



---

Raadsvergadering  
20 februari 2020

Agendanummer

---

Onderwerp  
Bestemmingsplan 'Zeelandweg-Oost 23'

---

Steenbergen; 21 januari 2020

Aan de raad,

### 1. Inleiding

De locatie aan de Zeelandweg-Oost 23 in Steenbergen ligt op het bedrijventerrein 'Reinierpolder' en is één van de weinige locaties die een woonbestemming op het bedrijventerrein heeft. De betreffende locatie is gedeeltelijk in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plangebied in planologisch opzicht in overeenstemming gebracht met de rest van het bedrijventerrein 'Reinierpolder'.

De aanleiding voor de wijziging is de constatering dat op de locatie een gebouw veel groter is gebouwd dan is vergund. Daarnaast is er ook op gemeentegrounden gebouwd. Wanneer strijdigheden worden geconstateerd is de gemeente gehouden om eerst te onderzoeken of legalisatie van de strijdigheid mogelijk is. Binnen de woonbestemming is dat niet mogelijk en bovendien niet eerlijk ten op zichte van andere locaties met een woonbestemming.

De gemeente heeft uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan om de strijdigheden alsnog te kunnen vergunnen, met als voorwaarde dat de bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming (BD1900176). Binnen de reguliere bedrijfsbestemming kan het gebouw namelijk wel worden vergund. Om de herbestemming mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

### 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."

Op het gebied van ruimtelijke ordening is de gemeentelijk structuurvisie het ruimtelijk fundament en daarmee het beoordelingskader voor initiatieven en in dit geval voor legalisatiemogelijkheden. Met de structuurvisie heeft uw raad een integrale visie voor gebiedsontwikkeling vastgesteld. Dat betekent dat nieuwe bestemmingsplannen aan de gemeentelijke structuurvisie moeten voldoen. Zo niet, dan is er in beginsel sprake van een door uw raad ongewenste ontwikkeling.

Ter inzage ligt:

### 3. Overwegingen

In het gebied valt op dat te midden van het bedrijfsterrein een woonbestemming aanwezig is. Dit is historisch gegroeid: de woning was namelijk reeds aanwezig voordat het bedrijventerrein werd ontwikkeld. Om die reden werd de woonlocatie door de jaren heen door bedrijven omringd. In de onderstaande verbeelding is dat goed te zien. De paarse vlakken zijn voor bedrijven bestemd en de gele vlakken voor woningen. De locatie van de initiatiefnemer is rood omcirkeld.



Alléén vanwege deze bijzondere situatie bestaat er een mogelijkheid voor legalisering. Hiermee wordt namelijk een onlogische woonenclave op het bedrijventerrein opgeheven en zal er sprake zijn van een logische clustering van gelijksoortige functies op het bedrijventerrein en daarmee van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie, zoals door uw raad is vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken openbaar ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging konden bij uw raad zienswijzen tegen de omzetting naar de bedrijfsbestemming worden ingediend. Er zijn géén zienswijzen ontvangen, hetgeen betekent dat dientengevolge geen nota van zienswijzen is opgesteld en dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplannen geen wijzigingen zijn aangebracht.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning moeten aanvragen en zullen de gemeentelijke gronden, waarop zonder toestemming is gebouwd, moeten worden aangekocht tegen marktconforme grondprijzen. De initiatiefnemer is hiermee akkoord gegaan. Het alternatief is namelijk dat het gebouw op de projectlocatie, die in strijd met het bestemmingsplan is opgericht, per direct moet worden gesloopt.

### 4. Middelen

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

**5. Risico's**

Geen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door indieners van zienswijzen, maar die zijn er niet. Anderen kunnen in beroep gaan tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, maar er is niets gewijzigd.

**6. Communicatie/Aanpak**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het vaststellingsbesluit op de door de wet voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt en normaal gesproken worden indieners van zienswijzen ook geïnformeerd, maar er zijn geen zienswijzen ingediend.

**7. Voorstel**

Het bestemmingsplan 'Zeelandweg-Oost 23' (NL.IMRO.0851.sbgBPzIwoost23-v001) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Steenberghe,  
de secretaris, de burgemeester,



M.J.P. de Jongh, RA



R.P. van den Belt, MBA