

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Ondernemen en Vergunningen

Onderwerp:

aanvraag vooroverleg vestiging McDonald's restaurant in het pand Keizerstraat 2.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-05-2023
Notanummer	: 2023-433
Datum	: 16-05-2023
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: advies Planadviesraad 10 mei 2023_McDonalds.pdf,beantwoording Vooroverleg McDonald's_definitief.docx,motie bescherming historische stadskern.pdf,Vestiging McDonalds Keizerstraat Deventer_persbericht.docx

Parafering

09-05-2023: Wethouder09-05-2023: Programmamanager Economie en Internationaal beleid

Agendering

* 10-05-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-05-2023

B & W d.d.: 16-05-2023

Besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan de vestiging van een McDonald's aan de Keizerstraat 2 te Deventer
2. De beantwoording van de aanvraag vooroverleg vast te stellen en te verzenden aan de aanvrager
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat betrokkenen op de hoogte zijn gebracht.

Inleiding

McDonald's heeft in februari 2021 bij uw college een aanvraag vooroverleg met haalbaarheidsonderzoek ingediend om zich te vestigen aan de kop van de Brink, in het pand Keizerstraat 2 te Deventer. Op 7 maart 2023 heeft uw college een voorlopig standpunt over het vooroverleg ingenomen: in principe medewerking verlenen aan de vestiging. Dit voorlopig standpunt is, zoals de raad is toegezegd, ter consultatie aan de raad voorgelegd. Tijdens de raadstafels van 29 maart en 5 april jl. zijn er insprekers geweest die hun mening over het voorlopig standpunt hebben toegelicht. Ook is de petitie "Geen McDonalds in de binnenstad - Deventer" tijdens één van de raadstafels aangeboden aan de raad. Tijdens de raadstafel van 12 april 2023 is het onderwerp inhoudelijk besproken door de raad. Op 19 april 2023 zijn er tijdens de raadsvergadering vier moties over dit onderwerp behandeld. Hiervan is er één aangenomen met als onderwerp "Bescherming historische stadskern". Op deze motie wordt in deze nota nog nader ingegaan.

Het college kan na deze consultatie een principe-uitspraak doen op de aanvraag vooroverleg van de McDonald's.

In deze nota wordt alleen ingegaan op de consultatie van de raad en moet dan ook in samenhang worden gezien met de b&w-nota waarin het voorlopig standpunt is ingenomen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een mogelijke vestiging van een McDonald's in de binnenstad, getoetst op basis van onze wettelijke kaders en door de raad vastgesteld beleid.

Kader

- Omgevingsvisie 2019;
- Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B';
- B&w-nota 2023-175;
- Beantwoording vragen ex artikel 2.64 RvO:
Groen Links: Fastfood in centrum Deventer (Mac Donalds) Gemeente Deventer (raadsinformatie.nl);
[<https://deventer.raadsinformatie.nl/modules/4/Schriftelijke%20vragen%20ex.%20artikel%2046%20RvO/657716>]
- PvdA: Pand Praamstra Keizerstraat (evt. vestiging Mac Donalds) Gemeente Deventer (raadsinformatie.nl)
[<https://deventer.raadsinformatie.nl/modules/4/Schriftelijke%20vragen%20ex.%20artikel%2046%20RvO/659871>];
- Aangenomen motie PvdA "Bescherming historische stadskern".

Betrokken partijen en participatie

Tijdens de consultatie van de raad hebben diverse sprekers gebruik gemaakt van het spreekrecht. Dit betrof o.a. omwonenden, betrokken inwoners van onze gemeente, pandeigenaren, initiatiefnemer, Stichting Deventer Binnenstadsmanagement en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Deventer. Verder is er inhoudelijk met de raad over dit initiatief gesproken tijdens een raadstafel en een raadsvergadering.

Argumenten voor en tegen

Opbrengst consultatie/geen wijziging standpunt college

De consultatie van de gemeenteraad en de bijdragen van de sprekers hebben veel opgebracht. Er ontstond een goede (maatschappelijke) discussie over allerlei onderwerpen zoals (zwerf)afval, fiets parkeren, thuisbezorging door McDonald's, geuroverlast, geen terras, sluitingstijdstip 22.00 uur, overlast in het algemeen, aangezicht van het monument en het begin van de Walstraat (welstand) en gezondheidsaspecten. Vele ingebrachte onderwerpen krijgen, als het komt tot het verlenen van een omgevingsvergunning en een exploitatievergunning, een plaats in één of in beide vergunningen en worden daarmee juridisch bindend. Dit betreft:

- het vastleggen van de sluitingstijd tot 22.00 uur, met uitzondering van de 5 feestdagen (zoals bijvoorbeeld Koningsdag);
- er komt geen terras;
- de McDonald's zal met een eigen afvalbrigade in de ruime omgeving van de vestiging het zwerfafval verwijderen;
- de gemeente zal monitoren of er zwerfafval in de buurt ontstaat. In overleg

met de McDonald's kunnen extra maatregelen worden genomen. Denk hierbij aan extra afvalbakken of dat McDonald's eventueel

een nog nader aantal te bepalen afvalbakken in de buurt leegt (dit moet nog wel nader worden uitgezocht);

- overlast van parkerende fietsers, scooters en bezorgdiensten moet worden voorkomen. De McDonald's zet fietscoaches in die mensen verwijzen naar plaatsen waar ze hun fiets kunnen parkeren.

Hierdoor is McDonald's straks verplicht zich hieraan te houden. Vele onderwerpen zijn gedetailleerd besproken wat uiteindelijk leidt tot extra scherpheid bij de vergunningverlening en de daarbij op te leggen voorwaarden. Ook de vele raadsvragen die gesteld zijn hebben hieraan bijgedragen. Het standpunt van het college blijft wel dat, onder strikte voorwaarden, medewerking wordt verleend aan de vestiging van McDonald's. Er zijn geen redenen om de vergunning te weigeren. Ook is het goed om nogmaals aan te geven dat gezondheidsaspecten geen juridisch toetsingskader zijn bij de nog te verlenen vergunningen. Wel worden met interesse de landelijke ontwikkelingen op gebied van het eventueel inperken van het aantal fastfoodrestaurants in bepaalde gebieden (bijvoorbeeld in de nabijheid van scholen) gevolgd.

Motie "Bescherming historische stadskern"

In deze motie draagt de raad het college op vergunningaanvragen van McDonald's te toetsen aan de kaders van de Omgevingsvisie en hierbij nadrukkelijk te kijken naar 1a) de positie van het pand binnen de historische grenzen van het Bergkwartier en 1b) de positie van het pand op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie (blz. 36). Het college dient, voordat de vergunning eventueel wordt verleend, de raad hierover te informeren. Via de raadsmededeling die bij deze b&w-nota zit wordt hieraan voldaan. Inhoudelijk hierover het volgende.

Het college toetst het verzoek van McDonald's langs de lijnen van bestaand beleid, dus ook aan de in 2019 vastgestelde Omgevingsvisie. Het Bergkwartier is in de Omgevingsvisie niet als apart deelgebied opgenomen en valt onder verschillende deelgebieden van de binnenstad. Deze verschillende deelgebieden zijn bij de beoordeling van het initiatief van McDonald's het toetsingskader van het college. Als dan gekeken wordt naar de kaart van de Omgevingsvisie voor het gebied "binnenstad" is het pand Keizerstraat 2 gelegen op een overgangsgebied van het kernwinkelgebied, het kernhorecagebied en het dwaalmilieu. Als een initiatief past in 1 van de 3 gebieden van de Omgevingsvisie, zal het college daaraan in principe meewerken. De tabel van de binnenstad van de Omgevingsvisie geeft aan dat er ruimte is voor horeca op deze locatie. De raad heeft deze wijze van beoordelen ook zelf bekrachtigd door het vaststellen van de zienswijzennota behorende bij de Omgevingsvisie en het vaststellen van de Omgevingsvisie zelf. Tegen de concept-Omgevingsvisie zijn namelijk meerdere zienswijzen ingediend en 1 zienswijze ging over de grens kernwinkelgebied en kernhorecagebied. Het volgende wordt uit de "Nota van antwoorden op de ingediende zienswijzen" geciteerd:

Grens kernwinkelgebied en kernhorecagebied:

Het is een bewuste keuze geweest om deze gebieden in elkaar te laten overlopen. Hier willen we initiatiefnemer bewust aan de voorkant niet belemmeren. Aan een goed initiatief die past in de lijn van één van de gebieden willen we hieraan kunnen meewerken. Het maximeren van het aantal horecabedrijven vinden wij niet passen in de denklijn van de omgevingsvisie. De visie geeft ontwikkelrichtingen aan. De maatschappelijke ontwikkelingen gaan erg snel; ook ten aanzien van horeca. Door aan de voorkant ruimte te geven, voorkomen wij dat een mogelijk gewenste ontwikkeling van een initiatiefnemer (op het gebied van in dit geval horeca) geen doorgang zou kunnen vinden omdat er een maximumstelsel van toepassing is. Anderzijds kun je ook weer niet overal horeca toestaan. Daarom is gekozen voor een gebiedsbegrenzing. Ter plekke van de kop van de Brink lopen het kernwinkelgebied en kernhorecagebied in elkaar over. In de verbeelding van de

Omgevingsvisie voor het deelgebied binnenstad (blz 36) is dit geprobeerd weer te geven door geen harde grens tussen beide aan te geven, maar ze in elkaar over te laten lopen. In het kader van het op te stellen Omgevingsplan zal deze overgang nader worden uitgewerkt. De omgevingsvisie willen we actueel houden. Zodra er sprake is van de noodzaak van belangrijke wijzingen ten opzichte van de voorliggende visie gaan we het traject in om tot een ontwerp omgevingsvisie te komen. Een traject waar weer een zienswijzeperiode aan verbonden is.

Op bovengenoemde wijze gaat het college ook de eventueel nog in te dienen omgevingsvergunning van McDonald's beoordelen. Overigens is de Omgevingsvisie vertaald naar het bestemmingsplan. Voor de Keizerstraat 2 geldt dat daar nu al horeca is toegestaan op de begane grond en in de kelder. De afwijking van het bestemmingsplan is nodig om het gebruik als horeca op de 1e verdieping mogelijk te maken.

Verder is in de motie het volgende opgenomen: 2) de deelgebieden, zoals beschreven in de Omgevingsvisie (incl. het Bergkwartier), duidelijker in de nieuwe Omgevingsvisie in kaart te brengen en deze in het te maken Omgevingsplan over te nemen. Hierover het volgende.

De Omgevingsvisie is een plan op hoofdlijnen, een soort vlekkenplan, waar elk perceel niet tot in detail wordt opgenomen en uitgewerkt. De Omgevingsvisie moet dit soort nauwkeurigheid op perceelniveau niet suggereren en ook niet de bijbehorende juridische hardheid. Het 1 op 1 overnemen van de kaart in de Omgevingsvisie in het Omgevingsplan is dan ook niet mogelijk. Het opstellen van een Omgevingsplan kent zijn eigen proces met zijn eigen waarborgen. In dat proces wordt elk perceel tot in detailniveau uitgewerkt. Bij het opstellen van de nieuwe/geactualiseerde Omgevingsvisie en bij het opstellen van het Omgevingsplan is dit dan ook ons uitgangspunt. Overigens zal het Omgevingsplan de komende jaren stapsgewijs worden opgebouwd. Als er verbeteringen in het beter kunnen lezen van de tekeningen in de Omgevingsvisie te behalen zijn, zullen we dat zeker niet nalaten.

Met het hierboven gestelde is naar onze mening voldoende ingegaan op de door uw raad aangenomen motie en hoe hiermee door ons college is omgegaan.

Financiële consequenties en dekking

Voor de gemeente Deventer heeft dit voorstel geen financiële consequenties. De kosten worden gedekt door de leges.

Openbaarmaking en communicatie

Het voorstel kan openbaar gemaakt worden, nadat betrokkenen zijn ingelicht. Er is een persbericht opgesteld (zie bijlage).

Aanpak en uitvoering

Het besluit van het college wordt via de beantwoording van het vooroverleg middels een brief meegedeeld aan McDonald's. Als de McDonald's het standpunt van het college heeft gehad, is het aan McDonald's om te bepalen of ze al dan niet overgaan tot het indienen van een officiële aanvraag omgevingsvergunning. Dit is een reguliere procedure waartegen bezwaar en beroep kan worden ingediend.

Verder worden betrokkenen ingelicht over het besluit, voordat het besluit openbaar wordt gemaakt.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	aanvraag vooroverleg vestiging McDonald's restaurant in het pand Keizerstraat 2.		
Nummer	2023-433	Portefeuillehouder	Wethouder Walder,
Team	DEV-OV	Datum	16-05-2023

Inleiding

McDonald's heeft in februari 2021 bij ons college een aanvraag vooroverleg met haalbaarheidsonderzoek ingediend om zich te vestigen aan de kop van de Brink, in het pand Keizerstraat 2 te Deventer. Op 7 maart 2023 heeft ons college een voorlopig standpunt over het vooroverleg ingenomen: in principe medewerking verlenen aan de vestiging. Dit voorlopig standpunt is, zoals aan uw raad toegezegd, ter consultatie aan uw raad voorgelegd. Tijdens de raadstafels van 29 maart en 5 april jl. zijn er insprekers geweest die hun mening over het voorlopig standpunt hebben toegelicht. Ook is de petitie "Geen McDonalds in de binnenstad - Deventer" tijdens één van de raadstafels aangeboden aan uw raad. Tijdens de raadstafel van 12 april 2023 is het onderwerp inhoudelijk besproken door uw gemeenteraad. Op 19 april 2023 zijn er tijdens de raadsvergadering vier moties over dit onderwerp behandeld. Hiervan is er één aangenomen met als onderwerp "Bescherming historische stadskern". Op deze motie wordt in deze raadsmededeling nog nader ingegaan.

Ons college heeft na deze consultatie een principe-uitspraak op de aanvraag vooroverleg van de McDonald's gedaan. Hierbij is voor zover mogelijk en wenselijk rekening gehouden met de uitkomsten van de consultatie.

In deze raadsmededeling wordt alleen ingegaan op de consultatie van uw raad en moet dan ook in samenhang worden gezien met de raadsmededeling waarin het voorlopig standpunt wordt toegelicht.

Kader

- Omgevingsvisie 2019;
- Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B';
- B&w-nota 2023-175;
- Beantwoording vragen ex artikel 2.64 RvO:
 - Groen Links: Fastfood in centrum Deventer (Mac Donalds) Gemeente Deventer (raadsinformatie.nl);
[<https://deventer.raadsinformatie.nl/modules/4/Schriftelijke%20vragen%20ex.%20artikel%2046%20RvO/657716>]
 - PvdA: Pand Praamstra Keizerstraat (evt. vestiging Mac Donalds) Gemeente Deventer (raadsinformatie.nl)
[<https://deventer.raadsinformatie.nl/modules/4/Schriftelijke%20vragen%20ex.%20artikel%2046%20RvO/659871>];
- Aangenomen motie PvdA "Bescherming historische stadskern".

Kern van de boodschap

Ons college heeft, na afweging van alles wat is ingebracht tijdens de consultatie van uw raad, besloten om in principe medewerking te verlenen aan het vestigen van een McDonalds in de Keizerstraat 2 te Deventer. Ons college ziet geen redenen om de nog aan te vragen omgevingsvergunning te weigeren. Hierbij is ook rekening gehouden met de aangenomen motie "Bescherming historische stadskern". De aanvraag vooroverleg van McDonald's is door ons getoetst aan

bestaand beleid. Hieruit blijkt dat de vestiging past binnen het beleid. Voor dit initiatief wijkt ons college in principe af van het bestemmingsplan om gebruik van de 1e verdieping voor horeca mogelijk te maken. Dit principebesluit is opgenomen in de brief van ons college aan de aanvrager (zie bijlage).

Er is alleen getoetst op de ruimtelijk relevante aspecten. Gezondheid is zoals eerder ook al aangegeven geen juridisch toetsingskader. De ruimtelijke aspecten, zoals (zwerf)afval, geur, geluid en parkeren, zijn door ons beoordeeld. Ook is gekeken naar het beperken van overlast door afval en fietsen. Uit het onderzoek blijkt dat de vestiging van het restaurant voldoet aan de gestelde eisen. Uit de consultatie van de raad zijn o.a. de volgende punten opgenomen in het principebesluit: (zwerf)afval, fiets parkeren, thuisbezorging door McDonald's, geuroverlast, geen terras, sluitingstijdstip 22.00 uur, overlast in het algemeen en het aangezicht van het monument en het begin van de Walstraat (welstand). Vele ingebrachte onderwerpen krijgen, als het komt tot het verlenen van een omgevingsvergunning en een exploitatievergunning, een plaats in één of in beide vergunningen. Hierdoor is McDonald's straks verplicht zich hieraan te houden.

Bij een definitieve aanvraag van de McDonald's is de beslissing op een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om horeca op de 1e verdieping mogelijk te maken zoals bekend een bevoegdheid van het college.

Nadere toelichting

Opbrengst consultatie/geen wijziging standpunt college

De consultatie heeft naar mening van ons college geleid tot een goede (maatschappelijke) discussie over allerlei onderwerpen zoals (zwerf)afval, fiets parkeren, thuisbezorging door McDonald's, geuroverlast, geen terras, sluitingstijdstip 22.00 uur, overlast in het algemeen, aangezicht van het monument en het begin van de Walstraat (welstand) en gezondheidsaspecten. Vele ingebrachte onderwerpen krijgen, als het komt tot het verlenen van een omgevingsvergunning en een exploitatievergunning, een plaats in 1 of in beide vergunningen en worden daarmee juridisch bindend. Dit betreft:

- het vastleggen van de sluitingstijd tot 22.00 uur, met uitzondering van de 5 feestdagen (zoals bijvoorbeeld Koningsdag);
- er komt geen terras;
- de McDonald's zal met een eigen afvalbrigade in de ruime omgeving van de vestiging het zwerfafval verwijderen;
- de gemeente zal monitoren of er zwerfafval in de buurt ontstaat. In overleg met de McDonald's kunnen extra maatregelen worden genomen. Denk hierbij aan extra afvalbakken of dat McDonald's eventueel een nog nader aantal te bepalen afvalbakken in de buurt leegt (dit moet nog wel nader worden uitgezocht);
- overlast van parkerende fietsers, scooters en bezorgdiensten moet worden voorkomen. De McDonald's zet fietscoaches in die mensen verwijzen naar plaatsen waar ze hun fiets kunnen parkeren.

Hierdoor is McDonald's straks verplicht zich hieraan te houden. Vele onderwerpen zijn gedetailleerd besproken wat uiteindelijk leidt tot extra scherpheid bij de vergunningverlening en de daarbij op te leggen voorwaarden. Ook de vele raadvragen die gesteld zijn hebben hieraan bijgedragen. Het standpunt van ons college blijft wel dat, onder strikte voorwaarden, medewerking wordt verleend aan de vestiging van McDonald's. Er zijn geen redenen om de vergunning te weigeren. Ook is het goed om nogmaals aan te geven dat gezondheidsaspecten geen juridisch toetsingskader zijn bij de nog te verlenen vergunningen. Wel volgt ons college met interesse de landelijke ontwikkelingen op gebied van het eventueel inperken van het aantal fastfoodrestaurants in bepaalde gebieden (bijvoorbeeld in de nabijheid van scholen).

Motie "Bescherming historische stadskern"

In deze motie heeft de raad ons college opgedragen om de vergunningaanvragen van McDonald's te toetsen aan de kaders van de Omgevingsvisie. Hierbij dient nadrukkelijk te worden gekeken naar 1a) de positie van het pand binnen de historische grenzen van het Bergkwartier en 1b) de positie van het pand op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie (blz. 36). Ons college dient, voordat de vergunning eventueel wordt verleend, de raad hierover te informeren. Via deze raadsmededeling voldoen wij aan dit verzoek. Inhoudelijk het volgende over de motie.

Ons college heeft de aanvraag vooroverleg McDonald's getoetst langs de lijnen van bestaand beleid, dus ook aan de in 2019 vastgestelde Omgevingsvisie. Het Bergkwartier is in de Omgevingsvisie niet als apart deelgebied opgenomen en valt onder verschillende deelgebieden van de binnenstad. Deze verschillende deelgebieden zijn bij de beoordeling van het initiatief van McDonald's het toetsingskader van ons college. Als dan gekeken wordt naar de kaart van de Omgevingsvisie voor het gebied "binnenstad" is het pand Keizerstraat 2 gelegen op een overgangsgedebied van het kernwinkelgebied, het kernhorecagebied en het dwaalmilieu. Als een initiatief past in 1 van de 3 gebieden van de Omgevingsvisie, zal ons college in principe daaraan meewerken. De tabel van de binnenstad van de Omgevingsvisie geeft aan dat er ruimte is voor horeca op deze locatie. De raad heeft deze wijze van beoordelen ook zelf bekrachtigd door het vaststellen van de zienswijzennota behorende bij de Omgevingsvisie en het vaststellen van de Omgevingsvisie zelf. Tegen de concept-Omgevingsvisie zijn namelijk meerdere zienswijzen ingediend en 1 zienswijze ging over de grens kernwinkelgebied en kernhorecagebied. Het volgende wordt uit de "Nota van antwoorden op de ingediende zienswijzen" geciteerd:

Grens kernwinkelgebied en kernhorecagebied:

Het is een bewuste keuze geweest om deze gebieden in elkaar te laten overlopen. Hier willen we initiatiefnemer bewust aan de voorkant niet belemmeren. Aan een goed initiatief die past in de lijn van één van de gebieden willen we hieraan kunnen meewerken. Het maximeren van het aantal horecabedrijven vinden wij niet passen in de denklijn van de omgevingsvisie. De visie geeft ontwikkelrichtingen aan. De maatschappelijke ontwikkelingen gaan erg snel; ook ten aanzien van horeca. Door aan de voorkant ruimte te geven, voorkomen wij dat een mogelijk gewenste ontwikkeling van een initiatiefnemer (op het gebied van in dit geval horeca) geen doorgang zou kunnen vinden omdat er een maximumstelsel van toepassing is. Anderzijds kun je ook weer niet overal horeca toestaan. Daarom is gekozen voor een gebiedsbegrenzing. Ter plekke van de kop van de Brink lopen het kernwinkelgebied en kernhorecagebied in elkaar over. In de verbeelding van de Omgevingsvisie voor het deelgebied binnenstad (blz 36) is dit geprobeerd weer te geven door geen harde grens tussen beide aan te geven, maar ze in elkaar over te laten lopen. In het kader van het op te stellen Omgevingsplan zal deze overgang nader worden uitgewerkt. De omgevingsvisie willen we actueel houden. Zodra er sprake is van de noodzaak van belangrijke wijzingen ten opzichte van de voorliggende visie gaan we het traject in om tot een ontwerp omgevingsvisie te komen. Een traject waar weer een zienswijzeperiode aan verbonden is.

Op bovengenoemde wijze gaat ons college ook de eventueel nog in te dienen omgevingsvergunning van McDonald's beoordelen. Overigens is de Omgevingsvisie vertaald naar het bestemmingsplan. Voor de Keizerstraat 2 geldt dat daar nu al horeca is toegestaan op de begane grond en in de kelder. De afwijking van het bestemmingsplan is nodig om het gebruik als horeca op de 1e verdieping mogelijk te maken.

Verder is in de motie het volgende opgenomen: 2) de deelgebieden, zoals beschreven in de Omgevingsvisie (incl. het Bergkwartier), duidelijker in de nieuwe Omgevingsvisie in kaart te brengen en deze in het te maken Omgevingsplan

over te nemen. Hierover delen wij u het volgende mee.

De Omgevingsvisie is een plan op hoofdlijnen, een soort vlekkenplan, waar elk perceel niet tot in detail wordt opgenomen en uitgewerkt. De Omgevingsvisie moet dit soort nauwkeurigheid op perceelniveau niet suggereren en ook niet de bijbehorende juridische hardheid. Het 1 op 1 overnemen van de kaart in de Omgevingsvisie in het Omgevingsplan is dan ook niet mogelijk. Het opstellen van een Omgevingsplan kent zijn eigen proces met zijn eigen waarborgen. In dat proces wordt elk perceel tot in detailniveau uitgewerkt. Bij het opstellen van de nieuwe/geactualiseerde Omgevingsvisie en bij het opstellen van het Omgevingsplan is dit dan ook ons uitgangspunt. Overigens zal het Omgevingsplan de komende jaren stapsgewijs worden opgebouwd. Als er verbeteringen in het beter kunnen lezen van de tekeningen in de Omgevingsvisie te behalen zijn, zullen we dat zeker niet nalaten.

Met het hierboven gestelde is voldoende ingegaan op de door de raad aangenomen motie en hoe hiermee wordt omgegaan.

Betrokken partijen en participatie

Tijdens de consultatie van uw raad hebben diverse insprekers gebruik gemaakt van het spreekrecht. Dit betrof o.a. omwonenden, betrokken inwoners van onze gemeente, pandeigenaren, initiatiefnemer, Stichting Deventer Binnenstadsmanagement en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Deventer.

McDonald's Nederland B.V.

14 0570
telefoon

Paasheuvelweg 14
1105 BH Amsterdam

gemeente@deventer.nl
e-mail

Z2020-00008973
ons kenmerk

-
uw kenmerk

10 mei 2023
datum

contactpersoon

beantwoording Vooroverleg
onderwerp

Geachte

U heeft bij ons een verzoek voor een vooroverleg ingediend voor het realiseren van een nieuw McDonald's restaurant in het pand Keizerstraat 2 en het daaraan gekoppelde Rijksmonument aan de Walstraat. Het plan betreft het vestigen van een restaurant op de begane grond en de eerste verdieping, zonder een terras.

Wij zullen in principe meewerken aan uw project

Lees de opmerkingen in deze brief goed door. Hierin staat wat u nog moet doen voordat u de aanvraag omgevingsvergunning kunt indienen.

Uw project is getoetst door de Planadviesraad

Het advies van de Planadviesraad van 10 mei 2023 is bijgevoegd. De Planadviesraad is positief over de wijze waarop de dialoog tussen de aanvrager en de Planadviesraad heeft plaatsgevonden en de verbeteringen die als gevolg daarvan door de aanvrager in het ontwerp zijn doorgevoerd. Voor de uitwerking van de definitieve aanvraag zijn aandachtspunten genoemd. De Planadviesraad concludeert dat het ingediende plan in dit stadium van de planontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en evenmin in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

Het plan voor het vestigen van een restaurant is getoetst aan het bestemmingsplan. Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Strijdig gebruik

Op het pand zitten de bestemmingen Detailhandel, Horeca - 3b, Horecagebied - 02, Wonen – verdieping. Het initiatief voorziet in het gebruik van het pand voor McDonald's in het gehele pand. Dit is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 94.1, lid a, sub 1 is bepaald dat er maximaal 16 horecabedrijven zijn toegestaan. Er zijn al 16 horecabedrijven aanwezig.

Op grond van artikel 94.1, lid a, sub 2 is bepaald dat de horecafunctie alleen is toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw).

Het bestemmingsplan laat alleen op de begane grond horeca toe, terwijl de McDonalds ook de verdieping wil gebruiken als restaurant. Ook bevat het bestemmingsplan een maximumstelsel.

Parkeren

Er wordt niet voldaan aan artikel 284.5 (Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen), omdat de toename van de parkeerbehoefte, zowel voor auto's als voor fietsen, niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

Beschermd stadsgezicht

Volgens artikel 254.2.1 van het bestemmingsplan van het bestemmingsplan is advies vereist van de "planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht". In die gevallen waar ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht een beslissing wordt gevraagd voor:

b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen;

c. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de in het bestemmingsplan bepaalde regels;

dient vooraf een advies te worden gevraagd aan de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht.

Wij hebben de door ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij zullen daarom meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Zoals aangegeven is het ook nodig dat wordt voldaan aan de welstandseisen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Bij de beoordeling van het verzoek van de McDonald's is de Omgevingsvisie, die in december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, het beoordelingskader. Volgens de kaart van de Omgevingsvisie voor het gebied "binnenstad" is het pand Keizerstraat 2 en het aangrenzende pand aan de Walstraat gelegen op een overgangsgebied van het kernwinkelgebied, het kernhorecagebied en het dwaalmilieu. Als een initiatief past in 1 van de 3 gebieden van de omgevingsvisie, zullen we daaraan meewerken. De tabel van de binnenstad van de Omgevingsvisie geeft aan dat er ruimte is voor horeca op deze locatie.

Het maximumstelsel is beleidsmatig al enige jaren geleden door de gemeente losgelaten (opgenomen in Horecabeleid Deventer 2016-2020, versterken door maatwerk), maar juridisch is dit nog niet in het bestemmingsplan verwerkt vanwege een uitspraak van de Raad van State. Iedere aanvraag wordt nu individueel beoordeeld. Een initiatiefnemer dient, ter beoordeling door het college, aan te tonen dat sprake is van behoud van een voldoende woon- en leefklimaat voor omwonenden. De ruimtelijk relevante aspecten zijn beoordeeld, zoals geur, geluid en parkeren. Ook is gekeken naar het beperken van overlast door afval en fietsen. Hieruit volgt dat wij in principe geen bezwaren hebben tegen de vestiging van het restaurant. Wij zullen medewerking verlenen om van het bestemmingsplan af te wijken om daarmee horeca op de eerste bovenverdieping mogelijk te maken.

Ter bescherming van de woonfunctie zijn wij terughoudender ten aanzien van een inpandige uitbreiding naar de bovenverdieping waarin het bestemmingsplan niet voorziet. Dus ook voor het toevoegen van horeca op de verdiepingen. Het gaat dan vooral om locaties waar woningen worden onttrokken uit het woonbestand.

De eigenaar van het pand wil de te verhuren ruimte niet gebruiken voor een andere functie. De McDonald's kan de ruimtes op de verdieping goed gebruiken voor zitplaatsen en ruimte voor de keuken. In dit geval zijn de verdiepingen in het pand volledig ingebruik geweest voor een andere functie, zoals de boekenwinkel en het gebruik als bankgebouw. De McDonald's wil de verdieping nu gebruiken voor het restaurant. Er worden door deze functiewijziging geen woningen onttrokken uit het woningaanbod. Overigens, de zolderverdieping is en blijft in gebruik als woning. De onderzoeken wijzen uit dat de functiewijziging op de verdieping geen nadelige gevolgen heeft voor het woon en leefklimaat.

Wij zullen dan ook voor uw project afwijken van het bestemmingsplan.

Uw project voldoet niet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

De toename van de parkeerbehoefte, zowel voor auto's als voor fietsen, kan niet op eigen terrein worden opgelost. Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is echter niet nodig als op een andere wijze kan worden voldaan aan het parkeerbeleid. In dit geval betekent dit het betalen van een afkoopsom.

Autoparkeren

Het parkeren van de auto is door verkeerskundig adviesbureau Goudappel onderzocht. Er is onderbouwd dat er minder autobezzoek verwacht kan worden dan bij locaties waar een McDrive is. Dit erkennen wij en hierdoor hanteren we de norm voor cafetaria (Nb: wij hebben in ons parkeerbeleid geen parkeernorm voor een fastfoodrestaurant) .

Hierdoor kunnen we een lagere parkeernorm hanteren dan voor een "slowfood"restaurant. Dit leidt nog steeds tot een toename van 8 parkeerplaatsen ten opzichte van de vorige gebruiker, de boekhandel. De afkoopsom voor auto's bedraagt € 12.750 per parkeerplaats, in totaal € 102.000.

Fietsparkeren

Er zijn 17 extra fietsparkeerplekken nodig ten opzichte van de boekhandel. De afkoopsom voor een fiets is € 2.125 per fietsparkeerplaats, in totaal € 36.125.

Om zwerffietsen (fietsen die buiten de rekken worden geplaatst) te voorkomen zal McDonald's intern fietscoaches aanwijzen. Zij zullen gasten, die voor/tegen het pand hun fiets stallen, erop wijzen de fietsen in de Keizerstraat te parkeren en/of op de daartoe door de gemeente aangewezen fietsparkeerplaatsen. McDonald's wil dit concreet invullen door het aanspreken van fietseigenaren en/of eventuele publieksacties, dit na afstemming met de gemeente. McDonald's zal het personeel dat met de fiets komt verplichten om gebruik te maken van fietsparkeervoorzieningen die door de gemeente worden aangewezen (bijvoorbeeld de stalling achter de Hema of de parkeerstalling NS-Station).

De afkoopsom voor het auto- en fietsparkeren wordt geregeld, nadat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

Afstemming b&w met gemeenteraad

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een besluit te nemen op de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. Conform toezegging van het college van b&w is de gemeenteraad in deze fase van het Vooroverleg geconsulteerd. Gebleken is namelijk dat het vestigen van een McDonald's restaurant op deze locatie heeft geleid tot een brede maatschappelijke discussie. De consultatie van de raad heeft in maart en april 2023 plaatsgevonden. De uitkomsten van de consultatie van de raad heeft het college van b&w meegenomen bij de principe-uitspraak dat medewerking zal worden verleend aan het plan. Hierbij is van belang dat de gemaakte afspraken als voorschriften in de nog te verlenen vergunningen worden opgenomen en daarmee juridisch bindend zijn. Het gaat hier om:

- het vastleggen van de sluitingstijd tot 22.00 uur, met uitzondering van de 5 feestdagen (zoals bijvoorbeeld Koningsdag);
- dat er geen terras komt;
- dat de McDonald's met een eigen afvalbrigade in de ruime omgeving van de vestiging het zwerfafval zal verwijderen;
- dat de gemeente zal monitoren of er zwerfafval in de buurt ontstaat. In overleg met de McDonald's kunnen extra maatregelen worden genomen. Denk hierbij aan extra afvalbakken of dat McDonald's eventueel een nog nader aantal te bepalen afvalbakken in de buurt leegt (dit moet nog wel nader worden uitgezocht);
- dat overlast van parkerende fietsers, scooters en bezorgdiensten wordt voorkomen. De McDonald's zet fietscoaches in die mensen verwijzen naar plaatsen waar ze hun fiets kunnen parkeren.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw project niet getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit en aan de regels over bodem uit de gemeentelijke verordening. Wij beoordelen uw project op deze onderdelen als u de omgevingsvergunning heeft aangevraagd.

Communicatie met de buurt

Wij adviseren u om af te stemmen met de omgeving vóórdat u de aanvraag omgevingsvergunning indient. Ondanks dat er al de nodige aandacht is geweest in de media, is communicatie met de buurt van belang.

U kunt een aanvraag om omgevingsvergunning indienen

Dit kunt u doen via www.omgevingsloket.nl. In de bijlage staan aandachtspunten waar u rekening mee moet houden. Vraag de omgevingsvergunning binnen zes maanden na de verzenddatum van deze brief aan. Doet u dat niet? Dan moeten wij het project opnieuw toetsen. Daarnaast worden de kosten die u betaalt voor dit vooroverleg niet in mindering gebracht met de kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Zorg voor een volledige aanvraag omgevingsvergunning

Een volledige aanvraag houdt in dat u de juiste tekeningen, rapporten, foto's en andere documenten aanlevert. Wij kunnen hierdoor sneller beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regels en wat de gevolgen zijn voor de omgeving.

Deze beoordeling van het vooroverleg is geen besluit

U kunt daarom geen bezwaar maken. Vraagt u een omgevingsvergunning aan? Dan kunt u wel bezwaar maken tegen het besluit dat wij daarover nemen. U kunt aan de inhoud van deze brief geen rechten ontleen. De beoordeling van uw vooroverleg is een eerste algemene toets.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
Vooroverleg	2.2.1	€ 589,00
Totaal		€ 589,00

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B, bestemming Horecagebied - 02, bestemming Detailhandel, bestemming Wonen - verdieping, bestemming Horeca - 3b, Bouwregel-02, dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5, dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht
Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling), hierin staan categorieën genoemd om af te wijken van het bestemmingsplan
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Jesse Oosterloo of Sven Seegers, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2020-00008973 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

teammanager Ondernemen & Vergunningen

Bijlage: Aanvullende aandachtspunten bij een aanvraag om omgevingsvergunning

BIJLAGE 1

Aanvullende aandachtspunten bij een aanvraag om omgevingsvergunning

- Aan te vragen activiteiten en informatie over de beslistermijn
Om uw project te realiseren heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen.

Voor het beoordelen van de aanvraag met bovenstaande activiteiten geldt standaard een beslistermijn van 8 weken.

De beslistermijn kan daarnaast langer worden in onderstaande situaties:

- wij kunnen een verzoek om aanvullende gegevens sturen. De beslistermijn wordt verlengd met de termijn die u nodig had om de gevraagde aanvulling(en) in te dienen.
- wij hebben de mogelijkheid om de beslistermijn eenmalig met zes weken te verlengen. Dit zal worden gedaan in het geval zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

-
- Wet natuurbescherming - Stikstof
Eerder is een aëriusberekening ingediend. Vanwege de recente wijziging van de rekenmethode moet de aëriusberekening opnieuw worden gedaan. Om deze reden verzoeken wij u een nieuwe aëriusberekening aan te leveren bij de nog in te dienen vergunningaanvraag. Let u er op dat de sloop-, realisatie- en gebruiksfase wordt meegenomen in deze berekeningen.

-
- Horeca
Uit uw vooroverleg blijkt dat er horeca-activiteiten plaatsvinden. Uw horecabedrijf mag niet voor publiek geopend zijn totdat de horecavergunning is verleend. Voor meer informatie zie: <https://www.deventer.nl/drank-en-horeca-vergunning>

-
- Rijksmonument
Het pand aan de Walstraat is een rijksmonument. Volgens artikel 2, lid 1, sub 1 onder f van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren waarbij het beschermd monument wordt gesloopt, verstoord, verplaatst of in enig opzicht wordt gewijzigd.
Om mee te kunnen werken aan uw project moet de activiteit worden aangevraagd.

-
- Melding
Er moet een melding worden gedaan ingevolge het

activiteitenbesluit Activiteitenbesluit (zie bijlage indienen AMvB-melding). De melding moet digitaal worden gedaan via <https://www.aimonline.nl>. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst IJsselland, telefoon 088 5251050. Let op: dit is ook een indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning. Een milieumelding die niet is geaccepteerd moet worden beschouwd als “niet gedaan”. Het is daarom van belang dat de milieumelding is ingediend én is geaccepteerd.

-
- Sloopmelding Deze melding is nodig als er meer dan 10m³ sloopafval ontstaat of als er asbest verwijderd wordt. Een melding kunt u doen via www.omgevingsloket.nl

-
- Melding brandveilig gebruik Deze melding is nodig, omdat er meer dan 50 mensen aanwezig kunnen zijn. Zie voor meer informatie: [Brandveilig gebruik van gebouwen | Gemeente Deventer](#)

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Deventer
t.a.v. Team Vergunningen
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Zwolle, 10 mei 2023

Ons Kenmerk: V8617-2023
Uw Kenmerk: z2020-00008973
OLO-nummer:
Betreft: realiseren van een McDonalds
Adres: Keizerstraat 2 - 4

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het realiseren van een McDonalds is op 12 april 2023 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

De Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V8061-2023.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument in het beschermd stadsgezicht/dorpsgezicht.

BEOORDELINGSKADER De Planadviesraad adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Verordening fysieke leefomgeving en het beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad van de Gemeente Deventer.

BEVINDINGEN De panden, gezamenlijk een rijksmonument, hebben een voor de stad en toeristen prominente ligging op de hoek van de Keizerstraat en de Walstraat en liggen in beschermd stadsgezicht.

In het advies V8061-2023 heeft de Planadviesraad zich positief uitgesproken over de haalbaarheid van de aanvraag met nog twee op te lossen knelpunten en een aantal belangrijke verbeteringen van het plan. In het gewijzigde plan is aan al deze punten een goede invulling gegeven. Naar aanleiding van de in het gewijzigde plan toegevoegde doorsnede over het pakhuis is er op 4 mei jl. een bezoek ter plaatse geweest. Tijdens dit bezoek zijn een aantal verbeteringen besproken die in de definitieve aanvraag kunnen worden meegenomen.

De Planadviesraad is kritisch op de hoeveelheid installaties met bijbehorende installatieruimten, leidingtracés en toe- en afvoerlucht met de daarbij behorende roosters die voor de functie van fastfoodrestaurant zijn vereist, mede door de uitbreiding van restaurantfunctie op de eerste verdieping. De grote mate van nevenfuncties heeft in het ontwerp tot gevolg dat zich achter de gevels aan de Walstraat voor een belangrijk deel gesloten functies bevinden zonder interactie met de straat.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

De Planadviesraad is positief over de wijze waarop de dialoog tussen de aanvrager en de Planadviesraad heeft plaatsgevonden en de verbeteringen die als gevolg daarvan door de aanvrager in het ontwerp zijn doorgevoerd.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Planadviesraad op de waardestelling is deze aangepast. De restauratie van 1972 van het pakhuis aan de Walstraat 3 is kort beschreven. Bij de kelder op de hoek van het voormalige bankgebouw en de gevel van het tussenliggende deel aan de Walstraat is nu een positieve waarde toegekend.

De twee knelpunten uit het vorige advies zijn in de gewijzigde aanvraag opgelost:

1. Bij de roosters in de drie stalen kozijnen van de tussenliggende gevel op de eerste verdieping zijn ter plaatse van de bovenlichten klepramen toegepast als ook in de vier andere kozijnen op de eerste verdieping aan de Walstraat. De klepramen kunnen tijdens gebruik van de installaties open staan. Het rooster achter het bovenlicht ligt nu voldoende terug en heeft een donkere kleur. Daardoor zal het glasbeeld van het kozijn overheersen en zal het rooster worden ervaren als een donker gat in het kozijn. De luxaflex in de lijn van dit rooster vormt een samenhangend beeld.
2. De roosters in het maaiveld voor de koelinstallaties zijn komen te vervallen door het toepassen van een andere type installatie.

Voor de uitwerking van de definitieve aanvraag zijn de volgende aandachtspunten genoemd:

- a. Het verlichtingsniveau in het restaurant (niet te hoog), de keuken en de installatieruimten (de luxaflex kan in wisselende standen worden gezet, let op dat verlichting in de installatieruimte niet de plaats van roosters en koven accentueert) en het zicht vanaf de straat in de keuken.
- b. In de uitwerking kan worden onderzocht of de bovengenoemde klepramen elektrisch aangestuurd kunnen worden zodat ze (gedeeltelijk) kunnen sluiten wanneer het restaurant gesloten is. Ter plaatse is besproken dat de klepramen in de bestaande kozijnen kunnen worden aangebracht.
- c. Nadere uitwerking van de rasters van de ramen voor het gevelroosters in het pakhuis.
- d. De bestaande schoorsteen is niet zichtbaar vanaf de straat. Het is niet erg als de schoorsteen wel zichtbaar is, maar niet in de vorm van een installatietechnische toevoeging. De zichtbaarheid in de gewijzigde situatie moet worden onderzocht.
- e. Aandacht voor het geluidsniveau van aan- en afvoer van lucht vanaf de straat.
- f. Het plenum boven in het pakhuis sluit niet aan op het rooster achter de luiken. Ook het hijswiel intekenen.
- g. Besproken is waar in het pakhuis aan de Walstraat 3 op de begane grond en de eerste verdieping de houten vloeren met balklaag in het zicht kunnen blijven. De nieuwe stalen balk kan worden ingekort. Het ventilatiekanaal naar de kleedkamers bij de personeelsruimten kan in het zicht blijven. De plaats van de doorvoer door de oude muur naar de installatieruimte is besproken.
- h. De detaillering van de roosters in de achtergevel op de bovenverdieping van het pakhuis uitwerken conform de roosters in de voorgevel.
- i. Alle voorzetramen worden aan de binnenzijde geplaatst. Om de bestaande kozijnen zo min mogelijk te verstoren is een zorgvuldige detaillering en uitwerking van de aanzichten van belang.

CONCLUSIE De Planadviesraad concludeert dat het ingediende plan in dit stadium van de planontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en evenmin in strijd is met redelijke eisen van welstand.