

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Oprichten aanduidingsmast McDonald's Vlietweg 16 te Santpoort-Noord

INHOUD

1	Beschrijving project	3
2	Locatie	4
3	Planologisch kader	4
3.1	Vigerend bestemmingsplan: Velsbroek 1 ^e herziening	4
3.2	Toekomstig bestemmingsplan: Bedrijventerrein Velsbroek	5
3.3	Uitgebreide voorbereidingsprocedure	5
4	Beleidskaders	6
4.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid	6
4.2	Gemeentelijk beleid	6
5	Omgevingsaspecten	6
5.1	Milieu-effectrapportage (MER)	6
5.2	Externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, geur, bedrijven en milieuzonering	6
5.3	Bodem	7
5.4	Ecologie	7
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	7
5.6	Kabels en leidingen	7
6	Water	8
7	Economische uitvoerbaarheid	8
8	Conclusie	8

1 Beschrijving project

McDonald's wenst een aanduidingsmast te plaatsen op haar eigen terrein aan de Vlietweg 16 te Santpoort-Noord. Dit als afronding van een algehele aanpassing van het restaurant aan de nieuwe huisstijl in 2011, waarbij alle terreinelementen die nog in de oude huisstijl (rood-geel) zijn worden vervangen door de nieuwe (groen-geel) vorm. McDonald's wil, zoals gebruikelijk bij haar restaurants, een aanduidingsmast plaatsen van 18 meter bij dit restaurant. Deze aanduidingsmast sluit aan op de nieuwe huisstijl en na plaatsing is wat McDonald's betreft de verbouwing van dit restaurant compleet (zie afbeelding 1 hieronder).

Door middel van het ophijsen van een referentieobject is de meest optimale plek voor een dergelijke mast bepaald, waarbij de zichtbaarheid vanaf de A208 voor McDonald's belangrijk was. Uitgangspunt was daarbij steeds dat de mast op eigen terrein geplaatst diende te worden en zoveel mogelijk landschappelijk ingepast moest worden.

Uiteindelijk is de juiste plek voor de mast een positie naast het restaurant bij het afhaaloket gebleken. Op die positie is de verwijsmast redelijk zichtbaar, terwijl de hoogte met 18 meter nog redelijk is. Op andere plekken op het terrein was een hoogte van 22 tot 25 meter benodigd voor eenzelfde zichtbaarheid. Middels buisfundatie wordt de mast opgericht.



Afbeelding 1. Tekening mast.

2 Locatie

De ontwikkelingslocatie ligt in de gemeente Velsen en maakt deel uit van de kern Santpoort-Noord. Binnen Santpoort-Noord is de locatie gelegen langs de Vlietweg, bij de afslag van de A208, op het terrein bij het Bastion Hotel. De locatie maakt deel uit van het bedrijventerrein Velserbroek, gemengde bedrijvigheid gevestigd langs de A208, met bij de afslag de cluster Horeca die bij de Vlietweg is gevestigd. Ter plaatse van de locatie aan de Vlietweg staan momenteel een Hotel en een McDonald's restaurant. Rondom de gebouwen bevinden zich diverse parkeerplaatsen.



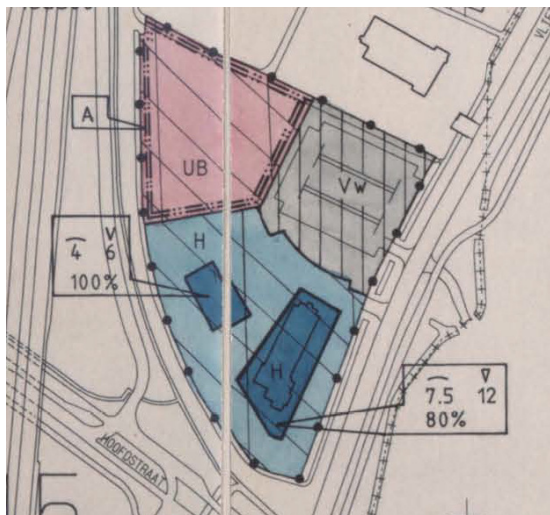
Afbeelding 2. De ligging van het McDonald's restaurant bij het bastion Hotel en naast de A208.

3 Planologisch kader

3.1 Vigerend bestemmingsplan: Velserbroek 1^e herziening

Op de gronden ter plaatse van de locatie aan de Vlietweg 16 vigeert het bestemmingsplan Velserbroek 1^e herziening. Dit bestemmingsplan is op 23 november 1995 door de gemeenteraad van de gemeente Velsen vastgesteld en op 28 februari 1996 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland goedgekeurd.

Ter plaatse geldt de bestemming Horeca, met de daarbij behorende gebouwen, dienstwoningen, andere bouwwerken, parkeer- en groenvoorzieningen en open terreinen. De aanduidingsmast wordt geplaatst buiten het bebouwingsvlak. Buiten het bebouwingsvlak zijn uitsluitend balkons en straatmeubilair toegestaan. Straatmeubilair is toegestaan tot een bouwhoogte van 10 meter. De aanduidingsmast is niet aan te merken als straatmeubilair. De mast met een bouwhoogte van 18 meter wordt buiten het bebouwingsvlak geplaatst. Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 3. Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Velserbroek 1^e herziening ter plaatse van de ontwikkelingslocatie aan de Vlietweg. Zichtbaar is de locatie onder de horecafunctie.

3.2 Toekomstig bestemmingsplan: Bedrijventerrein Velserbroek

Voor het plangebied is een nieuw bestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek in voorbereiding. De mastlocatie is gesitueerd op de gronden met de bestemming Horeca, gelegen buiten bouwvlak. Ter plaatse zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4,0 meter. In het geval medewerking wordt verleend aan onderhavige afwijking van het nu geldende bestemmingsplan zal het nieuwe bestemmingsplan (ambtshalve) overeenkomstig aangepast worden.



Afbeelding 4. Uitsnede van het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Velserbroek ter plaatse van de ontwikkelingslocatie aan de Vlietweg. Zichtbaar is de locatie van McDonald's en Bastion in oranje.

3.3 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De mast is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de in het Besluit omgevingsrecht genoemde gevallen (zgn. kruimellijst). Er is daarom sprake van

een strijdig planologisch gebruik waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo. Voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing ziet deze toe op ruimtelijke implicaties van de met de afwijking van het bestemmingsplan op te richten mast als bijbehorend bouwwerk bij het horecabedrijf..

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Het project betreft de plaatsing van een aanduidingsmast bij een bedrijf in de directe nabijheid van een verkeersknooppunt. Als zodanig is plaatsing van de onderhavige aanduidingsmast niet in strijd met rijks- en provinciaalbeleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Velsen 2015

De gemeente Velsen heeft met de *Structuurvisie Velsen 2015 (2005)* een kader dat richting geeft aan en samenhang brengt in diverse ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin geeft de gemeente haar ruimtelijke beleid weer tot circa 2015 en kijkt door naar 2020.

In de Structuurvisie Velsen 2015 is de betreffende locatie als specifiek ontwikkelknooppunt benoemd. Rond deze vervoersknooppunten wordt uitgegaan van verdichting en intensivering van grondgebruik. Het betreft dan grotere infrastructurele knooppunten waar meerdere verkeersstromen samenkomen. Dat betekent dat dergelijke reclamemasten niet overal langs doorgaande wegen geplaatst kunnen worden, maar er een duidelijke koppeling is gemaakt met de intensivering van deze verkeersknooppunten zoals benoemd in de Structuurvisie. Gezien de vrije ligging en lage bebouwingsdichtheid van dit verkeersknooppunt doet dit geen afbreuk aan de uitstraling van de route.

Groen- en waterbeleid

De gemeenteraad van de gemeente Velsen heeft in 2009 het groenbeleidsplan 'Ruimte voor Groen' vastgesteld. Het doel van dit plan is om richting te geven aan de ontwikkeling en het beheer van het openbaar groen in de komende 10 tot 15 jaar.

In het plan is verwoord dat de gemeente streeft naar behoud en versterking van bestaande groenstructuren. De intentie is daarbij om de kwaliteit van het groen te verbeteren.

De locatie aan de Vlietweg betreft een horecagelegenheid. Het terrein is hoofdzakelijk verhard. Ook in de nieuwe situatie zal er sprake zijn van een grotendeels verhard terrein, waarbij de gronden aan de rand van een groene inrichting zijn voorzien.

5 Omgevingsaspecten

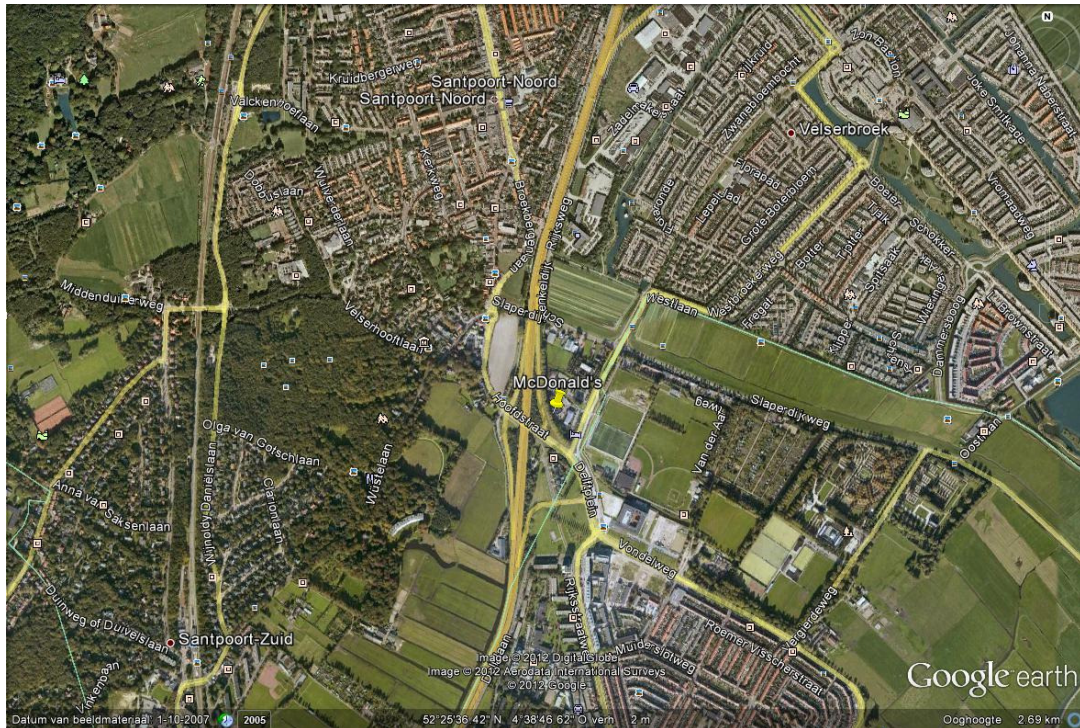
In het kader van de goede ruimtelijke ordening heeft een beoordeling van de voorgenomen plaatsing van de aanduidingsmast aan de diverse milieuaspecten plaatsgevonden. Een en ander is hieronder toegelicht.

5.1 Milieu-effectrapportage (MER)

Het bouwplan geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

5.2 Externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, geur, bedrijven en milieuzonering

De mast wordt geplaatst ten behoeve van de aanduiding van een bestaand legaal horecabedrijf en is gesitueerd op het bijbehorende terrein. Voor wat betreft de aspecten externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het betreffende bouwplan.



Afbeelding 5: ligging van de ontwikkelingslocatie in de omgeving

5.3 Bodem

Ten behoeve van de plaatsing van deze mast is een bodemrapport niet vereist. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er een verkennend bodemonderzoek is gedaan (UDM, 08.02.0490.R01, d.d. 17 juli 2008) naar aanleiding van de verbouwing van het McDonald's restaurant. Uit het onderzoek blijkt dat de ondergrond en het grondwater niet verontreinigd zijn en dat zich geen asbestverdachte materialen in de bodem bevinden. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de in het plan Vlietweg opgenomen ontwikkelingen.

5.4 Ecologie

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

De mastlocatie is gelegen naast de weg bijbehorende ingerichte groenborder (plantsoen). Het betreft niet een habitat voor beschermde flora- en/of faunasoorten. Nader flora- en faunaonderzoek is niet noodzakelijk.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het gebied is niet aangemerkt als waardevol op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. Voor wat betreft deze aspecten zijn er geen belemmeringen voor het betreffende bouwplan.

5.6 Kabels en leidingen

Ter plekke van de voorgenomen verwijsmast bevinden zich geen kabels en leidingen in de grond. De ligging van kabels en leidingen in de omgeving van het projectgebied vormt juridisch planologisch gezien geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.



Afbeelding 6. Artist impression van aanduidingsmast zichtbaar vanaf N208.

6 Water

Op grond van wetgeving dient in een ruimtelijke onderbouwing afzonderlijk te worden aangegeven welke gevolgen het ruimtelijk plan heeft voor de waterhuishouding. De palen worden middels buizen gefundeerd. Het in te nemen grondoppervlak ($< 500\text{m}^2$) van de aanduidingsmast is dermate klein dat watercompensatie niet noodzakelijk is. Bovendien ligt de mast meer dan 2 meter uit de watergang en vormt daardoor geen belemmering voor het onderhoud van de watergang.

7 Economische uitvoerbaarheid

Aanvrager, McDonald's, draagt de kosten voor dit plan.

8 Conclusie

Het bouwplan zoals dat in deze onderbouwing is beschreven maakt de plaatsing van een aanduidingsmast mogelijk. Het is een betrekkelijk kleine planologische ingreep, die verder goed inpasbaar is. De verschillende milieutechnische randvoorwaarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan. Het bouwplan is economisch uitvoerbaar. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan mogelijk gemaakt kan worden.