

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2021 / Z250242-2019
Raadsvergadering d.d. : 7 juli 2021
Portefeuillehouder : E. Hanemaaijer
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : Romte II (E-mail: k.bakema@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan McDonald's Dokkum.
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Het bestemmingsplan 'Wegrestaurant Dokkum' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1970.BP01214-VG01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2019-11-19 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte beoogde welstandskader **gewijzigd** vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 16 maart 2021 heeft ons college besloten het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-welstandskader voor de vestiging van een McDonald's op de carpoolplaats in Dokkum, kruising N361-N356, in procedure te brengen. Hierbij is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling ex artikel 3:30 Wet ruimtelijke ordening. De stukken hebben gezamenlijk ter inzage gelegen van 25 maart t/m 5 mei 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan en het welstandskader zijn gereed voor besluitvorming door de raad. U wordt geadviseerd het bestemmingsplan en het welstandskader vast te stellen. Vervolgens kan ons college de omgevingsvergunning voor de realisatie van de McDonald's verlenen.

Beoogd effect

Zonder uw besluit kunnen het bestemmingsplan en het welstandskader voor de vestiging van een McDonald's op de carpoolplaats in Dokkum niet worden vastgesteld.

Argumenten

Besluitpunten 1 en 2

Op 24 september 2019 heeft ons college ingestemd met het verzoek van McDonald's om een vestiging te realiseren op de carpoolplaats in Dokkum, kruising N361-N356. De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Dokkum Regiostad' en heeft de bestemming 'Verkeer'. Om de bestemming te wijzigen naar 'Horeca' is voor het perceel een nieuw bestemmingsplan nodig. Aangezien de carpoolplaats gehandhaafd blijft, krijgt het perceel de bestemmingen 'Horeca' en 'Verkeer'. Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het gebouw en de inrichting van het terrein worden verleend. Daarnaast moet de welstandsnota voor dit gebied worden aangepast.

Coördinatieregeling

In de voorbereidingsfase heeft initiatiefnemer verzocht om de coördinatieregeling ex artikel 3:30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op het plangebied. Met de coördinatieregeling wordt de besluitvorming omtrent de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningprocedure gecoördineerd (gelijktijdig behandeld). Dit zorgt voor een bekorting van de procedure aangezien de besluiten dezelfde procedure volgen. De bevoegdheid voor het verlenen van de omgevingsvergunning blijft bij het college en de bevoegdheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij uw raad maar de definitieve besluitvorming vindt gelijktijdig plaats. Op 17 december 2019 heeft uw raad ingestemd met het toepassen van deze coördinatieregeling. Vervolgens heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan laten opstellen en de benodigde onderzoeken laten uitvoeren.

Welstandskader

Voor dit project is de huidige welstandsnota niet toereikend. Daarom is er, in samenspraak met McDonalds, gewerkt aan een nieuw welstandskader. Voor dit gebied is namelijk een bijzonder ambitieniveau van kracht. De locatie ligt aan de zuidkant van Dokkum in de stadsrand. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande kernkwaliteit van die stadsrand met oog voor het landschap. De stadsrand is een open en landschappelijke/parkachtige groene zone rondom Dokkum waar op een enkele plek verdichting kan ontstaan door opgaand groen of een enkel gebouw. De carpoolplaats aan de Lauwersseewei (rondweg) en de Murmerwoudsterweg (één van de hoofdontsluitingswegen van Dokkum) is zo'n locatie waar ruimte is voor een gebouw dat kan worden vormgegeven als markering van de stadsentree, of als een bescheidener gebouw opgaand in de groene stadsrandzone. De carpoolplaats heeft als achtergrond de hoog opgaande beplanting van het Tolhuispark. Over het ontwerp-welstandskader is overleg geweest met de rayonvoorzitter van Hûs&Hiem.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-welstandskader hebben van 25 maart t/m 5 mei 2021 gezamenlijk ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dat betekent dat het bestemmingsplan en het bijbehorende welstandskader kunnen worden vastgesteld door uw raad waarna de omgevingsvergunning kan worden verleend door ons college.

Ambtshalve wijziging

Per abuis was in het ontwerpbestemmingsplan geen volwaardige ontsluiting/dam van het terrein van de McDonald's naar het naastgelegen perceel opgenomen. Vanwege (paarden)evenementen is dit wel noodzakelijk. Deze ommissie is hersteld. De aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan die leidt tot gewijzigde vaststelling is opgenomen in de overwegingen van het raadsbesluit. U wordt geadviseerd het bestemmingsplan 'Wegrestaurant Dokkum' gewijzigd vast te stellen.

Per abuis is in het ontwerp-welstandskader een onjuiste maatvoering opgenomen ten aanzien van vlaggenmasten en welkomstborden. De genoemde maatvoering in het ontwerp-welstandskader wijkt af van de genoemde maatvoering in de bestemmingsplanregels. Toegestaan zijn maximaal twee vlaggenmasten in plaats van drie vlaggenmasten met een hoogte van 6 meter in plaats van 9 meter. Daarnaast zijn toegestaan maximaal twee welkomstborden/verwijsmasten met een hoogte van 6 meter in plaats van 4,5 meter.

Artikel 3, lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

Er zijn maximaal 2 losstaande vlaggenmasten per bedrijf toegestaan. Vlaggen aan de gevel zijn niet toegestaan.

Artikel 3, lid 6 wordt als volgt gewijzigd:

De hoogte van een vlaggenmast wordt gerelateerd aan het gebouw en de omgeving. De hoogte van de vlaggenmast is maximaal 6 meter.

Artikel 4, lid 4 wordt als volgt gewijzigd:

De afmetingen van het welkomstbord en de verwijsmast worden afgestemd op het gebouw en de omgeving. De verwijsmast en het welkomstbord hebben een hoogte van maximaal 6 meter.

De aanpassing van het welstandskader die leidt tot gewijzigde vaststelling is opgenomen in de overwegingen van het raadsbesluit. U wordt geadviseerd het welstandskader gewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 3

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. In de te sluiten koopovereenkomst is een onderdeel planschade en exploitatiekosten opgenomen. Eventuele kosten ten behoeve van planschade, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, terreininrichting, etc. komen voor rekening van de initiatiefnemer. Om die reden hoeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen. U wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

Het betreft hier een particulier initiatief, eventuele bijkomende kosten zijn voor rekening van McDonald's Nederland. Bij het niet doorgaan van de plannen zal McDonald's Nederland de beoogde gronden niet afnemen en zal de gemeente eigenaar blijven van de carpoolplaats.

Financiën

Het betreft hier een verkoop waardoor er geen financiële middelen nodig zijn. Eventuele kosten ten behoeve van planschade, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, terreininrichting, etc. komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen boekwaarde meer voor de grond en de carpoolplaats. Over de verkoop is eerder al door zowel het college als de gemeenteraad positief besloten.

Vervolg en planning

Na vaststelling worden het bestemmingsplan, het welstandskader en de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.

Communicatie + Participatie

Het besluit is van belang voor initiatiefnemer, overlegpartners en andere belanghebbenden. De terinzagelegging van het besluit zal gepubliceerd worden in de Nieuwe Dockumer Courant, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende een termijn van zes weken kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. De overlegpartners en initiatiefnemer zullen tevens schriftelijk worden geïnformeerd.

Bijlagen

I Bestemmingsplan “Wegrestaurant Dokkum”;
II Welstandskader

Dokkum, 25 mei 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Wegrestaurant Dokkum' en het ontwerp-welstandskader (NL.IMRO.1970.BP01214-OW01) van 25 maart t/m 5 mei 2021 ter inzage hebben gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- er gedurende bovengenoemde termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- een ambtshalve wijziging heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, welke bestaat uit een kleine aanpassing op de verbeelding;
- deze ambtshalve wijziging voorziet in het mogelijk maken van volwaardige ontsluiting/dam van het terrein van het wegrestaurant naar het naastgelegen perceel;
- deze ontsluiting noodzakelijk is in verband met het organiseren van (paarden)evenementen;
- **een wijziging heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp-welstandskader, welke bestaat uit een aanpassing van artikel 3, lid 1 en 6 en artikel 4, lid 4;**
- **deze wijziging voorziet in een aanpassing van de maatvoering ten aanzien van vlaggenmasten en welcomsborden/verwijsmasten binnen het plangebied;**
- **er zijn toegestaan maximaal twee vlaggenmasten met een hoogte van 6 meter en maximaal twee welcomsborden/verwijsmasten met een hoogte van 6 meter, overeenkomstig de regels in het bestemmingsplan;**
- er geen belemmeringen aanwezig zijn om het bestemmingsplan en het welstandskader vast te stellen;
- voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;
- ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging dient te worden vastgesteld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Wegrestaurant Dokkum' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1970.BP01214-OW01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2019-11-19 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte beoogde welstandskader **gewijzigd** vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 7 juli 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer