

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Omgevingsvergunning restaurant en verwijsmast McDonalds

BESLISPUNTEN

- 1 Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven tot het afwijken van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Almloseweg Oost herziening 2016' met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning met zaaknummer TR-Z2023-002043 voor het bouwen en gebruiken van een restaurant en verwijsmast (McDonalds) op het perceel naast De Zuivering nr. 15, kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie K, nummers 1902 en 1904
- 2 De ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend.

INLEIDING

Fastfoodketen McDonalds is voornemens om op het perceel naast De Zuivering 15 te Vriezenveen, kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie K, 1902 en 1904 een restaurant (inclusief mcdrive) en een verwijsmast te bouwen.

Het projectgebied is gelegen in bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Almloseweg Oost herziening 2016" en het "Facetplan Parkeren Twenterand". Het perceel kent de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Tevens is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximale bouwhoogte geldt van 15 meter.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Daarnaast zijn ook kantoren toegestaan, als onderdeel van een bedrijf, evenals productiegebonden detailhandel en reclame objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays, met dien verstande dat de kavelgrootte per bedrijf niet meer dan 7.500 m² bedraagt. In de bouwregels is onder meer opgenomen dat bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedraagt dan 70% en de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedraagt, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. In het projectgebied is de maximum bouwhoogte 15 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden voor diverse bouwwerken verschillende maximale bouwhoogtes.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een restaurant (inclusief mcdrive) met verwijsmast van 22 meter. Dit past niet binnen de gebruiksregels van het geldend bestemmingsplan. Daarnaast overschrijdt de bouwhoogte van de verwijsmast de maximale bouwhoogte. Dit geldt ook voor enkele andere (reclame)objecten/bouwwerken zoals de 'drive-totem'. Ook staat een restaurant (met verwijsmast) niet vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het geldend bestemmingsplan. Tot slot komt het restaurant deels buiten het bouwvlak te liggen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

BEOOGD EFFECT

Het mogelijk maken van een restaurant (McDonalds) met een verwijsmast door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het verzoek valt onder de doelenboom 'Bouwen, wonen en ruimtelijke ontwikkeling'. Door in te stemmen met dit voorstel wordt een ruimtelijk plan gefaciliteerd.

ARGUMENTEN

1.1 *Verklaring van geen bedenkingen is wettelijk verplicht.*

Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht en het 'Aanwijzings- en delegatiebesluit omgevingsvergunning gemeente Twenterand 2017' is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist aangezien er sprake is van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een project voor het wijzigen van de functie van onbebouwde gronden en/of het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en/of gebouwen tot een maximum van 500 m² (artikel 1, onder II, sub f. Gelet hierop is voor het project een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De raad kan een verklaring van geen bedenkingen allen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 Bor).

Om de proceduretermijn zoveel mogelijk te bekorten binnen de wettelijke kaders wordt de raad voorgesteld de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, zal de verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan de raad worden voorgelegd.

1.2 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarbij is aangetoond dat het plan aansluit op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat het voldoet aan de relevante omgevingsaspecten. Tevens is een positief welstandsadvies verkregen. Instemmen met de aanvraag levert een wenselijke planologische situatie op, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Het afwijken van het geldende bestemmingsplan is in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. De belangen van omwonenden zijn hierbij ook in ogenschouw genomen. Het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden op.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangetoond worden. Dit volgt uit de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking. Het behoefteonderzoek zal uiterlijk 12 juni 2024 door de aanvrager worden aangeleverd en onderdeel uitmaken van de stukken. Als uit het behoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, kan de raad dan ook voorgesteld worden de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

KANTTEKENINGEN

Er kunnen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend.

UITVOERING

Na instemming zal het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Mochten er tijdens de ter inzage legging geen (tijdige) zienswijzen worden ingediend, dan is op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit omgevingsvergunning gemeente Twenterand 2017 (artikel 1, onder II, sub g) geen definitieve verklaring van geen bedenkingen vereist. De ontwerpverklaring is dan omgezet in een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bij wel (tijdige) zienswijzen dient de gemeenteraad een besluit te nemen over het wel of niet afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. De raad beslist vervolgens over het al dan niet

afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, waarna het college vervolgens beslist over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst en het digitaal gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De initiatiefnemer (McDonalds) heeft in juli 2023 met diverse omwonenden en belanghebbenden gesproken over het voornemen om een restaurant te vestigen met verwijsmast. Daarbij zijn zowel omwonenden als omliggende bedrijven geïnformeerd. Het participatieverslag is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. In navolging van de eerste gesprekken in juli 2023 heeft McDonalds in februari 2024 nog een gesprek gevoerd met belanghebbenden. De McDonalds heeft, waar het in haar macht ligt, zoveel als mogelijk gepoogd om de zorgen en bezwaren tegemoet te komen en daar het plan op aangepast. Dat heeft geresulteerd in het plan dat nu voorligt.

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



mr. J.C.F. Broekhuizen