1702155

Raad van de gemeente Steenbergen
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

RAAD / CIE
dd nr

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
19 mei 2017	201609126/1/R2	

Inlichtingen
A.H.M. Boevink
070-4264582

Onderwerp
Steenbergen
Bp. Binnenhof

Procedure
Beroep

Gem. STEENBERGEN
2k 16005362
22 MEI 2017
Zaakb
Kopie aan GF
Vertrouwelijk

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u ingediende stukken die betrekking hebben op bovenvermelde procedure. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U hebt daartoe de gelegenheid tot en met 16 juni 2017.

Verder verzoek ik u om, indien u een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht heeft genomen of indien u een dergelijk besluit nog gaat nemen, de Afdeling daarvan mededeling te doen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 25 en 26 mei gesloten.

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

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
06 DEC. 2016
ZAAKNR. 201609126/1
AAN:
BEHANDELD DD: PARAF:
per fax 5-12-16

AANTEKENEN

Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Bij antwoord vermelden:	**Behandeld door:**	**Datum:**
CHE.7.16.052124	HB **Telefoon:** 020-6518888 **e-mail:** hpjg.berkers@das.nl Afwezig vrijdag	5 december 2016 **Fax:** 020-6914737

Betreft: Beroep [redacted] inzake bestemmingsplan Binnenhof

Geachte Afdeling,

Namens de heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende aan [redacted] te Kruisland, wordt hierbij beroep aangetekend ten aanzien van het bestemmingsplan Binnenhof.

De verschuldigde griffierechten kunnen worden afgeboekt van onze rekening-courant, bij u bekend onder nummer 900165.

Terzake van de vereiste procesmachtiging moge ik u verwijzen naar de algemene machtiging van de DAS, gedeponeerd te uwer griffie.

Ten aanzien van het betreffende plan worden de navolgende gronden van beroep ingebracht.

I Voorgenomen woningbouw strijdig met gemeentelijk beleid Woonvisie 2015
In het 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 is dat, tot 2020, nu al een teveel aan woningen van 260.

Verder blijkt uit de Woonvisie 2015 dat er niet alleen krimping, 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 (beschermd/verzorgd wonen) en groen- en speelvoorzieningen.*

De voorgenomen woningbouw van 9 woningen op dit binnenterrein is derhalve in strijd deze Woonvisie 2015, aangezien er dus kennelijk al een overschot is aan voorgenomen woningbouw en aan deze starterswoningen in de kern Kruisland geen behoefte is.
In Kruisland is behoefte aan groen- en speelvoorzieningen en aan verzorgd- en beschermd wonen voor ouderen.

In de nota van zienswijze wordt door de gemeente nu ineens het toetsingsjaartal van 2020 opgericht/verandert in het jaartal 2025, om tot de stelling te kunnen komen dat er tot 2025 proviciaal gezien wel nog nieuwe woningbehoefte.
Duidelijk is dat de gemeente hiermee evident naar een (fictieve) woningbehoefte probeert toe te redeneren. Daarmee wijkt de gemeente echter alsnog af van het vastgestelde bestemmingsplan en haar beleid Woonvisie 2015.
In de toelichting op het bestemmingsplan wordt letterlijk gesteld dat de afspraken die met de provincie (2-jaarlijks) worden gemaakt, zijn doorvertaald in de Woonvisie 2015.
De gemeente dient vast te houden aan dit beleid.

II Binnenterrein woonblok: géén inbreidingslocatie

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, maar het binnenterrein van een woonblok.
Een inbreidingslocatie is een open onbebouwd deel in stedelijke gebied dat aan nul, 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.
Een inbreidingslocatie ligt aan een openbare weg en is geen private binnentuin bij een woonbestemming.

Sinds wanneer kunnen open stukjes groen in een binnenterrein van woonblokken 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. Dit woonblok bestaat uit vrijstaande en 2-onder-één-kap-woningen. Aan de Swagemakersstraat liggen tussen de woningen de zijpercelen, die veelal als oprit worden gebruikt en waar, verder achterin, de garages zijn gebouwd, zodat er eigenlijk veelal sprake is van geschakelde woningen.
Via de woning/oprit op nr.3 van de Swagermakersstraat (alsmede een smalle strook toebehorend

aan het perceel van nr 5) was altijd een particuliere toegang, een recht van overpad tot het perceel op het achtergelegen privéterrein c.q. binnenterrein.
Overigens staat/stond er op de oprit van nr. 3 al jaren een garage, zodat dit recht van overpad alleen nog in theorie aanwezig was.
De eigenaar heeft hier eerder al eens willen bouwen, maar nieuwe bebouwing op dit middenterrein werd niet toegestaan door de gemeente.

Het aannemersbedrijf Van Agtmaal heeft dit binnenterrein alsmede het zijperceel en achterperceel van nr.3, alsmede de strook grond van het zijperceel van nr.5 op 1 juli 2015 aangekocht, om een ontsluitingsweg te kunnen maken ten behoeve van zijn plan om op het binnenterrein 9 woningen te willen bouwen.
Op het moment van aankoop van deze particuliere percelen, dus op 1 juli 2015, was dit voornemen al bekend en kennelijk al rond met de gemeente, anders had het aannemersbedrijf Van Agtmaal deze percelen natuurlijk niet gekocht.

De overgebleven woning op nr 3 is zonder zijperceel en met een sterk verkleinde achtertuin door een makelaar, die deze woning eerder had aangekocht, verkocht voor nog geen € 130.000 en natuurlijk onder voorwaarden (accepteren nieuwe toekomstige ontsluiting naast de zijgevel/geen verweer voeren).
Ten aanzien van de andere particuliere woning op nr.5 is het aannemersbedrijf Van Agtmaal ook tot een deal gekomen met volledige afkoop onder voorwaarden

Noch de particuliere woning op nr.3, noch de particuliere woning op nr.5 voeren thans dus verweer tegen deze nieuwe planologische ontwikkeling, die zijn afgekocht!
Kortom, het aannemersbedrijf Van Agtmaal heeft weliswaar al veel geld betaald om de grond tussen de 2 zijgevels van de woningen en de medewerking van de eigenaren te verwerven, maar daarmee bleef dit nog steeds een particuliere woonbestemming en wordt daarmee niet ineens een inbreidingslocatie.
De gemeente Steenbergen heeft op voorhand al haar medewerking verleend aan de plannen en investeringen van het aannemersbedrijf Van Agtmaal, die met een maximale hoeveelheid aan woningen en gebruik van het binnenterrein, niet alleen zijn investeringen van aankoop en afkoop terug wil zien, maar natuurlijk ook nog winst wil maken.

Met de aankoop van de 2 zijpercelen/opritten tussen de 2 woningen, wordt een binnenterrein van een woonblok geen inbreidingslocatie.
Alléén omdát de gemeente nu met dit bestreden besluit aan deze woonbestemming een openbare verkeersbestemming geeft, om zo feitelijk tussen 2 zijgevels van woningen een openbare ontsluitingsweg te projecteren om het binnenterrein openbaar en bereikbaar te maken, maakt evenmin dat dit binnenterreinen in dit woonblok naar zijn aard als inbreidingslocatie kan worden aangemerkt.

Hiermee wordt een prescedent geschapen dat voor alle binnenterreinen van de woonblokken een bedreiging gaat vormen en alleen aannemersbedrijven/projectontwikkelaars in de kaart speelt.

III *Onzorgvuldige ruimtegebruik / ruimtelijke invulling binnenterrein*
Geplande bouwmassa sluit niet aan op bestaande bebouwingsdichtheid in dit woonblok c.q. in kern Kruisland

In casu wordt met de planning van deze 9 woningen in dit kleine gebied niet zorgvuldig omgegaan met de invulling van dit binnenterrein en wordt niet aangesloten op de bestaande ruimtelijke inrichting van dit woonblok en dit hele dorp.

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 überhaupt wel zou zijn toegestaan, dan zou dit in ieder geval zó laag mogelijk moeten zijn en passend binnen de bestaande bebouwingsdichtheid in dit binnenterrein én ten behoeve van een zorgvoorziening voor ouderen.
Dus niet de onderhavige maximale bebouwing ten behoeve van, feitelijk, 9 starterswoningen met kap, die nu zijn gepland.

Het stedebouwkundige ontwerp in dit bestemmingsplan past niet in de omliggende bebouwingsstructuur en bebouwingsmassa, sterker nog het past helemaal niet in deze kleine voormalige agrarische kern, waar de bebouwingsdichtheid zeer laag is en vrijwel overal sprake is van losstaande bebouwing en een zeer lage bebouwingsdichtheid. Het buitengebied is overal dichtbij en veelal zichtbaar.
Zo ook op onderhavige locatie aan de rand van het dorp.

Aansluitend op de gegeven bebouwingsdichtheid van de kern en de ligging aan de rand van de kern, zou maximaal de bouwmogelijkheid beperkt moeten blijven tot 3 of 4 kleine bejaardenwoningen of bijvoorbeeld kleine, lage gebouwtjes ten behoeve van bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, alleemaal één bouwlaag.
Aldus zonder extra bebouwing, zonder de onnodige kapconstructie en zonder buitengebruik en bovenmatige intensivering van het gebruik.

Met de gegeven bouwvoorschriften kan het binnenterrein over de volle breedte en een groot deel van de diepte worden volgebouwd en worden zo maar liefst 9 woningen op het binnenterrein gepropt.

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 meter hoog tot maximaal 80 m². Daarnaast kunnen er natuurlijk ook nog vergunningsvrije gebouwen worden gerealiseerd. En dat op ieder der 9 bouwpercelen!

De gemeente verklaart in de nota zienswijze dat ervoor gekozen is om de voorkant van de woningen te oriënteren aan de Swagemakersstraat, omdat de bebouwing vanuit dié straat te zien is.
Echter tussen alle vrijstaande woningen en 2-onder-één-kap-wonignen in dit héle woonblok is nét zoveel ruimte, zo niet méér ruimte aanwezig, als op deze aangekochte zijpercelen van voormalige oprit/zijtuinen van de bijbehorende woningen.
Vanuit álle omliggende straten zal dit blok rijtjeswoningen dus duidelijk zichtbaar zijn en dus zéker niet alleen vanuit de Swagemakersstraat tussen woning nr.3 en 5!

Voor zover de gemeente stelt dat dit levensloopbestendige woningen zouden zijn en alle functies op de begane grond zouden zijn geprojecteerd, kan in ieder geval worden geconcludeerd dat de aanwezige kappen op deze bouwmassa dus reeds overbodig is.

De gemeente probeert voorts de potentiële maximale bouwmassa naar aanleiding van de ingediende zienswijze thans ietwat te beperken, door in de voorschriften te bepalen dat er op de bestemming 'tuin' niet bouwvergunningsvrij gebouwd kan worden. Echter het Bor, bijlage II bepaalt in artikel 1 en 2 wáár bouwvergunningsvrij gebouwd kan worden, namelijk op het achtererfgebied, dat wil zeggen vanaf 1 meter achter de voorgevel.
Dit kan niet middels een bestemmingsplan nader worden bepaald of beperkt.

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 bouwmogelijkheden op alle omringende, bestaande woonpercelen van dit woonblok is dus aanzienlijk, zowel kwa geluid, privacy, lichtinval, uitzicht en overlast van de 9 woningen! Ook voor zover de gemeente thans bepaalt heeft in de voorschriften dat terrassen en balkon niets zijn toegestaan, blijven dit 9 woningen met 9 tuinen!

IV Geen levensloopbestendige woningen

Voor zover de gemeente stelt dat dit levensloopbestendige woningen zouden zijn en alle functies op de begane grond zouden zijn geprojecteerd, kan worden opgemerkt dat de begane grondoppervlakte per woning zodanig beperkt en gering is, dat het zonder meer aannemelijk is dat de 1e verdieping/kap van de woningen wel gebruikt zal moeten worden en gaat worden, met bijbehorende dakkapellen.

In het bestemmingsplan is geen impressie gegeven van de omvang en inrichting van binnenruimte van de begane grond van één woning.
Voor zover in het bestemmingsplan de schijn wordt gewekt dat deze woningen bedoeld zouden zijn als levensloopbestendige woningen voor ouderen, zijn de bouw- en gebruiksregels hier echter niet op toegesneden. Overigens verklaart de gemeente in de nota van zienswijze ook weer dat iedere geïnteresseerde koper deze woningen mag koper. Gelet op de gebruiks- en bouwvoorschriften zijn dit gewoon starterswoningen.

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 bouwmogelijkheden 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 woonblok.

V Conclusie

In aanmerking nemende opgemelde beroepsgronden, verzoek ik u het beroep gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen.

Hoogachtend,

DAS

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