

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. BOUW RECLAMEMAST MCDONALDS HUDSONWEG TE GOES

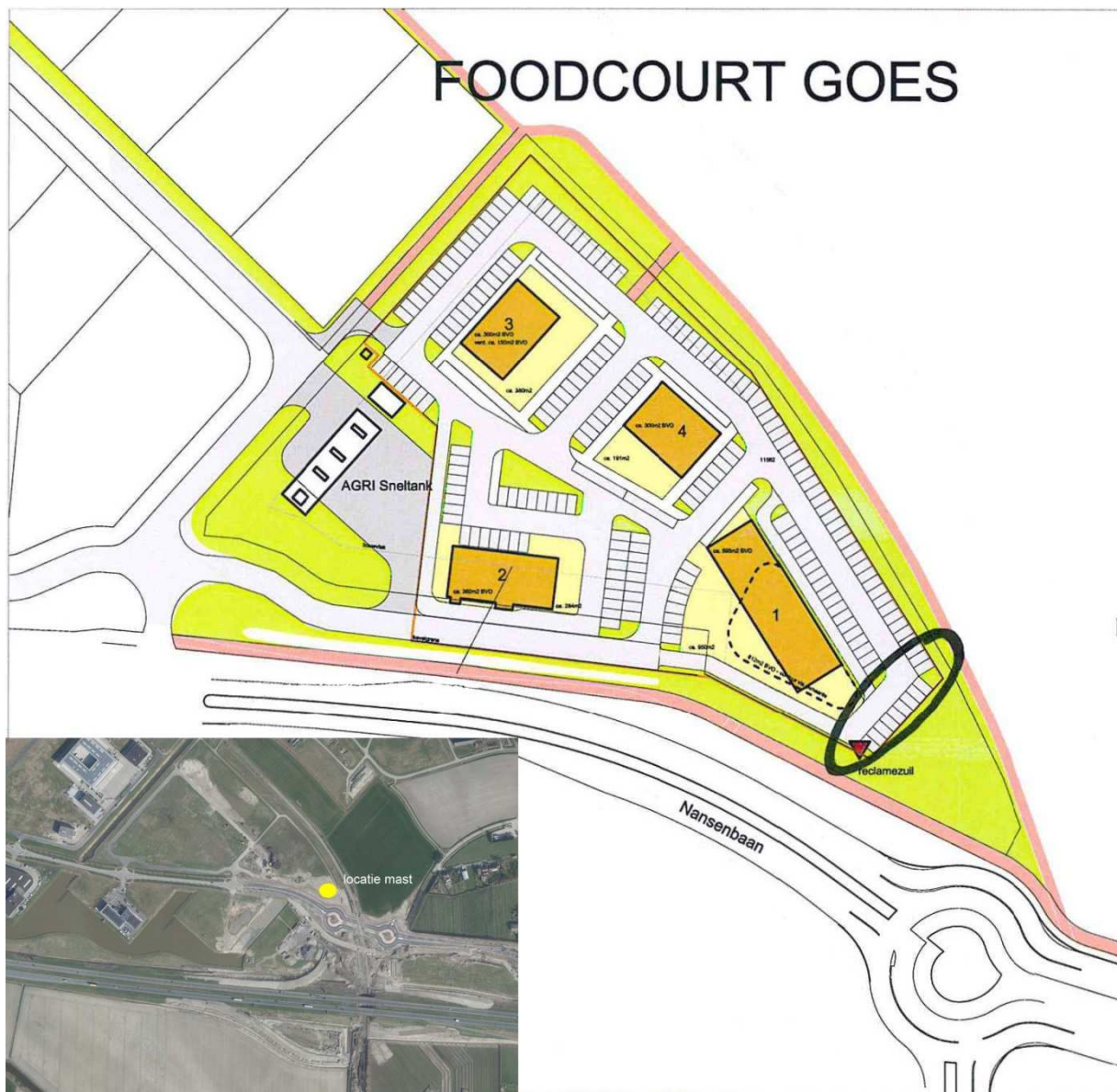
Hoofdstuk 1. Inleiding.

1.1 Aanleiding

DRG Vastgoed is voornemens om langs de Rijksweg A58, ter hoogte van de nieuwe aansluiting Goes-Zuid, een reclamemast met logo's te plaatsen ten behoeve van het horecacluster ter plaatse. De realisatie van een nieuwe reclamemast is strijdig met het geldende bestemmingsplan, omdat de mast hoger is dan toegestaan. Om de reclamemast planologisch mogelijk te maken kan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

De geplande locatie van de mast bevindt zich aan de zuidrand van Goes en is gelegen nabij de afrit Goes-Zuid van de rijksweg A58 aan de Hudsonweg. De locatie is weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1. Ligging projectlocatie

De nieuwe mast van het Foodcourt Goes is geprojecteerd op circa 20 meter afstand van de Nansenbaan en op circa 200 meter afstand van de Rijksweg A58.

1.3 Vigerend planologisch kader

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Afslag A58', vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2015. De onderhavige locatie heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 meter hoog toegestaan. Voor lichtmasten is dat 8 meter en voor erfafscheidingen geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter. Genoemde bouwwerken dienen daarnaast te behoren bij de in deze bestemming toegestane functies, zoals bedrijfsactiviteiten en horeca. De geplande mast past niet in het geldende bestemmingsplan omdat deze een hoogte krijgt van 35 meter (inclusief logo).

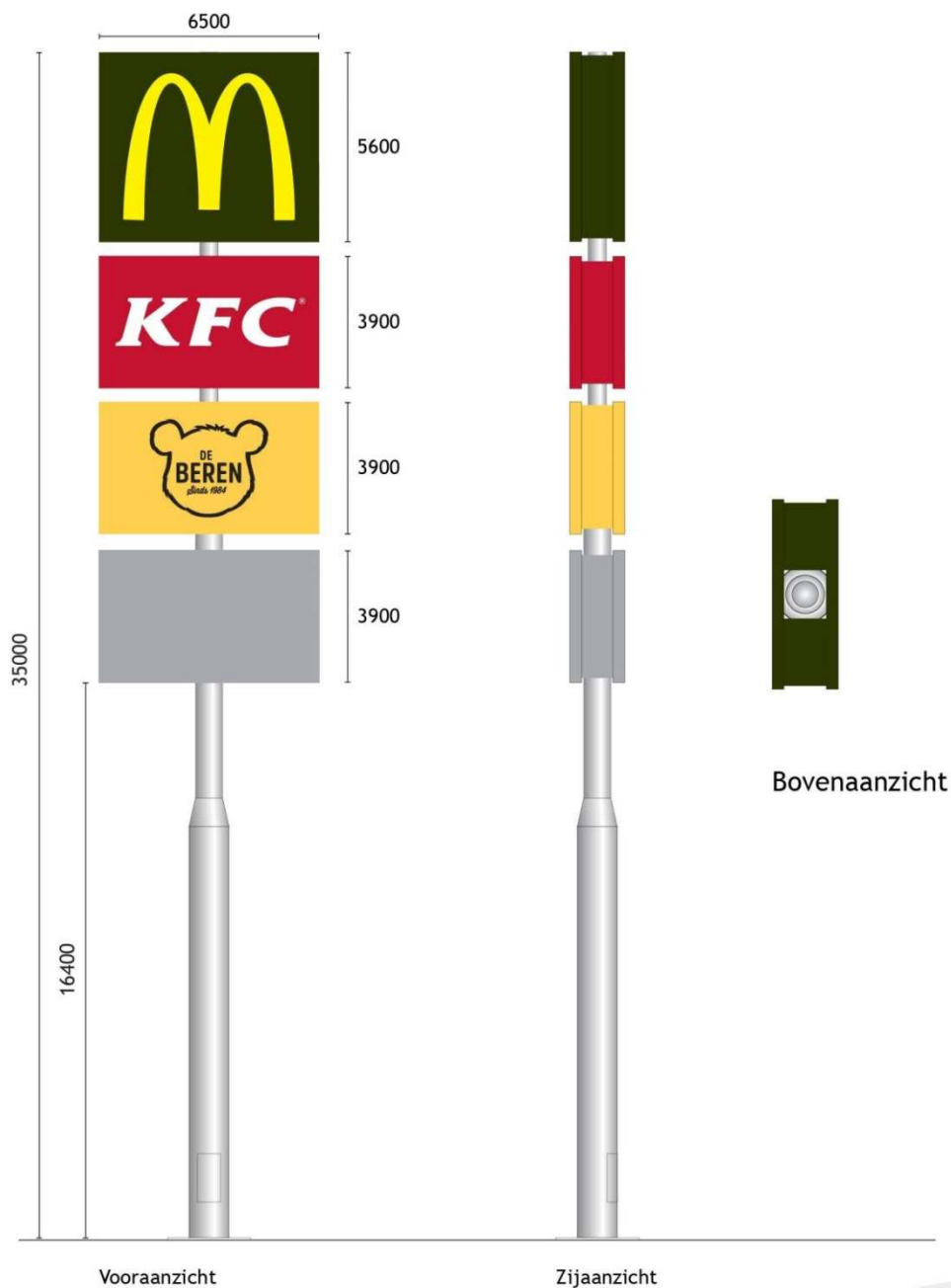
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande en van de nieuwe situatie. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een korte uiteenzetting van de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Hierna wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten (bijv. bodem, flora en fauna en archeologie). Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 op de maatschappelijke toetsing.

Hoofdstuk 2. Bestaande en nieuwe situatie.

Goes kent al geruime tijd een vestiging van de McDonalds op het bedrijventerrein De Poel, nabij de aansluiting op de Deltaweg. Bij de planontwikkeling van de nieuwe afslag aan de A58 aan de zuidzijde van de stad is een zogenaamde foodkavel voorzien met horecavoorzieningen en een tankstation op korte afstand van de afslag. De vestiging van de Agritank is reeds gerealiseerd en nu wil ook de McDonalds verplaatsen van de Nobelweg naar deze locatie.

McDonald's is een restaurant met een regionale functie. De vestiging is gesitueerd nabij de nieuwe afrit van de rijksweg A58, waardoor niet alleen gasten uit Goes zelf deze vestiging bezoeken, maar vooral ook gasten uit een ruimere omgeving en gasten op doorreis. Om de zichtbaarheid en herkenbaarheid te garanderen is McDonald's van plan om naast de snelweg een mast te plaatsen, waarop ook andere gebruikers van het foodcourt een plek kunnen krijgen. De potentiële klanten kunnen dan, rijdend over de A58, tijdig en veilig voorsorteren en de afslag nemen.



Afbeelding 2. Reclamemast

McDonald's is al een aantal jaar bezig haar huisstijl te veranderen. Het bekende "rood/geel" wordt geleidelijk aan veranderd in "groen/geel". Ook hier zal de nieuwe huisstijl worden toegepast. Overigens is de overstap van conventionele verlichting naar (inwendige) LED verlichting één van de onzichtbare veranderingen, wat een aanzienlijk lager stroomverbruik tot gevolg heeft. De toepassing hiervan heeft daarnaast tot gevolg dat de mast 's avonds niet fel verlicht is en daardoor geen overlast veroorzaakt naar omwonenden.

Uit de afbeeldingen wordt duidelijk dat de nieuwe mast goed integreert in de omgeving en het beeld niet aantast. De mast maakt onderdeel uit van het stedelijke landschap van het bedrijventerrein waar in de directe nabijheid van de foodkavel ook tot circa 20m hoog gebouwd zal worden. In de richting van de woonbuurt Aria worden in de stoomtreinzone nog bomen geplant waardoor de invloed van de mast op deze buurt gedeeltelijk wordt afgeschermd. De mast is 35 meter hoog. De beoogde hoogte van 35 meter is toekomstbestendig (rekening houdend met de groei van de bomen en de invulling van het bedrijventerrein).



Afbeelding 3. Projectie reclamemast bestaande en toekomstige situatie (vanaf verbindingsweg A256 richting Bergen op Zoom)



Afbeelding 4. Projectie reclamemast toekomstige situatie vanaf afslag A58



Afbeelding 5. Projectie reclamemast bestaande en toekomstige situatie (A58 vanuit oostelijke richting)



Afbeelding 6. Projectie reclamemast bestaande en toekomstige situatie (A58 vanuit westelijke richting)

Hoofdstuk 3. Beleid Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Planologische kaders

Bij ieder plan of project vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid. Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige bouwplan.

3.3. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. In het Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid voor provincie Zeeland aangegeven met bijbehorende prioriteiten:

1. Sterke economie:
 - Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
 - Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
 - Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.
2. Goed woon- en werkklimaat:
 - Toekomstbestendige woningmarkt;
 - Een gezonde leefomgeving.
3. Water en landelijk gebied met kwaliteit:
 - Europese Kaderrichtlijn water;
 - Integrale aanpak Deltawateren;
 - Afronden natuurontwikkeling.

Daarnaast is een uitvoeringsagenda in het Omgevingsplan opgenomen waarin de provinciale beleidsdoelen, acties, prestaties en instrumenten bij elkaar komen. De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan zijn door Provincie Zeeland juridisch vormgegeven in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

Noch het Omgevingsplan noch de Verordening Ruimte kennen specifieke (hoogte)bepalingen die van toepassing zijn op de bouw van een mast zoals hier aan de orde.

3.4. Gemeentelijk beleid

De gemeente Goes heeft geen specifiek beleid voor het plaatsen van dit soort masten. Het plan voor de bouw van de mast is stedenbouwkundig en welstandsmatig beoordeeld en akkoord bevonden.

Hoofdstuk 4. Sectorale aspecten.

In bestemmingsplannen en in ruimtelijke onderbouwingen dient aandacht besteed te worden aan sectorale aspecten zoals archeologie, bodem, flora & fauna, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuhinder en geluid.

Zoals in de inleiding al is aangegeven is de strijd met het vigerende bestemmingsplan gelegen in de hoogtemaat van mast. De extra hoogte van de mast is niet van invloed op de genoemde sectorale aspecten. Wel moet met het volgende rekening worden gehouden.

4.1 Archeologie

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is het noodzakelijk om op dit perceel bij verstoringen groter dan 50m² en dieper dan 40cm beneden het maaiveld archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een bureauonderzoek met verkennende boringen. De oppervlakte van de mast blijft echter ruimschoots onder 50m², daarom hoeft in dit geval geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Desondanks bestaat de kans dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het speciaal daarvoor ingerichte meldpunt van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ). Deze melding kan gebeuren via telefoonnummer 0118-670870.

4.2. Bodem

In 2015 en 2016 zijn ter plaatse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen, m.u.v. licht verhoogde waarden aan barium en naftaleen in het grondwater. Maar deze vormen geen belemmering voor de geplande reclamemast.

Daarnaast wordt ook altijd bekeken of de bodemkwaliteit van een locatie op basis van het Besluit bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en of de kwaliteit van een locatie overeenkomt met de kwaliteit van de bodem binnen de bodemkwaliteitszone van de betreffende locatie.

De onderzoekslocatie ligt in bodemkwaliteitszone "Bedrijfsterreinen (De Poel) ", hiervoor geldt dat de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond valt in de klasse Wonen. Dat geldt ook voor de gemiddelde kwaliteit van de ondergrond. De bodemfunctie van de locatie (op basis van de bodemfunctiekaart van Goes) is klasse Industrie (licht tot matig verontreinigd). De kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie is beter dan die van de bodemkwaliteitszone. De conclusie is dan ook dat de bodemkwaliteit ter plaatse van geplande reclamemast geen belemmering vormt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Er bestaan geen risico's voor mens en milieu.

Als er grond afgevoerd moet worden, wordt voor de onderzoeksstrategie en hergebruikmogelijkheden verwezen naar de Nota bodembeheer van de gemeente waar de grond verwerkt wordt. Dit geldt alleen als de grond niet op het betreffende perceel kan worden verwerkt.

Hoofdstuk 5. Economische uitvoerbaarheid.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de bouw van de mast zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De bouw wordt betaald uit eigen middelen. Dit heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Hoofdstuk 6. Maatschappelijke toetsing.

De maatschappelijke toetsing heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft in verband daarmee 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht. Binnen de termijn zijn PM zienswijzen ontvangen.