

VOORSTEL

zaaknummer: 372548
afdelingsnaam: BO-Advies
steller: Ronald Sprik
onderwerp: 'Verklaring van geen bedenkingen' aanvraag McDonald's
Vreelandseweg 42 - 46

Voorstel

1. de 'Nota van zienswijzen omgevingsvergunningaanvraag McDonald's Vreelandseweg 42 – 46' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, de gemeentelijke kosten zijn op een andere wijze gewaarborgd;
3. de 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor de omgevingsvergunningaanvraag om een McDonald's met McDrive en reclamemast van maximaal 12 meter hoog te realiseren op de Vreelandseweg 42 – 46 in Hilversum.

Samenvatting

Op 9 maart 2016 is de omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een McDonald's restaurant op de Vreelandseweg 42 – 46. De aanvraag met alle bijbehorende stukken heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn ruim 200 reacties ingediend. In de Zienswijzennota zijn alle reacties beantwoord. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een verklaring van de raad noodzakelijk dat er geen bedenkingen zijn tegen het bouwplan. Voorstel is om deze verklaring af te geven.

Inleiding

Op d.d. 9 maart 2016 is omgevingsvergunningaanvraag (nr. 2194765, zaaknummer 312620) ingediend voor nieuwbouw van een McDonald's met McDrive en reclamemast op de Vreelandseweg 42 – 46. Zie onderstaande luchtfoto met begrenzing van de planlocatie.



Het verzoek past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Vreelandseweg'. Om vergunning te kunnen verlenen is instemming van uw raad nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Op 21 juni heeft de raad besloten een ontwerp-'verklaring van geen bedenkingen' af te geven die definitief zou worden indien zienswijzen uitblijven. Aangezien meer dan 200 reacties zijn

ontvangen is het noodzakelijk het plan opnieuw aan uw raad voor te leggen om definitief te besluiten over de 'verklaring van geen bedenkingen' ten behoeve van de aanvraag.

Probleemstelling/doel

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan kan de vergunning in dit geval slechts worden verleend als het plan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing en de raad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan. Voorstel is om deze verklaring te verlenen. Ons College kan dan de omgevingsvergunning verlenen voor de aanvraag.

Argumenten

1.1 In de 'Nota van zienswijzen omgevingsvergunningaanvraag McDonald's Vreelandseweg 42 – 46' zijn alle reacties samengevat en beantwoord. De 'Nota' is integraal onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing en moet in samenhang daarmee worden gelezen. Dat geldt ook voor de milieuonderzoeken. Enkele daarvan zijn geactualiseerd vanwege de zienswijzen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde stukken. Op enkele specifieke onderwerpen wordt hieronder nader ingegaan.

De 'Nota van zienswijzen' is digitaal beschikbaar. Vanwege de omvang en hoeveelheid van de stukken, liggen de papieren versies, inclusief overzicht van de indieners, voor de raad ter inzage bij de griffie. Deze zijn dus niet digitaal beschikbaar.

1.2 Naar aanleiding van de vele zienswijzen over de verkeerseffecten van een McDonald's en de toezegging van wethouder Voorink in de raadsvergadering van 21 juni (T16/138) om in gesprek te gaan over de regulering van eventuele verkeersdruk, heeft de initiatiefnemer aanvullend verkeersonderzoek laten doen door de bureaus Royal HaskoningDHV en Goudappel Coffeng.

Ten aanzien van de effecten op de verkeersafwikkeling concluderen de bureaus dat er weliswaar enige toename van verkeer wordt verwacht, maar dat het niet leidt tot situaties met een problematische verkeersdoorstroming. Wachttijden op de takken van de rotonde Vreelandseweg – Diependaalselaan nemen toe, maar blijven binnen acceptabele grenzen, en worden weer binnen de spitsperiode opgelost en zorgen niet voor terugslag naar andere locaties.

De effecten voor de verkeersafwikkeling worden als acceptabel beoordeeld.

Ten aanzien van de verkeersveiligheidssituatie worden wel enige knelpunten benoemd, die met name worden veroorzaakt door de bestaande vormgeving en inrichting van de rotonde Vreelandseweg – Diependaalselaan, de aanliggende wegvakken en aansluitingen daarop. Aangegeven is dat het vestigen van een McDonald's het risico in beperkte mate en specifiek op enkele punten vergroot. De bureaus benoemen hiervoor enkele wenselijke verbetermaatregelen, ten behoeve van 'met name de (subjectieve) verkeersveiligheid ter plaatse naar de toekomst'. Het gaat om:

I. verbreding wegprofiel Sporthavenpad ten behoeve van een betere en veiligere afwikkeling van het bezoekersverkeer van de McDonald's (auto's én fietsers);

II. uitbuiging van het noordelijk van de rotonde gelegen fietspad, zodat er voldoende tussenruimte tussen rijbaan en fietspad ontstaat voor één voertuig zonder hindering van het doorgaande verkeer (auto- en fietsverkeer);

III. aanbrengen van een zigzag-markering op de bypass op de Vreelandseweg-oost, juist voor de afslag naar de McDonald's, als attentie verhogende maatregel voor de automobilisten.

De bureaus stellen dat in het kader van het plan er geen directe aanleiding is voor verdere, grootschaligere ingrepen in het ontwerp van de bestaande verkeerssituatie.

Ons College onderschrijft de 3 aanbevelingen. Met de aanvrager wordt een overeenkomst gesloten over de realisatiekosten van de maatregelen.

1.3 Vele indieners van zienswijzen hebben hun zorgen geuit over zwerfafval. Zwerfvuil is niet alleen een zorgpunt bij omwonenden maar ook van McDonald's. Met het bedrijf maken wij daarom nadere afspraken om de overlast van zwerfvuil voor de omgeving te beperken. Onderdeel van de afspraken is het vastleggen van het zoekgebied rondom het restaurant waarbinnen McDonald's verantwoordelijk is voor het opruimen van afval. De gemeente Stichtse Vecht heeft ten behoeve van de realisatie van een McDonald's restaurant in Breukelen aan de snelweg A2 eveneens afspraken gemaakt om zwerfvuil te voorkomen. Stichtse Vecht heeft aangegeven positieve ervaringen te hebben betreffende het nakomen van de afspraken.

2.1 Met de initiatiefnemer hebben wij een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade kan worden verhaald.

Ook ten aanzien van de kosten van de verkeersmaatregelen wordt een overeenkomst gesloten, zodat ook deze kosten niet voor rekening van de gemeente Hilversum komen. Dit is in lijn met de op 21 juni aangenomen motie (M16/32) waarin ons College is verzocht door middel van bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst kostenverhaal te regelen indien aanpassingen aan de verkeerssituatie noodzakelijk blijken.

Voor het overige betreft het bouwvoornemen een particulier initiatief, daarmee zijn kosten en risico geheel voor rekening van de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

Om bovenstaande redenen hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

3.1 Met het plan krijgt de locatie een nieuwe invulling. Het inmiddels gesloopte pand was technisch verouderd, het stond leeg en gebruik als kantoorpand, zoals voorheen, was zeer onwaarschijnlijk gezien de huidige kantorenmarkt. Een McDonald's met McDrive is een horecavoorziening die op dit moment in deze omvang niet aanwezig is in Hilversum en is daardoor een aanvulling op het bestaande aanbod. Het plan zal daarnaast nieuwe werkgelegenheid bieden, waaronder aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

In de raadsvergadering van 21 juni 2016 is via een amendement besloten de aangevraagde hoogte van de reclamemast van 15 meter terug te brengen tot maximaal 12 meter.

3.2 Het verzoek past in de 'Structuurvisie 2030'. In deze Visie is o.a. opgenomen dat:
'bedrijventerreinen meer gevarieerd zijn wat betreft de verschillende functies. Er is meer ruimte voor facilitaire functies, waar onder horeca, waarbij de verbreding niet ten koste gaat van het specifieke profiel.'

Tevens meldt de Structuurvisie dat:

'het Havenkwartier is georiënteerd op de aansluitende wegen. Solitaire kantoren zijn in 2030 vervangen door (nieuwe) bedrijven.'

3.3. Op grond van alle stukken heeft een integrale afweging plaatsgevonden van alle ruimtelijk relevante gevolgen van deze aanvraag. De conclusie is dat sprake is van een stedenbouwkundig wenselijke ontwikkeling die past binnen een goede ruimtelijke ordening. De stukken zijn als bijlage onderdeel van dit voorstel.

Kanttekeningen

1.2 In een gesprek met een omwonende over de aanvraag, zijn (o.a.) de verkeersgevolgen voor de gebruikers van het Sporthavenpad aan de orde gekomen. Hierbij is de mogelijkheid geopperd om een extra inrit op de Vreelandseweg te realiseren ter hoogte van het parkeerterrein aan het eind van het Sporthavenpad. Met een extra inrit zal de bereikbaarheid voor de huidige gebruikers van het Sporthavenpad zijn gewaarborgd. In het verkeersonderzoek is deze variant beoordeeld.

Het onderzoek concludeert dat de bereikbaarheid van de gebruikers van het Sporthavenpad niet in het geding komt als gevolg van een McDonald's vestiging. Het maken van een extra inrit heeft alleen meerwaarde voor bezoekers en gebruikers van het Sporthavenpad. De verkeersgeneratie voor deze functies is niet hoog, waarmee dit een relatief zware infrastructurele ingreep is.

In algemene zin is een uitweg mogelijk voor zover het gaat om wegen die in de wegcategorisering zijn aangewezen als 'erftoegangsweg', maar bij 'gebiedsontsluitingswegen' is het vanuit de 'Duurzaam Veilig'-visie niet wenselijk uitwegen te hebben, omdat dit de verkeersonveiligheid vergroot. De Vreelandseweg is een 'gebiedsontsluitingsweg'. Vanuit verkeersveiligheid is de aanbeveling om al het verkeer van het Sporthavenpad te concentreren op de bestaande aansluiting bij de rotonde.

Ten aanzien van een eventuele extra inrit gesitueerd buiten de bebouwde kom van Hilversum wordt aanvullend opgemerkt dat dergelijke weggedeelten in beheer zijn bij de provincie Noord-Holland. Voor een eventuele extra inrit buiten de bebouwde kom is de provincie dan ook bevoegd gezag. De provincie moet bereid zijn medewerking te verlenen aan een verzoek. Het provinciale beleid is om nieuwe uitwegen op provinciale wegen zoveel mogelijk te beperken, uit oogpunt van verkeersveiligheid. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de provincie medewerking zal verlenen.

Om bovenstaande redenen zullen wij geen voorstel doen om een extra inrit vanaf de Vreelandseweg te realiseren.

3.1 Het niet verlenen van de ‘verklaring van geen bedenkingen’ betekent dat ons College de omgevingsvergunningaanvraag moet weigeren. Alleen ruimtelijke relevante aspecten kunnen aan de motivering van het besluit ten grondslag liggen. Tegen het weigeringsbesluit kan beroep worden aangetekend.

Financiën

Het bouwvoornemen betreft een particulier initiatief, daarmee zijn kosten en risico geheel voor rekening van de aanvrager. Met betrekking tot de realisatie van de verkeersmaatregelen worden met de initiatiefnemer afspraken gemaakt waarbij alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De overige gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

Uitvoering

Indien de raad instemt met het voorstel verlenen wij de omgevingsvergunning. Hiervan zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode, Staatscourant en de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze worden afzonderlijk geïnformeerd. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het besluit beroep aantekenen bij de rechtbank. Eventueel is in een volgende fase hoger beroep mogelijk bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,

mr. P.G. Schulten

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. ‘Nota van zienswijzen omgevingsvergunningaanvraag McDonald’s Vreelandseweg 42 – 46’, met bijlagen:
 - a. Bijlage Verkeersonderzoek
 - b. Bijlage Stikstofonderzoek
 - c. Bijlage Akoestisch onderzoek
2. Ter inzage gelegde stukken
3. Petitie en ‘zwartboek’ omwonenden
4. Brief initiatiefnemer
5. Informatie Belangengroep VreelandseWEGMAC
6. Zienswijzen (papieren versies liggen ter inzage bij de griffie)