

Gemeente Zundert
T.a.v. Burgemeester en wethouders
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Breda, 7 maart 2018

Betreft: Zienswijze “last onder dwangsom”, Bredaseweg 47 te
Klein-Zundert, Z18-001135

Geachte heer/mevrouw,

23 februari 2018 is “vooraanschrijving oplegging last onder dwangsom bewoning Bredaseweg 74 te Klein-Zundert” verstuurd aan de eigenaar, de heer D. Blander; zaaknummer Z18-001135.

In reactie hierop heeft de heer Blander me verzocht deze zienswijze in te dienen. Dit schrijven is een uiteenzetting hoe tot de huidige situatie is gekomen, met de wensen vanuit de eigenaar en motivering, als voorbereiding op het gesprek aanstaande woensdag 14 maart om 11.30 met burgemeester Poppe-de Looff en de heer Van der Spek.

De laatste horeca-exploitant van het pand aan de Bredaseweg 47 te Klein-Zundert was Satudarah. Daarna is het pand via Hormax-horeca makelaar enige tijd aangeboden voor verhuur. Vanuit de markt was geen interesse om het pand te huren. Er zit een smet op het pand vanuit het verleden, er zijn legio concurrenten in de regio en op de locatie kan geen levensvatbaar concept neergezet worden.

Tijdens de periode van leegstand werd er geregeld ingebroken in het pand. Om de overlast te beperken is contact geweest met een adviseur. De toen geraadpleegde adviseur gaf aan dat het bestemmingsplan ruimte zou geven voor 2 woningen. De invulling door wonen is op basis hiervan gemaakt.

In reactie op de vooraankondiging heeft de heer Blander met mij contact opgenomen. 28 februari 2018 heb ik van uw ambtenaar Matthijs Suijkerbuijk een duidelijke uitleg ontvangen van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt onomstotelijk dat wonen nu niet is toegestaan.

Een Bed & Breakfast of een pension blijkt wel toegestaan: onder de begrippenlijst wordt onder Horeca onder andere bed& breakfast of pension verstaan. Dit is geen bewoning als een woning. Maar er slapen en verblijven dan wel mensen.

Wonen is specifiek uitgesloten met de functieaanduiding “bedrijfswoning uitgesloten”. Wat is daar de reden achter?

De eigenaar zou heel graag de huidige situatie legaliseren. Dit heeft zeker gevolgen voor de omgeving en ook voor het wooncontingent van de gemeente Zundert.

Er zijn nu 2 woningen gemaakt, 1 bovenwoning en 1 benedenwoning. Het perceel, 1045 m² volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster, kan gedeeld worden door beide gebruikers. Parkeren op eigen terrein is ruimschoots mogelijk.

Vanuit de omgeving zijn geen klachten bekend over de huidige situatie. Ook de invloed van de verandering van bestemming op de omgeving lijkt alleen maar positief: geluid en verkeersbewegingen zijn aanzienlijk minder bij wonen dan bij horeca.

Vanuit het bestemmingsplan zijn er wijzigingsbevoegdheden:

Artikel 13.7 Wijzigingsbevoegdheid en specifiek 13.7.1 Wijzigen naar Wonen. Er worden de volgende 10 criteria gesteld:

- a) *de horeca-inrichting is volledig beëindigd;* hier aan is voldaan dan wel kan voldaan worden
- b) *indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;* dient nader onderzocht te worden, bv hindercirkels
- c) *de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;* het totale perceel is 1045 m² volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster
- d) *de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:*
 1. *maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;* het huidige bijgebouw voldoet hieraan, dan wel er kan hier aan voldaan worden
 2. *cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;* niet van toepassing
 3. *in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaand bijgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
- e) *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;* daaraan wordt niet voldaan
- f) *in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:*

*woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij
voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding
'cultuurhistorische waarde'; nvt*

- 1. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal twee woningen; nvt*
 - 2. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;*
 - 3. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen.*
- g) indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (~~twee-~~) aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd; deze aanduiding zou mogelijk van toepassing kunnen worden*
- h) de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven; dient nader onderzocht te worden: hindercirkels*
- i) er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid; lijkt hier van toepassing, dan wel te worden*
- j) de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen overeenkomstig van toepassing; hieraan wordt, voldaan, dan wel is te voldoen.*

De Algemene afwijkingsregels vanuit het bestemmingsplan, Artikel 39, stellen dat er bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a) het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld; De huidige situatie blijft, het gebouw verandert van functie, niet van vorm.*
- b) het woon- en leefklimaat; In plaats van de horeca-activiteiten met bijbehorende overlast, zal rust komen van bewoning*
- c) de waterstaatkundige belangen; Er wordt niet meer bebouwd of verhard dan reeds aanwezig. Overleg met het Waterschap is op zijn plaats.*

- d) *de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven; Onbekend of er hindercirkels liggen vanuit de naast gelegen agrarische bedrijven*
- e) *de verkeersveiligheid; met bewoning i.p.v. horeca is te verwachten dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Daarmee een positieve bijdrage leveren aan de verkeersveiligheid*
- f) *de sociale veiligheid; Afhankelijk van het soort horeca is de sociale veiligheid mogelijk in het geding bij horeca. Bij bewoning is het risico op overlast aanzienlijk kleiner*
- g) *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden afgeweken van:*
 - 1. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; niet van toepassing*
 - 2. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/ of –intensiteit daartoe aanleiding geven; niet van toepassing*
 - 3. *de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft; niet van toepassing*
 - 4. *de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 10 m; niet van toepassing*
 - 5. *van de bestemmingsbepalingen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations mits de inhoud niet meer dan 50 m en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt; niet van toepassing*

Graag bespreken we de afwegingen aanstaande woensdag.

Met vriendelijke groet,

ing. B. Boschma