Versie 2, KVV

NOTITIE - BOPA-AANVRAAG LUIFELVERLENGING EN BIJBEHORENDE VOORSCHRIFTEN MCDONALD'S-VESTIGING WOF

Datum: 18 juni 2025

Betreft: Aanvullende aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) - luifelverlenging gebouw WOF t.b.v. geluidbeperking McDrive

1. AANLEIDING EN ACHTERGROND

Voor het gebouw WOF en de bijbehorende McDonald's-vestiging is op 26 juni 2024 een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning bevat voorschriften voor het voorkomen van geluidsoverlast richting de bovenliggende woningen.

McDonald's heeft zorgen over één voorschrift uit de vergunning:

• Beperking van het gemiddeld aantal voertuigen in avond- en nachtperiode tot maximaal 50 per uur, met ontheffing voor slechts 12 piekdagen per jaar

De exploitant vindt deze maatregel disproportioneel en niet uitvoerbaar binnen reguliere bedrijfsvoering. Om tot aanpassing te komen, heeft de eigenaar een aanvullende aanvraag ingediend voor luifelverlenging aan de oostzijde van het gebouw.

2. INHOUD VAN DE AANVRAAG

De aanvullende aanvraag betreft het doortrekken van de bestaande luifelconstructie tot aan de splitsing met bezoekersparkeergarage en de inrit MacDrive. Doel is het voorkomen van directe geluidsoverdracht naar de woningen boven het gebouw, vooral bij voertuigen die wachten voor de drive-in.

Met deze ingreep wordt het maximaal haalbare bereikt qua fysieke afscherming. Verdere verlenging over de openbare weg is:

• Stedenbouwkundig onwenselijk

• Kostbaar

• Nauwelijks effectief voor het bestrijden van geluidsoverlast

3. VOORGESTELDE VOORSCHRIFTEN

Ter aanvulling op de fysieke maatregel stelt het projectteam een aangepaste set maatwerkvoorschriften voor (zie bijlage). Deze voorschriften komen tegemoet aan zorgen van zowel het bevoegd gezag als de exploitant.

De set bevat:

• Meldpunt voor omwonenden

• Geluidsmonitoring op strategische meetpunten

• Expliciete gedragsregels voor bezoekers (muziek, claxonneren, stemgeluid)

• Capaciteitsbeheersing bij drukte

• Gefaseerd toezichtregime: intern personeel (shiftmanagers) met mogelijkheid tot opschaling naar extern toezicht bij structurele overschrijding

4. ALTERNATIEF VOORSTEL OD

De Omgevingsdienst heeft eerder een alternatieve voorschriften-set voorgesteld met:

• Inzet van externe, onafhankelijke toezichthouders vanaf het begin

• Verdergaande verplichting tot luifelverlenging langs het volledige gebouw bij persisterende geluidsoverlast, inclusief het deel boven de openbare weg

De exploitant ervaart deze variant als disproportioneel vanwege:

• Inzet van extern toezicht voordat er ervaring is met overlast

• Verplichting tot luifelverlenging boven openbare weg bij voortdurende geluidsoverlast

Tegelijkertijd bevatte de eerdere voorschriften-set van eigenaar en exploitant onvoldoende waarborgen. Met name ontbrak automatische escalatie naar extern toezicht bij structurele overlast.

De nu voorliggende set vormt een evenwichtige middenweg: toezicht start intern, maar escaleert verplicht bij herhaalde overschrijdingen.

5. AFWEGING

De voorliggende aanvraag vormt een evenwichtige benadering tussen:

• Belang van omwonenden bij bescherming tegen geluidsoverlast

• Belang van exploitant bij uitvoerbare vergunning

De combinatie van fysieke afscherming, preventieve voorschriften en verplichte opschaling bij problemen vormt naar het oordeel van het projectteam een verdedigbare en werkbare oplossing.

De nieuwe voorschriften treden gelijktijdig in werking met de oplevering van de luifelverlenging, uiterlijk drie maanden na vergunningverlening.

Bijlage: Voorschriften ter voorkoming van geluidsoverlast McDrive - WOF