



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

McDonald's Nederland B.V.
aan de heer S. van Iersel
Postbus 22753
1100 DG AMSTERDAM

Onderwerp

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Datum
28 januari 2021

Pagina
1 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Uw kenmerk

Behandeld door
Martijn Wolters

Geachte heer Van Iersel,

Op 12 mei 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het uitbreiden van het McDonald's-restaurant en het herinrichten van het terrein op het adres Panweg 5 in Enspijk. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. U leest ook waarom wij dat van plan zijn. En wat u moet doen.

Wat is onze beslissing?

Wij willen u de vergunning geven. Deze beslissing is nog niet definitief. Daarom heet het een ontwerpbeslissing. U vindt de ontwerpbeslissing in de bijlage.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van donderdag 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van donderdag 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Welke toestemmingen heeft u nog meer nodig?

Om straks te kunnen beginnen met de werkzaamheden heeft u mogelijk nog andere toestemmingen nodig. U moet deze toestemmingen zelf aanvragen. Hieronder leest u welke toestemmingen u mogelijk nog nodig heeft.

Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314
E post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Brandveilig gebruik

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen gaan wonen, werken of iets anders gaan doen? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

Datum
28 januari 2021

Sloopmelding

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'sloopmelding' doen.

pagina
2 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Wanneer mag u beginnen?

U mag nog niet beginnen. Onze beslissing om u de vergunning te geven is nog niet definitief. Daarom mag u nog niet beginnen met de werkzaamheden.

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente West Betuwe maakt de beslissing hier bekend:

- In het gemeenteblad;
- In de Staatscourant;
- In Weekblad West Betuwe;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met Martijn Wolters, telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente West Betuwe,
Namens deze,



ing. K. (Karel) Ouburg
Waarnemend coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Op 12 mei 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het McDonald's-restaurant en het herinrichten van het terrein op het adres Panweg 5 in Enspijk. Wij zijn van plan u deze vergunning te geven.

Datum
28 januari 2021

pagina
3 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Waarvoor zijn wij van plan u een vergunning te geven?

In de tabel ziet u voor welke activiteiten wij van plan zijn u de vergunning te geven. En welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Wat gaat u doen?	Wetsartikelen
Bouwen	Art. 2.1 lid 1a Wabo
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Art. 2.1 lid 1c Wabo

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u meer over hoe we de beslissing hebben genomen.

Hoe verliep het proces tot nu toe?

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we genoeg gegevens hadden. Tijdens de inhoudelijke behandeling van de aanvraag bleek dat er op verschillende momenten aanpassingen en aanvullingen noodzakelijk waren.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de Provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij de activiteit die wordt aangevraagd. In het vastgestelde delegatiebesluit van de gemeente West Betuwe d.d. 19-06-2019 is bepaald dat voor projecten voor overige bedrijvigheid in de zin van detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren een verklaring van bedenkingen niet vereist is.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf donderdag 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021.

Welke regels gelden nog meer?

Wanneer de vergunning definitief is, moet u zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze ontwerpvergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van donderdag 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021.

Datum
28 januari 2021

pagina
4 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente West Betuwe,
Namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Ouburg', with a long horizontal line extending to the right.

ing. K. (Karel) Ouburg
Waarnemend coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
Hoofdstuk 2: Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Datum
28 januari 2021

Bijlagen

pagina
5 van 17

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing.

Ons kenmerk
0214140814

- d.d. 2020-05-12 Aanvraagformulier (publiceerbaar);
- d.d. 2020-03-27 Terreintekening bestaand;
- d.d. 2020-04-24 Signage;
- d.d. 2020-05-14 Berekening dakbelasting;
- d.d. 2020-05-14 Berekening fundering alu luifelconstructie;
- d.d. 2020-05-14 Brochure groundplug;
- d.d. 2020-05-14 Ontwerp constructie;
- d.d. 2020-05-14 Ontwerp constructiedetails;
- d.d. 2020-05-14 Productinfo lamellendak;
- d.d. 2020-07-24 Statische berekening;
- d.d. 2020-10-01 Planschadeovereenkomst;
- d.d. 2020-10-05 Dakschema's en doorsneden;
- d.d. 2020-10-05 Details constructie;
- d.d. 2020-10-09 Gevels en doorsneden;
- d.d. 2020-10-19 Quicksan Wet natuurbescherming;
- d.d. 2020-11-05 Koppeling bovenbouw-fundering;
- d.d. 2020-11-10 Verkeersonderzoek;
- d.d. 2020-11-16 Aanvullende berekening vervangen vloer;
- d.d. 2020-11-16 Funderingsoverzicht palenplan;
- d.d. 2020-11-27 Plattegrond begane grond;
- d.d. 2020-12-21 Onderzoek stikstofdepositie;
- d.d. 2021-01-04 Aanmeldnotitie MER;
- d.d. 2021-01-26 Beoordelingsbesluit m.e.r.;
- d.d. 2021-01-04 Ruimtelijke Onderbouwing;
- d.d. 2020-03-27 Dakoverzicht;
- d.d. 2020-03-27 Dakoverzicht bestaand;
- d.d. 2020-03-27 Detailtekeningen;
- d.d. 2020-03-27 Fotoblad;
- d.d. 2020-03-27 Gevels en doorsneden bestaand;
- d.d. 2020-03-27 Plattegrond bestaand;
- d.d. 2020-03-27 Terreintekening.

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden als u de vergunning definitief krijgt. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Datum
28 januari 2021

pagina
6 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Bouwen / Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij bouwen. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

U moet daarnaast de regels van het Bouwbesluit 2012 volgen. Het Bouwbesluit staat op de website van de rijksoverheid:
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com>.

Datum
28 januari 2021

pagina
7 van 17

Ons kenmerk
0214140814

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

Constructieve veiligheid

3 weken voor start bouwwerkzaamheden

- Sonderingen;
- Funderingsadvies;
- Palenplan;
- Berekening paalwapening.

3 weken voor uitvoering betreffende werkzaamheden

- Berekening en tekening staalconstructie (leverancier);
- Detail- en ankerberekening staalconstructie;
- Kalendering palen.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 0214140814.

Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen of verder gaan.

3. De regels voor Archeologie

Archeologische toevalsvondst

De locatie is voor de voorgenomen ingrepen, zoals omschreven bij indiening van de aanvraag, vrijgesteld van nader of verder archeologisch onderzoek;

Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen dan wel dat men redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten handelt, dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet;

Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de lokale overheid, de gemeente en (eventueel in samenspraak met de lokale overheid) bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort;

Indien de vondst belangwekkend geacht wordt, dient deze conform art. 5.10 lid 2 Erfgoedwet ter beschikking gesteld te worden voor nader onderzoek.

4. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.
- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van gemeente West Betuwe.
- Wilt u grond uit de bodem halen en wilt u de grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.
U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.
- Voor deze regio geldt de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hierin staan de regels over het gebruik van grond. Zo mag u bijvoorbeeld geen grond gebruiken die naar olie ruikt, of waar asbest of puin in zit. U vindt de Nota bodembeheer regio Rivierenland op de website van de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Daar staat ook de interactieve bodemkwaliteitskaart. Wilt u de grond gebruiken buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart? Dan moet u de grond laten keuren. De regels voor de keuring staan in BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 en vindt u op www.sikb.nl.

Datum
28 januari 2021

pagina
8 van 17

Ons kenmerk
0214140814

5. De regels voor werk in de natuur

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden voorkomen worden. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur geschaad wordt.

Wij hebben de aanvraag hiertoe beoordeeld. Onze conclusie op basis van het bijgevoegde natuuronderzoek is dat er een gerede kans is dat algemene broedvogels tot broeden komen in en rondom het plangebied. Dit is mogelijk aan de orde in het broedseizoen (loopt globaal van 1 maart – 15 juli), maar ook buiten deze periode kunnen er broedgevallen aan de orde zijn. Om negatieve effecten te voorkomen of te verzachten op de broedgevallen van algemene broedvogels binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:

- De werkzaamheden dienen, in beginsel, plaats te vinden buiten het broedseizoen (globaal van 1 maart tot 15 juli);
- Indien het echter niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren dan dient voorafgaande aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen door een ecologisch deskundige;
- Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van broedgevallen dan worden de werkzaamheden niet vrijgegeven en dienen deze uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is. Of dienen de werkzaamheden dusdanig, onder ecologische begeleiding, te worden uitgevoerd zodat het broedgeval niet wordt verstoord. Van de controle van de ecooloog dient voor de werkzaamheden schriftelijk aan ons te worden gerapporteerd;

- Wij wijzen u er tevens op dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland.

Datum
28 januari 2021

pagina
9 van 17

Ons kenmerk
0214140814

6. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint. En u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Het uitzetten van het bouwwerk;
- Slaan van de proefpalen en de funderingspalen;
- Storten van beton.

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 0214140814.

7. Geef veranderingen door

U moet bouwen zoals staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen? Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

8. Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wabo. In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we tot de beslissing zijn genomen. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Datum
28 januari 2021

pagina
10 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij de ontwerpbeslissing gekeken naar de geldende bestemmingsplannen "Vrijetijdspark De Rotonde" en "Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Horeca" en "Groen", en de functieaanduiding "geluidwal".

Datum
28 januari 2021

pagina
11 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het waarschijnlijk toch doen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan bekeken en ons op donderdag 1 oktober 2020 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

Bouwverordening

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de bouwverordening van de gemeente gemeente West Betuwe.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u wilt bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Wet Natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden voorkomen worden. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur geschaad wordt.

Wij hebben de aanvraag hiertoe beoordeeld. Onze conclusie op basis van het bijgevoegde natuuronderzoek is dat er een gerede kans is dat algemene broedvogels tot broeden komen in en rondom het plangebied. Dit is mogelijk aan de orde in het broedseizoen (loopt globaal van 1 maart – 15 juli), maar ook buiten deze periode kunnen er broedgevallen aan de orde zijn. Om negatieve effecten te voorkomen of te verzachten op de broedgevallen van algemene broedvogels binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden, zijn er volgende voorschriften aan de vergunning verbonden (zie hoofdstuk I).

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het McDonald's-restaurant en het herinrichten van het terrein op het adres Panweg 5 in Enspijk. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening genoemd'.

Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij hebben wij overwogen dat:

het bouwplan voorziet in het realiseren van een uitbreiding van het McDonald's-restaurant, en het aanleggen van een nieuwe rijbaan en nieuwe parkeerplaatsen op het perceel Panweg 5 Enspijk;

het bouwplan bestaat uit het uitbreiden van het éénlaagse restaurant met 112 m² (het restaurantgedeelte en de keuken worden uitgebreid, van 453 m² naar 565 m²), het gedeeltelijk herinrichten van het terrein rondom het restaurant met een nieuwe rijbaan (een tweede drive-route) rond het restaurant en 19 nieuwe parkeerplaatsen. De nieuwe totale oppervlakte van het restaurant valt binnen het bouwvlak en de bouwhoogte van 5,61m, en sluit aan bij de bestaande bouwhoogte van het pand;

het perceel is gelegen binnen de contouren van het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren 2019" en het bestemmingsplan "Vrijetijdspark De Rotonde" met de enkelbestemming 'Horeca' (artikel 4) en de enkelbestemming "Groen" (artikel 3) met functieaanduiding "geluidwal". Na de herinrichting van het terrein valt een deel van het plan binnen de bestemming 'Recreatie-Weggebonden horeca' (artikel 6);

het bouwplan niet in strijd is met de bepalingen van het Paraplubestemmingsplan "Parkeren 2019";

de gronden met de bestemming 'Horeca' o.a. bestemd zijn voor weggebonden horeca in de vorm van restaurant/afhaal-service en parkeervoorzieningen, het bouwplan hier binnen past;

gebouwen binnen de bestemming 'Horeca' binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, die gebouwen een totale bebouwde oppervlakte mogen hebben van maximaal 450m², en de goothoogte en bebouwingshoogte respectievelijk maximaal 3,5m en 5m mogen bedragen;

de goothoogte onder de maximaal toegestane hoogte blijft, de bebouwingshoogte boven de toegestane hoogte van 5m uitkomt en de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 450m² wordt overschreden;

de herinrichting van het terrein voor een deel valt binnen de bestemming 'Groen' met functieaanduiding geluidwal, het plan is hiermee in strijd;

de herinrichting van het terrein voor een deel binnen de bestemming 'Recreatie-Weggebonden horeca' valt, het plan is niet in strijd met de bepalingen van deze bestemming;

in verband met de strijdigheden, te weten de bebouwingshoogte, de bebouwde oppervlakte en de bepalingen van de bestemming 'Groen' de aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo zou moeten worden geweigerd;

Datum
28 januari 2021

pagina
12 van 17

Ons kenmerk
0214140814

artikel 2.12 eerste lid Wabo het mogelijk maakt om alsnog een omgevingsvergunning te verstrekken indien:

- a) de omgevingsvergunning verleend kan worden middels een binnenplanse afwijking (artikel 2.12 eerste lid onder a, nummer 1);
- b) de omgevingsvergunning verleend kan worden middels een afwijking op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, nummer 2 Wabo in combinatie met artikel 4 en 5 van Bijlage II van het Bor (zgn. "kruimelgeval");
- c) de omgevingsvergunning verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 eerste lid onder a, nummer 3);

Datum
28 januari 2021

pagina
13 van 17

Ons kenmerk
0214140814

het bestemmingsplan geen toereikende binnenplanse afwijkingsmogelijkheden kent;

het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder nummer 2, van de wet van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken, o.a. "een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan" (artikel 4, lid 1 bijlage II Bor), ook niet in aanmerking komt, omdat er niet wordt voldaan aan de criteria voor bijbehorende bouwwerken, gelegen buiten de bebouwde kom;

de omgevingsvergunning in dat geval verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 eerste lid onder a, nummer 3), en de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure voorschrijft.

om af te wijken van het bestemmingsplan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen kan afgeven of weigeren. Om de doorlooptijd voor bewoners en bedrijven te verkorten heeft de gemeenteraad haar bevoegdheid voor het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, onder voorwaarden, gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders in het 'Delegatiebesluit omgevingsrecht'. In dit besluit zijn categorieën opgenomen waarvoor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het onderhavige bouwplan voldoet hieraan;

uit een eerste onderzoek is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het plan;

de ruimtelijke impact van het plan gering is omdat de uitbreiding wordt gebouwd binnen het bouwvlak, in dezelfde architectonische stijl als het bestaande restaurant en in hoogte aansluit op de bestaande hoogte en daardoor 1 geheel vormt;

de bestaande hoogte van 5,61 m in het verleden al vergund is in afwijking van de in het bestemmingsplan gestelde maximale hoogte van 5m en de uitbreiding aansluit op die hoogte;

bij de uitbreiding van het restaurant extra parkeerplaatsen nodig zijn, deze worden gerealiseerd middels de herinrichting van het terrein. De geluidswal wordt hiervoor in zuidelijke richting verschoven waardoor deze zijn functie behoudt;

door de herinrichting van het terrein er meer auto's op het terrein kunnen (in parkeerplaatsen en in de tweede drive-route/drivelane) zodat de wachtrij niet meer reeds op de openbare weg ontstaat;

het plan past in de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving;

er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het uitbreiden van het gebouw en de herinrichting van het terrein;

uit het document "Ruimtelijke onderbouwing, uitbreiding McDonalds Enspijk West Betuwe" met datum 4 januari 2021 blijkt dat het plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, om die reden is het college bevoegd om afwijking te verlenen van het bestemmingsplan;

de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan op 1 oktober 2020 positief heeft beoordeeld;

- samengevat – het plan dat voorziet in het realiseren van een uitbreiding van het McDonald's-restaurant, het aanleggen van een nieuwe rijbaan en nieuwe parkeerplaatsen op het perceel Panweg 5 Enspijk ruimtelijk inpasbaar wordt geacht;

aan de overige voorwaarden voor het verlenen van een buitenplanse afwijking als genoemd in artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wabo wordt voldaan, waaronder het tekenen van een planschadeverhaalsovereenkomst;

derhalve op verantwoorde wijze gebruik kan worden gemaakt van de buitenplanse afwijkmogelijkheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3°Wabo, voor het toestaan van het realiseren van een uitbreiding van het restaurant, het aanleggen van een nieuwe rijbaan en nieuwe parkeerplaatsen dan conform het geldende bestemmingsplan is toegestaan;

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het McDonald's restaurant en het herinrichten van het terrein op het adres Panweg 5 in Enspijk. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Datum
28 januari 2021

pagina
14 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Datum
28 januari 2021

pagina
15 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Wanneer mag u beginnen?

Deze vergunning is een ontwerpvergunning. Dat betekent dat hij nog niet definitief is. De vergunning geldt pas als hij definitief is. In de definitieve vergunning staat wanneer u precies mag beginnen.

Rechten van anderen

Als u de vergunning krijgt, moet u daarbij bedenken dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Wilt u uw plan veranderen?

Heeft u een vergunning gekregen en wilt u daarna uw plan veranderen? Dan kan het zijn dat de vergunning niet meer geldt. En dat u een nieuwe vergunning moet vragen. Bel dan op tijd met de Omgevingsdienst Rivierenland via telefoonnummer 0344 - 579314.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken. Wij mogen dit in de volgende situaties:

- Wij kregen van u te weinig of onjuiste gegevens. En we zouden u de vergunning niet hebben gegeven als u ons alle of de juiste gegevens zou hebben gegeven.
- U doet dingen die niet in de vergunning staan.
- U houdt zich niet aan de regels van de vergunning.
- U stopt een halfjaar of langer met het werk.
- U bent 3 jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor de werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een toestemming nodig. Neem hierover op tijd contact met ons op.

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot?

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot? Neem dan contact op met het waterschap en/of Rijkswaterstaat. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap en/of Rijkswaterstaat nodig om het werk te doen.

Bouwt u iets groots? Of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m²? Of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m². U moet dat dan doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er ook een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen gaan wonen, werken of iets anders gaan doen? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'sloopmelding' doen.

Datum
28 januari 2021

pagina
16 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Bijlage 2:

Kennisgeving

Datum
28 januari 2021

pagina
17 van 17

Ons kenmerk
0214140814

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het uitbreiden van het McDonald's restaurant en het herinrichten van het terrein op het adres Panweg 5 in Enspijk.

De vergunning wordt gegeven voor:

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo;
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo.

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van donderdag 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021. Wilt u het ontwerpbesluit, inzien? Bel ons op voor het maken van een afspraak.

Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?

Bent u het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ons een brief sturen waarin u schrijft dat u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Of u kunt ons hierover bellen. Zo'n brief of telefoongesprek heet een zienswijze. In de zienswijze moet u aangeven waarom u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Ook moet u aangeven met welke onderdelen van de ontwerpbeslissing u het niet eens bent.

U kunt uw zienswijze geven van donderdag 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344 – 579 314. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wilt u naar de rechter gaan?

Bent u van plan om aan de rechter een oordeel te vragen over de definitieve beslissing? Dat kan alleen als u een zienswijze heeft gegeven en als u belanghebbende bent.