

Gemeente Etten-Leur

Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T : 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Kenmerk: 1359336
Contactpersoon: Peter Engelvaart
Telefoonnummer: 4450
Uw verzoek van: 23 april 2025
Onderwerp: beantwoording zienswijze bouwplan Zundertseweg 14

Etten-Leur, 07-05-2025

Geachte,

U diende een zienswijze in tegen ons voornemen een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 3 woningen aan de Zundertseweg.

Overgangsrecht

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. Op die datum is de Omgevingswet in werking getreden. Aanvragen die voor die tijd zijn ingediend, moeten nog worden behandeld onder het recht dat bestond voor 1 januari 2024. Dat betekent dat op de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijn. De procedure die in die wet is opgenomen is van toepassing op de aanvraag.

Gevolgte procedure

Op 12 maart 2025 publiceerden wij de ontwerp omgevingsvergunning. Uw zienswijze is ingekomen binnen de wettelijke termijn van 6 weken.

De aanvraag om omgevingsvergunning wijkt af van het plaatsse geldende tijdelijke omgevingsplan. Tot dat tijdelijke omgevingsplan behoort het voordien geldende bestemmingsplan de Streek 2012. De bestemming waarop het bouwplan betrekking heeft is de bestemming Wonen. De toevoeging van drie woningen is niet toegestaan aangezien een bouwvlak ontbreekt.

Samenvatting van uw zienswijze

1. *U bent van mening dat het toevoegen van drie woningen achter de woningen aan de Zundertseweg niet past in de stedenbouwkundige opzet ter plaatse.*

Wij hebben bij de beoordeling van de aanvraag een afweging van belangen gemaakt. De bouwlocatie is aan ons voorgelegd als inbreidingslocatie. Gelet op de grote behoefte aan woningen in onze gemeente vinden wij het toevoegen van een passende invulling op een inbreidingslocatie bespreekbaar. De locatie is gelegen in het stedelijk gebied van onze gemeente en vormt een afronding van de dorpskern ter plaatse. Ten zuidwesten van de bouwlocatie zijn ook reeds woningen gebouwd. De bouwlocatie vormt daarmee een overgangszone tussen de woningen aan de Zundertseweg en de woningen aan de Peellandhof. Het invullen van deze overgangszone vinden wij in principe passend binnen dit stedelijk gebied.

Er is dan ook voor ons aanleiding geweest om in principe positief te staan tegenover een invulling met passende woningbouw. Wij zijn van mening dat deze invulling met drie vrijstaande woningen met voldoende openheid past in de bebouwingsstructuur van dit gebied.

2. U bent het niet eens met de aanpassing die heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de omgevingsdialoog op 31 oktober 2022 omdat door het verplaatsen van het parkeerterrein uw perceel aan drie buurpercelen gaat grenzen. U bent van mening dat u daarmee in vergelijking met uw naaste burens onevenredig bent benadeeld.

Op nadrukkelijk verzoek van de omgeving is het aanvankelijke plan aangepast van 4 twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning naar drie vrijstaande woningen. Wij vinden dat initiatiefnemer daarmee goed rekening heeft gehouden met de wensen in de omgeving en zijn dan ook van mening dat met drie vrijstaande woningen optimaal wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur van de Zundertseweg en daarmee goed rekening is gehouden.

In tweede instantie naar aanleiding van het nieuwe plan met drie vrijstaande woningen is vanuit de omgeving het verzoek gekomen om de parkeerplaats te verplaatsen waardoor kavel 1 verder van de percelen aan de Peellandhof zou komen te liggen. Initiatiefnemer heeft hieraan voldaan. U bent het hiermee niet eens aangezien u de gewijzigde situatie ongunstiger vindt.

Wij constateren dat de verplaatsing van het parkeerterrein op nadrukkelijk verzoek heeft plaatsgevonden van de bewoners van de Peellandhof maar dat uw woonsituatie hiermee niet wezenlijk verandert ten opzichte van het eerste plan.

3. U heeft problemen met de gekapte boom aan de zijde van de begraafplaats

Zoals u zelf reeds aangeeft is de desbetreffende boom reeds gekapt. De kap van de boom maakt geen onderdeel uit van deze procedure. Op de verkavelingstekening lijkt het alsof de boom er nog staat. De aanwezigheid van de boom is voor ons niet van doorslaggevend belang voor de aanvaardbaarheid van het plan van de drie vrijstaande woningen.

Resumerend zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning voor de bouw van drie vrijstaande woningen kan worden verleend.

Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bezwaar

Tegen ons besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken nadat de vergunning is verzonden een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland West Brabant sector bestuursrecht. Wij verwijzen naar de bekendmaking die u bij deze brief als bijlage aantreft en die ook wordt gepubliceerd op de landelijke site “officiële bekendmakingen”, de gemeentelijke website en in de Etten-Leurse Bode.

Meer weten?

Heeft u nog vragen over deze brief? Stel ze gerust. U kunt hiervoor bellen met Peter Engelvaart via (076) 502 4450. Mailen kan ook, peter.engelvaart@etten-leur.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

Mw. drs. M.C. Starmans-Gelijns
burgemeester