



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam  
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

## AANTEKENEN

Gemeente Steenbergen  
B&W, de gemeenteraad  
Postbus 6  
4650 AA STEENBERGEN

Per e-mail [info@gemeente-steenbergen.nl](mailto:info@gemeente-steenbergen.nl)

**Bij antwoord vermelden:**  
CHE.7.16.052124

**Behandeld door:**  
HB  
**Telefoon:** 020-6518888  
**e-mail:** [hpjg.berkers@das.nl](mailto:hpjg.berkers@das.nl)  
Afwezig vrijdag

**Datum:**  
7 juli 2016  
**Fax:** 020-6914737

**Betreft: Zienswijze [REDACTED] ontwerp-bestemmingsplan Binnenhof**

Geacht College,

Namens de heer en mevrouw [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te Kruisland, wordt hierbij een zienswijze ingebracht ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Binnenhof.

Ten aanzien van het betreffende plan worden de navolgende punten ingebracht.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt steeds gesproken van een inbreidingslocatie, die al voorzien was in het beleidsplan Woonvisie 2015 en daarmee ook in overeenstemming zou zijn. Dit is niet juist.

Uit de Woonvisie 2015 blijkt dat er tot 2020 een woningbehoefte wordt voorzien c.q. uitbreiding van woningen is gewenst van 795 woningen. Anno 2016 is hiervan reeds in 614 nieuwe woningen voorzien (harde capaciteit)!

Daarenboven zijn nu totaal aan zachte woningcapaciteit nog eens extra 441 woningen mogelijk. Teveel dus. Gelet op de gecalculeerde uitbreiding van 795 zijn dat er, tot 2020, een teveel aan woningen van 260.

Verder blijkt uit de Woonvisie 2015 dat er niet alleen krimp, maar ook vergrijzing zal plaatsvinden, dus woningen in de zorg en levensloopbestendige woningen verdienen de voorkeur.

Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar Steenbergen en Dinteloord.

Voor de kern Kruisland wordt er op gewezen dat hier een tekort is aan maatschappelijk voorzieningen in de woonzorg (beschermde/verzorgd wonen) en groen- en speelvoorzieningen.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517  
F 020 6914737  
E [info@das.nl](mailto:info@das.nl)  
[www.das.nl](http://www.das.nl)

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A  
KvK 33110754

De voorgenomen woningbouw van 9 woningen op dit binnenterrein past derhalve niet in deze Woonvisie 2015, aangezien er dus kennelijk al een overschot is aan voorgenomen woningbouw en aan deze woningen in de kern Kruisland geen behoefte is.

In Kruisland is behoefte aan groen- en speelvoorzieningen en aan verzorgd- en beschermd wonen voor ouderen.

In het bestemmingsplan Binnenhof wordt dit binnenterrein steeds aangeduid als een “inbreidingslocatie”. Dit klopt niet. Het is immers een aan vier zijden ingesloten binnenterrein, dat bij alle omringende woningen aansluit op hun achtertuinen.

Dit is dus géén inbreidingslocatie. Een inbreidingslocatie is een open onbebouwd deel in stedelijke gebied dat aan één of meerdere zijden, maximaal drie, aan bestaande bebouwing grenst en door verdere bebouwing van het open terrein, deze bestaande bebouwing laat dóórlopen en zo de open plekken in het stedelijke opvult.

Sinds wanneer kunnen open stukje groen in een binnenterrein allemaal aangemerkt worden als inbreidingslocatie? Dan kunnen in heel Nederland dus alle open stukjes grond binnen de bestaande woonblokken nog voorzien worden van extra woningen?

Dit zou een enorme en vooral ongewenste bebouwingsverdichting geven.

In casu is ook geen sprake van een inbreidingslocatie, want er moeten eerst woningen worden opgekocht en garages tussen de woningen worden gesloopt om er vervolgens een ontsluitingsweg naar het binnenterrein aan te leggen.

De projectontwikkelaar heeft dus kennelijk al enige investeringen gedaan om er een ontsluitbaar bouwterrein van te kunnen maken, dat hij vervolgens dan ook maximaal wil bebouwen en uiteraard verkopen.

Maar alleen omdat de projectontwikkelaar een gat heeft gecreëerd tussen 2 woningen in het bouwblok, ten behoeve van een weg, maakt nog niet dat er sprake is van een inbreidingslocatie! Het is en blijft een binnenterrein waarmee, gelet op de bestaande woningen van dit woonblok, zorgvuldig moet worden omgegaan.

In casu wordt met de planning van deze 9 woningen in dit kleine gebied niet zorgvuldig omgegaan met dit binnenterrein, in tegendeel.

Gelet op de Woonvisie 2015 is de invulling van een dergelijk binnenterrein primair geschikt voor de noodzakelijke groen- en speelvoorzieningen in Kruisland.

Voor zover verstening in het binnenterrein zal plaatsvinden en dus wéér een verdergaande ontgroening plaats vindt, contrair aan het planologisch beleid van Kruisland, wordt afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de kern. Dit is in strijd met de Woonvisie 2015.

Voor zover verstening van het binnenterrein wel wordt toegestaan, dan zou dit in ieder geval zo laag mogelijk moeten zijn en passend binnen de bestaande bebouwingsdichtheid in dit binnenterrein én ten behoeve van een zorgvoorziening voor ouderen en niet de onderhavige maximale bebouwing ten behoeve van, feitelijk, 9 starterswoningen die nu zijn gepland.

Het stedenbouwkundige ontwerp in dit bestemmingsplan past niet in de omliggende bebouwingsstructuur en bebouwingsmassa. Met de gegeven bouwvoorschriften kan het binnenterrein over de volle breedte en een groot deel van de diepte worden volgebouwd.

Er worden geen vrijstaande woningen of 2 onder een kap gebouwd, maar een nagenoeg aaneengesloten bouwmassa van rijtjeswoningen.

De hoofdgebouwen worden niet alleen binnen het gegeven bouwvlak gebouwd, maar het lagere aansluitende deel van de woningen kan ook nog doorlopen buiten het bouwvlak.

Buiten het bouwvlak kunnen ook nog andere bijbehorende bouwwerken worden gebouwd van 3,5 hoog tot maximaal 80 m<sup>2</sup>. Daarnaast kunnen er natuurlijk ook nog vergunningvrije gebouwen worden gerealiseerd. En dat op ieder der 9 bouwpercelen!

Er staat niet in de bouwregels dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten blijven.

Bovendien kan op de uitbouw van het hoofdgebouw een enorm terras/balkon worden gerealiseerd. Gelet op de kleine achtertuinen is de kans hierop aanzienlijk!!

Alleen op de bestemming “tuin” mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar dit is enkel een groene strook van 1,5 meter diep, gelegen direct vóór de voorgevelrooilijn!

Kortom: de in afbeeldingen 3.1 en 3.2 gegeven impressie in de toelichting van het bestemmingsplan, van de toekomstige, bebouwde situatie van het binnenterrein, is derhalve bepaald misleidend te noemen en in ieder geval niet correct.

De impact van de gegeven bouw mogelijkheden op alle omringende, bestaande woonpercelen binnen dit bouwblok is dus aanzienlijk, zowel kwa geluid, privacy, lichtinval, uitzicht en overlast van de 9 woningen!

Voor zover in het ontwerp-bestemmingsplan de schijn wordt gewekt dat deze woningen bedoeld zouden zijn als levensloopbestendige woningen voor ouderen, zijn de bouw- en gebruiksregels hier niet op toegesneden en is de opzet eigenlijk een farce te noemen.

Gelet op de gebruiks- en bouwvoorschriften zijn dit gewoon starterswoningen.

Voorts dient nu reeds in aanmerking te worden genomen dat deze bebouwing zeker niet zal kunnen worden aangemerkt als een zogenoemde voorziene maatschappelijke ontwikkeling die buiten een planschadetoekenning zou kunnen blijven, in tegendeel.

Als het werkelijk de bedoeling zou zijn geweest om ter plaatse binnen de rust van het binnenterrein voor ouderen te bouwen, en zodanig dat, volgens het bestemmingsplan, alle functies alleen op de begane grond plaatsvinden, dan zijn bovenverdiepingen dus overbodig en hadden er, gelet op de omliggende bebouwingsdichtheid, hooguit enkele, zogenoemde bejaardenwoningen kunnen worden geprojecteerd, zonder kap.

Uit opgemelde punten kan de conclusie worden getrokken dat de starterswoningen uit dit ontwerpplan, met onderhavige bouw mogelijkheden in strijd zijn met het gemeentelijk beleid, de Woonvisie 2015.

De starterswoningen zijn ook kwa aantal en omvang niet geschikt voor een klein binnenterrein. De starterswoningen zorgen op dit binnenterrein voor een onaanvaardbare bebouwingsdichtheid en een onevenredige aantasting van het bestaande woongenot, alsook een onevenredige benadeling voor de bestaande woningen in dit bouwblok.



Reden waarom ik u verzoek het ontwerpplan niet verder in procedure te brengen en niet vast te stellen.

Hoogachtend,

DAS

Mw. mr. H.P.J.G.Berkers