



Raadsvergadering
26 maart 2020

Agendanummer

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Welbergsedijk 20a'

Steenbergen; 11 februari 2020

Aan de raad,

1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben de percelen Welbergsedijk 20a/22 in Steenbergen geërfd. Op deze locatie rust een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'garage'. De initiatiefnemers hebben niet de wens om het garagebedrijf voort te zetten en verzoeken uw raad om medewerking voor het wijzigen van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie, bestaande uit drie woningen. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Nadat het college op 11 december 2018 in principe de bereidheid had uitgesproken om medewerking te verlenen (onder voorbehoud van vaststelling door uw raad), hadden de initiatiefnemers de omgeving per brief over het voornemen geïnformeerd, zodat de zij vanaf het begin op de hoogte waren van een ruimtelijke ontwikkeling in de buurt. Daarna startte de fase van het uitvoeren van alle noodzakelijke onderzoeken.

Nadat uit alle uitgevoerde onderzoeken de conclusie werd getrokken dat er geen belemmeringen aanwezig waren, zijn de omwonenden, de dorpsraad en ook uw raad voor een inloopavond uitgenodigd, waar het plan werd toegelicht en er ruimte was voor het stellen van vragen en het indienen van inspraakreacties. De opbrengst van de inloopavond was dat de omwonenden zich hadden laten informeren en dat er geen inspraakreacties waren ingediend.

2. Achtergrond

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij uw raad. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het als volgt omschreven: 'de gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven'.

3. Overwegingen

Voor het aspect ruimtelijke ordening geldt dat gebruiksmogelijkheden alleen op passende locaties worden toegestaan, waardoor functies op een verantwoorde wijze ruimtelijk worden geordend. De projectlocatie valt op basis van de provinciale regelgeving binnen stedelijk gebied. Anders dan in het buitengebied heeft de provincie binnen stedelijk gebied een terughoudende rol. Uw raad heeft daarbij meer ruimte op het gebied van ruimtelijke ordening.

De projectlocatie is gelegen in het woonlint aan de Welbergsedijk, gelegen ten oosten van de kern Welberg. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming binnen dit woonlint is uit stedenbouwkundig oogpunt passend en logisch, omdat daarmee een soortgelijke functie wordt geclusterd, verkeersaantrekkende werking op een smalle dijkweg en bedrijfsmatige hinder (van een nieuw garagebedrijf) voor de omgeving wordt voorkomen.



Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken openbaar ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is er één zienswijze (van een omwonende) ontvangen. De indiener heeft twee argumenten aangevoerd. Het eerste argument betreft een kwestie op het eigendom van de indiener zelf, dat geen relatie heeft met het voorliggend plan. Het tweede argument betreft de voorgestelde goot- en bouwhoogten van de nieuwe woningen.

Het eerste argument wordt door het college separaat opgepakt en wordt buiten deze planologische procedure gehouden vanwege het ontbreken van de relevantie met voorliggend bestemmingsplan. De reactie op het tweede argument is dat de voorgestelde goot- en bouwhoogte is gebaseerd op de (door uw raad vastgestelde) maten voor elke woning in het buitengebied, inclusief de woning van de indiener zelf. Gelet hierop is het in stedenbouwkundig opzicht logisch om uniformiteit na te streven.

4. Middelen

Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemers en zijn middels een overeenkomst verzekerd.

5. Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door de indiener van de zienswijze. Anderen kunnen in beroep gaan tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, maar er is niets gewijzigd.

6. Communicatie/Aanpak

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal het vaststellingsbesluit op de door de wet voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt en tevens wordt de indiener van de zienswijze per brief geïnformeerd.

7. Voorstel

1. De zienswijze van de indiener ontvankelijk en ongegrond te verklaren, overeenkomstig de bijbehorende nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Welbergsedijk 20a' (NL.IMRO.0851.wbBPwdijk20a-v001) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris, de loco-burgemeester,

M.J.P. de Jongh, RA

W.A.M. Baartmans