

Ontwerp Omgevingsvergunning

Op 15-12-2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouwen van een McDonald's restaurant inclusief McDrive op het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie K, nummers 1902 en 1904 (ged), plaatselijk bekend:

De Zuivering ongenummerd in Vriezenveen

Ontwerp Besluit

Gelet op artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht *zijn wij voornemens* de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning *zal worden verleend* onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning *zal worden verleend voor de volgende activiteiten*:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;
3. In- en uitrit aanleggen

De omgevingsvergunningaanvraag is voor 1 januari 2024 ingediend. Om die reden blijft het oude recht van toepassing op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- Bouwen aan artikel 2.10;
- RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.12 , eerste lid, onder a, sub 3;
- In- en uitrit maken aan artikel 2.18

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Daarnaast heeft de gemeenteraad van Twenterand op 9 juli 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven op grond van artikel 1, sub II, onder f van het Aanwijzings- en delegatiebesluit omgevingsvergunningen gemeente Twenterand 2017 .

Bijgevoegde documenten

De afweging om vergunning te verlenen en de daarbij behorende voorschriften zijn weergegeven in de bijlagen. De bijlagen worden geacht deel uit te maken van deze vergunning.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Termijn

In artikel 3.10 van de Wabo is bepaald dat wij binnen 26 weken op de aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit zoals door u is aangevraagd moeten beslissen. Op grond van artikel 3:18, tweede lid van de Algemene wet Bestuursrecht kunnen wij de beslistermijn eenmaal met een redelijke termijn verlengen. Van deze mogelijkheid hebben wij geen gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Vanaf 1 augustus 2024 t/m 12 september 2024 ligt het ontwerp van dit besluit, en andere hierop betrekking hebbende documenten, ter inzage en is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met telefoonnummer 0546-840840. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk TR-Z2023-002043 te vermelden. Zonder vermelding van het zaaknummer kunnen wij uw verzoek niet in behandeling nemen. Wanneer u via de email wilt corresponderen kunt u uw bericht zenden aan info@twenterand.nl.

Datum *ontwerp*besluit 25 juli 2024

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Twenterand,
de secretaris, de burgemeester,

P.F.G. Rossen

Mr. J.C.F. Broekhuizen

Bijlage dossierlijst.

Betreft dossier : TR-Z2023-002043
Kenmerk : 8184961
Omschrijving aanvraag : nieuwbouwen van McDonald's restaurant inclusief McDrive
Locatie : De Zuivering ongenummerd in Vriezenveen.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Datum toegevoegd
Aanvraagformulier	Publiceerbaar	01-05-2023
Ontwerpverklaring van geen bedenkingen	Bijlage	09-07-2024
transformator huisje 8184961_1702379332135_10000077090-000-00-7- 2021-03765-Mzb2_13-250-3_ang_McDonalds_Enexis	Tekening	15-12-2023
Berekening_fundatie_DTC	Berekening	15-12-2023
bodemonderzoek VO_De_Zuivering_Vriezenveen_EN06556-001	Bijlage	15-12-2023
Foto_kleurstelling_Trafo	Foto	15-12-2023
fundatie_enkel_menubord	Tekening	15-12-2023
fundatie_dubbel_menubord	Tekening	15-12-2023
Berekening_fundaties_digitale_menuborden	Berekening	15-12-2023
Groundplug	Bijlage	15-12-2023
Funderingsadvies-F1_Vriezenveen	Bijlage	15-12-2023
Ventilatieoverzicht_begane_grond	Tekening	15-12-2023
Ventilatie_berekening_	Berekening	15-12-2023
Machtiging_architecten_deBont23	Bijlage	15-12-2023
Tekening_fundatie_DTC	Tekening	15-12-2023
speelhuis_OC2x2	Tekening	15-12-2023
fundatieberekening mast R01_v1.0_20230727	Berekening	15-12-2023
GroundPlug_Brochure_Netherlands	Bijlage	15-12-2023
Ventilatieoverzicht_verdieping	Tekening	15-12-2023
B-00_situatie_Vriezenveen_20231215	Tekening	15-12-2023
Detailtekening_SBS_drive_DMB	Tekening	15-12-2023
B-03_gevels_Vriezenveen_20231215	Tekening	15-12-2023

B-02_verd_Vriezenveen_20231215	Tekening	15-12-2023
B-01_beggr_Vriezenveen_20231215	Tekening	15-12-2023
B-06_signage_terreinobjecten	Tekening	15-12-2023
B-04_drsn_Vriezenveen_20231215	Tekening	15-12-2023
McD_Vriezenveen_situatie_v3	Tekening	15-12-2023
B-09_dak_Vriezenveen_20231215	Tekening	15-12-2023
B-08_details_Vriezenveen_20231215	Tekening	15-12-2023
voorlopig energielabel	Bijlage	24-01-2024
tekening riolering B-07_riolering	Tekening	24-01-2024
tekening bouwbesluit B-05_bouwbesluit	Tekening	24-01-2024
brandveiligheidsrapport V1.1_Rapport_202364985	Bijlage	24-01-2024
Beng berekening	Berekening	24-01-2024
Model inspectieputten bedrijventerreinen gemeente Twenterand	Tekening (gemeente)	22-02-2024
Situatie en riolering De Zuivering Kavel 9 Vriezenveen	Tekening (gemeente)	04-03-2024
2020001-SIT-202301, Bijlage bij 240304 RE_McDonald's Vriezenveen Michiel Leenders	Tekening (gemeente)	05-03-2024
details constructie W-24504_BC-03	Tekening	14-03-2024
constructie fundering-begane grondvloer W-24504_BC-02	Tekening	14-03-2024
palenplan W-24504_BC-01	Tekening	14-03-2024
constructieberekening W-24504_SB-01.0.	Berekening	14-03-2024
constructieblad W-24504_BC-04	Tekening	14-03-2024
Watertoets McDonalds Vriezenveen w23.067 DEF2	Bijlage	19-03-2024
Haco_mastmeting_pres_22m	Bijlage	17-05-2024
Ruimtelijke_Onderbouwing_Vriezenveen_De_Zuivering	Bijlage	11-06-2024
Ingediende-aanvraag_melding-PDF_15-12-2023_-_gewijzigde_paginas_verwijsmast.	Publiceerbaar deel aanvraagformulier	21-05-2024
ladderonderbouwing Rapportage_McDonalds_1.1	Bijlage	11-06-2024

1 BIJLAGE

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

CONCEPT

2 Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Motivering

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing en overweging

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de weigeringsgronden voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo aangegeven. Hieruit blijkt dat aannemelijk moet zijn dat het bouwwerk voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Verder mag het bouwwerk niet in strijd zijn met een bestemmingsplan, exploitatieplan, danwel met een eerder genomen afwijkingsbesluit en moet het voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals deze zijn neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

Bij de beoordeling van het bouwplan hebben wij dan ook uitdrukkelijk aan de hierboven genoemde gronden getoetst. Daarbij zijn wij tot de onderstaande conclusies gekomen.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden en nadere eisen nader ingegaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening Gemeente Twenterand 2012

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden en nadere eisen nader ingegaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Monument

Niet van toepassing

Redelijke eisen van welstand

Uw bouwplan is gelegen in een gebied dat is aangewezen in de Welstandsnota 2012 en is gelegen in het Welstandsgebied: Bedrijventerrein Almloseweg -Oost Vriezenveen, losstaande bebouwing in het groen (gebied 4)

Wij hebben uw bouwplan voor toetsing aan redelijke eisen van welstand voorgelegd aan de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft op 22 mei 2024 een positief advies uitgebracht.

De stadsbouwmeester is, gezien het uitgebrachte advies, derhalve van oordeel dat het bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, voldoet. Het advies is volgens ons op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij delen de mening van de stadsbouwmeester en nemen het advies over.

Bestemmingsplan

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 voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een restaurant 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.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren met uitzondering van de genoemde strijdigheden. Dit deel is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar is tevens een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van dit verzoek wordt verwezen naar het hierna volgende hoofdstuk 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

Voorschriften voor het (verbouwen) van een bouwwerk

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1. Algemeen

1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Twenterand en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.2

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.5

U moet zelf voorzorgsmaatregelen (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs, perken en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan moet u dit direct melden bij de gemeente Twenterand, telefoonnummer 0546-840840. De aangebrachte schade dient op aanwijzingen van de gemeente te worden hersteld. Hierbij dienen alle aanwijzingen van de gemeente in acht worden genomen.

1.6

Wanneer er sprake is van het vervoeren van grond, dient er een onderzoeksrapport PFAS te worden ingediend.

1.7

Gescheiden rioolstelsel.

De binnen- en buitenhuisriolering gescheiden aan (laten) leggen.

Hemelwater (terrein- en dakwater) afvoeren naar de nabij liggende greppel/sloot en wadi, zoals afgesproken in de mailcommunicatie met dhr. Michel Leenders van Infracore, zie "Verstuurde email 2: RE_RE_ De Zuivering_ McDonald's Vriezenveen".

- De uitlegger voor vuilwater (huishoudelijk afvalwater) wordt door de gemeente Twenterand ter beschikking gesteld.
 - De uitlegger voor vuilwater(huishoudelijk afvalwater) en hemelwater zijn deels aanwezig maar moeten nog worden verlengd door de gemeente Twenterand tot binnen de perceelsgrens.
 - De uitlegger voor vuilwater tijdig (i.v.m. de hoogteligging ruim voor de aanleg van de binnen- en buitenhuisriolering) aanvragen bij contactpersoon dhr. Eddie Wilts, email e.wilts@twenterand.nl of tel. 0546-840840.
 - Het advies is om een vooroverleg aan te vragen met genoemde contactpersoon i.v.m. planning en uitvoering.
 - Aanvrager dient een inspectie-/doorstroompot te plaatsen voor vuilwater, plaatsing binnen 1,50m-2m vanaf de erf grens in eigen terrein.
 - De inspectie-/doorstroompot(ten) moet(en) voldoen aan het voorgeschreven putmodel bedrijventerreinen gemeente Twenterand. Zie document "Model inspectieputten bedrijventerreinen gemeente Twenterand.pdf". De kosten voor

- de aanschaf en plaatsing daarvan komen geheel voor rekening van de aanvrager.
- Ter informatie en oriëntatie is de bijlage “Situatie en riolering De Zuivering Kavel 9 Vriezenveen.pdf” bijgevoegd.
- Verder wordt, indien van toepassing, geadviseerd de kruipruimte waterdicht uit te voeren en goed te letten op het juiste (bouw)peil van het gebouw.
- De gemeente Twenterand is op generlei wijze aansprakelijk/verantwoordelijk m.b.t. de capaciteit van de liggende leidingen zowel in het gemeentelijke danwel private gedeelte.
- Aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het in goede banen leiden van de afvalwaterstromen hierbij gebruikmakend van de aansluitpunten/afvoermogelijkheden.

Ook wil de gemeente Twenterand graag informeren via een 2-tal websites.

- www.riool.info/goed-verbouwen
 - Deze site heeft een bron aan informatie m.b.t. tot bouwen en verbouwen in relatie tot afvalwater en hemelwater.
- www.groenblauwtwente.nl
 - Groenblauw Twente is een website om de inwoners en de partners die zich bezig houden met de inrichting van de openbare ruimte van Twente te informeren en te inspireren op het gebied van klimaatadaptatie en natuurvriendelijk inrichten.

1.8

U dient een definitieve energielabel te hebben ingediend en deze dient te zijn goedgekeurd door de gemeente Twenterand, voordat u het gebouw in gebruik gaat nemen.

1.9

De heiwerkzaamheden dienen onder toezicht en begeleiding plaats te vinden. Heibegeleiding betekent controle en vastleggen van de gegevens elke paal:

- Paalnummer en paal positie.
- Afhei-hoogte.
- Paaldimensies
- Bereikte puntniveau.
- Type heihamer toegepaste valhoogte.
- Aantal slagen van de heihamer per minuut en kalenders

1.10

Het is wellicht verstandig voor het heien een nul opname te maken van de naastgelegen panden ivm evt. heischade.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld:

Uw contactpersoon voor de uitvoering van de werkzaamheden is de heer A. Boer. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0546) 840840 of via email a.boer@twenterand.nl

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 5 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden indien van toepassing	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor

		aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	mondeling of schriftelijk	volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 14 werkdagen na beëindiging van het werk

In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan team Omgeving te worden overgelegd en goedgekeurd.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwplaats inrichtingsplan ter goedkeuring aan team Omgeving te worden overgelegd en goedgekeurd.

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij team Omgeving worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens: opsomming ontbrekende gegevens:

- Berekening buismast 22 meter
- Aanpassing fundatieberekening mast naar 22 meter

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschriften zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd.

Uitkomende grond

Uitkomende grond dient bij voorkeur op het bouwperceel te worden verwerkt (artikel 2.4.2 van de bouwverordening). Voor afvoer van grond naar elders is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

Opmerking:

- Als per abuis in de stukken de mast nog als 30 meter beschreven wordt dan wordt hier 22 meter bedoeld.

3 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

OPHEFFEN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN (Projectafwijkingsbesluit)

INLEIDING

De aanvraag betreft het nieuwbouwen van een McDonald's restaurant inclusief McDrive.

GEVOLGDE PROCEDURE

De aanvraag is op 3 januari 2024 bekendgemaakt in de Week van Twenterand.

De raad heeft op 9 juli 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven tot het afwijken van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Almloseweg Oost herziening 2016' voor het bouwen en gebruiken van een restaurant en verwijsmast (McDonalds).

WETTELIJK KADER

Geldend planologisch regime

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 aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat de voorgenomen ontwikkeling toeziet op het realiseren van een restaurant 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).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna kortweg Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10 van de Wabo is bepaald dat bij strijd met het bestemmingsplan de aanvraag om een omgevingsvergunning - voor zover hier relevant - tevens wordt aangemerkt als een aanvraag om een afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo (ook wel aangeduid als de kruimelafwijking).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo kan voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Hiermee wordt het Besluit omgevingsrecht (hierna kortweg Bor) bedoeld.

Het aangevraagde project valt **NIET** geheel binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Dit betekent dat **geén** medewerking zou kunnen worden verleend aan het project met toepassing van de zogeheten kruimelafwijking. Medewerking verlenen is enkel mogelijk met

een zogenoemd projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a onder 3, van de Wabo (ook wel aangeduid als projectafwijkingsbesluit). Het betreft hier een bevoegdheid. Hieronder volgt de beoordeling of er wel of geen toepassing wordt gegeven aan een projectafwijkingsbesluit.

BEOORDELING PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen toepassing te geven aan een projectafwijkingsbesluit hebben wij een ruime beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk beslissing is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Planologische inzichten

Het beleid

Het voornemen voorziet in het realiseren van een McDonald's restaurant aan de Zuivering in Vriezenveen, op het bedrijventerrein. Het betreft een internationaal bekende fastfoodketen welke een nieuw restaurant met een verwijsmast (22 meter hoogte) wil realiseren. Op grond van de Omgevingsvisie Twenterand 1.0 streven we naar goede vestigings- en ontwikkelmogelijkheden voor ondernemers in Twenterand. Daarbij faciliteren wij ondernemers op basis van het principe "ja, tenzij". Daarnaast hechten we waarde aan de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast streven we naar het behouden van de kenmerken en kwaliteiten van de verschillende landschappen in onze gemeente. Bij ontwikkelingen willen we rekening houden met de specifieke waarden en kenmerken van de verschillende gebieden en eigenaren. Ontwikkelingen moeten daarbij passen in het landschap en aansluiten bij de kenmerken van het gebied.

Het McDonald's restaurant betreft een (snel)weggebonden restaurant waardoor de beoogde locatie op het bedrijventerrein naast de N36-afrit mede gezien de verkeersaantrekkende werking passend is. Bezoekers gaan er vooral heen voor een korte stop met snelle hap, waardoor dit type restaurant niet/nauwelijks concurreert met (beoogde) horeca in het centrum van Vriezenveen. Het aanbod van McDonalds is door commercie, prijs en kwaliteit niet vergelijkbaar met andere in Vriezenveen gevestigde horecagelegenheden. Het trekt ook een ander soort publiek dan een gemiddelde horeca of broodjeszaak in een dorpskern. Daardoor zal de vestiging van een McDonald's restaurant beperkt effect hebben op de eetgelegenheden in Vriezenveen.

Om bezoekers tijdig te attenderen op de aanwezigheid van het restaurant wordt een verwijsmast met een bouwhoogte van 22 meter gerealiseerd. Bedrijven maken gebruik van een breed scala aan middelen om zich te presenteren. Door het maken van reclame komen de bedrijven en potentiële klanten met elkaar in contact. Ondanks de sterk groeiende reclamevoering via internet en televisie, houden ook de traditionele fysieke reclameobjecten hun toegevoegde waarde. Dat geldt ook voor de gewenste verwijsmast van McDonald's die te zien zal zijn vanaf de provinciale weg N36. Hiermee wil de McDonald's passanten attenderen op haar vestigingsplaats in Vriezenveen.

De Omgevingsvisie Twenterand 1.0 bevat een beschrijving hoe we onze omgeving willen ontwikkelen waarin we wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen. De vraag is hoe we Twenterand nog mooier, gezonder en aantrekkelijker kunnen maken. Maar ook hoe we tegelijkertijd de bestaande omgeving en de kwaliteiten van de gemeente kunnen beschermen, behouden en beheren.

Voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de mast is het noodzakelijk om de stedenbouwkundige waarden van de omgeving te respecteren. De verwijsmast levert geen onaanvaardbare beeldverstoring op voor de omgeving. Er is een balans gevonden tussen de

noodzaak om op te vallen en te voorkomen dat er sprake is van horizonvervuiling door een onnodig hoge mast. De verwijsmast met een hoogte van 22 meter voorziet hierin en vormt een vriendelijke overgang naar het buitengebied.

Gelet op de samenhang tussen het restaurant (internationaal bekende fastfoodketen) en de verwijsmast, staat de verwijsmast vaak (dicht) bij het restaurant. De locatie van de verwijsmast is vanuit ruimtelijk oogpunt logisch aangezien deze is gesitueerd in de nabijheid van op- en afritten van een rijksweg (N36), nabij een strook waar op grond van het geldende bestemmingsplan bedrijfsbebouwing is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 meter voor bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt de mast geplaatst op de hoek van een infrastructureel knooppunt waar hoofdwegen en stedelijke routes samenkomen en waar reeds hogere bebouwing is toegestaan ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein. Dit draagt bij aan de attentiewaarde van de reclamemast en zorgt ervoor dat potentiële bezoekers tijdig geattendeerd worden op de aanwezigheid van het McDonalds restaurant. Daarmee kan een potentiële bezoeker tijdig de keuze maken om al dan niet gebruik te maken van het restaurant om vervolgens veilig van de doorgaande wegen uit te kunnen voegen.

Door de bouwhoogte van 22 meter is de verwijsmast vanuit de kern Vriezenveen niet zichtbaar. Vanaf de Almelseweg (straatniveau) is de mast eveneens niet zichtbaar (zie bijlage bij dit besluit *Hoogtebepaling aanduidingsmast, Mastmeting verwijsmast 22 mtr Vriezenveen van Haco*, projectnummer 230056/MK, datum 08-05-2024).

Uit de in de bijlage bij dit besluit opgenomen motivering "*Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Vriezenveen, De Zuivering*" volgt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het project in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid en dat het voldoet aan de relevante omgevingsaspecten. Het verlenen van de omgevingsvergunning levert een wenselijke planologische situatie op, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden zijn hierbij ook in ogenschouw genomen. Het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden op.

Belangen project

Realiseren Mc Donald's restaurant met mast en in- en uitweg.

Belangen derden

Tijdens de terinzage legging van het ontwerp besluit kan eenieder zienswijzen indienen die bij de definitieve besluitvorming worden meegenomen.

EINDCONCLUSIE (belangenafweging)

Gelet op alle in geding zijnde feiten en omstandigheden kan in onze optiek medewerking worden verleend aan het project. Er is onzes inziens geen sprake van een onevenredige belangenafweging. De belangen die met het project zijn gediend zijn onzes inziens zwaarwegender dan de andere in geding zijnde relevante belangen. Hierbij hebben wij in ogenschouw genomen dat er geen individuele belangen van direct-omwonenden op een onevenredige wijze worden aangetast.

4. In- en uitrit aanleggen

Toetsing en overweging

In artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de weigeringsgronden voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo aangegeven.

Hieruit blijkt dat de in- uitrit verleend kan worden op grond artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Twenterand 2023.

CONCEPT

Voorschriften voor het realiseren van een in- uitrit

1. De verharding dient uitgevoerd te worden in eerste klas grijze betonklinkers van 8 cm dik op een zandbed van minimaal 20 cm;
2. de aan te leggen uitweg mag maximaal 8 meter breed zijn met een breedte uitloop op de rijbaan (vleugels idem als de overige bedrijven);
3. Met het verlagen van de trottoirbanden dient in de rechtstand gebleven te worden;
4. De werkzaamheden moeten door een vakbekwaam stratenmaker worden uitgevoerd;
5. De gereedkoming dient binnen 10 werkdagen telefonisch gemeld te worden aan de Service Informatie Balie tel: 0546-840840;
6. Voorafgaande aan de werkzaamheden bent u verplicht een Klic-melding te doen i.v.m. eventueel aanwezige ondergrondse kabels en leidingen: tel: 0800-0080;
7. Tijdens de uitvoering dient u de vereiste bebording te plaatsen t.b.v. de veiligheid op en nabij de openbare weg volgens de daarvoor geldende richtlijnen (zie hiervoor www.crow.nl).