



# **gemeente Steenbergen**

De Heen, Dinteloord, Kruisland, Nieuw-Vossemeer, Steenbergen, Welberg

---

## **WIJZINGSPLAN**

**Bestemmingsplan Steenbergen-Zuid, wijzigingsplan Franseweg 88**

---

**Ontwerp : 7 augustus 2010**

**Vaststelling :**

---

## TOELICHTING

---

### 1. Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Franseweg 88, 4651 GJ, te Steenbergen. De wijziging van het bestemmingsplan is verzocht in verband met de sloop van de huidige woning en vervolgens het plegen van vervangende nieuwbouw op een andere locatie binnen het perceel. De huidige woning is zeer ongunstig gesitueerd, namelijk vrijwel direct aan de Fransweg. De eigenaar van het perceel zou de nieuw te bouwen woning meer van de weg willen realiseren in de zichtlijn van de aan beide zijden aangrenzende woningen.

### 2. Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Franseweg 88 te Steenbergen. De locatie ligt in het zuidwesten van de kern, aan de rand van de bebouwde kom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Steenbergen, sectie Q, nummer 2279. De Franseweg is een van de structuurdragers van Steenbergen. Het plangebied is omringd door woningen. Ten westen van het gebied bevinden zich agrarische onbebouwde gebieden. Op de locatie is in de huidige situatie een vrijstaande woning in slechte staat aanwezig.

### 3. Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 mei 2002 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 17 december 2002. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Woondoeleinden' en 'Erf'. Vanwege de directe ligging van de woning aan de straat is er geen bestemming 'Tuin'. Het bouwplan is grotendeels gesitueerd binnen de bestemming 'Erf'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een hoofdgebouw te realiseren.

### 4. Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 25, derde lid, van het bestemmingsplan biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Erven' en 'Tuinen' onderling te wijzigen om na herbouw van een woning die buiten de rooilijn is gelegen, de nieuwe woning in de rooilijn van de naastgelegen woningen te bouwen. De wijzigingsbevoegdheid vindt zijn basis in artikel 11 van de WRO, welke door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is overgegaan in artikel 3.6, eerste lid, sub a, Wro.

### 5. Archeologie

Het plangebied is op de Cultuurhistorische waardenkaart onbepaald. In de buurt van het plangebied is op de locaties Franseweg 25 en de Lijsterbestestraat ongenummerd het bestemmingsplan eveneens is gewijzigd. De provincie heeft destijds aangegeven dat voor de twee projectlocaties en voor de omgeving geen archeologische vondtsmeldingen bekend zijn en dat archeologisch onderzoek niet verplicht is. Gelet op het vorenstaande is voor het plangebied Franseweg 88 eveneens geen archeologisch onderzoek verplicht. Mochten tijdens de uitvoering toch archeologische vondsten worden gedaan dan is er sprake van een meldingsplicht.

### 6. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan zijn beperkt: er worden geen woningen toegevoegd, slechts vervangen. Van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggend wijzigingsplan is geen sprake, zodat kan worden geconcludeerd dat het project in niet betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekningen zijn gelet op het voorgaande achterwege gelaten.

#### **7. Wegverkeerslawaaï**

Op basis van de Wet geluidshinder is geluid een punt van aandacht, wanneer in het plangebied gevoelige functies zoals woningen zijn voorzien binnen de invloedssfeer van verkeerslawaaï. Hiervoor zijn uitgezonderd de wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. De Franseweg valt niet binnen de genoemde uitzonderingen. In voorliggend plan wordt een bestaande woning vervangen door een nieuwe woning die verder van de weg is gesitueerd. Hierdoor zal de situatie per definitie verbeteren, zodat nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

#### **8. Watertoets**

Voor alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder procedures als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is de zogenoemde 'watertoets' van toepassing. Doel van de watertoets is om zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld te brengen, alsmede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling. Dit wijzigingsplan heeft geen invloed op de waterhuishouding of de riolering in het gebied. Gezien het volledig neutrale karakter met betrekking tot de waterhuishouding is een verdere noodzakelijke invulling van deze waterparagraaf als overbodig te beschouwen.

#### **9. Financiële uitvoerbaarheid**

De Wet ruimtelijke ordening verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien. Voor de in dit wijzigingsplan voorziene ontwikkeling zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente anterieure overeenkomsten gesloten, waarin de financiële afspraken over deze ontwikkeling zijn vastgelegd. Voorliggende ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer, waaronder ook eventuele planschadeclaims. De gemeente is dan ook van mening dat er geen belemmeringen zijn aangaande de financiële uitvoerbaarheid van het plan

#### **10. Procedure**

Op basis van artikel 27 van het bestemmingsplan 'Steenbergen-Zuid' is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van het wijzigingsbesluit van toepassing. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van 6 weken een zienswijze in te dienen op het ontwerp. Na de termijn van terinzagelegging worden ingekomen zienswijzen beoordeeld en zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan behoeft geen goedkeuring van de provincie. Het vaststellingsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk.

