

Kennedyplein 3

Uitbreiden cafetaria Bon Appétit

Wijzigingsplan

Gemeente Zundert



Betreft : Bon Appétit Kennedyplein 3 Rijsbergen
Opsteller : Jac Schouwenaars Architectenbureau
Opdrachtgever : Edwin van Es, Eigenaar - Zaakvoerder
Datum : 30 december 2013
Reden : Verzoek uitbreiding restaurant en aankoop grond

Nummer	Procedurefase	Datum
1.	Concept	juli 2013
2.	Ontwerp	augustus 2013
3.	Vastgesteld	december 2013

Plangegevens

Uitbreiden cafetaria "Bon Appétit"

Kennedyplein 3

4891 BC Rijsbergen

Sectie: H 3299 - 3423

Gegevens Opdrachtgever

De heer E. van Es

Kennedyplein 3

4891 BC Rijsbergen

Telefoon: 076- 596 39 69

E-mail: edw.es@home.nl

Gegevens Architect

Jac Schouwenaars

Eikenlaan 28

4881 AJ Zundert

Telefoon: 076- 597 43 63

E-mail: jac.schouwenaars@hetnet.nl

Architecten register: 1.900808.052

1. Inleiding - Toelichting

De heer van Es wil zijn familierestaurant c.q. cafetaria aan het Kennedyplein 3 te Rijsbergen, kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie - H- met nummers 3299 en 3423, uitbreiden.

De grond waarop hij deze uitbreiding wil realiseren is momenteel in eigendom van de gemeente Zundert en zal door de heer Van Es moeten worden aangekocht. Ook de grond aan de voorzijde van het pand, waarop het bestaande terras is aangelegd en welke de heer Van Es al meer dan 5 jaar in bruikleen heeft van de gemeente, wil hij later graag aankopen.

De aan te kopen gronden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" met de bestemming 'Gemengd'.

Het vigerende bestemmingsplan staat de voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Artikel 23 van het bestemmingsplan biedt wel een mogelijkheid. Door het opstarten van een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gewenste ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. De regels van het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" blijven hierbij onveranderd van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan.

De gemeente Zundert steunt het initiatief van de heer Van Es en heeft aangegeven hieraan mee te willen werken door de verkoop van de benodigde gronden.

Om het bouwplan te kunnen realiseren wil het college gebruik maken van haar wijzigingsbevoegdheid. Het vigerende bestemmingsplan wordt gewijzigd ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, liggende op het perceel Kennedyplein 3, met ten hoogste 5 meter. Hier dient een goede onderbouwing aan ten grondslag te liggen.

Deze onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan en dient onder andere aan te tonen dat er vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt, geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling.

Ook dient een wettelijk voorgeschreven planologische procedure te worden gevolgd met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning om te bouwen, waarbij het voor derde belanghebbenden mogelijk is om een bezwaar in te dienen tegen deze vergunning.

2. Aard en beschrijving van het plan

Voorgeschiedenis:

Het Kennedyplein is rond 1965 aangelegd door de gemeente Rijsbergen als dorpsplein ten behoeve van het houden van gemeentelijke festiviteiten, weekmarkten en als standplaats voor de jaarlijkse kermis. In 1985, dus bijna 30 jaar geleden is er een friteskraam geplaatst welke door de jaren heen door middel van diverse aanbouwen is uitgegroeid tot een provisorisch cafetaria. In 2008 heeft de familie Van Es alles aangekocht en is er een compleet nieuwe horecagelegenheid van gemaakt.

Bestemmingsplan:

Van de voorgenomen uitbreiding is een ontwerp (schetsplan) gemaakt, wat geheel voldoet aan de wensen van de opdrachtgever en wat past binnen de bebouwingsregels, welke zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" uit 2012 en de bestemming 'Gemengd'.

Welstand:

Het bouwplan ligt in het reguliere welstandsgebied centrum Rijsbergen en is in de gemeentelijke welstandsnota 2012 aangemerkt met niveau 3. Niveau 3 geeft een normale ontwerpinspanning aan met als uitgangspunt, het handhaven van de basiskwaliteit en kleurstelling van de in dit gebied aanwezige traditionele bouwwerken.

Het schetsplan past binnen de welstandsnota en is al ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie in haar vergadering van maandag 13 mei 2013. De commissie heeft het plan zonder opmerkingen c.q. aanwijzingen goedgekeurd.

Stedenbouw:

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgestelde uitbreiding een welkome ruimtelijke invulling van een ietwat storende open plek op het toch wel vriendelijk ogende Kennedyplein.

De beperkte bouwmassa met een zeer geringe bouwhoogte, doet geen of nauwelijks afbreuk aan het huidige blikveld van de bewoners van de woningen aan de Risten (de overburen). Tevens vormt de uitbreiding een goede aanvulling op de huidige, weinig gestructureerde begrenzing van het plein met het voormalige fabrieksterrein van Brabant Chemie.

Gebruiksfunctie:

Het plan beoogd een uitbreiding van totaal 88 m² waarvan 80 m² specifiek als restaurant en 8 m² als kinderspeelhoek gebruikt zal gaan worden. In het overige gedeelte komt een nieuwe toiletgroep voor dames en heren en een rolstoeltoilet.

Hierdoor voldoet het restaurant aan alle eisen die in het bouwbesluit zijn opgenomen, met betrekking tot de toegang en gebruik van openbare gebouwen. De gebruiksfunctie van de bestaande ruimten alsmede het buitenterras blijft ongewijzigd.

3. Omgevingsaspecten

Bedrijven:

De VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" wordt door de gemeente Zundert gehanteerd bij het beoordelen van nieuwe ruimtelijke initiatieven.

De VNG-publicatie dient 2 doelen:

- a. Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- b. Tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen.

Zoals toegelicht wil de exploitant van Bon Appétit het bestaande restaurant met buitenterras uitbreiden. De VNG-publicatie geeft voor een restaurant de hierna, in de tabel opgenomen, indicaties.

Milieuzonering volgens de VNG-publicatie:

Omschrijving:	Afstanden in meters				Indices			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Bodem	SBI
Restaurant	10	0	10C	10	2P	1	-	0561

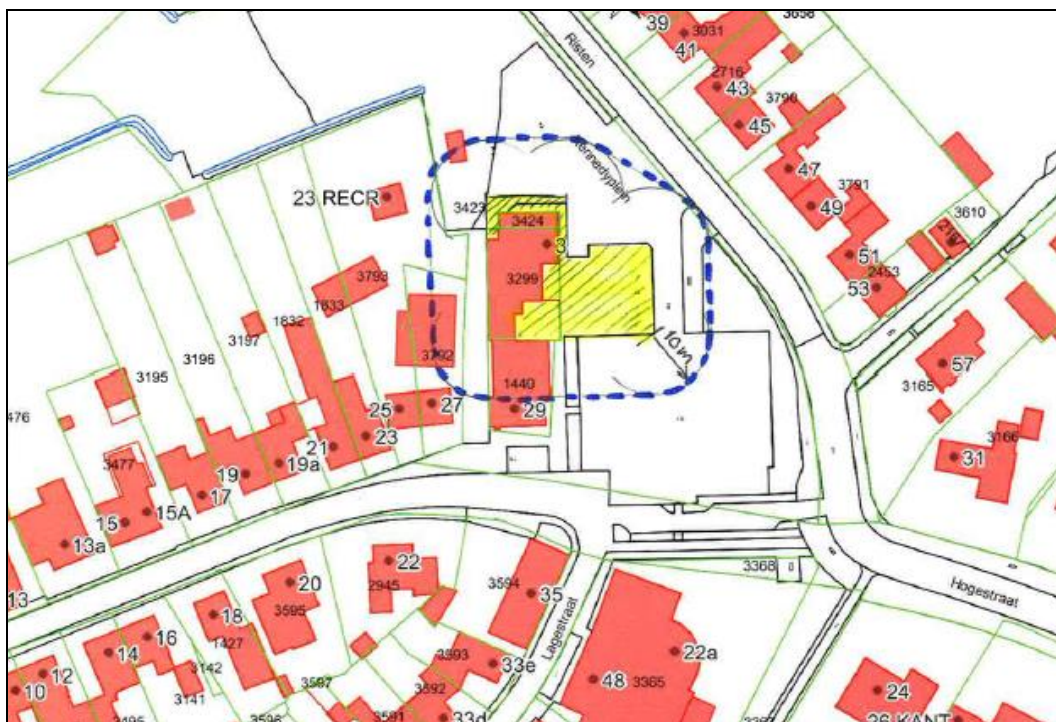
Indices: 1 = gering, 2 = aanzienlijk, 3 = zeer groot

B = bodemverontreiniging

C = continu

P = personenvervoer

G = goederenvervoer



Milieuzone Bon Appétit

Conclusie

Het bestaande restaurant past precies binnen de randvoorwaarden van de VNG-publicatie. De aan de noordzijde geplande uitbreiding heeft geen nadelige invloed voor de bestaande woningbouw. De richtafstand van 10 meter volgt uit de indices: geur, geluid en gevaar.

Geur:

Geurhinder bij een restaurant kan optreden als gevolg van uitmonding afvoer van bak en wasemdampen van de bedrijfskeuken, bij de opslag en overslag van afvalstoffen. Met in achtneming van de voorschriften uit het Barim, die op de inrichting van toepassing zijn, kan het restaurant voldoen aan de minimumeisen.

Geluid:

Net zoals in de bestaande situatie zal het straks na de uitbreiding, alleen in de eetruimte van het cafetaria, mogelijk zijn om naar rustige zachte achtergrondmuziek te luisteren. Op het buitenterras, welke alleen in de zomermaanden in gebruik is, zal geen muziek ten gehore worden gebracht.

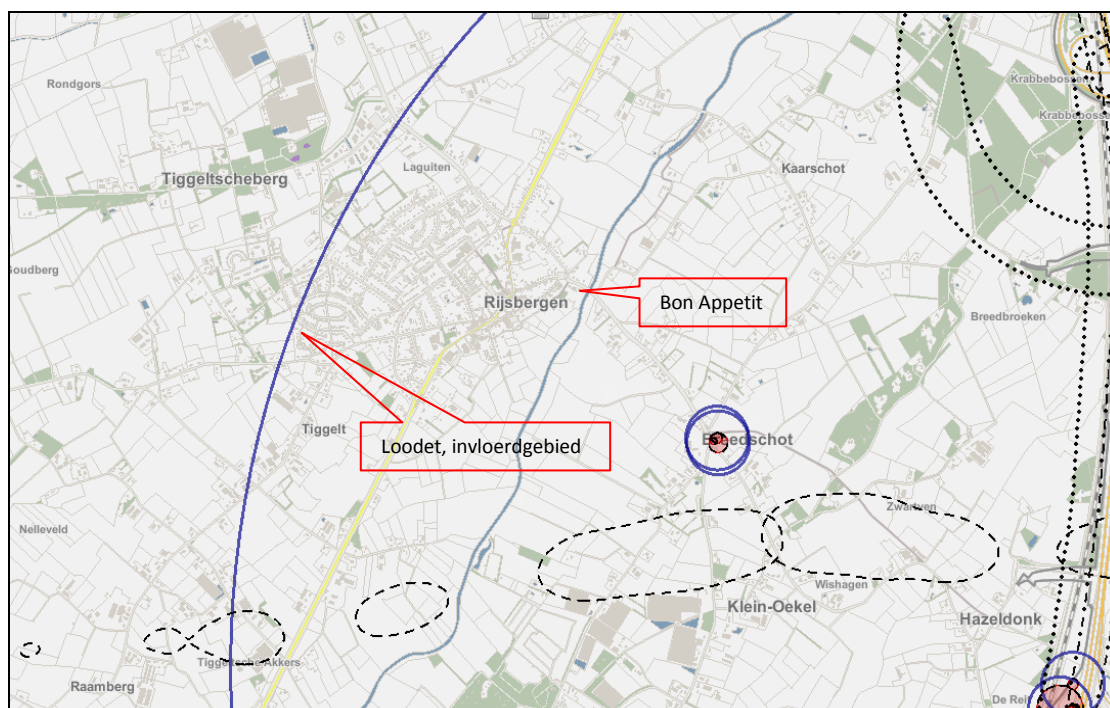
De toekomstige geluidssituatie van de cafetaria met het buitenterras blijft dus ongewijzigd. Ook de vaste openingstijden blijven ongewijzigd (van 11.00 uur 's morgens tot 22.00 uur 's avonds). Het is en blijft ten hoogste stille horeca en valt in de lichtere categorie 'horeca 3'.

Het vigerende bestemmingsplan laat een categorie horeca 4 toe, wat wil zeggen dat er hier zelfs een aanvraag om een omgevingsvergunning t.b.v. een muziekcafé, niet kan worden geweigerd. Behalve de woning van de exploitant zelf, zijn er bij het cafetaria verder geen aanpandige woningen.

De bestemming categorie horeca 3 of 4 zegt niets over de hoogte van de geluidsbelasting, deze is bij beide situaties gelijk. Het verschil tussen horeca 3 en 4 betreft het gebruik van de inrichting.

Gevaar en externe veiligheid:

De indices voor gevaar betreft met name de brandveiligheid van het restaurant met bedrijfskeuken. Bij een restaurant zijn geen andere gevaaraspecten verbonden. Een restaurant wordt vervolgens wel aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Bezoekers van een restaurant lopen het risico geconfronteerd te worden met een calamiteit. De kans op een calamiteit neemt toe als op korte afstand van het restaurant opslagen van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, of wanneer er transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor of door buisleidingen plaatsvindt.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid

Er bevinden zich geen risicovolle bedrijven en/of inrichtingen op korte afstand van het Kennedypein in Rijsbergen. De Sint Bavostraat heeft aan weerszijden een invloedsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de doorgaande route Bredaseweg, Sint Bavostraat, Antwerpseweg. Dit invloedsgebied is vermeld op de signaleringskaart externe veiligheid gemeente Zundert. De locatie van Bon Appétit ligt buiten dit invloedsgebied.

Loodet BV, gevestigd op Hazeldonk in Breda, heeft vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen eveneens een invloedsgebied. Dit invloedsgebied is zo omvangrijk dat het grootste deel van de dorpskern Rijsbergen binnen dit invloedsgebied valt. De locatie van Bon Appétit ligt binnen dit invloedsgebied.

Tankstation De Noordhoek, gelegen aan de oostzijde van Rijsbergen, heeft een $PR-10^{-6}$ risicocontour. De locatie van Bon Appétit ligt buiten deze $PR-10^{-6}$ risicocontour.

Zowel langs de noord als langs de zuidzijde bevindt zich een aardgastransportleiding van de Gasunie. Als gevolg van deze leiding zijn er een aantal $PR-10^{-6}$ contouren aanwezig. Deze contouren zijn in de bovenstaande figuur ingetekend. De locatie van Bon Appétit ligt buiten deze $PR-10^{-6}$ risicocontour.

Conclusie

Ten behoeve van besluitvorming dient er een verantwoording groepsrisico te worden opgesteld. Voor deze verantwoording groepsrisico is een advies van de Regionale Brandweer vereist.

Bodem:

De locatie Bon Appétit ligt boven de grondwaterverontreiniging van Brabant Chemie. De verontreiniging is aangemerkt als een ernstig geval van bodemverontreiniging, waarvoor de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag is. Inmiddels is er op de locatie een bodemsanering uitgevoerd en de grondwatersanering stopgezet naar aanleiding van een calamiteit met de reinigingsinstallatie. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar het vervolg van deze grondwatersanering.

In het kader van de grondaankoop wordt er een bodemonderzoek uitgevoerd dat aan dit dossier zal worden toegevoegd. Verwacht wordt dat er zich geen bijzonderheden voordoen en dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Parkeren:

Op basis van de parkeernormen gaat de gemeente er van uit, dat er na de uitbreiding circa 15 parkeerplaatsen extra nodig zijn en vraagt zij om een goed alternatief voor het aspect parkeren.

Het bestaande bruto vloeroppervlak (b.v.o.) is ongeveer 300 m² en de uitbreiding is 88 m². Hierdoor wordt het nieuwe bruto vloeroppervlak van de cafetaria totaal 388 m². Het bestaande buitenterras (218 m²) blijft ongewijzigd. Momenteel gebeurt het parkeren op het plein wat rommelig, waardoor er soms onnodig veel ruimte per voertuig wordt ingenomen. Door dit wat beter te ordenen zijn er na de realisatie van de voorgenomen uitbreiding van het cafetaria, nog ongeveer 70 parkeerplaatsen beschikbaar op het plein. Hierdoor blijft er voor cafetaria Bon Appetit en restaurant De Ruyterhof ruim voldoende parkeergelegenheid over.

Het zogenaamde kort parkeren door afhalers bij de cafetaria blijft ongewijzigd, omdat het afhaal gedeelte in de nieuwe situatie ook niet verandert of uitgebreid wordt.

Ook het bestaande buitenterras, wat alleen in de zomer op mooie dagen in gebruik is, blijft ongewijzigd en hoeft dus niet in de parkeernorm worden opgenomen. Daar komt nog bij dat het buitenterras voor zeker 60% wordt gebruikt door passanten op de fiets, die speciaal langs komen voor het nuttigen van het veel geprezen ijsje of de welbekende snack, waardoor het cafetaria wijd en zijd bekend is geworden. Voor deze fietsers is een ruime fietsenstalling aanwezig op het plein.

Als er wordt uitgegaan van een maximale bezetting van restaurant De Ruyterhof en Bon Appétit, dan zijn er voor de 388 m² b.v.o. van de cafetaria, na de uitbreiding, nog steeds meer dan 10

parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. aanwezig. Dit aantal valt ruim binnen de parkeernorm voor een restaurant van 8 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o..

Er kan derhalve van worden uitgegaan, dat er geen extra maatregelen nodig zijn.

Luchtkwaliteit:

In Europees verband zijn er normen vastgelegd ter bescherming van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging door het verkeer. Dit heeft geresulteerd in het beleid luchtkwaliteit en een inspanningsverplichting om deze waarden te verlagen door het treffen van maatregelen. De normen zijn voor Nederland vastgesteld in het Besluit luchtkwaliteit.

De voorgestelde uitbreiding genereert een zodanig gering aantal verkeersbewegingen dat er geen sprake zal zijn, van een nadelige invloed op de aanwezige luchtkwaliteit.

Water:

Het waterschap hanteert uitgangspunten ter bescherming en verbetering van de waterkwaliteit. Concrete maatregelen zijn het scheiden van het regenwater van het vuilwater. De uitbreiding voorziet hierin door de hemelwaterafvoeren van het nieuwe platte dak aan te sluiten op de bestaande gescheiden regenwaterafvoeren. Verder heeft het geringe uitbreidingsplan geen enkel effect op het grond- en oppervlaktewater, temeer daar bij het realiseren van de uitbreiding gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen (zie Bijlage 4: Reactie Waterschap).

Cultuurhistorie en archeologie:

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig.

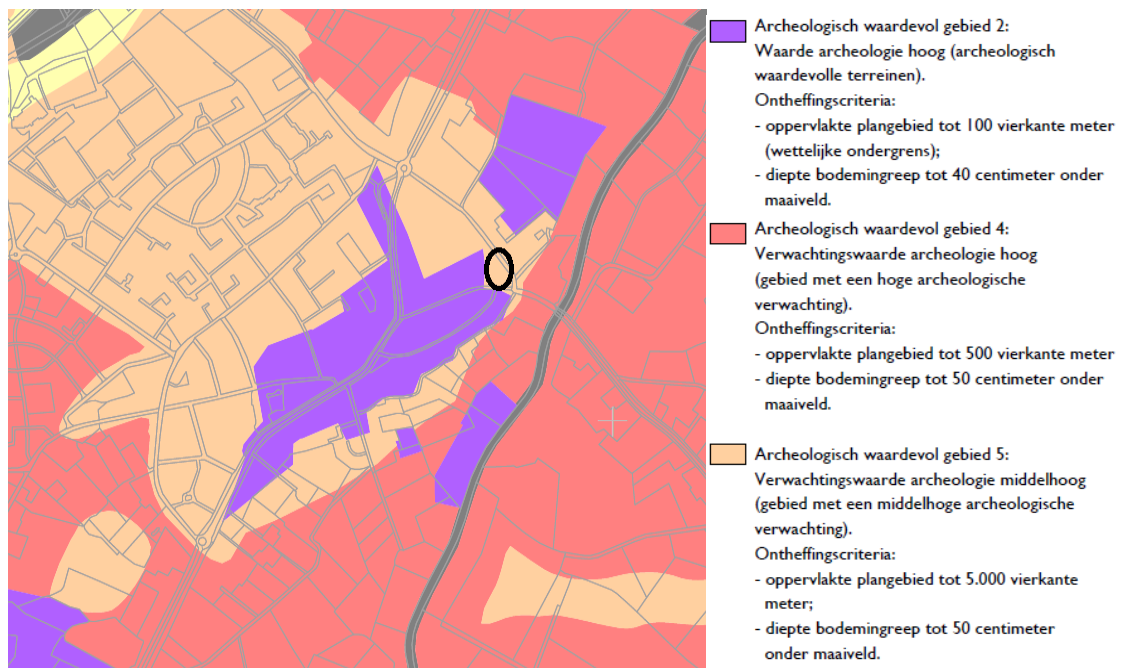
Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid wordt gestuurd door het beleid en de wet- en regelgeving op hogere niveaus. Voor het gemeentelijk archeologiebeleid is met name de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van belang. Deze wijzigingswet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 mede ondertekende.

In de wet is vastgelegd dat gemeenten bij (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen rekening dienen te houden met niet alleen de bekende maar ook met te verwachten archeologische resten.

Om aanwezige en de te verwachten archeologische waarden inzichtelijk te maken is door de gemeente Zundert een gemeentespecifieke archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart vormt de vertaling van het beleid dat de gemeente hanteert in het kader van de archeologische monumentenzorg.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de gemeentespecifieke archeologische beleidskaart.



Uitsnede uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart met binnen het zwarte ovaal het plangebied

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is te zien dat het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting ligt en dat daar bodemingrepen zijn toegestaan tot 5000 m² en met een diepte tot 50 cm –mv. De voorgenomen ontwikkeling overstijgt deze grenzen niet en is daarmee niet onderzoeksplchtig.

Er geldt een meldingsplicht indien op archeologische resten wordt gestuit (artikel 53 monumentenwet 1988, bellen met het meldpunt van de provincie Noord-Brabant). De kans hierop bestaat omdat het plangebied net op de grens ligt met de historische kern van Rijsbergen (paars). Echter, gezien de verstoorde aard van de bodem ter plaatste is de kans daarop klein. Bij werkzaamheden in het verleden is de bodem op het plein diverse malen geroerd en hebben er regelmatig bodemversturende activiteiten plaats gevonden. De aanlegdiepte van de nieuwe fundering is straks gelijk aan het aanlegniveau van de bestaande fundering (op staal) en ligt op ongeveer 50 centimeter beneden het maaiveld van het plein.

Flora en Fauna:

Het perceel ligt niet in een gebied met een bijzondere natuurbescherming. Vanwege het ontbreken van grote groenstructuren, de informatie uit het bestemmingsplan en het huidige gebruik van het plein is niet te verwachten dat er hier bijzondere flora en fauna voorkomen.

Er bestaat dus op voorhand geen enkele reden om een veldonderzoek uit te voeren naar de aanwezige flora en fauna op het terrein.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

Inleiding:

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

Wijzigingsplan:

Voor onderhavig wijzigingsplan "Kennedyplein 3" is gebruik gemaakt van de in artikel 23.2 'Overschrijding bouwvlakken' van de planregels van het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" uit 2012 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan "Kennedyplein 3" wordt aangesloten bij het vigerende plan "Centrumgebied Rijsbergen". Voor het perceel waar de uitbreiding van het restaurant mogelijk wordt gemaakt zijn de regels behorende bij de bestemming 'Gemengd' van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Haalbaarheid:

Initiatiefnemer de heer Van Es is eigenaar van het pand en gaat de uitbreiding geheel zelf realiseren. Hij is een jonge enthousiaste ondernemer, die zijn zakelijke capaciteiten met betrekking tot het runnen van een eigen horeca onderneming, inmiddels ruimschoots heeft bewezen.

Door het winnen van diverse prijzen met zijn producten, de grote aandacht van hem en zijn medewerkers voor de kwaliteit van alles wat in zijn cafetaria wordt aangeboden en de bijzonder vriendelijke benadering van de bezoekers van zijn zaak, geniet de heer Van Es een bijzonder goede reputatie in de horecabranche en bij de bevolking van Rijsbergen en omstreken.

Dit betekent dat er zaken worden gedaan met een serieuze ondernemer, waardoor de economische haalbaarheid en het risico van mislukken, afdoende verzekerd kan worden geacht.

Wel zal het totale kostenaspect van het voornemen, de belangrijkste factor zijn voor de realisering van het initiatief, waarbij de door de gemeente te bepalen hoogte van de aankoop prijs van de grond een doorslaggevende rol zou kunnen spelen.

Planschade:

De heer Van Es gaat akkoord met het sluiten van een door de gemeente op te stellen overeenkomst, met betrekking tot het indekken van een eventueel risico op planschade.

Kermis op het plein:

De heer Van Es maakt vooraf samen met de gemeente en de harmonie Sint Cecilia ruime afspraken met betrekking tot het opstellen van de kermisattracties en hoe er moet worden omgegaan met het gebruik van het terras tijdens de kermisdagen. De gemeente zal bij deze onderhandelingen een bemiddelende en adviserende rol spelen.

Motivering aanvaardbaarheid project:

Op basis van het voorafgaande is van geen ruimtelijke en/of planologische bezwaren gebleken tegen het uitbreiden van de cafetaria. Dit geldt zowel voor de uitbreiding op zichzelf, als voor de daartoe noodzakelijke bouwkundige voorzieningen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding

zijn. Naar aanleiding hiervan is in hoofdstuk 3 de paragraaf m.b.t. water redactioneel aangepast en is een verwijzing toegevoegd naar de reactie van het Waterschap (zie bijlage 4).

Het wijzigingsplan maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen", dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg. Het wijzigingsplan behoeft, mede gezien de minimale aanpassing, niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg.

Ingevolge de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure dienen alle ruimtelijke plannen te worden voorbereid met toepassing van het in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In overeenstemming met bovengenoemde procedure, heeft het ontwerp gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen vanaf 19 september 2013. Hierop is op 30 oktober 2013 één zienswijze ingediend door Muziekvereniging Harmonie St. Cecilia Rijsbergen (zie bijlage 5), welke op 18 december 2013 weer is ingetrokken (zie bijlage 6).

BIJLAGEN

1: Plankaart

2: Regels

3: Besluit

4: Reactie Waterschap

5: Zienswijze Harmonie St. Cecilia

6: Intrekking zienswijze Harmonie St. Cecilia



Bijlage 2: Regels

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5

3 Algemene regels

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

Artikel 6 Slotregel

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Omdat op het wijzigingsplan de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" voor zover relevant van toepassing zijn, worden alleen de begrippen: plan, wijzigingsplan en (plan)kaart toegelicht.

1.1 plan

het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" van de gemeente Zundert, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert d.d. 13 december 2012.

1.2 wijzigingsplan

het wijzigingsplan "Kennedyplein 3" van de gemeente Zundert zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.WPkennedyplein3-OW01 met de bijbehorende regels.

Op het wijzigingsplan zijn de regels behorende bij het plan zoals genoemd in 1.1 voor zover relevant, van toepassing.

1.3 (plan)kaart

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten conform de regels in artikel 2 van het plan zoals genoemd in lid 1.1.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten conform de regels in artikel 2 van het plan zoals genoemd in lid 1.1.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Op het wijzigingsplan zijn de regels uit hoofdstuk 2 artikel 7 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1 voor zover relevant, van toepassing.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5

Op het wijzigingsplan zijn de regels uit hoofdstuk 2 artikel 17 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1 voor zover relevant, van toepassing.

3 Algemene regels

Op het wijzigingsplan zijn de algemene regels uit hoofdstuk 3 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1 voor zover relevant, van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

Op het wijzigingsplan zijn de overgangsregels uit hoofdstuk 4 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1 voor zover relevant, van toepassing.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Kennedyplein 3".

Bijlage 3: Besluit

2013/20419

Besluit

ten behoeve van het wijzigingsplan "Kennedyplein 3" te Rijsbergen

Het college van burgemeester en wethouders van Zundert:

Overwegende,

- dat een bouwaanvraag door de eigenaar van cafetaria Bon Appétit te Rijsbergen is ingediend voor uitbreiding van voornoemde cafetaria;
- dat het bouwplan gelegen is in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" geldt;
- dat het bouwplan gelegen is op gronden met de bestemming 'Gemengd';
- dat de flexibiliteitsbepalingen van het geldende bestemmingsplan mogelijkheden biedt om het bouwvlak aan één zijde met maximaal 5 meter te vergroten;
- dat het college bevoegd is gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid;
- dat de geldende teksten van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing zijn;
- dat er geen stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en milieuhygiënische beperkingen zijn;
- dat het bouwplan binnen de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid past;
- dat het bijgevoegde wijzigingsplan zich beperkt tot een wijziging op de verbeelding van het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen";
- dat het perceel na wijziging de bestemming 'Gemengd' behoudt;
- dat het wijzigingsplan na het verkrijgen van rechtskracht deel zal uitmaken van het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen";
- dat de regels van het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" daarmee van kracht blijven;
- dat het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 19 september 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn één zienswijze is ingediend welke weer is ingetrokken;
- dat op basis van het vastgestelde 'Algemeen Mandaatbesluit gemeente Zundert 2013' en het "Register behorende bij het Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit Gemeente Zundert 2013" het afdelingshoofd Beheer Openbare Ruimte gemandateerd is te mogen besluiten om de procedure ex artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening op te starten;
- dat het mandaat niet geldt voor het beslissen op een eventuele zienswijze;
- dat via de legesverordening de kosten die samenhangen met de realisatie van de plannen volledig door de eigenaar van cafetaria Bon Appétit worden gedragen;

Gelet op artikel 3.6, 3.9a en 6.12.2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

- het wijzigingsplan "Kennedyplein 3" te Rijsbergen met plannaam NL.IMRO.0879.WPkennedyplein3-VS01 met bijbehorende bestanden langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm ongewijzigd vast te

stellen op grond van artikel 23 van het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" van het bovengenoemd bouwplan;

- geen exploitatieplan vast te stellen;

Zundert, 19 december 2013

Burgemeester en wethouders van Zundert,

namens dezen,

wnd. hoofd afdeling Strategie & Programmering,



M.E.A.P.M. Vergouwen

Bijlage 4: Reactie Waterschap

			
Waterschap Brabantse Delta Gemeente Zundert		Water <i>kleurt</i> het leven	
Reg nr: 2013/15758 Behandelaar: Projecten			
Ingekomen: - 4 OKT. 2013			
Class code: - 1731-21 CC:			
Aantekening: Gemeente Zundert Afdeling Strategie & Programmering De heer T. van Oosterhout Postbus 10001 4880 GA ZUNDERT		Uw brief van : 18 september 2013 Uw kenmerk : Ons kenmerk : *13UT012276* Barcode :  Behandeld door : de heer G. Hendrickx Doorkeesnummer : 076 564 15 42 Datum : 3 oktober 2013 Verzendsdatum : 03 OKT 2013	

Onderwerp: wateradvies ontwerp wijzigingsplan Kennedyplein 3 te Rijsbergen

Geachte heer Van Oosterhout,

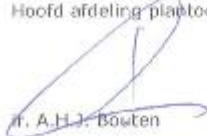
Op 18 september 2013 heeft u ontwerp wijzigingsplan Kennedyplein 3 te Rijsbergen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan Kennedyplein 3 te Rijsbergen geven wij een positief wateradvies.

Wel willen wij u verzoeken in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Hendrickx van het waterschap, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 15 42.

Hoogachtend,
 Namens het dagelijks bestuur
 Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen


 A.H.J. Bouwen

Waterschap Brabantse Delta
 Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
 E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

Bijlage 5: Zienswijze Harmonie St. Cecilia



Muziekvereniging
Harmonie St. Cecilia
Rijsbergen

Gemeente Zundert

Reg nr: 2013/17336
Behandelaar: Projecten

Ingekomen: 30 OKT. 2013

Class code: -1731.21
CC :

Aantekening:

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Rijsbergen, 29 oktober 2013

Onderwerp: Bezwaarschrift ontwerpwijzigingsplan "Kennedyplein 3"

Geacht College,

In de Zundertse Bode van 18 september jl. lazen wij het ontwerpwijzigingsplan "Kennedyplein 3" te Rijsbergen.

Betreft de eetgelegenheid Bon Appetit op het Kennedyplein. Zoals u bekend is vindt op dit plein voor een overgroot deel ook de jaarlijkse kermis plaats. De organisatie van deze kermis ligt in handen van de Harmonie St. Cecilia uit Rijsbergen, conform de overeenkomst van 13 januari 2004.

Het Kennedyplein is door hier na te noemen factoren daarvoor te klein geworden.

1. Door expansie van het pand en terras van voornoemde eetgelegenheid.
2. Door verplaatsing van kermisattracties van het Lindekensplein naar het Kennedyplein. Reden van deze verplaatsing ligt in het gegeven dat het Lindekensplein door de steeds omvangrijker wordende bomen niet of nauwelijks meer te bereiken is.

Op grond van artikel 1 van bovengenoemde overeenkomst verplicht de gemeente zich tot het waarborgen van de benodigde m2 kermisterrein. Helaas moeten wij constateren dat door bovengenoemde factoren de gewenste ruimte voor de kermis in het gedrang komt. Feitelijk is de situatie nu al niet houdbaar en levert de compacte opbouw van de kermis, zoals we dat tijdens de kermis van dit jaar constateerden, onveilige situaties op.

Graag zou het bestuur van de harmonie deze kwestie nader met u bespreken. Wij zullen daartoe, conform procedure, een telefonische afspraak met u maken.

Als vereniging zouden we liever geen bezwaar maken tegen de voorgenomen plannen tot uitbreiding van "Kennedyplein 3". Beter vinden wij het om met u in gesprek te gaan om eventuele andere opties te bespreken teneinde de kermis te voorzien van voldoende ruimte.

Wij zien dit gesprek met vertrouwen tegemoet.

Met muzikale groet,
Namens Muziekvereniging Harmonie St. Cecilia,

R. Mathijssen, voorzitter

Secretariaat: St. Bavostraat 41 f, 4891 CG Rijsbergen. Telefoon 076-5961803

Bankrelatie: Rabobank Rijsbergen, rekeningnummer 1453.08.693 t.n.v. Harmonie St. Cecilia Rijsbergen



Bijlage 6: Intrekking zienswijze Harmonie St. Cecilia



Muziekvereniging
Harmonie St. Cecilia
Rijsbergen

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Rijsbergen, 18 december 2013

Onderwerp: Intrekking Bezwaarschrift ontwerpwijzigingsplan "Kennedyplein 3"
Uw kenmerk: 2013/17336 - 20010

Geacht College,

Langs deze weg deel ik u mede dat de namens harmonie St. Cecilia ingediende zienswijze t.a.v. bovenvermeld onderwerp door mij wordt ingetrokken.

Wij vinden het echter erg jammer dat we niet worden tegemoet gekomen in de kosten voor het aanbrengen van de platen. Dit is in onze beleving in strijd met artikel 1 van de overeenkomst d.d. 13 januari 2004. Hierin staat dat het de taak is van de Gemeente om het huidige kermisterrein op peil te houden. Wij constateren dat het huidige kermisterrein slechts ten dele in stand wordt gehouden en de ter compensatie aangeboden ruimte niet voldoet aan de eisen van de kermisexploitant.

Desalniettemin zijn wij als vereniging de laatste die een bedrijf als Bonappetit in haar expansie willen belemmeren, te meer omdat de termijnplanning van de uitbreiding van dit bedrijf nu in het gedrang komt.

Wij hopen dat het College artikel 1 voornoemd nog een keer tegen het licht houdt en als gevolg daarvan de (inmiddels zeer noodlijdende) vereniging tegemoet komt in de te maken kosten voor een ordentelijk kermisterrein.

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

Met muzikale groet,
Namens Muziekvereniging Harmonie St. Cecilia,

R.C. Mathijssen, voorzitter

Secretariaat: St. Bavostraat 41 f, 4891 CG Rijsbergen. Telefoon 076-5961803

Bankrelatie: Rabobank Rijsbergen, rekeningnummer 1453.08.693 t.n.v. Harmonie St. Cecilia Rijsbergen