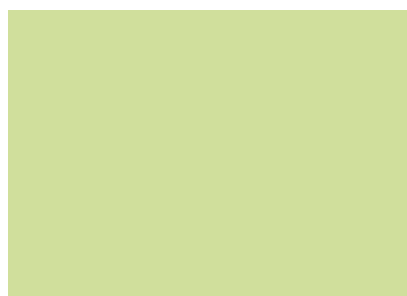


Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Oude Baan 100, Dongen

Gemeente Dongen



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Oude Baan 100, Dongen

Gemeente Dongen

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage(n)

Kaart besluitgebied

Schaal 1:1000

Datum:

Januari 2015

Vastgesteld:

5 februari 2015

Projectgegevens:

ROB02-0252735-01A

TEK02-0252735-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0766.OABP20150008-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Inhoud van de toelichting	2
2	Planbeschrijving	5
2.1	Ruimtelijke inpassing	5
2.2	Ontwerp woning	7
2.3	Verkeerskundige aspecten	8
3	Beleidskader	10
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	11
4.1	Water	11
4.2	Bodem	12
4.3	Geluid	13
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	14
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Kabels en leidingen	16
4.8	Flora en fauna	16
4.9	Verkeer en parkeren	17
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	17
5	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Bakker milieuadviezen Waalwijk, maart 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan Oude Baan 100 te Dongen heeft de gemeente verzocht mee te werken aan de bouw van een nieuwe woning op het perceel van de voormalige woning. Op dit moment is het perceel onbebouwd en kent de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan.

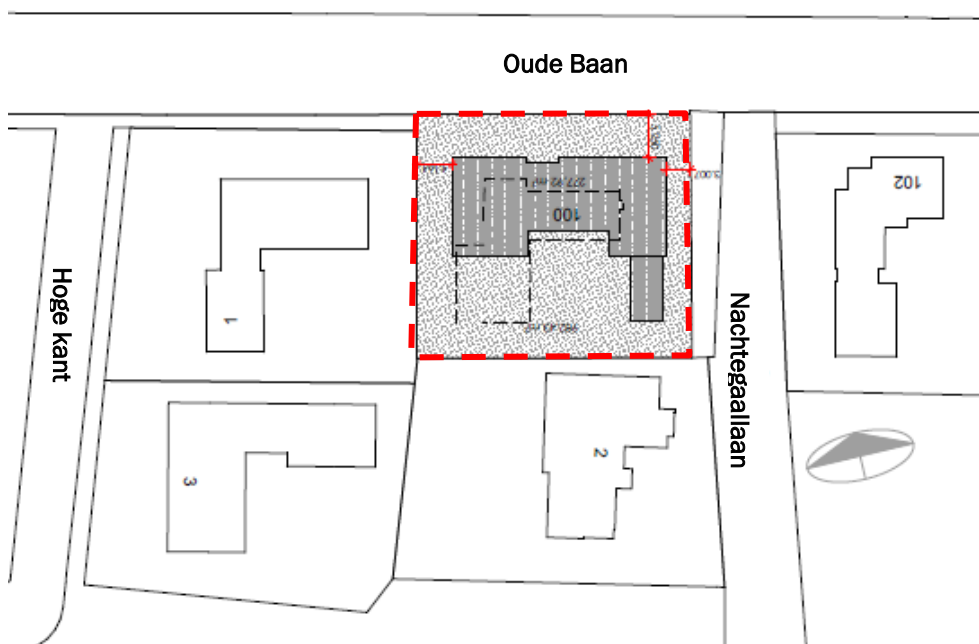
De bouw van de nieuwe woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'. Gemeente Dongen is echter in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Omdat in het vigerende bestemmingsplan wel een bouwvlak is opgenomen en de gewenste ontwikkeling deze alleen aan de voorzijde overschrijdt is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Om het plan mogelijk te maken, is het doorlopen van een juridisch-planologische procedure noodzakelijk. De gemeente heeft ingestemd met het voeren van de procedure voor een omgevingsvergunning. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ligt aan de zuidwestzijde van Dongen. Het plangebied betreft het gehele perceel van Oude Baan 100.

Op nevenstaande en onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Dongen. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen gebouwd worden met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Op de locatie van de gewenste woning is deels geen bouwvlak opgenomen. Op de locatie dient alleen een uitbreiding van het bouwvlak te worden opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' met aanduiding plangebied.
(Bron: ruimtelijke plannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied en de ontwikkeling worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven. Tot slot is hoofdstuk 6 de samenvattende motivering voor deze ontwikkeling opgenomen.



Voormalige woning



Huidige situatie

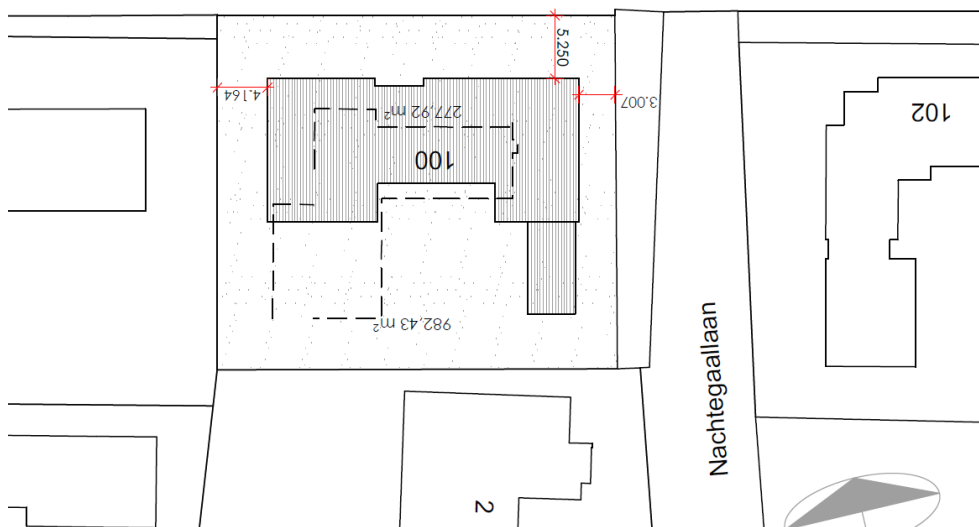
2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke inpassing

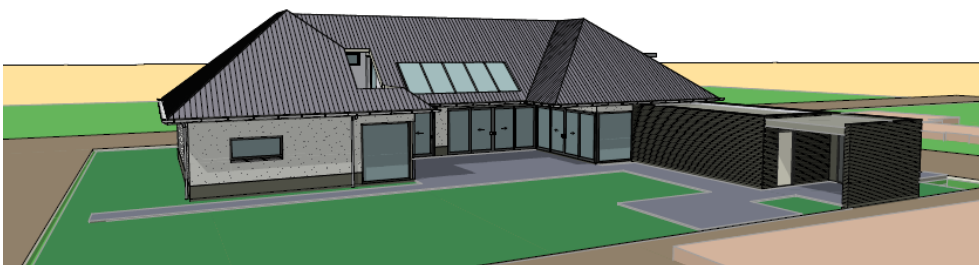
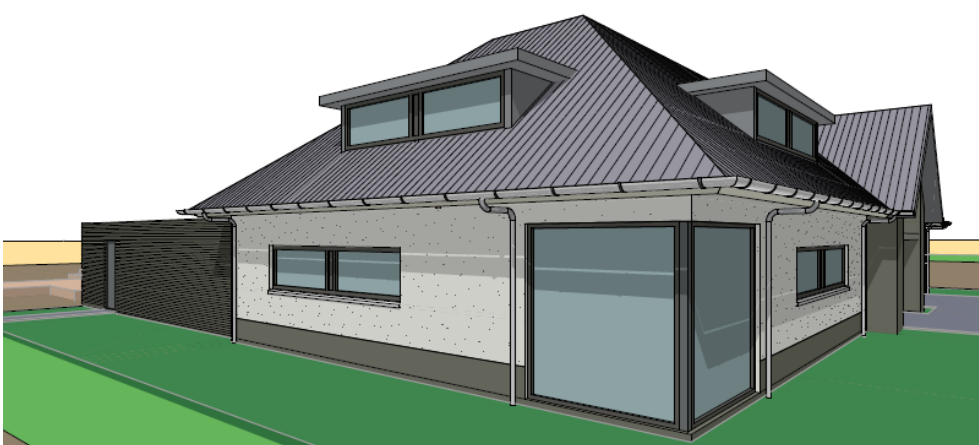
Het initiatief behelst de sloop van het hoofdgebouw (heeft reeds plaatsgevonden) en de bouw van een nieuwe woning op het perceel. De nieuwe woning krijgt een oppervlakte van circa 280 m², inclusief garage/berging. De oude woning besloeg een oppervlak van 196 m². De totale bebouwingsoppervlakte zal (door de sloop van het hoofdgebouw) beperkt toenemen.

Het perceel van Oude Baan 100 is ter plaatse aan de noordzijde circa 2 meter dichters naar de weg gelegen. De ligging van de nieuwe woning is circa 3 meter dichters naar de weg ten opzichte van de oude woning (en bouwvlak). De bebouwing komt hiermee wel dichters bij de weg te liggen dan de directe buren van Hogekant 1, maar de bebouwing van Oude Baan 102 is op dezelfde afstand van de weg gelegen.

De voormalige woning had één laag met een plat dak. De nieuwe woning zal bestaan uit één laag met een kap, net als de bebouwing op het buurperceel Hogekant 1. Dit is ook passend binnen het vigerende bestemmingsplan.



Ligging woning op perceel, met in onderbroken lijn de contour van de oude bebouwing
(Bron: Condor Bouwadvies, 2013)



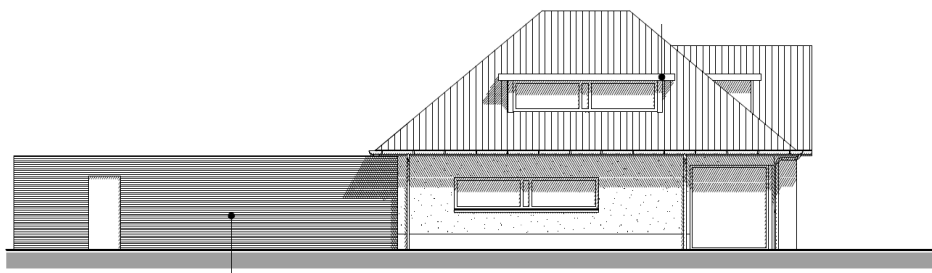
Impressies nieuwe woning (Bron: Condor Bouwadvies, 2013)

2.2 Ontwerp woning

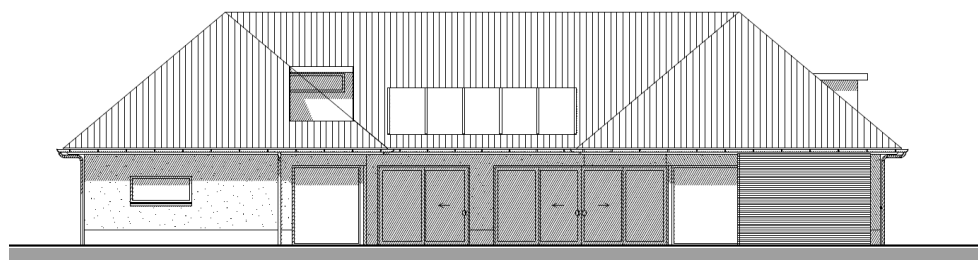
De woning is ontworpen als een ingetogen massa met traditionele vormgeving, waarbij goot en bouwhoogte aansluiten bij de woningen in de woonomgeving. De goothoogte bedraagt ca. 3,2 meter en de bouwhoogte ca. 7.7 meter. Dit is binnen de maximale goot - en bouwhoogte, respectievelijk 4 en 8 meter, die ook geldt voor andere woningen in de omgeving. Bij het ontwerp van de woning is daarmee rekening gehouden met de bouwregels van de bestemming 'Wonen' uit het vigerend bestemmingsplan. De woning bestaat uit één volume van een bouwlaag met een kap.



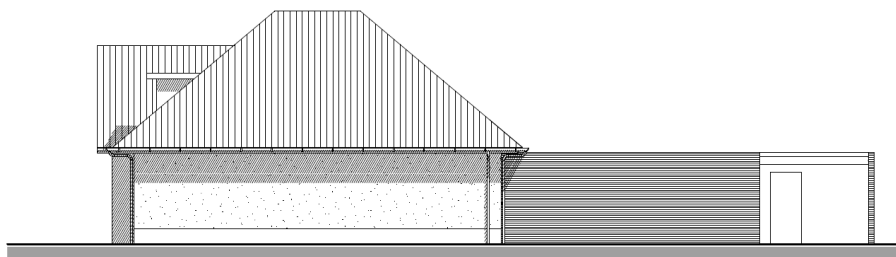
voorgevel



linker zijgevel



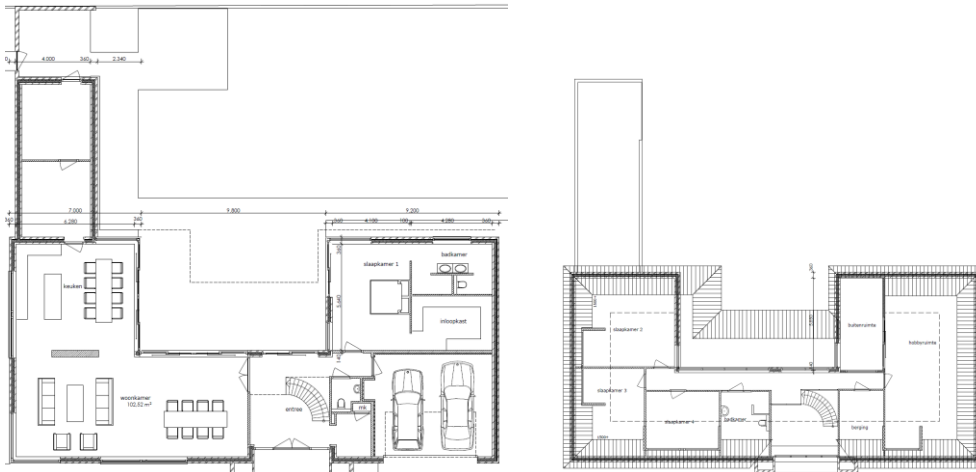
achtergevel



rechter zijgevel

Aanzichten nieuwe woningen (Bron: Condor Bouwadvies, 2013)

Op de begane grond zijn de woonkamer, keuken, een slaapkamer met badkamer en inloopkast en de inpandige berging/garage voor 2 auto's naast elkaar gesitueerd. Op de verdieping zijn naast drie slaapkamers en een badkamer ook een berging en grote hobbyruimte met inpandig balkon gesitueerd. Aan de westzijde naast de woning is ruimte voor een lange oprit waar 2 auto's geparkeerd kunnen worden.



Begane grond en verdieping

De woning wordt uitgevoerd met gebroken wit stucwerk met een plint van antraciet stucwerk, vlakke keramische zwartbruine dakpannen, donkergrijze aluminium kozijnen en rood/bruine houtmotief deuren. De dakkapellen worden afgedekt met zwart zink.

2.3 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van het perceel is uitstekend. Het perceel zal ontsloten worden vanaf de Oude Baan op dezelfde wijze als in de huidige situatie gebeurt. De intensiteit op deze weg is laag en het betreft een 30 km/uur weg waarop een inrit kan worden ontsloten. De verkeersaantrekkende werking van de woning is hetzelfde als van de voormalige woning: Door realisering van de woning zullen de verkeersbewegingen dus niet toenemen.

Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden op de oprit of in de garage..

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

In het rijksbeleid en provinciaal beleid wordt voor verstedelijking ingezet op verdichting. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen dit beleid, want het vormt een vervanging van een woning. Er wordt geen extra woning toegevoegd.

Voor een kleine ontwikkeling als deze is vooral het gemeentelijk beleid van toepassing. In het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' is op deze locatie reeds een woning met de gewenste hoogte toegestaan. De enige afwijking betreft de ligging van de woning ten opzichte van de weg. Alhoewel de ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan past deze wel in het gemeentelijk beleid omdat er geen woning wordt toegevoegd aan de markt en er geen verstoring van de stedelijke structuur plaatsvindt.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

4.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied.

Het huidige watersysteem

Het maaiveld van het plangebied ligt op ongeveer 5,3 meter + N.A.P. Hydrologisch gezien ligt de beoogde bouwlocatie in intermediair gebied. Tot voor kort (voor de sloop) was de locatie verhard door bebouwing en terras en in gebruik als tuin. Rondom de locatie is geen open oppervlaktewater aanwezig. Er zijn in de omgeving geen problemen bekend met de waterhuishouding en infiltratie is mogelijk op deze locatie. Onder de Oude Baan ligt een gemengd rioolstelsel.

Het toekomstig watersysteem

Nagegaan is of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Oppervlakte	Voormalige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	196	278*
Terreinverharding	98**	139**
Onverhard terrein	688	565
Totaal	982	982

* uit bouwplan vrijstaande woning

** aannahme voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding:

50% aan oppervlakte vrijstaande woning

Als gevolg van de ontwikkeling zal het bebouwd oppervlak ten opzichte van de situatie met woning toenemen met ongeveer 123 m² (circa 53 m² binnen het bouwvlak en maximaal 70 m² daarbuiten).

Om wateroverlast te voorkomen wordt aanbevolen hemelwater niet via de riolering af te voeren maar de mogelijkheden om het water vast te houden op het eigen perceel te onderzoeken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van infiltratieriolen of doorlatende bestrating met daaronder bergingscapaciteit of realisatie van grindkoffers. De aanleg van open water ligt niet voor de hand, omdat niet kan worden aangesloten bij het regionale watersysteem.

Doordat het terrein in intermediair gebied ligt is het naar verwachting bij intensieve of langdurige buien niet mogelijk al het hemelwater in de bodem te infiltreren. In die situaties zal de afvoer geschieden op het bestaande rioolstelsel onder de Oude Baan.

Rioleringssysteem

In 2013 is de gemengde riolering in de Oude Baan vervangen door een gescheiden riolering. Hierbij is voor het regenwater gebruik gemaakt van infiltratiebuizen.

Met betrekking tot het planvoornemen wordt een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater gerealiseerd. Voor het hemelwatersysteem is het streven om het hemelwater binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving te borgen. Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsysteem ontlast.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door 'Bakker milieuadviezen Waalwijk.' is in maart 2014 een verkennend onderzoek verricht. De rapportage is als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Een samenvatting van de resultaten is hierna beschreven.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond is PAK in een gehalte boven de AW 2000 aangetroffen. Deze lichte verhoging vormt geen belemmering voor de bestemming wonen;
- In de ondergrond is minerale olie in een gehalte boven de AW 2000 aangetroffen. De oorzaak hiervan is niet bekend. Gezien het chromatogram betreft het een zwaardere oliesoort, mogelijk veroorzaakt door humuszuren. Hoe dan ook vormt deze minimale verhoging geen belemmering voor de bestemming wonen;
- In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is een gangbare, niet relevante verhoging.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Voorliggende locatie is gelegen binnen een 30 km-zone. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet verplicht. Daarnaast is de locatie aan de weg Oude Baan gelegen. Deze weg heeft de functie van een (voor autoverkeer) doodlopende woonstraat en daarmee lage intensiteiten. De Vierbundersweg is wel een 60 km/uur weg maar is op meer dan 300 meter van de locatie gelegen. Hierdoor is er op de ontwikkelingslocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om bovenstaande redenen is een akoestisch onderzoek niet verricht, maar worden geen belemmeringen verwacht in het kader van akoestiek ten gevolge van wegverkeer.

4.3.2 Industrielawaai

In de paragraaf hinderlijke bedrijvigheid wordt nader in gegaan op het aspect industrielawaai.

4.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling onder andere geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied omvat de vervanging van 1 woning. Er zal geen toename van het aantal verkeersbewegingen zijn.

4.4.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met de regelgeving wat betreft luchtkwaliteit en ondervindt zodoende geen belemmeringen van dit aspect.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De ontwikkeling zelf bestaat uit het vervangen van een woning. Er zullen geen extra hinderlijke activiteiten gaan plaatsvinden waardoor de omgeving hinder zou kunnen ondervinden door voorliggend ontwikkeling.

Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die belemmert zouden kunnen worden door de komst van een nieuwe woning.

4.6 Externe veiligheid

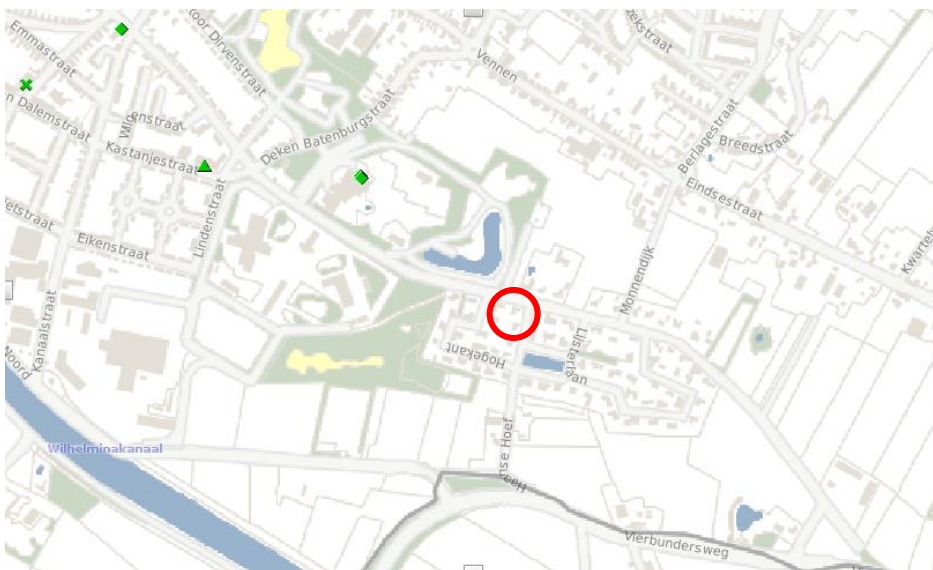
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. 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.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Ten noorden van Dongen ligt wel een transportroute van gevaarlijke stoffen een (ruwe olieleiding). De afstand van het plangebied tot aan de leiding is circa 1.500 m en dusdanig groot dat het plangebied buiten het invloedsgebied is gelegen.

Conclusie

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transport. Er zijn daarom ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.



Huidige situatie Oude Baan 100

Op de locatie is in de huidige situatie geen beplanting en bebouwing aanwezig. De bouw van de nieuwe woning veroorzaakt geen effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de straat Oude Baan. De vervanging van 1 woning brengt geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren is als volgt geregeld: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht. Deze worden gerealiseerd naast de woning.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in Erfgoedverordening van de gemeente Dongen 2010 en de Archeologische beleidskaart gemeente Dongen 2011.

De Erfgoedverordening verordening is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Centrale beleidsregel daarin is dat het verboden is om in een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren. Op het verbod zijn uitzonderingen mogelijk.

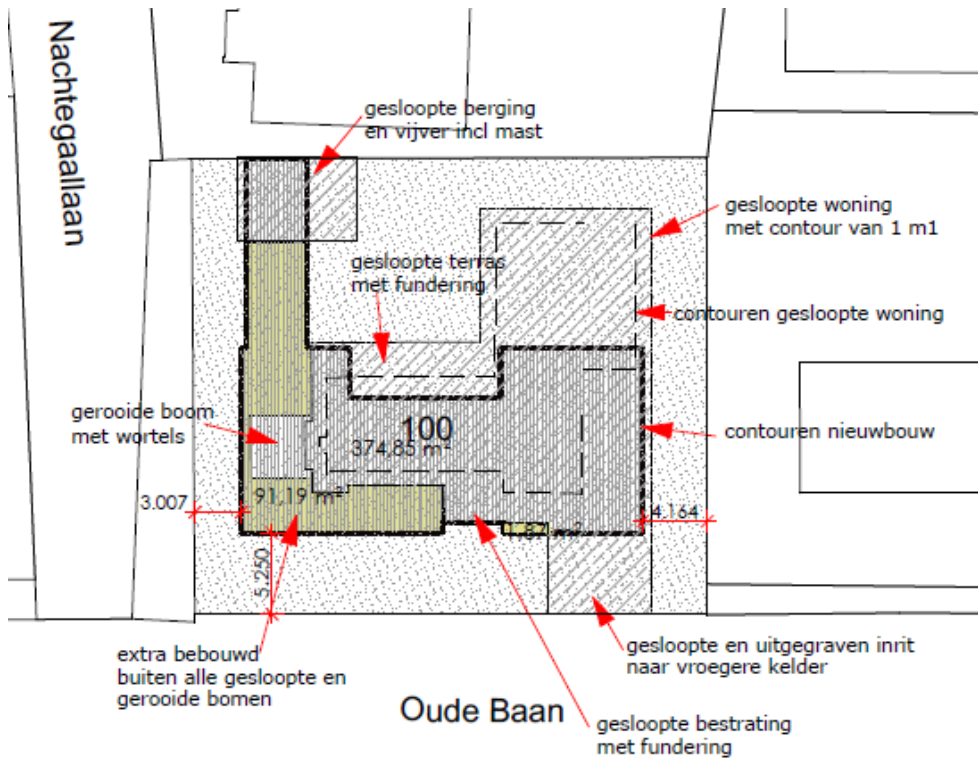
De Archeologische beleidskaart moet gelezen worden in relatie tot de vastgestelde Erfgoedverordening. Hieronder is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



De locatie ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is het uitgangspunt dat onderzoek wordt uitgevoerd als ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd of gepland die de eventuele archeologische waarden kunnen aantasten. Archeologisch onderzoek is nodig bij verstoringsgebieden groter dan 100 m² en bij een diepte van meer dan 50 cm.

Omdat het bouwplan een oppervlakte heeft van meer dan 100 m² en de bodemingreep dieper zal zijn dan 50 cm, is archeologisch onderzoek in beginsel nodig.

Een groot deel van het bouwplan wordt echter gesitueerd ter plaatse van de voormalige woning, berging en boom. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar waar het nieuwe bouwplan buiten de gronden van de gesloopte bebouwing en gerooide boom liggen.



Circa 93 m² ligt buiten de gronden van de gesloopte bebouwing en gerooide boom. Dit is minder dan 100 m². Archeologisch onderzoek voor deze bouwlocatie is daarom niet noodzakelijk. Daarnaast is er sprake van voormalige bebouwing welke destijds met de bouw heeft gezorgd voor geroerde grond. Redelijkerwijs kan dan ook worden verwacht dat ter plaatse geen eventuele archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie worden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied verwacht.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Dongen is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de vervanging van één woning in het projectgebied. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning. Na verlening van de omgevingsvergunning is het besluit op 5 februari 2015 op internet gepubliceerd.

