Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam

Gemeente Amsterdam Zuidoost

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: Z2025-006367
DSO nummer	: 2025021300426
Datum van indiening	: 13 februari 2025
Bouwadres	: Develstein 100A
Bouwwerkzaamheden	: het verlengen van de (reeds vergunde) luifel boven de McDrive World of Food 2.0 / Fusion
Wabo-coördinator	: 5.1, 2, e
Datum Preadvies	: -
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1, 2, e
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	:
Datum RO-advies	: 17-7-2025
Akkoord 2e lezer	:
Conclusie	: *Positief*

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een aanvraag BOPA voor het verlengen van de (reeds vergunde) luifel boven de McDrive World of Food 2.0 / Fusion.

Bestemmingsplan/omgevingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer.
De gronden bestemd voor ‘Gemengde Voorzieningen’ zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: gemengde voorzieningen, alsmede voor: nuts- en vergelijkbare voorzieningen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bedienen van het plangebied, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, openbare ruimte op het dak, dakterrassen en daktuinen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, openbare ruimte en tuinen voor wat betreft de onbebouwde blijvende delen (artikel 9, lid 1 bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer).

Gemengde voorzieningen worden in artikel 1, lid 36 van het bestemmingsplan “De nieuwe Bijlmer” gedefinieerd als: bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca.

De gronden bestemd voor ‘Verblijfsgebied’ (Va2) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: woonerven en buurtwegen met bijbehorende bermen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen, alsmede voor: afvalinzamelingssystemen (artikel 23, lid 1 bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”).

Motivering

1. Inleiding
Voorliggend verzoek betreft een aanvraag tot wijziging van de omgevingsvergunning ten aanzien van de vestiging van een McDrive in het gebouw WOF. Concreet is verzocht om:

- het verlengen van de luifelconstructie aan de voorzijde van het gebouw, tot aan de rotonde, en
- het vervangen van eerder vastgesteld voorschriften die als onredelijk bezwarend worden ervaren door de exploitant, door middel van een nieuwe set voorschriften ter voorkoming van geluidsoverlast.

De aanvraag is ingediend door de eigenaar van het gebouw en wordt hierbij ruimtelijk en functioneel gemotiveerd**.**

2. Luifelverlenging – stedenbouwkundige beoordeling
De verlenging van de bestaande luifel tot aan de rotonde is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het betreft een ondergeschikte uitbreiding van de bestaande constructie, binnen de contouren van het bouwvlak. De luifel blijft binnen het private terrein en overschrijdt niet de openbare ruimte. De constructie heeft een lichte en open uitstraling en blijft visueel ondergeschikt aan het hoofdvolume van het gebouw.

De functionele meerwaarde van de luifelverlenging is evident: deze voorziet in een extra afscherming tussen de rijstrook van de drive-in en de bovengelegen woningen, waardoor hinderlijk geluid (met name stemgeluid, claxons en muziekgeluid) gericht op de gevels van het gebouw wordt beperkt. Daarmee draagt deze fysieke maatregel bij aan het beschermen van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

3. Vervanging van het oorspronkelijke geluidvoorschrift
In de oorspronkelijke vergunning was een voorschrift opgenomen waarin bij overschrijding van geluidsgrenswaarden of bij klachten direct verregaande fysieke of organisatorische maatregelen konden worden opgelegd. De exploitant heeft aangegeven dat dit voorschrift in de praktijk onvoldoende werkbaar is en de exploitatie van de McDrive op onevenredige wijze beperkt.

Het vervangen van dit voorschrift door een genuanceerde en gestructureerde set van voorschriften is ruimtelijk aanvaardbaar, mits deze:

- leidt tot een vergelijkbaar of beter beschermingsniveau voor omwonenden,
- uitvoerbaar is voor de exploitant,
- en past binnen de belangenafweging van een evenwichtige verdeling van functies.

De nu voorliggende set voorziet in concrete gedragsregels voor bezoekers, geluidsmonitoring, capaciteitsbeheersing en een heldere escalatiestructuur. De voorschriften starten bij interne verantwoordelijkheid van de exploitant, met een verplichte opschaling naar extern toezicht bij herhaalde overtredingen of klachten. Deze opzet voorkomt dat het woon- en leefklimaat structureel wordt aangetast, zonder dat de exploitant op voorhand onevenredig wordt belast.

4. Conclusie
De gevraagde luifelverlenging is stedenbouwkundig aanvaardbaar, beperkt van aard en draagt bij aan de fysieke beperking van geluidsoverlast richting omliggende woningen. De voorgestelde vervanging van het oorspronkelijke geluidvoorschrift door een set nieuwe, zorgvuldig opgestelde voorschriften biedt een betere balans tussen leefomgevingskwaliteit en exploitatievrijheid.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie conform artikel 5.1 lid 3 Omgevingswet.

De volgende voorschriften uit in de verleende omgevingsvergunning (Fase 1 Bestemmingsplanwijziging (OLO 7712627 / Kenmerk Z2023-ZO001003) komen hiermee te vervallen:

- Indien vanuit auto’s die in de rij staan voor de McDrive aanhoudende geluidshinder (geluid harder dan langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van LAr,LT = 50 dB(A) etmaalwaarde en maximaal geluidniveau LA,max = 70 dB(A) etmaalwaarde) wordt veroorzaakt bij de naastgelegen woningen, specifiek door muziekgeluid vanuit deze auto’s, stemgeluid en getoeter, dan dient de geplande luifel over een deel van de route getrokken te worden over de gehele route waar auto’s stil staan.
- Het gemiddelde aantal auto’s dat de McDrive mag bezoeken, mag in de avond- en nachtperiode niet groter zijn dan 50 auto’s per uur. De avondperiode is het tijdvak tussen 19:00-23:00. De nachtperiode is het tijdvak tussen 23:00-01:00 zondag t/m donderdag en 23:00-03:00 vrijdag t/m zaterdag. De telling begint om 19:00 en eindigt met de sluitingstijd. 12 keer per jaar mogen meer auto’s de McDrive bezoeken.
- Behalve stilstaande auto’s in en ter plaatse van de onderdoorgang mogen in principe geen auto’s stilstaan op de route van de McDrive.

De volgende voorschriften dienen te worden toegevoegd aan de te verlenen vergunning:

VOORSCHRIFTEN GELUIDSBEHEER MCDRIVE FUSION

Voorschrift 1 – Verbod op muziek uit voertuigen

De exploitant draagt zorg voor een verbod op het ten gehore brengen van muziek uit voertuigen op het terrein van de drive-in, voor zover dit kan leiden tot overschrijding van geluidsgrenswaarden. Het verbod wordt kenbaar gemaakt met zichtbare bebording bij de inrit en op het terrein. Shiftmanagers spreken bezoekers hierop aan en kunnen dienstverlening weigeren bij herhaalde overtreding.

Voorschrift 2 – Verbod op claxonneren

Het is bezoekers niet toegestaan zonder directe noodzaak akoestische signalen (zoals claxons of sirenes) te gebruiken. De exploitant spreekt overtreders actief aan.

Voorschrift 3 – Verbod op hinderlijk stemgeluid

Bezoekers dienen zich zodanig te gedragen dat geen hinderlijk stemgeluid, geschreeuw of ander luidruchtig gedrag ontstaat dat kan bijdragen aan overschrijding van geluidsgrenswaarden. Shiftmanagers treden actief op bij hoorbare hinder aan de perceelgrens.

Voorschrift 4 – Meldpunt voor omwonenden

De exploitant stelt een telefonisch en digitaal meldpunt in voor klachten over geluidsoverlast. Alle meldingen worden geregistreerd, binnen 15 minuten opgevolgd met passende actie en voorzien van terugkoppeling over, genomen en geplande, maatregelen. Het meldingssysteem wordt op verzoek toegankelijk gemaakt voor het bevoegd gezag.

Voorschrift 5 – Toezicht op piekmomenten

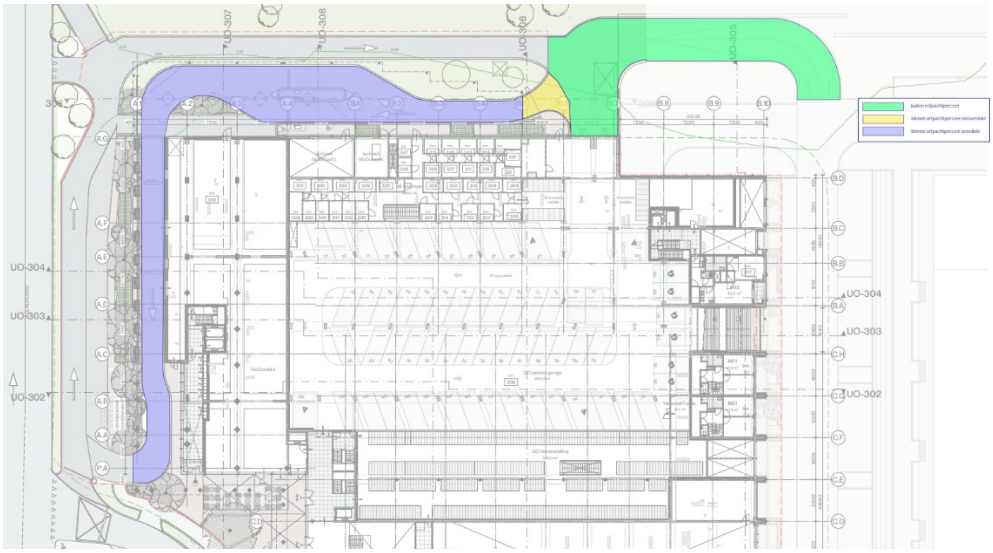
Dagelijks van 20.00 tot 03.00 uur is minimaal één shiftmanager fysiek aanwezig bij het restaurant McDonald’s World of Food. Deze is aantoonbaar getraind in het herkennen en beperken van geluidsoverlast. Bij verwachte drukte zijn twee shiftmanagers aanwezig. Het toezicht richt zich op het naleven van geluidsnormen en het aanspreken van overlast gevend gedrag. Zie voorschrift 6.

Voorschrift 6 – Instructie en opleiding personeel

De shiftmanagers zijn intern opgeleid (minimaal mbo-niveau 2) en hebben aantoonbaar training gevolgd in: omgaan met ongewenst gedrag en agressie (instructie McDonald's Nederland (eenmalig) + KHN (op inschrijving, jaarlijks aangeboden)/IVM), BHV, overvaltraining en de-escalatie (om het jaar). De opleiding wordt afgesloten met een certificaat en periodiek herhaald. De exploitant stelt een schriftelijke instructie op met: aanspreken van bezoekers, opvolging van meldingen, omgang met herhaalde overtredingen. Deze instructie wordt op verzoek gedeeld met het bevoegd gezag.

Voorschrift 7 – Capaciteitsbeheersing

Bij het bereiken van de maximumcapaciteit van de drive-in worden voertuigen met grote bestellingen verwezen naar een alternatieve locatie (hold-plekken). Een bord met de tekst "Drive vol – parkeer in de garage!" wordt zichtbaar geplaatst. De shiftmanager houdt continu toezicht op de bezettingsgraad en zorgt voor een goede doorstroom in de Drive, zodat er geen auto's stilstaan voorbij de luifel op het aan McDonald’s toebehorende perceel. Als de file voor de Drive zo lang is dat als gevolg daarvan er auto's stilstaan buiten het aan McDonald's toebehorende perceel, dan zal de shiftmanager ervoor zorgen dat deze auto's worden verwezen naar de parkeergarage.



Voorschrift 8 – Geluidsmonitoring en camerabeveiliging

Binnen 3 maanden na ingebruikname wordt camerabewaking met geluid (geluid wordt alleen (automatisch) geactiveerd boven de 67 dB) onder de volledige luifel geplaatst en een geluidsmonitoringsysteem met minimaal drie meetpunten op woningen langs de oprit (locaties in overleg met de OD). Bij overschrijding van de maximale geluidswaarden wordt direct opgetreden. De gegevens worden na 28 dagen automatisch gewist (tenzij de gegevens nodig zijn voor een actief onderzoek, een juridische procedure of klachtafhandeling) en maandelijks schriftelijk geanalyseerd. De resultaten worden op verzoek gedeeld.

De exploitant plaatst duidelijk zichtbare bebording bij de inrit die het cameratoezicht met geluidsopname meldt, inclusief contactgegevens van de verwerkingsverantwoordelijke.

Voorschrift 9 – Informatievoorziening

De exploitant verschaft het bevoegd gezag op verzoek inzage in: geluidsdata (voorschrift 8), camerabeelden (voorschrift 8), meldpuntlogboek (voorschrift 4), opleidingsdocumenten en instructies (voorschrift 6). Deze informatie wordt binnen vijf werkdagen verstrekt, tenzij anders overeengekomen.

Voorschrift 10 – Verplicht extern toezicht bij structurele overschrijding

Indien binnen een aaneengesloten periode van 12 maanden:

- ten minste vijf (aantal) klachten door het bevoegd gezag als gegrond zijn aangemerkt door middel van de geluidsmonitoring en vallende binnen het tijdvak 20.00-03.00 uur,
- en/of bij ten minste acht meetmomenten geluidsoverschrijdingen zijn vastgesteld die veroorzaakt worden door auto’s of inzittenden die onder de luifel staan (geverifieerd op basis van camerabeelden i.c.m. geluidsmetingen),
- en/of bij ten minste drie controles door het bevoegd gezag met beeldmateriaal is geconstateerd dat de file voor de drive-in zo lang is dat als gevolg daarvan er auto's stilstaan voorbij de luifel op het aan McDonald’s toebehorende perceel

en/of dat als gevolg van de file voor de drive-in auto’s stilstaan buiten het aan McDonald's toebehorende perceel;

wordt na ontvangst van een aanschrijving van het bevoegd gezag de exploitant verplicht om binnen één maand, een toezichthouder (met minimaal beveiligingsopleiding MBO-2 en in beveiligingskleding) aan te stellen die tussen 20.00-03.00 uur altijd fysiek aanwezig is in het McDonald’s World of Food restaurant en die uitsluitend belast is met het voorkomen van geluidsoverlast.

Na maximaal zes maanden volgt evaluatie met het bevoegd gezag. Als hier een positief resultaat uit komt, dan geeft het bevoegd gezag schriftelijk toestemming aan de exploitant om terug te schakelen op bovenstaande maatregelen (voorschrift 1-9).

Het doel van dit voorschrift is een kader te stellen voor het opschalen en afschalen van de functie van toezichthouder. Bij het niet naleven van de geluidregels van het omgevingsplan kan separaat handhaving plaatsvinden.

Toelichting controle

Controles volgen op klachten/meldingen en worden door onafhankelijke toezichthouders van bevoegd gezag uitgevoerd. Hierbij wordt beeldmateriaal gemaakt (film of een reeks foto's met tijdsvermelding) en/of bij McDonald’s opgevraagd, dat bevestigt of ontkracht dat auto's langer dan twintig seconden stil staan voorbij de luifel als gevolg van file onder de luifel.