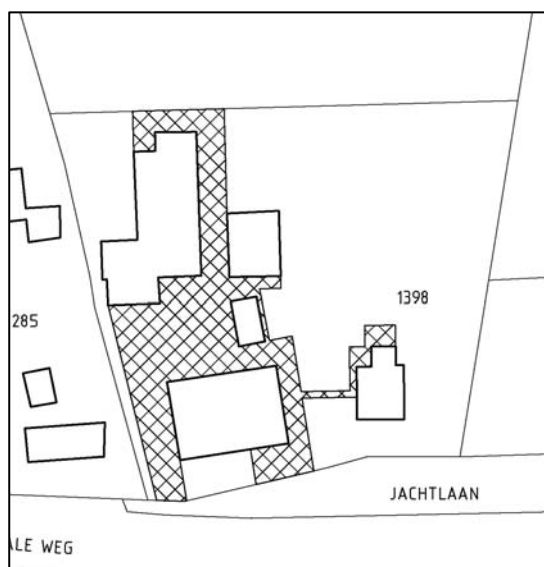
#### Waarde nieuwe situatie

|                                      |                    |         |            |
|--------------------------------------|--------------------|---------|------------|
| Te bestemmen oppervlakte bijgebouwen | 665 m <sup>2</sup> | € 125,- | € 83.125,- |
| Niet te bebouwen erf                 | 262 m <sup>2</sup> | € 15,-  | € 3.930,-  |
|                                      | 927 m <sup>2</sup> |         | € 87.055,- |

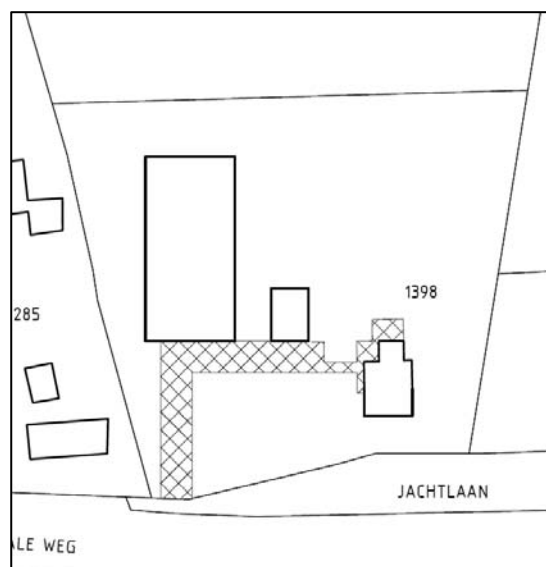
Op basis van bovenstaande berekening bedraagt de waardevermeerdering € 41.110,-. De investeringsinspanning (20%) komt dan uit op € 8.222,-.

De investering ten behoeve van onderhavige ontwikkeling kan als volgt worden gespecificeerd:

- De vervallen gebouwen met een matige uitstraling worden vervangen door een compact volume met een kwalitatieve uitstraling. Er vindt een duidelijke opwaardering van de bebouwing plaats en daarmee van de uitstraling naar de omgeving. Ook verdwijnt het rommelige beeld van schijnbaar willekeurig geplaatste gebouwen die verschillen in hoogte en verschijningsvorm. Deze maakt plaats voor een geordend geheel. De beide bijgebouwen worden in een gelijke rooilijn achter de woning geplaatst.
- Niet alleen het bebouwd oppervlak neemt af (met 232 m<sup>2</sup>), maar ook het verharde oppervlak. In de huidige situatie is sprake van circa 1.100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. In de nieuwe situatie neemt deze met circa 700 m<sup>2</sup> af tot 400 m<sup>2</sup>. Hierdoor is meer ruimte voor een groene inrichting en verbetert de waterhuishoudkundige situatie.
- Met de sloop van de bijgebouwen wordt tevens een grote hoeveelheid asbest gesaneerd. Er is circa 950 m<sup>2</sup> aan asbestcement golfplaten in de huidige bebouwing aanwezig. Daarmee ontstaat een meerwaarde voor het milieu en de omgeving.



Huidige situatie met circa 1.100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak



Nieuwe situatie met circa 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak

Aan deze investering kunnen de volgende bedragen gekoppeld worden:

|                         |                    |        |            |
|-------------------------|--------------------|--------|------------|
| Saneren asbest daken    | 950 m <sup>2</sup> | € 25,- | € 23.750,- |
| Saneren erfverhardingen | 700 m <sup>2</sup> | € 10,- | € 7.000,-  |
|                         |                    |        | € 30.750,- |

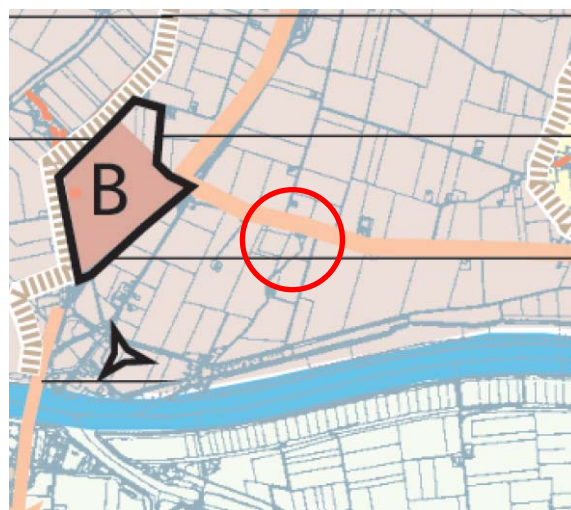
Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat sprak is van een extra kwaliteitswinst van € 22.528,-. Hiermee kan ruimschoots voldaan worden aan de regels uit de Verordening ruimte.

## 4.2 Gemeentelijk beleid

*StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena (2004)*

Het integrale ruimtelijke beleid van de gemeente Werkendam is vervat in de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena. Deze is opgesteld in samenwerking met de gemeenten Aalburg en Werkendam en heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te waarborgen en nieuwe programma's op het kwaliteitsbeeld af te stemmen. Kwaliteiten in het gebied zijn rust, kleinschaligheid en openheid. Dit betekent dat zuinig omgegaan moet worden met ruimtebeslag voor stedelijke functies en dat landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden bescherming verdienen.

Voor het landelijke gebied geldt dat bij vernieuwing de agrariërs het gebruik blijven bepalen. Voor de omgeving van het plangebied betekent dit dat natuur, landschap, cultuurhistorie, water en recreatie verweven raken in de agrarische hoofdfunctie. De ruimtelijke inrichting kan er worden afgestemd op meervoudig ruimtegebruik.



*Uitsnede van het kaartbeeld 'Visie op de toekomst' uit de StructuurvisiePlus*

Omdat onderhavige ontwikkeling van een zeer beperkte schaal is, is het beleid uit de structuurvisie nauwelijks van toepassing. Er vindt geen functiewijziging plaats en de ruimtelijke impact is beperkt. Het vervangen van de vervallen schuren door een compact nieuw bouwvolume betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied en past daarom binnen het algemene beleid van de structuurvisie.

### *Welstandsnota*

In 2003 heeft de gemeente Werkendam een welstandsnota opgesteld met als doel meer transparantie te bieden in de welstandstoetsing. Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. Er worden algemene criteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken onderscheiden. In 2011 is het welstandsbeleid herzien.

Het plangebied ligt in het gebied "Agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen". In deze gebieden komt voornamelijk solitaire agrarische bebouwing voor met een geringe belevingswaarde. De bebouwing is duidelijk ondergeschikt aan het landschap en individuele aanpassingen zijn dan ook mogelijk zonder de omgevingskwaliteit wezenlijk aan te tasten. Bovendien staat de bedrijfsvoering vaak voorop.

Om deze reden vindt voor onderhavige ontwikkeling geen welstandstoetsing plaats.



*Uitsnede van de kaart met de gebiedsindeling uit de welstandsnota*

### *Bestemmingsplan*

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2007, en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch gebied'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het voeren van een duurzame agrarische bedrijfsvoering. Met de aanduiding 'militair laagvlieggebied' geldt dat als gevolg van een laagvliegroute het plaatsen van obstakels hoger dan 30 meter niet toegestaan is.

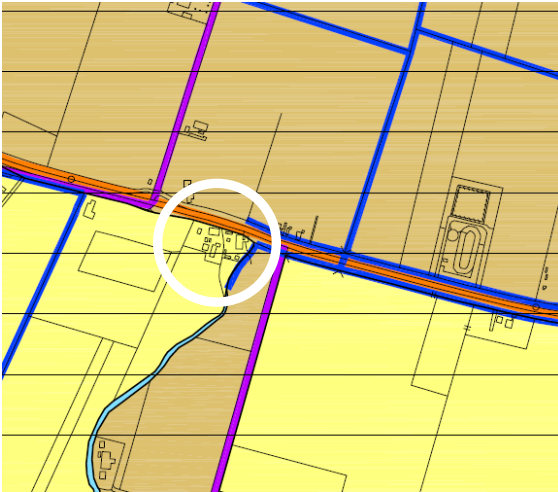
Omdat het plangebied op de detailplankaart mede bestemd is voor 'Woondoeleinden', is één vrijstaande burgerwoning toegestaan. De maximale goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk 4,5 en 9 meter en de maximale inhoudsmaat bedraagt 600 m<sup>3</sup>. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat het gezamenlijke oppervlak niet meer mag bedragen dan 70 m<sup>2</sup>. In aanvulling hierop mag het gezamenlijke oppervlak niet meer bedragen dan 10% van de kaveloppervlakte tot een absoluut maximum van 100 m<sup>2</sup>. De goot- en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 3 en 5 meter.

Bij afbraak van reeds aanwezige vrijstaande bijgebouwen met een (gezamenlijk) oppervlak van meer dan 70 m<sup>2</sup>, mag het oppervlak worden verhoogd met 20% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijgebouwen tot een maximaal totaal oppervlak van 150 m<sup>2</sup>.

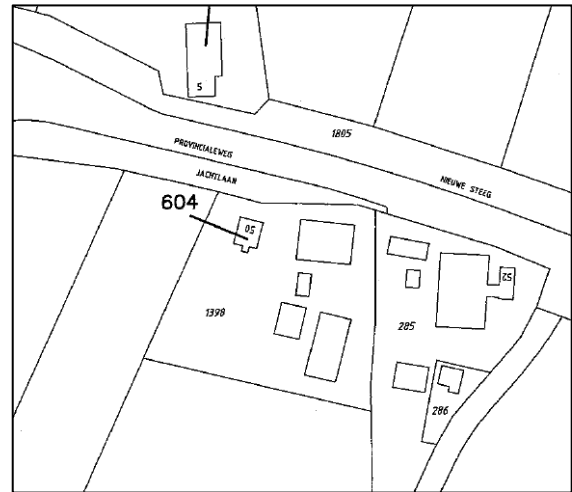
Omdat in de bestaande situatie 927 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig is, bedraagt het maximaal toegestane oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen 150 m<sup>2</sup>. Omdat in onderhavig plan 665 m<sup>2</sup> wordt teruggebouwd is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Er is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding. Het voorontwerp van dit plan heeft in de periode van 15 juli tot 15 september 2011 ter inzage gelegen. Het plangebied heeft in dit voorontwerp eveneens een woonbestemming. De juridische regeling is

vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan, maar nog niet van toepassing op het plangebied.



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied met plangebied bestemd als 'Agrarisch gebied' en tevens aangeduid als militair laagvlieggebied*



*Uitsnede detailplankaart met aanduiding plangebied voor 'Woondoeleinden'*

## 5 Planologisch relevante aspecten

### 5.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gesitueerd binnen de aangewezen geluidzone van een weg. Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht en dus is een akoestische toetsing niet van belang.

### 5.2 Waterhuishouding

Ten behoeve van elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om aan de hand van een watertoets inzichtelijk te maken op welke manier rekening is gehouden met de taken en belangen van het waterschap.

Het beleid van waterschap Rivierenland is erop gericht om schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfilterd te worden in de bodem of kan afgevoerd worden op het oppervlaktewater. In de huidige situatie is reeds sprake van afvoer naar de watergang. Dit blijft ongewijzigd.

Het waterschap stelt eisen op het gebied van retentie en waterberging wanneer sprake is van een toename van het verhard oppervlak. De voorgestelde ontwikkeling in het plangebied betreft het vervangen van bestaande bijgebouwen, waarbij sprake is van een afname in het bebouwd oppervlak van 927 m<sup>2</sup> naar 665 m<sup>2</sup>. Deze afname van 28% levert een positieve bijdrage aan de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

De ontwikkeling heeft verder geen invloed op nabij gelegen watergangen. Aandachtspunt bij elke ontwikkeling is wel dat er geen verontreinigende (uitlogende) materialen mogen worden toegepast, zoals zink, lood en koper.

Wat betreft het afvalwater is het perceel in de huidige situatie aangesloten op de drukriolering. Dit geldt zowel voor het hoofd- als de bijgebouwen. In de situatie blijft dit ongewijzigd.

Tenslotte ligt de huidige (druk-)rioleringsleiding aan de noordzijde van het perceel vlak voor het te slopen bijgebouw langs op circa 1,5 meter van de gevel. Bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van de sloop dient met de aanwezigheid van deze leiding rekening gehouden te worden.

### 5.3 Cultuurhistorie

In het buitengebied van Werkendam zijn diverse historisch-geografische landschapstypen te onderscheiden. Deze worden begrensd en omschreven in de cultuurhistorische beleidsadvieskaart van de gemeente. De karakteristieken van de verschillende landschapstypen dienen behouden en versterkt te worden. Het landschapstype waar het plangebied deel van uitmaakt is 'historische dorpskern'.

Reden voor deze aanduiding is het van oudsher aanwezige bebouwingscluster op de plaats waar het Peerenboomsche Gat uitkomt op de Jachtlaan. Het Peerenboomsche Gat stroomt in zuidelijke richting naar het buurtschap Peerenboom en mondt daar uit in de Maas. Langs deze waterloop liggen enkele beeldbepalende panden, waaronder een boerderij direct grenzend aan het plangebied. In het plangebied zelf is geen beeldbepalende bebouwing aanwezig. Het landschap in de omgeving heeft een open en rechtlijnig karakter. Dit rechtlijnige karakter wordt benadrukt door de laanbeplanting langs de Jachtlaan. Het grillige verloop van het Peerenboomsche Gat is een kenmerkend element in dit rechtlijnige landschap.

Het realiseren van vervangende bijgebouwen betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarmee de cultuurhistorische karakteristieken van zowel bebouwing als landschap gehandhaafd blijven. Door het behouden van de erfbeplanting blijft tevens het zicht op het plangebied ongewijzigd. Wel vindt een algehele kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied plaats, omdat oude en vervallen schuren plaats maken voor compacte nieuwbouw.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt voor de herbouw van de bijgebouwen.



Aanduiding plangebied op historische kaart



Uitsnede uit cultuurhistorische beleidsadvieskaart met plangebied aangeduid als 'historische dorpskern'

#### 5.4 **Archeologie**

De gemeente Werkendam heeft haar archeologiebeleid vastgesteld in de archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is een groot deel van het plangebied aangeduid als 'historische kern'. Deze gebieden kunnen vanwege de verwachte rijkdom aan archeologische resten als één grote archeologische vindplaats beschouwd worden. Er dienen bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is gericht op behoud van de huidige situatie (behoud in situ). Een archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden wanneer bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die:

- dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld, of
- een groter oppervlak omvatten dan 50 m<sup>2</sup>.

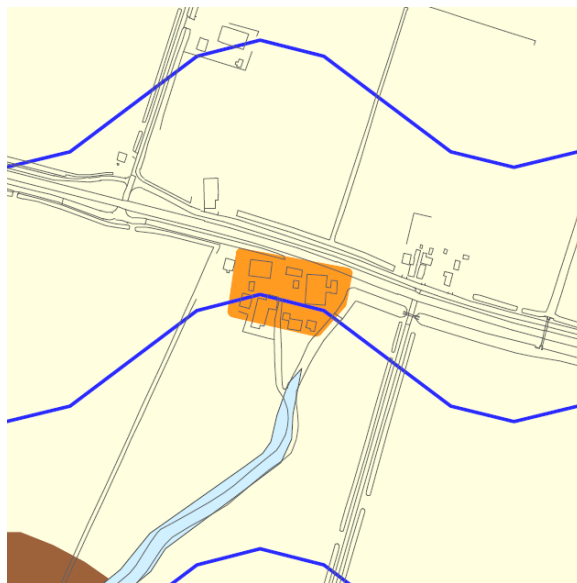
Met het vervangen van de bestaande schuren in het plangebied is sprake van bodemverstorende activiteiten die niet onder de ondergrenzen blijven. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal bijgevoegd als [bijlage 1](#). In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Volgens de in het onderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting is de kans op het voorkomen van archeologische resten uit het (Laat-)Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen laag door zowel de ongunstige vestigingslocatie als latere grootschalige erosie. Voor de eerste helft van de Nieuwe tijd is de archeologische verwachtingswaarde laag vanwege de ligging buiten het destijds bedijkte gebied. Pas vanaf de late 17<sup>e</sup> eeuw was het plangebied weer bewoonbaar. Rond 1800 is er een agrarisch bedrijf in het plangebied gevestigd. De archeologische verwachtingswaarde voor resten uit de Nieuwe tijd die samenhangen met deze boerderij is daarom hoog. Omdat de hoge gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit de Nieuwe tijd samenhangt met een (boeren)erf uit de 19<sup>e</sup> eeuw, geeft dit geen toegevoegde waarde voor de archeologische kennis van de regio.

Op grond van deze resultaten wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

#### 5.5 **Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er met de ontwikkeling in het plangebied geen belemmeringen ontstaan op het gebied van milieuzonering. Omdat er geen sprake is van een functiewijziging en de nieuwbouw alleen betrekking heeft op bijgebouwen (niet milieugevoelig) zijn er geen beperkingen in



*Uitsnede uit archeologische beleidsadvieskaart met plangebied aangeduid als 'historische dorpskern'*



milieuzonering. Het hobbymatig houden van paarden blijft als functie ongewijzigd en ondergeschikt aan de woonfunctie. Vanwege de beperkte schaal zijn er ook geen belemmeringen richting omliggende (burger)woningen.

## **5.6 Externe veiligheid**

Het is van belang om in beeld te brengen of de ontwikkeling voldoet aan het algemene rijksbeleid ten aanzien van externe veiligheid. Dit beleid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot onder andere gebruik, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Evenals bij milieuzonering geldt dat er geen sprake is van een functiewijziging in het plangebied, waardoor de feitelijke situatie ongewijzigd blijft en er geen belemmeringen aanwezig zijn.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dienen het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling en de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

Omdat met de voorgestelde ontwikkeling geen sprake is van een uitbreiding van activiteiten of functies, vindt er geen wijziging plaats in de kwaliteit van de lucht. Er zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig.

## **5.8 Bodem**

Om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De bovengrond bestaat uit zwak grindig, zwak siltig, sterk zandig klei. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig klei. Daarbij is in de ondergrond een uiterst siltige, zeer fijne zandlaag aangetroffen en in de diepe ondergrond een sterk kleiige veenlaag. Onder de verharding is cunetzand aangetroffen. Er zijn geen olie water reacties waargenomen in het opgeboorde materiaal. De bovengrond is zwak baksteenhoudend en in het cunetzand zijn brokken beton waargenomen. In de voor minerale oliën verdachte bodemlaag (bovengrond) zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Gelet op ontbreken van een verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank vormt derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen voor het toekomstige gebruik.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van de bijgebouwen.

## 5.9 **Flora en fauna**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er gevolgen zijn voor eventueel aanwezige natuurwaarden.

### *Gebiedsbescherming*

De dichtstbijzijnde EHS (Ecologische Hoofdstructuur) bevindt zich op ruime afstand van het plangebied en zal, ook gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, niet worden aangetast. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 'Biesbosch', eveneens op grote afstand van het plangebied. Externe werking op en vanuit dit natuurgebied is niet aan de orde.

### *Soortenbescherming*

In het plangebied is slechts beperkt begroeiing aanwezig. Kleinschalige begroeiing is aanwezig langs de randen van het perceel (als erfafscheiding) en in de siertuin bij de woning. Er zijn enkel algemeen voorkomende plantsoorten aanwezig en er zijn ook geen beschermde diersoorten in en rond deze beplanting te verwachten.

Vanwege de sloop van oude en vervallen schuren is daarentegen wel een reële kans op vleermuizen en/of vogels. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd toegespitst op de te slopen schuren. Deze quickscan is integraal opgenomen als [bijlage 3](#). In het onderstaande zijn de onderzoeksresultaten opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat er met de ontwikkeling overtredingen kunnen optreden van de Flora- en faunawet. Deze overtredingen hebben betrekking op broedvogels en vleermuizen. Een aanvullend onderzoek dient meer duidelijkheid te verschaffen over het gebruik van de locatie door huismus en boerenzwaluw. Daarnaast kan de locatie onderkomen bieden aan algemene broedvogels zoals merel en witte kwikstaart. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden.

De grootste schuur op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen als de gewone grootoorvleermuis. Deze soort verblijft vaak op zolders van gebouwen als boerderijen, schuren en kerken, waar grootoren zich achter balken kunnen verschuilen of gegroepeerd in een hoek kunnen hangen. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen vleermuiskeutels of andere sporen aangetroffen als prooiresten (vlindervleugels) op de zolders die geruimere tijd niet meer zijn schoongemaakt. Een vaste rust- en verblijfplaats is hierdoor niet te verwachten, maar ook niet geheel uit te sluiten. Aanvullend protocollair vleermuizenonderzoek binnen het geschikte seizoen dient meer duidelijkheid te verschaffen.

Voor overige algemeen voorkomende soort(groep)en geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Uit de quickscan flora en fauna kan geconcludeerd worden dat er mogelijk belemmeringen zijn als gevolg van vleermuizen, huismussen en boerenzwaluwen.

#### *Aanvullend ecologisch veldonderzoek*

Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke functie van het plangebied voor vleermuizen, huismussen en boerenzwaluwen. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 4. In het onderstaande volgen de belangrijkste resultaten.

Op de grote schuur aan de straatkant zijn 8 huismusterritoria vastgesteld. Tijdens de inpandige inspectie zijn enkele nesten gevonden. Er mag vanuit gegaan worden dat er in deze schuur 8 nesten aanwezig zijn. Bij de andere schuren zijn geen huismussen waargenomen.

De nesten van huismussen zijn jaarrond beschermd. De voorgenomen sloop van de schuur betekent een verstoring van de nesten, en daarmee een overtreding van de Flora- en faunawet. Er zal een ontheffing aangevraagd moeten worden.

Er zullen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om de functionaliteit van het plangebied voor de 8 paar huismussen te allen tijde te garanderen. De Soortenstandaard Huismuis van het Ministerie van EZ kan daarbij als richtlijn gelden. De maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan, dat als bijlage bij de ontheffingsaanvraag dient te worden gevoegd.

Het activiteitenplan bevat de te nemen maatregelen ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten in het plangebied. De volgende stappen zijn te onderscheiden:

- Aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen als tijdelijke opvang van het verlies van de verblijfplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie (minimaal 3 maanden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden);
- Werkzaamheden niet uitvoeren in de kwetsbare periode van de huismuis, of bebouwing ongeschikt maken voor huismussen voor aanvang broedseizoen (1 april – 31 augustus);
- Creëren van duurzame verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten in de nieuwe situatie (16 nestgelegenheden).

Daarnaast is één paartje boerenzwaluwen aangetroffen. De nestplaats van dit paartje is niet beschermd, omdat er voldoende alternatieve nestlocaties in de directe omgeving beschikbaar zijn. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of steenmarters aangetroffen.

#### *Conclusie*

Voor het verstoren van de nesten van de huismussen die broeden in de te slopen schuur zal een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden, vergezeld van een activiteitenplan waarin mitigerende maatregelen worden beschreven die ervoor zorgen dat de functionaliteit van het plangebied voor de 8 paar huismussen te allen tijde gewaarborgd blijft.

### **5.10 Kabels en leidingen**

Uit de vigerende bestemmingsplannen kan geconcludeerd worden dat in en rond het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn. Bij de

graafwerkzaamheden dient te zijner tijd wel inzicht verkregen te worden in de aanwezigheid van eventuele huisaansluitingen.

### 5.11 **Brandveiligheid**

In verband met de brandveiligheid gelden ingevolge het Bouwbesluit 2012 en het Handboek Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid (NVBR), voor ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten.

1. m.b.t. de bereikbaarheid brandweer via de openbare weg:
  - een door de brandweer te gebruiken toegang van gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 m te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 m en een minimale lengte van 10 m;
  - de rijloper naar een opstelplaats of bluswatervoorziening moet:
    - een vrije breedte hebben van min. 4,5 m en over een breedte van tenminste 3,25 m zijn verhard, en over een breedte van tenminste 4,5 m een vrije hoogte hebben van tenminste 4,2 m;
    - zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 14.600 kg en een asbelasting van tenminste 100 kN;
    - op een doeltreffende wijze kunnen afwateren;
    - alleen bochten hebben met een straal c.q. draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.
2. m.b.t. de bluswatervoorziening:
  - primaire bluswatervoorziening: op een afstand van maximaal 40 m van een door de brandweer te gebruiken toegang tot een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m<sup>3</sup> per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.
  - secundaire bluswatervoorziening: Binnen een straal van 225 m en binnen een afstand van 320 m over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m<sup>3</sup> per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende tenminste 5 uur kunnen worden geleverd.
3. brandweezorgnorm:
  - gekeken dient te worden naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. Indien niet voldaan kan worden aan de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

De brandweer heeft aangegeven dat in de huidige situatie geen of onvoldoende bluswater voorhanden is en dat daardoor mogelijk geen adequate blussing uitgevoerd kan worden. Er kan niet voldaan worden aan de eisen zoals genoemd onder 2. Overleg is benodigd over de wijze waarop wordt voorzien in bluswatervoorzieningen. Omdat er sprake is van een herschikking van bijgebouwen zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning extra aandacht gevraagd worden voor de primaire en secundaire bluswatervoorziening.

Voor wat betreft de overige punten zijn er geen belemmeringen. Met het vervangen van de bijgebouwen vinden er geen wijzigingen plaats in de bereikbaarheid van het perceel.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het vervangen van de bijgebouwen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt onder meer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De rol van de gemeente is verder beperkt tot het verlenen van planologische medewerking door het voeren van een uitgebreide procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is geborgd in de uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning. Het ontwerpbesluit is gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het is dan voor een ieder mogelijk om een zienswijze op het initiatief in te dienen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in bijlage 5. De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot noodzaak en aanvaardbaarheid.

