2225207
Datum verwerking: 25/07/2022

HELIO advocaten mediators

AANTEKENEN
Gemeente Steenbergen
T.a.v. de gemeenteraad
Buiten de Veste 1
4652 GA STEENBERGEN NB

R.H.U. Keizer
Advocaat
T 0165 – 592 000
✉ keizer@helioadvocaten.nl

Datum	20 juli 2022
Onze referentie	D22210211
Inzake	BEDRIJVENTERREIN VAN HEEMSKERCKSTRAAT/GEM STEENBERGEN
Uw referentie	ontwerp-bp 'Van Heemskerckstraat" (NL.IMRO.0851.dtlBPhmskrckstr-o001)

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Namens mijn cliënten:

1. de heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende te [redacted], zaken doende te ([redacted])
2. de heer [redacted], wonende te [redacted], h.o.d.n. [redacted];
3. de heer [redacted], wonende te [redacted], h.o.d.n. [redacted] en medevennoot van de vennootschap onder firma [redacted], beiden zaken doende te [redacted]
4. de heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende te [redacted], alsmede de besloten vennootschap [redacted] die gevestigd is te [redacted]
5. de heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende te [redacted], h.o.d.n. [redacted] te [redacted], aan [redacted]
6. de heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende te [redacted] aan [redacted] medevennoot van de vennootschap onder firma [redacted] die mede gevestigd is te [redacted]

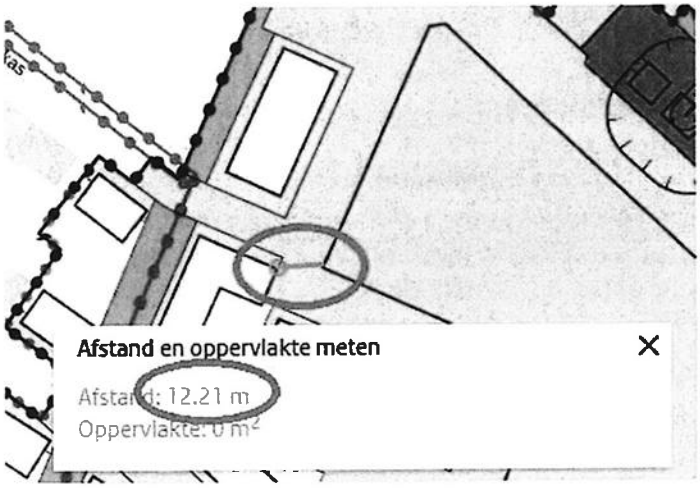
voor wie ik in dezen als raadsman en gemachtigde optreed, geef ik hun zienswijze op:

- het ontwerpbestemmingsplan "Van Heemskerckstraat", dat van vrijdag 10 juni jl. tot en met donderdag 21 juli a.s. ter inzage ligt (**Bijlage 1**).

ALLE DIENSTEN EN ANDERE WERKZAAMHEDEN WORDEN VERRICHT UIT HOOFDE VAN EEN OVEREENKOMST VAN OPDRACHT. OP DEZE OVEREENKOMST ZIJN ONZE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING, WAARIN ONDER MEER EEN BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID IS OPGENOMEN. DEZE VOORWAARDEN ZIJN TE VINDEN OP ONZE

HELIO advocaten mediators

De kortste afstanden van de percelen van mijn cliënten tot de bouwvlakken voor de nieuwe woningen bedragen 12,21 m1, 17,24 m1 en 14,84 m1, zoals blijkt uit de volgende schetsen.



Dit levert enerzijds een evidente privaatrechtelijke belemmering op voor de uitvoering van het plan en anderzijds is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid om een bestaande en in gebruik zijnde bedrijfsbestemming waar nu en in de toekomst behoefte aan is weg te bestemmen. Om deze reden zou de aanvraag van initiatiefnemer ProHuis om bedrijfsbestemmingen om te zetten in woonbestemmingen minst genomen beperkt moeten blijven tot de meest westelijke strook bedrijfsbestemmingen. Die bedrijfsgebouwen staan daadwerkelijk leeg en grenzen nu al aan de nieuwbouwwoningen die op basis van bestemmingsplan 'De Pinas' zijn gerealiseerd. Daar moet u de grens trekken.

2. Zonering bedrijventerrein/woningbouw

Zoals geïllustreerd zit er in de bestaande plannen tussen de 12 en 17 meter ruimte tussen de bedrijfsbestemming ('Gemengd' komt praktisch op hetzelfde neer) en de woonbestemming. Deze afstanden worden in paragraaf 4.2. van de toelichting op het ontwerpplan gerechtvaardigd met een verwijzing naar de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. Dat is absoluut een bruikbaar instrument om te beoordelen in hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk een belemmering vormt voor, of belemmerd wordt door, omliggende bestemmingen. Het instrument moet echter wel op een juiste manier worden toegepast en de motivering geeft er blijk van dat dit nu niet het geval is. Dat zal ik toelichten.

In eerste instantie wordt aangegeven:

> *"De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.*

Dat lijkt mij een terechte vaststelling, want met het ontwerpplan is beoogd om de rustige woonwijk 'De Pinas' door te trekken. Vervolgens wordt evenwel aangegeven:

> *"Rondom het plangebied zijn woningen en bedrijven (bedrijventerrein Molenkreek) aanwezig. <u>De eerstelijnsbebouwing gezien vanaf het bedrijventerrein wordt dan ook getypeerd als 'gemengd gebied'.</u> De rest van het plangebied wordt dan ook getypeerd als 'rustige' woonwijk. In de bestaande situatie is het bedrijvengebied bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2, ook zijn bedrijfswoningen toegestaan. <u>Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m ten opzichte van een gemengd gebied en 30 m tot een rustige woonwijk.</u> <u>Met het voorliggende bestemmingsplan krijgt dit gebied de bestemming gemengd.</u> Daarbinnen zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan en ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen zijn reguliere woningen toegestaan. <u>De nieuw te bouwen woningen liggen op meer dan 10 m afstand er wordt dus voldaan aan de richtafstand tot gemengd gebied."</u>*

Deze doelredenering raakt kant noch wal en wel om de volgende redenen.

De definitie van 'gemengd gebied' in de VNG-brochure luidt:

> *"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in*

Op geen enkele wijze is onderzocht of de bedrijfsvoering van mijn cliënten belemmerd wordt door de beoogde uitbreiding van wat een rustige woonwijk moet worden. Het ontwerpplan is reeds daarom niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.[1]

3. Invulling parkeerbehoefte met openbaar parkeerterrein

In paragraaf 4.9 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt terecht opgemerkt:

> *"Het huidige vrachtwagenparkeerterrein en een deel van de huidige Van Heemskerckstraat worden aan de openbaarheid onttrokken voor de ontwikkeling. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevoerd op grond van de Wegenwet, de gemeenteraad moet hier uiteindelijk een besluit over nemen."*

Het ontwerpplan gaat er gemakshalve en zonder enige onderbouwing vanuit dat dit zomaar mogelijk is en dat de 30 parkeerplaatsen op eigen terrein die nodig zijn voor de 20 starterswoningen gerealiseerd kunnen worden in ruimte die nu tot de openbare weg behoort.

De haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt daarmee afhankelijk gesteld van een procedure die voor zover bekend nog niet gestart, en in elk geval nog niet doorlopen, is.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is met openbare toegankelijkheid van wegen in beginsel het algemeen belang gediend en kan een openbare weg alleen dan aan het openbaar verkeer worden onttrokken als zwaarwegende belangen daartoe aanleiding geven. Van zwaarwegende belangen is in dit geval geen sprake.

Bovendien moet niet uit het oog verloren worden dat dit openbare parkeerterrein van origine juist een functie vervulde en nog steeds vervult voor de aangrenzende bedrijfsbestemmingen die mijn cliënten benutten. Het openbare parkeerterrein wordt veelvuldig en frequent gebruikt om te voorzien in hun parkeerbehoefte, omdat het eigen terrein daarvoor niet ingericht is.

U (veronder)stelt derhalve geheel ten onrechte, dat u zomaar het gehele parkeerterrein aan de openbaarheid kunt onttrekken om te voorzien in de parkeerbehoefte van nieuwe woningen. Dat nu, zou de bedrijfsmatige belangen van mijn cliënten op onevenredige wijze schaden.

Het ontwerpplan is op dit punt niet alleen niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid, een zorgvuldige afweging van belangen leidt tot de conclusie dat niet op eigen terrein voorzien kan worden in de gehele parkeerbehoefte van de nu beoogde woningbouw.

4. Landelijk en lokaal beleid

In paragraaf 3.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de Nationale Omgevingsvisie besproken. Gesteld wordt dat de in deze NOVI opgenomen nationale belangen niet worden geschaad. Mijn cliënte zullen niet ontkennen dat ons land voor een

---

[1] AbRvS, 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3061, r.o.v. 4.3.

gemeente Steenbergen

Gemeenteblad van Steenbergen

Datum publicatie
09-06-2022 09:00

Organisatie
Steenbergen

Jaargang en nummer
Gemeenteblad 2022, 259952

Rubriek
ruimtelijk plan of omgevingsdocument

Gemeente Steenbergen: Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan: Van Heemskerckstraat

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen maken bekend:

- dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Van Heemskerckstraat" (NL.IMRO.0851.dtlBPhmskrckstr-o001) ter inzage wordt gelegd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 59 woningen met de daar bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen aan de Boeier, Barkas en Van Heemskerckstraat in Dinteloord. De bestaande van Heemskerckstraat zal worden omgelegd. Daarnaast krijgen aangrenzende bedrijven een gemengde bestemming. Hierdoor kunnen bestaande bedrijfswoningen ook worden gebruikt als reguliere woning.