AANTEKENEN
Gemeente Etten-Leur
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10100
470 GA Etten-Leur

Someren, 25 september 2023

Uw kenmerk: Ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek Noordoost'

Ons kenmerk: 23032.003

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek Noordoost'
Locatie: Donkerstraat perceelnummer 2085, 4871 NP Etten-Leur

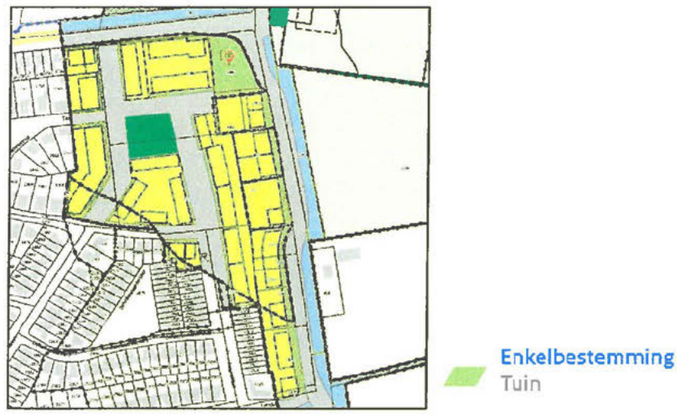
Geachte gemeenteraad,

Op 25 juli 2023 is door uw college het ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek Noordoost' ter inzage gelegd voor een tot en met 6 oktober 2023. Namens de familie [redacted] (hierna cliënten), woonachtig aan de Donkerstraat 38 te Etten-Leur, dienen wij hierbij een zienswijze in op dit ontwerpbestemmingsplan.

Naast het woonadres aan de Donkerstraat 38 is de client ook eigenaar van perceel 2085, welke gelegen is in het noorden van het plan Schoenmakershoek Noordoost, op de hoek Donkerstraat-Tuindersweg. Dit perceel is als enige perceel aan de Donkerstraat niet meegenomen in de herbestemming naar Wonen, maar heeft de enkelbestemming Tuin' gekregen.

Binnen deze enkelbestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen. Deze aangrenzende woningen zijn niet in eigendom van de cliënten en daarmee kunnen zij de gronden ook niet als zodanig gebruiken. Andere vormen van gebruik binnen de bestemming 'Tuin' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen en/of andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Van Dun Ontwerp en Planologie
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58
Postbl 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015
F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl
IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 519 - BTW 809392720B01
Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.



Afbeelding 1: Uitsnede ontwerp bestemmingsplan 'Schoenmakershoek Noordoost'

In het opgenomen stedenbouwkundig plan aan de Donkerstraat zijn aan het lint enkele (vrijstaande) woningen opgenomen, met uitzondering van perceel 2085. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan 'Schoenmakershoek Noordoost' en de uitgevoerde onderzoeken die hierbij horen, is er ruimtelijk gezien geen aanwijsbare reden om perceel 2085 niet ook op te nemen alszijnde een woonbestemming. Ook wat betreft het aspect geur vanuit Donkerstraat 29 biedt het perceel 2085 voldoende ruimte voor het toevoegen van een vrijstaande woning waarbij tevens de overzichtelijkheid van de hoek Donkerstraat-Tuindersweg behouden blijft. Deze overzichtelijkheid kan bijvoorbeeld gewaarborgd worden door het opnemen van een voorgevelrooilijn in de regels van het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek Noordoost'



Afbeelding 2: Aanpassing stedenbouwkundig plan , perceel 2085 opgenomen

Daarnaast hebben de cliënten in het verleden (2006/2007) ten tijde van de sanering van hun agrarisch bedrijf met de gemeente een overeenkomst getekend. Hierbij is onder andere vastgelegd dat op perceel 2085 een kas mocht worden opgericht van 100 m^2 en bijbehorende inrit om deze kas te bereiken. Deze

kas is rond 2007 met vergunning opgericht. De cliënten kunnen deze overeenkomsten eventueel overleggen mocht dat wenselijk zijn.

Het heeft de voorkeur van de cliënten dat perceel wordt herbestemd naar Wonen zoals hierboven beschreven. Mocht dit niet haalbaar zijn dan het verzoek om de kas met inrit als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan Schoenmakershoek – Noordoost'. Zoals het nu is opgenomen wordt namelijk de kas met inrit volledig wegbestemd binnen de bestemming 'Tuin'.

Gezien het voorgaande, namens de cliënten, het verzoek om perceel 2085 op te nemen alszijnde een woonbestemming met bouwvlak. Anderzijds is de bestaande situatie niet goed overgenomen en wordt de vergunde kas met inrit wegbestemd binnen de bestemming 'Tuin'. Gelieve dit te herstellen mocht de herbestemming naar Wonen niet haalbaar blijken.

Vertrouwende op een positieve medewerking en correcte uitvoering uwerzijds, verblijven wij namens cliënten [redacted]. Mocht er nog behoefte zijn aan aanvullende informatie over de afspraken en contracten die in het verleden gesloten zijn dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,
Van Dun Advies BV

M.G.A. Raymakers

Namens cliënten,

[redacted]
Donkerstraat 38
4871 NP Etten-Leur

van DUN ontwerp&planologie

Let op! Vestiging Ulicoten
is verhuisd naar:
Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze

Bezoek ook
onze website:
www.vandunadvies.nl

PostNL
Afz. 5126 CJ 32

€9,25

NEDERLAND
25.09.23
NetSet FR 941401

Gemeente Etten-Leur
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10100

R **BRIEF AANGETEKEND NL** D
Frankeermachine of Digitale Postzegel PostNL
77 gr. 160697 25-09-2023 17:15
NL

3SRPKS441287085 4870GA 10100