



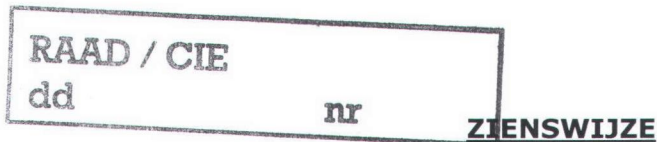
Gemeente Steenberg
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN NB

Mr T.P.A.M. Reynaers
advocaat
T 0165-592069
F 0165-592050
E reynaers@rsd.haansadvocaten.nl

- dinsdag afwezig -

Onze ref. : TR/tr 212081301
Inzake : KAAM/GEM. STEENBERGEN

Roosendaal, 29 maart 2013



Geacht College,

Clïente, mevrouw D.W.M. van Kaam, wonende te (4651 PX) Steenberg aan de Witte Ruiteweg 2, heeft zich tot mij gewend ter zake navolgende kwestie met het verzoek haar belangen daarin verder te behartigen.

Clïente heeft kennis genomen van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenberg, dat vanaf 18 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage ligt. Graag maakt clïente van de gelegenheid gebruik haar zienswijze middels dit schrijven kenbaar te maken.

Algemeen

Het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenberg heeft betrekking op het buitengebied rondom de kernen De Heen, Kruisland, Nieuw-Vossemeer, Steenberg en Welberg. Het is het buitengebied ten zuiden van de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet. De woning van clïente, gelegen aan de Witte Ruitenberg 2 te Steenberg is gelegen binnen het plangebied.

Enkele jaren geleden is de woning aan de Witte Ruitenberg in grijpend verbouwd en uitgebreid. Daarbij is onder meer het souterrain met terras vergroot en zijn diverse bijgebouwen geplaatst. De woning is thans echter niet geheel in overeenstemming met het huidige, ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Om die reden heeft bij clïente een locatiebezoek plaatsgevonden op 5 maart 2013. Bij die gelegenheid is de situatie bij clïente zowel getoetst aan het oude bestemmingsplan als aan het nieuwe bestemmingsplan (het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenberg

Haans Advocaten Roosendaal • KvK nr. 20165625

Vijfhuizenberg 50 • Postbus 69 • 4700 AB Roosendaal (NL) • T +31 165 592 000 • F +31 165 592 050 • www.haansadvocaten.nl

BERGEN OP ZOOM

Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V.
Joulehof 10
Postbus 101
4600 AC Bergen op Zoom
T +31 164 70 71 72
F +31 164 70 71 11
info@boz.haansadvocaten.nl
KvK nr. 20146783

ADVOCATEN

mr. P.W.H.M. Haans
mr. L.J. van Langevelde
mr. A.J.A. Dielissen
mr. E.F. Gomes
mr. W.H. Lindhout
mw. mr. C.A.F. Haans
mw. mr. M. Czarnota
mw. mr. D.R.M. de Vos
mw. mr. H.E. Goedegebuur
mr. E.C. Mientjes

ROOSENDAAL

Haans Advocaten Roosendaal
Vijfhuizenberg 50
Postbus 69
4700 AB Roosendaal
T +31 165 592 000
F +31 165 592 005
info@rsd.haansadvocaten.nl
KvK nr. 20165625

ADVOCATEN

mr. M.R.E. Gelok
mr. A. Oomen
mr. H. van Asselt
mr. J.J.C.M. Willemsen
mw. mr. K.T.J.M. Pijls - olde Scheper
mr. P.L. Nijmeijer
mw. mr. A.M.C.J. Dekkers - de Jong
mr. I. Stolting
mw. mr. L. Bregonje - Voermans
mw. mr. M.M.M. Heesmans
mw. mr. B.I. van Dijk - van Vugt
mr. T.P.A.M. Reynaers
mr. P.J.B. Kops
mw. mr. A.J.W. Vugs
mw. mr. K.C.A.M. Oomen
mr. E. Gadzo
mr. V.G.G. Veldhuis

LIDMAATSCHAPPEN

SPECIALISTENVERENIGINGEN

Vereniging Collaborative Divorce
Vereniging van Familierecht
Advocaten Scheidingsmediators (vFAS)
Insolventierecht
Advocaten (INSOLAD)
Incasso Advocaten (VIA)
Vereniging voor Bouwrecht-Advocaten
(VBR-A)
NMI-mediation
Vereniging Arbeidsrecht Advocaten
Nederland (VAAN)
Nederlandse Vereniging van
Strafrechtadvocaten

ALGEMENE VOORWAARDEN

1.

Haans Advocaten is de handelsnaam van:
- de maatschap Haans Advocaten Roosendaal en
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V., die elk afzonderlijk en voor eigen rekening en risico de rechtspraktijk uitoefenen. De vennoten van de maatschap zijn besloten vennootschappen. Een lijst van de vennoten van de maatschap wordt op verzoek toegezonden.

2.

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten die cliënten aan de maatschap Haans Advocaten Roosendaal of aan Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V. of aan een van de vennoten van de maatschap, dan wel hun bestuurders, of aan de werknemers van de maatschap of van de besloten vennootschap verstrekken. Deze Algemene Voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle (andere) werkzaamheden in opdracht van cliënten door een van de voornoemde personen uitgevoerd.

3.

Alle opdrachten worden geacht uitsluitend te zijn verstrekt aan en aanvaard door de maatschap Haans Advocaten Roosendaal of door Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V. In afwijking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 van het Burgerlijk Wetboek zijn de vennoten, hun bestuurders, alsmede degenen die voor de maatschap Haans Advocaten Roosendaal of voor Haans Advocaten Bergen op

Zoom B.V. werkzaam zijn niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk en eindigt de opdracht niet door hun dood, ongeacht of de opdracht is verleend met het oog op een bepaalde persoon.

4.

Haans Advocaten zal bij het inschakelen van niet tot haar organisatie behorende derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en (behoudens in geval van procesadvocaten- en deurwaardersbijstand) de selectie van deze derden zoveel als redelijkerwijs mogelijk is met de opdrachtgever overleggen. Iedere aansprakelijkheid voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten.

5.

Iedere aansprakelijkheid van Haans Advocaten is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de door de maatschap Haans Advocaten Roosendaal of Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V. afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het onder de desbetreffende verzekering toepasselijke eigen risico.

6.

Alle vorderingsrechten of andere bevoegdheden uit welke hoofde ook jegens de maatschap Haans Advocaten Roosendaal of Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V., dan wel jegens één van hun vennoten, bestuurders of werknemers, ter zake van door deze verrichte werkzaamheden, vervallen in ieder geval één jaar na het moment waarop degene die deze

rechten of bevoegdheden pretendeert te hebben, bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten of bevoegdheden.

7.

De uitvoering van de verstrekte opdrachten geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Derden kunnen aan (de uitvoering van) de voor de opdrachtgever verrichte werkzaamheden geen rechten ontlennen.

8.

Deze Algemene Voorwaarden zijn, onverminderd het bepaalde onder 3, mede bedongen ten behoeve van de vennoten van de maatschap Haans Advocaten Roosendaal, alsmede ten behoeve van de bestuurders en (middellijke) aandeelhouders van de vennoten en van al degenen die al dan niet in loondienst voor de maatschap werkzaam zijn, alsmede ten behoeve van de bestuurders van Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V. en van al degenen die al dan niet in loondienst voor deze vennootschap werkzaam zijn.

9.

De rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en Haans Advocaten is uitsluitend onderworpen aan het Nederlandse recht. Alle geschillen die uit die rechtsverhouding voortvloeien zullen uitsluitend worden beslist door de bevoegde Rechter van de Rechtbank Breda, tenzij dwingendrechtelijke bepalingen zich daartegen verzetten.

dat thans in procedure is). Van het locatiebezoek is op 20 maart 2013 een rapportage opgemaakt met kenmerk BM1300507. Een afschrift daarvan wordt bijgaand overgelegd (**Bijlage 1**).

Op basis van de bevindingen in die rapportage stelt cliënte vast dat de situatie bij haar weliswaar niet voldoet aan het thans nog vigerende bestemmingsplan, maar dat deze onder het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenberg en zoals dat thans in procedure is goeddeels wel het geval zal zijn, behoudens waar het de maximale oppervlakte ondergronds betreft. Cliënte verwijst naar pagina 3 en 4 van de genoemde rapportage.

Peil

Voor wat betreft het peil van de woning staat vast dat het voldoet. Immers het peil van de woning is nooit veranderd. De woning heeft geen toegang die onmiddellijk aan de weg grenst, zodat de hoogte van de kruin van de weg in dit geval niet het criterium is. In alle andere gevallen geldt als peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, maar omdat de woning hier al een peil had, gaat cliënte er vanuit dat op het punt van het peil zich geen problemen voordoen en de situatie ter plaatse gehandhaafd kan blijven zoals die thans is. Voor wat betreft het peil van de kelder geldt dat hiervoor het bouwkundig peil wordt gehanteerd, te weten de vloer tussen de kelder en de woning. De huidige kelder voldoet aan het in artikel 36.2.2 sub c van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenberg en bepaalde. De kelder is niet dieper dan 4 meter onder de vloer tussen de kelder en de woning.

Inhoud

Voor wat betreft de inhoud van het hoofdgebouw heeft te gelden dat die voldoet aan artikel 26.2.2 sub c van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenberg en. De inhoud wordt gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer van het hoofdgebouw (de woning). De kelder wordt daarbij derhalve niet meegeteld.

Bijgebouwen

Met betrekking tot de bijgebouwen voldoet de situatie ter plaatse aan artikel 26.2.3 sub a van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenberg en. Er is behalve de vergunningvrije bouwwerken een bijgebouw van maximaal 80 m².

Ondergronds

Op het punt van de ondergrondse oppervlakte voldoet de situatie bij cliënte echter niet aan het beoogde Bestemmingsplan Buitengebied Steenberg en. Artikel 36.2.2

sub a en b van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenbergen stelt immers dat voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak (a) en de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².

Cliënte kan zich niet vinden in artikel 36.2.2 van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenbergen. Onder het thans vigerende bestemmingsplan geldt geen maximale oppervlakte voor bebouwing ondergronds. In dat opzicht is het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenbergen een achteruitgang ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan en ziet cliënte daarin een onnodige belemmering. Cliënte verzoekt dan ook de oppervlakenorm als bedoeld in artikel 36.2.2 van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenbergen te schrappen, althans zodanig aan te passen dat de overschrijding (van naar verluidt 261,88 m²) die zich bij cliënte voordoet gelegaliseerd zal zijn.

Namens cliënte merk ik nog op dat een deugdelijke motivering voor de oppervlakenorm voor ondergrondse bouwwerken ontbreekt. Dit klemt te meer nu er onder het huidige bestemmingsplan kennelijk nooit een behoefte aan een dergelijke norm is geweest. Ook om die reden ligt het voor de hand de oppervlakenorm voor ondergrondse bouwwerken te schrappen. Niet valt in te zien waarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening behoefte bestaat aan die norm. De bebouwing bevindt zich immers ondergronds en zit daarmee naar haar aard dus niemand in de weg.

Voor zover de ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak liggen, verzoekt cliënte het bouwvlak in het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenbergen zodanig te wijzigen dat alle ondergrondse bebouwing (geheel) binnen het bouwvlak vallen.

Bouw- en bestemmingsvlak

Voor zover cliënte heeft kunnen nagaan is alle bebouwing aan de Witte Ruiteweg 2 gelegen binnen het bouwvlak. Mocht dat onverhoopt niet het geval zijn, dan verzoekt cliënte het bouwvlak in het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zo aan te passen dat alle bebouwing aan de Witte Ruiteweg 2 daar wel (volledig) in past. De omkadering van de huidige woning staat, als cliënte de bij het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Steenbergen behorende kaart goed heeft bestudeerd, buiten het bestemmingsvlak wonen gesitueerd. Cliënte verzoekt de bestemmingskaart in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse.

Tot slot merk ik nog op dat cliënte en haar raadslieden uiteraard bereid zijn en ook graag in de gelegenheid worden gesteld om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Teneinde er zeker van te zijn dat deze zienswijze u tijdig en in goede orde bereikt zend ik u deze zowel per aangetekende post als per fax.

Inmiddels verblijft,

Met vriendelijke groet,
Haans Advocaten Roosendaal



Mr. J.J.C.M. Willemen
Mr. T.P.A.M. Reynaers

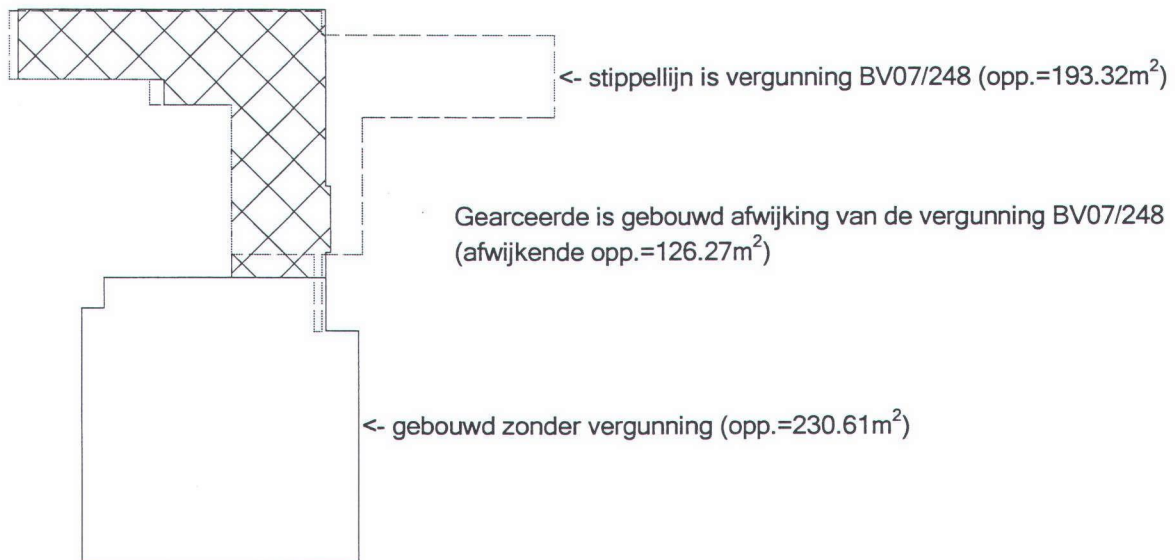


BM1300507

Rapportage locatiebezoek Publiekszaken/vergunningen	
Datum (her)controle:	5 maart 2013
Locatieadres	
Naam (inrichting):	
Contactpersoon:	mevrouw D.W.M. van Kaam
Adres werkzaamheden:	Witte Ruitersweg 2
Postcode + woonplaats:	4651 PX STEENBERGEN NB
Telefoon:	
E-mailadres:	
Tijdens bezoek gesproken met:	mevrouw van Kaam en de heer Kraak
Functie:	eigenaar en gemachtigde
Kenmerk:	BV07/248
Type controle:	bouw
Omschrijving:	vergroten van het souterrain met terras
Duur controle:	90
Duur rapportage:	120
Categorie bouwwerk:	3
Percentage gereed:	100%
Volgnummer controle:	1

Concreet:

- Met de heer Kraak ter plaatse besproken en bekeken wat er gebouwd is. Het is overduidelijk dat er in afwijking van de verleende vergunning gebouwd is.
- Onderstaand plaatje geeft globaal aan wat er aan oppervlakte is gebouwd.



(let op berekening is zonder oppervlakte van de woning en het hier onderliggende souterrain)

Totaal bebouwd oppervlakte $230.61 + 126.27 = 356.88\text{m}^2$

gebouwd zonder vergunning $356.88 - 193.32 = 163.56\text{m}^2$

Het bouwplan was in strijd met het geldende bestemmingsplan (=huidig) en voldoet ook niet aan het nieuwe. In beide is de strijdigheid dat de souterrain boven het in het bestemmingsplan opgenomen peil wordt gebouwd.

Het bouwplan BV07/248 heeft van 22 oktober 2007 t/m 3 december 2007 ter inzage gelegen. (art.19 lid 3)

Zie hiervoor ook adviesnota met nummer 0704251

Toets bestemmingsplan:

(huidig bestemmingsplan buitengebied)

Artikel 3 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

17. Bijgebouw

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

36. Peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Artikel 4 Wijze van meten

A. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

3. de goothoogte van een gebouw

Vertikaal vanaf het peil tot de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak.

4. de hoogte van een gebouw/bouwwerk;

Vertikaal vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw/bouwwerk.

5. de inhoud van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil;

Artikel 17 Wonen 1

B. Bebouwingsregeling.

5. woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van:

- 500m³ of meer mogen niet worden uitgebreid.

6. de goot- en bouwhoogte van woningen mag maximaal 4.5m. respectievelijk 8 m. bedragen;

7. het gezamenlijk oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 75m² en de goot- en bouwhoogte maximaal 3m. respectievelijk 5.5 m

9. bouwwerken, voorzien van een dak, worden met een kap afgedekt waarvan de dakhelling minimaal 12° en maximaal 45° mag bedragen, met dien verstande dat de bebouwing voor maximaal 20% van het oppervlak met een platdak mag worden afgedekt.

Uitslag toets bestemmingsplan (huidig):

Peil: in dit geval, de gemiddelde hoogte van aansluitend afgewerkt maaiveld.

Inhoud: max 500m³ hoofdgebouw, voldoet niet ! omdat in de wijze van meten is aangegeven dat de inhoud vanaf het peil moet worden gemeten. De inhoud is velen malen groter omdat het souterrain onder de woning ook meegenomen moet worden bij de inhoud van het hoofdgebouw.

Goot- en

Bouwhoogte: voldoet niet ! de goot en de nok t.o.v. van de woning zit te hoog.

Bijgebouwen: maximale opp. 75m², voldoet niet ! omdat in artikel 3 is aangegeven wat een bijgebouw is. Zowel het gehele souterrain als de andere bijgebouwen op het perceel voldoen hieraan. Daardoor is er een overschrijding van het maximale gezamenlijke oppervlakte.

Bij het afgeven van BV07/248 is er een ontheffing verleend. (buitenplanse ontheffing)

Nu een afwijking volgen met als basis deze ontheffing zal niet gaan omdat de hierin opgenomen overwegingen niet meer van toepassing zijn.

(nieuw bestemmingsplan buitengebied)

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.87 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Artikel 26 Wonen

26.2.2 Woning

- c. de inhoud van de woning, zijnde het hoofdgebouw, mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij de bestaande legale inhoud reeds groter is;

26.2.3 Bijbehorende bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;

Artikel 36 Algemene bouwregels

36.2.2 Ondergrondse bouwwerken

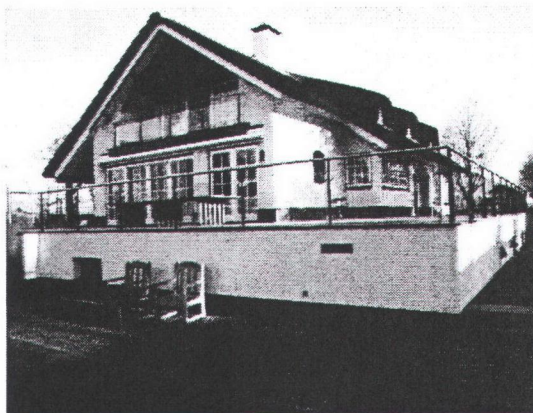
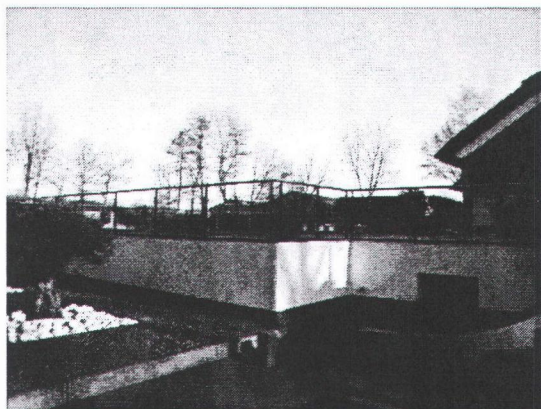
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlakte, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Uitslag toets bestemmingsplan (nieuw):

Peil:	voor de woning, de gemiddelde hoogte van aansluitend afgewerkt maaiveld. voor de kelder, vanaf het <u>bouwkundig peil</u> (is de vloer tussen kelder en woning)	
Inhoud:	max 600m ³ hoofdgebouw, <u>voldoet !</u> omdat in de wijze van meten is aangegeven dat de inhoud van de onderzijde van de beganegrondvloer (hoofdgebouw) moet worden gemeten.	
Bijgebouwen:	maximale opp. 80m ² , <u>voldoet !</u> , er is een bijgebouw aanwezig dat deze oppervlakte heeft. De andere bijgebouwen vallen onder artikel 2 (vergunningsvrij)	
Ondergronds:	max. opp. ondergrondse bouwwerken: <u>voldoet niet !</u> opp. woning 195m ² + opp. bijgebouw 80m ² = 275m ² + 15m ² = 290m ²	
<u>aanwezig op perceel:</u>	Oppervlakte souterrain	356,88 m ²
	Oppervlakte onder woning	195 m ² +
	Totaal opp. ondergrondse bouwwerken	551,88 m ²
		<u>290 m² -</u>
	Overschrijding ondergrondse bouwwerken =	261,88 m ²

Foto's:



Advies:

- In overleg met H. Mailoa van de afdeling RO het volgende.

In het kader van het huidige bestemmingsplan:

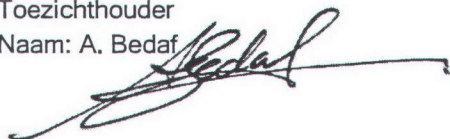
- strijdig met artikel 17 Wonen 1, overschrijding maximale inhoud, de goot- en bouwhoogte en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan:

- strijdig met artikel 36 Algemene bouwregels, overschrijding maximale oppervlakte ondergrondse bouwwerken met 261,88m².
- De overschrijding van de maximale ondergrondse bouwwerken past niet in een binnen- of een (kleine) buitenplanse afwijkingen.
- Het plan is daardoor alleen legaliseerbaar doormiddel van het toepassen van een projectbesluit. (dit valt onder een grote buitenplanse afwijking)
- Hiervoor moet bij het college van B&W een principe verzoek worden ingediend om een projectbesluit voor deze locatie toe te passen. Deze kan per direct worden aangevraagd.
- Voorstel is om hierbij de overschrijding van het maximale oppervlakte ondergrondse bouwwerken mee te nemen in het projectbesluit (261,88m²)
- Het bouwplan BV07/248 intrekken daarmee intrekken.

Toezichthouder

Naam: A. Bedaf



Datum rapportage: 20 maart 2013